

Begründung zum Bebauungsplan 2-48

für die Grundstücke Obentrautstraße 19/31, Mehringdamm 20, 22, 28 und Yorckstraße 4-11
im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

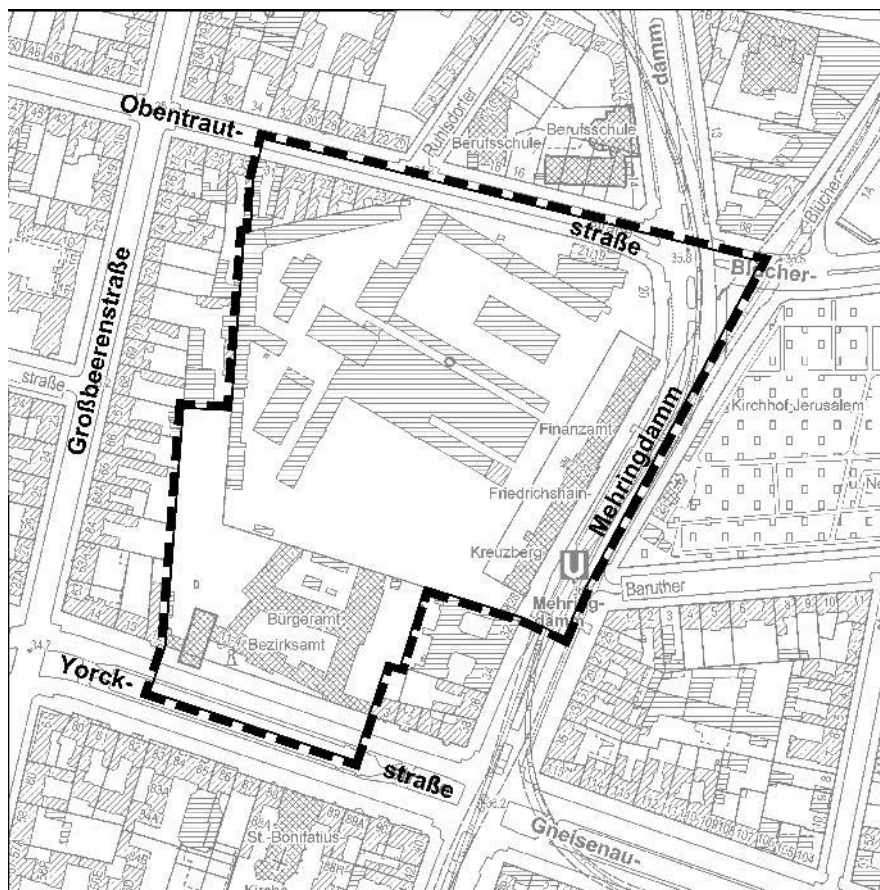


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans 2-48, ohne Maßstab
Geoportal Berlin / Karte von Berlin 1:5000 (K5)

Stand: August 2026

INHALTSVERZEICHNIS

A	Begründung - Allgemeiner Teil	7
I	Planungsgegenstand	7
I.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	7
I.2	Ziele und Zwecke der Planung	8
I.3	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	8
II	Ausgangssituation	9
II.1	Beschreibung des Plangebietes	9
II.1.1	Stadtträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung	9
II.1.2	Bebauung und Nutzung	10
II.1.3	Eigentumsverhältnisse	11
II.1.4	Verkehrerschließung	11
II.1.5	Einrichtungen der sozialen und grünen Infrastruktur	14
II.1.6	Technische Infrastruktur	15
II.1.7	Denkmalschutz	17
II.2	Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen	19
II.2.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	19
II.2.2	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	21
II.2.3	Stadtentwicklungspläne	22
II.2.4	Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung	27
II.2.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	28
II.2.6	Räumliche Bereichsentwicklungsplanung	36
II.2.7	Vom Bezirk beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen	37
II.2.8	Landschaftsprogramm	43
II.2.9	Geltendes Planungsrecht	43
II.2.10	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	44
II.2.11	Landschaftspläne	45
II.2.12	Planfeststellungen	45
III	Entwicklung der Planungsüberlegungen	46
III.1	Vorlauf/Planungsgeschichte	46
III.2	Untersuchungen und Planungen in Zusammenhang mit der förmlichen Festlegung des Rathausblocks als städtebauliches Sanierungsgebiet	47
III.3	Modellprojekt der kooperativen und ökologischen Stadtentwicklung	47
III.4	Städtebauliches Werkstattverfahren 2019-2020	48
III.5	Überarbeitungsphase des städtebaulichen Konzepts 2020-2022	49
III.6	Städtebauliches Konzept Juni 2022	50
III.6.1	Bebauungskonzept	51

	III.6.2	Nutzungskonzept	51
	III.6.3	Freiraumkonzept	53
	III.6.4	Erschließungskonzept	54
	III.7	Weitere relevante Konzepte und Planungen	55
	III.7.1	Gestaltungsleitfaden	55
	III.7.2	Mobilitätskonzept	55
	III.7.3	Energiekonzept	56
	III.7.4	Freiflächen- und Regenwasserbewirtschaftungskonzept FREK	57
	III.8	Planungsalternativen	58
	III.9	Machbarkeitsstudie zur Erweiterung des Bezirksamts	60
IV		Planinhalt	62
	IV.1	Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)	62
	IV.2	Verkehrsuntersuchung	63
	IV.2.1	Leistungsfähigkeit des vorhandenen Straßenverkehrsnetzes	64
	IV.2.2	Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr im Umfeld des Plangebiets	67
	IV.3	Schalltechnische Untersuchung	67
	IV.3.1	Verkehrslärm	69
	IV.3.2	Gewerbelärm	82
	IV.3.3	Freizeitlärm	95
	IV.4	Klimaökologische Untersuchung	97
	IV.5	Lufthygienische Untersuchung	100
	IV.6	Besonnungs- und Belichtungsstudie	103
	IV.7	Nachweis der Machbarkeit zur Niederschlagswasserbewirtschaftung	105
	IV.8	Baugebiete / Gemeinbedarfsfläche	107
	IV.8.1	Art der baulichen Nutzung	107
	IV.8.2	Maß der baulichen Nutzung	114
	IV.8.3	Bauweise	125
	IV.8.4	Überbaubare Grundstücksfläche	127
	IV.8.5	Fläche für Tiefgarage	147
	IV.9	Verkehrsflächen sowie Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte	148
	IV.9.1	Verkehrsfläche	148
	IV.9.2	Mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen	150
	IV.10	Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage und Spielplatz“	151
	IV.11	Grünordnerische Festsetzungen	152
	IV.11.1	Dachbegrünung	152
	IV.11.2	Fassadenbegrünung	154
	IV.11.3	Verpflichtung zur gärtnerischen Anlage und Unterhaltung von Flächen	155

	IV.11.4	Anpflanzgebot von Bäumen	156
	IV.11.5	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen	157
	IV.11.6	Flächen mit Pflanzbindung	157
	IV.12	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	158
	IV.12.1	Verpflichtung zur Herstellung von Retentionsdächern	158
	IV.12.2	Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Materialien	159
	IV.13	Immissionsschutz	160
	IV.13.1	Schallimmissionen	160
	IV.13.2	Luftschadstoffimmissionen	167
	IV.14	Kennzeichnungen	167
	IV.15	Nachrichtliche Übernahmen	167
	IV.16	Hinweise	168
	IV.16.1	Außerkräfttreten verbindlicher Festsetzungen	168
	IV.16.2	Pflanzliste	168
	IV.16.3	Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung	168
	IV.16.4	Lage im Erhaltungsgebiet	169
	IV.16.5	Lage im Stadtumbaugebiet	169
	IV.16.6	Einteilung der Verkehrsflächen	169
	IV.17	Flächenbilanz	170
V		Verwaltungsvereinbarung (planergänzenden Vereinbarungen)	171
VI		Verfahren	172
	VI.1	Mitteilung der Planungsabsicht	173
	VI.2	Aufstellungsbeschluss	173
	VI.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	173
	VI.4	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	174
	VI.5	Mitteilung über die Änderung der Planungsabsicht	176
	VI.6	Beschluss über die Erweiterung des Geltungsbereichs, die Änderung des Bebauungsplantitels und zur Durchführung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung	176
	VI.7	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	177
	VI.8	Erneute, eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sowie Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	179
	VI.9	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	179
	VI.10	Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB	180
VII		Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	181
VIII		Auswirkungen der Planung	188

VIII.1	Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima	188
VIII.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	188
VIII.3	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	189
VIII.4	Weitere Auswirkungen	189
B	Umweltbericht nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a BauGB	191
I	Einleitung	191
I.1	Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	191
I.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	192
I.2.1	Baugesetzbuch (BauGB)	192
I.2.2	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	193
I.2.3	Bundes-Immissionsschutzgesetz und Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin mit den entsprechenden Richtlinien und Verwaltungsvorschriften	194
I.2.4	Luftreinhalteplanung	196
I.2.5	Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	197
I.2.6	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Berliner Wassergesetz (BWB)	197
I.2.7	Berliner Energiewendegesetz (EWG Bln)	198
I.2.8	Solargesetz	198
I.2.9	Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm (BEK)	199
I.2.10	Klimaanpassungsgesetz Berlin (KAnGBln)	199
I.2.11	Mobilitätsgesetz Berlin (MobG BE)	200
I.2.12	Landschaftsprogramm (LaPro)	200
I.2.13	Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten sowie sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete	203
I.2.14	Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2,0)	203
I.2.15	Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln)	204
I.2.16	Baumschutzverordnung Berlin (BaumSchVO)	204
II	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	205
II.1	Räumlicher Untersuchungsumfang	205
II.2	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	207
II.2.1	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	207
II.2.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt	208
II.2.3	Schutzgut Boden	212
II.2.4	Schutzgut Wasser	215
II.2.5	Schutzgut Klima / Luft	216
II.2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	217

	II.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	218
II.3		Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	220
II.4		Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung Planung einschließlich der Betrachtung der abriß-, bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen	220
	II.4.1	Schutzgut Fläche	220
	II.4.2	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit einschließlich der Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	221
	II.4.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt	224
	II.4.4	Schutzgut Boden	226
	II.4.5	Schutzgut Wasser	227
	II.4.6	Schutzgut Klima / Luft einschließlich der Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	228
	II.4.7	Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild	236
	II.4.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	237
	II.4.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	237
	II.4.10	Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	238
	II.4.11	Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe (Kultur- und sonstige Sachgüter) oder die Umwelt	239
	II.4.12	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	239
	II.4.13	Erheblichkeit der Auswirkungen	239
II.5		Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gemäß § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB	241
	II.5.1	Eingriffsbewertung und -bilanzierung	241
	II.5.2	Artenschutzrechtliche Prüfung	244
	II.5.3	Baumschutzverordnung	252
	II.5.4	Geplante Maßnahmen	253
	II.5.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten mit Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl	255
III		Zusätzliche Angaben	256
III.1		Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	256
	III.1.1	Umweltprüfung	256
	III.1.2	Referenzliste der Quellen	260
III.2		Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	261

IV	Allgemein verständliche Zusammenfassung	261
C	Rechtsgrundlagen	264
D	Abkürzungsverzeichnis	265
E	Anhang	269
1.	Textliche Festsetzungen und Hinweise	269
2.	Gutachten und vertiefende Untersuchungen	277
3.	Pflanzliste vom 26.08.2024	278
4.	Generalisierter Abstandsflächenplan	283
5.	Beispielgrundrisse	284

A BEGRÜNDUNG - ALLGEMEINER TEIL

I Planungsgegenstand

I.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg und umfasst neben dem sogenannten Dragonerareal auch das Grundstück des Bezirksamts an der Yorckstraße, angrenzende Grundstücksflächen an der Obentrautstraße und Straßenverkehrsflächen. Das Plangebiet ist Teil des Stadtumbaugebiets „Rathausblock“ zwischen Obentrautstraße, Mehringdamm, Yorck- und Großbeerenstraße. Die mit gründerzeitlichen Gebäuden bebauten Grundstücke an der Obentrautstraße liegen zudem im Erhaltungsgebiet „Hornstraße“.

Aufgrund seiner zentralen Lage, der vorhandenen Erschließung und der teilweise untergenutzten Flächen besteht dringender Handlungsbedarf, den Standort städtebaulich neu zu ordnen und die vorhandenen Entwicklungspotenziale zu nutzen. Für die Entwicklung des Dragonerareals hat sich eine Kooperation gebildet, die sich aus dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM), der Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM) sowie Vertretern und Vertreterinnen der Zivilgesellschaft (Vernetzungstreffen Rathausblock und Forum Rathausblock) zusammensetzt. Diese hat sich zum Ziel gesetzt, ein Modellprojekt zu entwickeln und neue Wege einer kooperativen und gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung zu gehen, in der selbstverwaltete und kommunale Strukturen zusammengeführt werden. In einem gemeinsamen Prozess wurde das Leitbild für das Modellprojekt, aufbauend auf zuvor definierten Entwicklungszielen, weiterentwickelt. Dieses zielt auf die Entwicklung eines neuen, klimaresilienten und autoarmen Stadtquartiers mit einer Mischung aus Wohnen, Gewerbe, Verwaltung, Kultur und sozialen Einrichtungen ab. Anschließend wurde in einem mehrjährigen, intensiven Planungsprozess das städtebauliche Konzept für das gemischte Quartier erarbeitet, das Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans 2-48 ist.

Der zurzeit gültige Bebauungsplan VI-92, festgesetzt am 13. September 1966, weist den westlichen, überwiegenden Teil des Dragonerareals als Gewerbegebiet aus. Die entlang der Obentrautstraße gelegenen gründerzeitlichen Wohngebäude liegen zudem teilweise innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche. Demnach ist Wohnen an dem Standort nicht zulässig. Der Bebauungsplan 2-48 ist zur Sicherung der angestrebten Entwicklung erforderlich.

I.2 Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan 2-48 soll einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung dienen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Dabei sind die verschiedenen Nutzungsansprüche und Anforderungen an das Plangebiet miteinander in Einklang zu bringen. Im Aufstellungsverfahren sind deshalb die durch die Planung berührten öffentlichen und privaten Belange zu ermitteln, zu bewerten und untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen. Insbesondere sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans 2-48 der dringend benötigte Bedarf an Wohnraum, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Interessen vorhandener Gewerbebetriebe und der Wirtschaft, soziale und kulturelle Belange der Stadtgesellschaft sowie die Belange des Umwelt- und Naturschutzes zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan soll zudem in besonderem Maße die Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern, die Realisierung eines autoarmen Quartiers unterstützen und baukulturellen Aspekten sowie den Belangen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege Rechnung tragen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans 2-48 erfolgt vorrangig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen, Nutzungsgemischten Quartiers auf Grundlage des eigens für den Standort entwickelten städtebaulichen Konzepts zu schaffen. Dieses sieht neben Wohn- und gewerblicher Nutzung auch Verwaltung, soziale Infrastruktur sowie kulturelle Einrichtungen im Sinne der Kreuzberger Mischung vor. Wesentliche Inhalte wie die Blockdurchquerungen und Maßnahmen zur Begrünung sollen dabei Berücksichtigung finden. Zugleich soll der Bebauungsplan die bauliche Erweiterung des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg ermöglichen, um den benötigten Bedarf an weiteren Büroarbeitsplätzen zu decken. Ferner wird der Bebauungsplan aufgestellt, um die gründerzeitliche Wohnbebauung entlang der Obentrautstraße, die nach geltendem Planrecht als öffentliche Straße oder Gewerbegebiet festgesetzt ist, planungsrechtlich zu sichern.

Der Bebauungsplan 2-48 wird als sogenannter Angebotsbebauungsplan aufgestellt, der den Rahmen für die künftige Entwicklung des Plangebiets vorgibt und – soweit mit dem Gebot der Konfliktbewältigung vereinbar – noch hinreichend Spielräume und Flexibilität für die nachfolgende Ebene der Projektplanung offenhält. So soll sichergestellt werden, dass im Zuge der Vorhabenrealisierung auf geänderte Nutzungsanforderungen und Rahmenbedingungen reagiert werden kann. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stellen sicher, dass das für den Standort entwickelte städtebauliche Konzept, welches im Rahmen eines Werkstattverfahrens erarbeitet wurde, umsetzbar ist.

I.3 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Obentrautstraße 19/31, Mehringdamm 20, 22, 28, Yorkstraße 4-11 sowie angrenzende Straßenverkehrsflächen im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 8,6 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 2-48 wird durch die Straßenmitte der Obentrautstraße, die ehemalige Straßenmitte des Mehringdamms, die nördliche und hintere

Grenze des Grundstücks Mehringdamm 32/34, die westliche Grenze des Grundstücks Yorckstraße 3, die Straßenmitte der Yorckstraße, die östliche Grenze des Grundstücks Yorckstraße 12, die hinteren Grenzen der Grundstücke Großbeerenstraße 64-71 sowie die östliche Grenze des Grundstücks Obentrautstraße 33 begrenzt.

II Ausgangssituation

II.1 Beschreibung des Plangebietes

II.1.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Das Plangebiet befindet sich im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, im Ortsteil Kreuzberg und im Bereich der so genannten Tempelhofer Vorstadt. Diese war ursprünglich durch einen starken ländlichen Charakter, ab Mitte des 19. Jahrhunderts jedoch auch zunehmend durch die typische Berliner Mietshausbebauung der Gründerzeit geprägt. In deren dichter Blockrandbebauung sind zahlreiche Sonderformen integriert (u.a. Bezirksamt, St. Bonifatius-Kirche, ehem. Warenhaus Hertie).

Die im Plangebiet liegende einstige Kaserne des 1. Garde-Dragoner-Regiments wurde etliche Jahre vor der planmäßigen Bebauung der Tempelhofer Vorstadt errichtet, so dass mit der Anlage die städtebauliche Erschließung des Terrains südlich des Halleschen Tors begann. Erst in Verbindung mit dem Hobrechtplan von 1862 wurde die weitere Entwicklung der Tempelhofer Vorstadt vorangetrieben. Aus diesem Grund ist das Dragonerareal Teil eines weitgehend durch gründerzeitliche Strukturen geprägten Quartiers.

Vereinzelt finden sich in der Umgebung besondere städtebauliche Situationen mit herausragenden Solitärbauten (z.B. die Amerika-Gedenkbibliothek). Deutlich von der gründerzeitlichen Bauweise abweichende, großflächige Strukturen finden sich erst wieder nördlich des Landwehrkanals (z.B. die Bebauung am Mehringplatz) sowie östlich der Zossener Straße (Nachkriegs-Wohnsiedlung in Zeilenbauweise). Den umgebenden Stadtraum zeichnen zudem große Grünräume (u.a. Friedhöfe, Blücherplatz, Park am Gleisdreieck) sowie großzügige Straßenräume (insbesondere der „Generalzug“ Yorckstraße – Gneisenaustraße) aus.

Im weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich derzeit weitere größere Projekte im Planungs- oder Baustadium. So wird z. B. der Standort des früheren Postscheckamts am Halleschen Ufer zu einem gemischt genutzten Quartier umgebaut. Zudem ist geplant, die Amerika-Gedenkbibliothek am Blücherplatz durch einen Neubau zu ergänzen und zum Hauptstandort der Zentral- und Landesbibliothek (ZLB) zu entwickeln. In diesem Zusammenhang ist auch angedacht, die Blücherstraße für den motorisierten Individualverkehr zu sperren.

Die nähere Umgebung des Plangebiets ist sehr heterogen: Nördlich der Obentrautstraße befinden sich die sechs- und siebengeschossigen Gebäude der Innung des Kfz-Gewerbes Berlin sowie das Bildungs- und Technologiezentrum der Handwerkskammer Berlin. Im Osten des Plangebietes, auf der gegenüberliegenden Seite des sechsspurig ausgebauten Mehringdamms, liegen die Friedhöfe vor dem Halleschen Tor (z.B. der Kirchhof

Jerusalem und Neue Kirche I, II und III) sowie der sich nördlich von diesen befindliche Blücherplatz mit der Amerika-Gedenkbibliothek. Das Gebiet südlich und westlich des Plangebiets ist hingegen durch gründerzeitliche Blockrandbebauung geprägt.

II.1.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet gliedert sich in drei Bereiche, die sich hinsichtlich Bebauungsstruktur, Gebäudetypologie und Entstehungszeit unterscheiden:

Im Zentrum des Plangebiets liegt das sogenannte Dragonerareal, dessen Name auf die frühere Kasernennutzung durch das 1. Garde-Dragoner-Regiment zurückzuführen ist. Diese ist vom öffentlichen Raum aus vor allem durch das ehemalige, stadtraumprägende ehemalige Mannschaftsgebäude am Mehringdamm, das gegenwärtig durch das Finanzamt Friedrichshain-Kreuzberg genutzt wird, wahrnehmbar. Das Innere des Gebietes ist geprägt von einer ein- bis zweigeschossigen Bauweise, die mit ihren zahlreichen Stall- und Remisenbauten die Vergangenheit als Standort einer Kavalleriekaserne widerspiegelt. Bis 1918 folgten einige Ergänzungen und Umbauten, das Ensemble an sich blieb aber im Wesentlichen erhalten.

Seit den 1920er Jahren wurde das Kasernengelände zunächst nur noch zivil genutzt – das Mannschaftsgebäude durch das Finanzamt und die Stallgebäude mit Freiflächen durch den Automobilitätsdienstleister Translag GmbH. In dieser Zeit entstand auch die heute als Biomarkt genutzte frühere Tankstelle mit Waschanlage an der Obentrautstraße. Zwischenzeitlich haben sich neben Kfz- oder Kfz-affinen Betrieben auch Gewerbetreibende anderer Branchen (z.B. ein Polstereibetrieb) und ein Club angesiedelt. Aufgrund der Planungsunsicherheit in den vergangenen Jahren sind ein hoher Sanierungsbedarf und Leerstand im Gebiet zu verzeichnen.

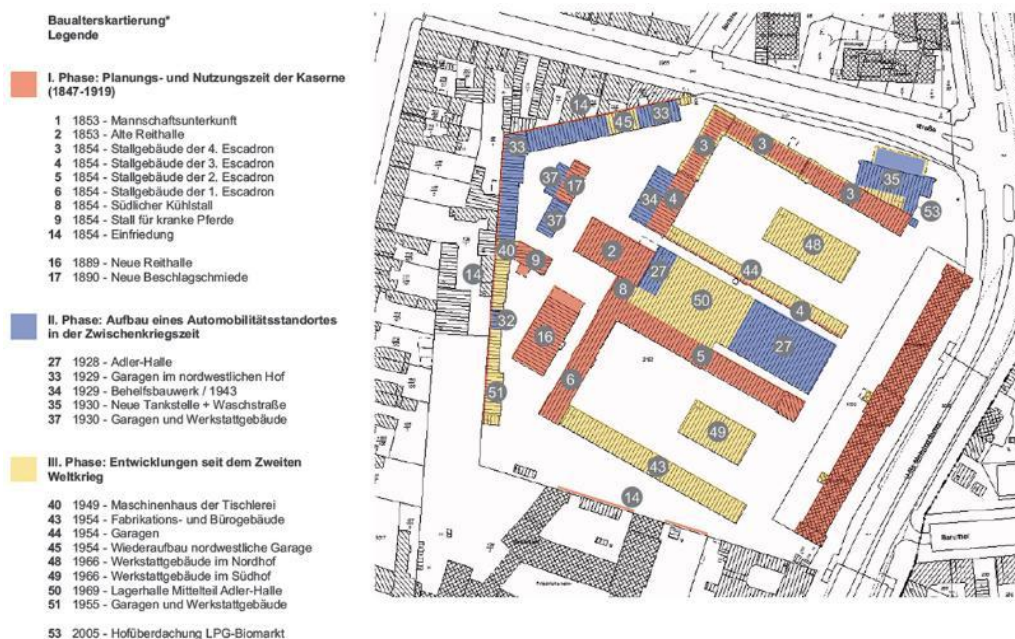


Abb. 2: Baualterskartierung, Quelle: Landesdenkmalamt/büro west denkmalpflege

Die Stall- und sonstigen Nebengebäude der ehemaligen Kaserne im Plangebietsinneren sind vom Straßenraum kaum sichtbar und erschließen sich nur beim Betreten bzw. Befahren des Geländes. Besonders markante Gebäude auf dem Gebiet der ehemaligen Kaserne sind die Stallgebäude mit ihren Kopfbauten, die Alte und die Neue Reithalle, der Stall für kranke Pferde sowie die 1927 erbaute Adler-Halle. Hinzu kommen zahlreiche in der Zwischenkriegszeit und seit dem Zweiten Weltkrieg errichtete Gewerbebauten, darunter vorwiegend Garagen- und Werkstattbauten. Die Sicht aus dem Gebietsinneren auf die umgebenden Gebäude wird – mit Ausnahme des Finanzamtes – durch die dem Plangebiet zugewandten Brandwände und Hofseiten bestimmt.

Das Dragonerareal ist zwar von Freiflächen durchzogen, gleichzeitig aber nahezu vollständig versiegelt. Die straßenmäßige Anbindung der im Gebiet verteilten Nutzungen ist über private Erschließungswege sichergestellt. Auf der Rückseite des Finanzamts befinden sich zahlreiche Stellplätze. In unmittelbarer Nähe zum Knotenpunkt Obentrautstraße/Mehringdamm/Blücherstraße liegt eine weitere Stellplatzanlage, die durch den Biomarkt genutzt wird.

Im Süden des Plangebiets liegt das Grundstück mit dem Dienstgebäude des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg (ehemals Rathaus Kreuzberg). Dieses ist durch einen Gebäudekomplex geprägt, der sich aus Gebäudeteilen unterschiedlichen Baualters zusammensetzt und zwei innenliegende Höfe ausbildet. Im hinteren Bereich liegt der ursprüngliche Rathausbau, der aus Hauptgebäude und Seitenflügeln besteht. Die Brandwände der Seitenflügel grenzen unmittelbar an das Dragonerareal. Dieser Bau wurde in den 1950er Jahren durch Neubauten nach den Plänen von Willy Kreuer zur Yorckstraße hin erweitert. Der Haupteingang befindet sich im Erdgeschoss des Gebäudekomplexes an der Yorckstraße. Der nordwestliche Teil des bezirklichen Grundstücks ist durch Baumbestand und Stellplatzanlagen geprägt. Insgesamt sind auf dem Grundstück des Bezirksamts ca. 200 Stellplätze vorhanden. Zu erreichen sind diese von der Yorckstraße aus.

Die Grundstücke Obentrautstraße 23/29 sind Bestandteil der gründerzeitlichen Blockrandbebauung und durch Wohngebäude aus der Kaiserzeit bestanden. Auf dem Grundstück Obentrautstraße 31 befinden sich Garagenanlagen und eine Remise, die derzeit durch Büros genutzt wird.

II.1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke Mehringdamm 20 und 28, Mehringdamm 22, Yorckstraße 4-11, Obentrautstraße 31 und angrenzende Straßenverkehrsflächen befinden sich im Eigentum des Landes Berlin. Die Grundstücke Obentrautstraße 23, 25, 27 und 29 sind in privatem Eigentum.

II.1.4 Verkehrserschließung

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan wurde die bestehende verkehrliche Erschließungssituation umfassend analysiert und bewertet (Ramboll/LK Argus, 2025).

II.1.4.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das gesamte Plangebiet wird durch die angrenzenden öffentlichen Straßen direkt erschlossen und ist sehr gut an das übergeordnete Straßennetz angebunden:

Die Erschließung des Dragonerareals erfolgt über je zwei Zufahrten von der Obentrautstraße und vom Mehringdamm. Das Grundstück des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg wird über die Yorckstraße, die Grundstücke Obentrautstraße 23/31 werden über die Obentrautstraße erschlossen.

Der Mehringdamm bildet einen Abschnitt der von Zittau nach Sassnitz führenden Bundesstraße B 96 und ist somit eine wichtige übergeordnete Nord-Süd-Verbindung, insbesondere für die Erschließung der Berliner Innenstadt. Wichtige gut erreichbare Ost-West-Straßenverbindungen sind zudem die Straßenzüge Yorckstraße – Gneisenaustraße südlich des Plangebiets sowie Tempelhofer Ufer – Hallesches Ufer nördlich des Plangebiets.

II.1.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Planungsstandort ist über U-Bahn- und Buslinien sehr gut durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Insgesamt liegt der entfernteste Punkt des Plangebietes nicht mehr als 500 Meter (ca. 4 min) von den im Folgenden aufgeführten U-Bahnhöfen und Bushaltestellen entfernt:

Schienengebundener Nahverkehr

Vom Plangebiet sind die drei U-Bahnhöfe Mehringdamm, Hallesches Tor und Möckernbrücke fußläufig erreichbar:

Der U-Bahnhof Mehringdamm liegt am östlichen Rand des Plangebiets. Dessen Zu- und Ausgänge befinden sich nördlich und südlich des Finanzamts Friedrichshain-Kreuzberg und somit an den bestehenden Zugängen/Zufahrten zum Dragonerareal. Der U-Bahnhof Mehringdamm wird von den unterirdisch verkehrenden U-Bahnlinien U6 (Alt-Tegel – Marienfelde) und U7 (Rathaus Spandau – Rudow) angefahren. Diese beiden U-Bahnlinien kreuzen die Bahnlinien der U1 (Warschauer Straße – Uhlandstraße) und U3 (Warschauer Straße – Krumme Lanke) jeweils an einem der anderen beiden oben genannten Bahnhöfe im Nordosten bzw. Nordwesten des Plangebiets. So trifft die Linie der U1 bzw. U3 am U-Bahnhof Möckernbrücke auf die U7 und am U-Bahnhof Hallesches Tor auf die U-Bahnlinie U6. Die U-Bahnlinien werden im Nachtverkehr durch die Busse N1, N6, N7 und N42 ersetzt.

Busverkehr

Entlang der Yorckstraße im Süden des Plangebietes sind die Haltestellen der Buslinie 140 (S+U Tempelhof – Ostbahnhof), der Metrobuslinie M19 (Mehringdamm – S-Bahnhof Grunewald) und der Nachtbuslinie N7 fußläufig gut erreichbar. In näherer Umgebung des U-Bahnhofs Mehringdamm befinden sich zudem Haltestellen weiterer Nachtbuslinien (N6 und N42).

II.1.4.3 Rad- und Fußverkehr

Die Straßenräume, die das Plangebiet äußerlich umschließen, verfügen über beidseitige, Geh- und Fahrradwege. An großen Kreuzungspunkten sind Lichtsignalanlagen (LSA) für Zufußgehende und Radfahrende vorhanden. Fußgängerüberwege sind ausschließlich in Verbindung mit den Lichtsignalanlagen eingerichtet. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens besteht eine mangelhafte Aufenthaltsqualität in diesen Straßenräumen.

In der Großbeerenstraße – westlich und in direkter Nähe des Plangebiets – verläuft ein Fahrradweg, der Bestandteil des Fahrradrouthenauptnetzes Berlins ist. Die Straßen Mehringdamm, Yorckstraße, Großbeerenstraße sowie Obentrautstraße sind für den Radverkehr mit Fahrstreifen oder Schutzstreifen auf der Fahrbahn oder dem Gehweg eingerichtet. Sowohl in der Yorckstraße als auch am Mehringdamm befindet sich der Fahrradstreifen zwischen Gehweg und Autostellplätzen.

Die Gehwege in den angrenzenden Straßen sind meist breiter als das Mindestmaß und von zufriedenstellender Qualität. Der westliche Gehweg des Mehringdamms zwischen der südlichen Zufahrt zum Plangebiet sowie dem Knotenpunkt Yorckstraße – Gneisenaustraße / Mehringdamm weist eine für die Fußverkehrsstärke zu geringe Breite auf.

Die fußläufige Erreichbarkeit des Dragonerareals ist über vier Zugänge (jeweils zwei vom Mehringdamm und zwei von der Obentrautstraße) möglich. Die innere Erschließung erfolgt über private Mischverkehrsflächen. Lediglich im östlichen Teil des Plangebiets ist Fußgänger- und Radverkehr weitgehend unbehindert möglich. Im Westen des Areals sind weite Teile des Freiraums durch Bauzäune abgesperrt, so dass eine Durchquerung in Nord-Süd-Richtung nicht möglich ist. Auch besteht derzeit über das Grundstück des Bezirksamts keine direkte Wegeverbindung zwischen Yorckstraße und Dragonerareal. Der auf dem Grundstück des Finanzamts befindliche Parkplatz ist ebenfalls abgezäunt und nicht öffentlich begehbar.

II.1.4.4 Ruhender Kfz-Verkehr

Für die Abwicklung des ruhenden Kfz-Verkehrs gibt es sowohl Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum als auch Stellplatzanlagen innerhalb des Plangebiets sowie in dessen unmittelbarer Umgebung.

Parkraumangebot im öffentlichen Raum

Im öffentlichen Raum ist in dem Block zwischen Mehringdamm, Möckernstraße und Yorckstraße – Gneisenaustraße Parken überwiegend ohne Einschränkungen am Fahrbahnrand möglich. Entlang des Mehringdamms zwischen Obentrautstraße – Blücherstraße und Yorckstraße – Gneisenaustraße gibt es aufgrund von Nutzerbeschränkungen, Parken mit Parkscheibe und Halteverbieten nur ein eingeschränkt öffentliches Parkraumangebot. Die Einführung einer Parkraumbewirtschaftung für diesen Bereich ist bereits beschlossen. Auch in der Yorckstraße – Gneisenaustraße wird der Parkraum bereits bewirtschaftet.

Das Gebiet weist sowohl werktags als auch am Wochenende eine hohe Belegung auf.

Stellplatzangebot auf privaten Flächen

Das Dragonerareal verfügt sowohl über öffentlich zugängliche (kostenpflichtig oder mit Nutzerbeschränkung) als auch nicht-öffentlich zugängliche Sammelanlagen, z.B. am Finanzamt. Die Sammelanlagen auf dem Dragonerareal weisen werktags eine hohe Belegung auf.

Auf dem Grundstück des Bezirksamts sind ca. 200 Stellplätze vorhanden, die teilweise allerdings nur für Mitarbeitende sowie Besucher und Besucherinnen bestimmt sind. Zu- und Abfahrten befinden sich an der Yorckstraße.

Weitere Stellplatzanlagen in räumlicher Nähe zum Plangebiet gibt es beispielsweise an der Zentralen Landesbibliothek (öffentlich mit Nutzerbeschränkung) sowie nördlich der Obentrautstraße (nicht öffentlich zugänglich).

II.1.5 Einrichtungen der sozialen und grünen Infrastruktur

Soziale Infrastruktur

Das Plangebiet des Bebauungsplans 2-48 ist der Bezirksregion II/Tempelhofer Vorstadt zugeordnet. Es ist im Bestand wie folgt mit Grundschulplätzen, Einrichtungen der Kindertagesbetreuung und öffentlichen Spielplätzen versorgt:

Versorgung mit Grundschulplätzen

Das Plangebiet befindet sich im Einschulungsbereich der Charlotte-Salomon-Grundschule (02G13). In der Schulregion II ist das Angebot an Grundschulplätzen im Schuljahr 2023/2024 ausreichend. Die vorhandene Grundschulkapazität entspricht dem Grundschulplatzbedarf. Prognostisch entstehen im näheren Umkreis des Plangebiets unter Berücksichtigung des Wohnungsbaus Grundschulplatzbedarfe. Im Schuljahr 2030/31 ist mit einem Defizit in Höhe von 0,5 Zügen zu rechnen.

Versorgung im Bereich der Kindertagesbetreuung

Laut dem Fachverfahren ISBJ-Kita wiesen zum Stichtag 31.12.2023 die Kindertageseinrichtungen in der Bezirksregion Tempelhofer Vorstadt (022002) eine Auslastungsquote von 91,1 % und eine Versorgungsquote von 70,3% der 0- bis unter 7-jährigen auf. Im aktuellen Förderatlas 2023 wird die Bezirksregion Tempelhofer Vorstadt als Gebiet mit Platzreserven bzw. mit durch Ausbau gesicherter Steigerung des Angebotes bei prognostisch sinkendem Bedarf (Kategorie 4) dargestellt.

Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen

Im Bereich der Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen ist eine Unterversorgung festzustellen. In der Bezirksregion fehlten im Jahr 2019 30.780 m² Nettospielfläche. Der Richtwert von 1 m² öffentlicher Spielplatzfläche/Einwohnenden wird mit 0,5 m²/EW deutlich unterschritten.

Grüne Infrastruktur

Versorgung mit öffentlicher Grünfläche

Trotz der räumlichen Nähe zu der öffentlichen Grünfläche Park am Gleisdreieck wird der Richtwert von 6m² öffentlicher, wohnungsnaher Grünfläche pro Einwohnenden im Plangebiet nicht erfüllt. Gemäß der Karte „Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen 2020“ des Umweltatlas Berlin ist die Fläche mit < 0,1 m²/Einwohnenden nicht versorgt.

Versorgung mit privater Grünfläche

Sowohl im Plangebiet als auch in den umliegenden Quartieren ist der Anteil an privaten oder halböffentlichen Freiflächen gering.

II.1.6 Technische Infrastruktur

Das Gebiet ist über die in den angrenzenden Straßen verlaufenden Leitungen mit den erforderlichen Medien der Stadttechnik erschlossen. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB haben die jeweiligen Versorgungsträger als Träger öffentlicher Belange konkrete Auskünfte über die Leistungsfähigkeit und Kapazitäten für die geplante Entwicklung erteilt:

II.1.6.1 Trinkwasser/Löschwasser

In den angrenzenden Straßen befinden sich Trinkwasseranlagen der Berliner Wasserbetriebe (BWB), welche für die Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebietes im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen. Die äußere Erschließung des Plangebietes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist somit gesichert. Inwieweit sich durch die städtebauliche Neuordnung ein Bedarf für Neubohrungen oder Leitungsverstärkungen ergibt, ist im Fortgang der Projektplanung anhand der Trinkwasserbedarfswünsche zu prüfen.

Die innere Erschließung kann entsprechend der jeweiligen Erfordernisse vorgenommen werden. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich entsprechend dem konkreten Trinkwasserbedarf. Die im Mehringdamm vorhandene Trinkwasserleitung DN 800 steht für Hausanschlüsse nicht zur Verfügung.

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

II.1.6.2 Schmutzwasser/Niederschlagswasser

Vorhandene Mischwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung.

Im Mehringdamm befindet sich eine Abwasserdruckrohrleitung DN 1000. Diese ist in Betrieb und muss erhalten bleiben.

Im östlichen Plangebiet (Grundstücke Obentrautstraße 19/21, Mehringdamm 20/28 und 22) verlaufen ein Mischwasserkanal EI 800/1200 und ein Mischwasserkanal DN 250. Zur Erweiterung des Finanzamts sind oberhalb der Trasse des Mischwasserkanals EI 800/1200 Anbauten geplant, die eine Verlegung des Kanals erforderlich machen. Hierzu wurden drei Varianten untersucht:

Variante 1 sieht die Umverlegung des Mischwasserkanals in Richtung Westen in die geplante Nord-Süd-Erschließung vor.

Variante 2 schlägt eine Umverlegung des Mischwasserskanals vor, sodass die Trasse im nördlichen Bereich östlich des nördlichen Finanzamtsanbaus führt, im mittleren Bereich auf Höhe des urbanen Quartiersplatzes nach Westen in die Nord-Süd-Erschließung abknickt und im südlichen Bereich innerhalb der Nord-Süd-Erschließung bzw. westlich des südlichen Finanzamtsanbaus verläuft.

Variante 3 sieht den Rückbau von zwei bestehenden Mischwasserkanälen im Gehwegbereich des Mehringdamms vor, um die Verlegung des Mischwasserkanals aus dem Plangebiet in die neu gewonnene Trasse zu ermöglichen.

Nach Abstimmung mit den Berliner Wasserbetrieben soll Variante 1 zur Umsetzung kommen.

Bei Bauvorhaben im Land Berlin besteht grundsätzlich die Anforderung, Niederschlagswasser vor Ort zu bewirtschaften. Aus diesem Grund wurde ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept für das Plangebiet erstellt (vgl. Kap. III.7.4.2). Im Ergebnis der Untersuchung wurde festgestellt, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser vollständig vor Ort zur Verdunstung und Versickerung gebracht werden kann.

II.1.6.3 Elektrizität

Der Geltungsbereich ist bedarfsgerecht mit Elektrizität versorgt.

Im Bebauungsplangebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie die Netzstationen N29817 und N29826 der Stromnetz Berlin GmbH. Weiterhin befinden sich im Nahbereich des Plangebietes 110 kV-Hochspannungsanlagen der Stromnetz Berlin GmbH.

II.1.6.4 Gas

Die angrenzenden Siedlungsbereiche werden mit Gas versorgt. Die Versorgung des Plangebiets mit Gas ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen möglich.

II.1.6.5 Fernwärme

Der Anschluss der geplanten Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans an das Fernwärmenetz der Vattenfall Wärme Berlin AG ist grundsätzlich möglich. Im Plangebiet befinden sich bereits Fernwärmeanlagen des Netzbetreibers. In der Obentrautstraße versorgt eine Fernwärmetrasse der Nennweite DN 125/125 das Gebäude Obentrautstraße 29. Das Bezirksamt Friedrichshain Kreuzberg wird über die Fernwärmetrasse

(Nennweite DN 150/150) in der Yorkstraße versorgt. Eine weitere Fernwärmetrasse der Nennweite 250/250 liegt nahe dem westlichen Rand des Plangebiets in der Großbeerenstraße.

II.1.7 Denkmalschutz

Der Bebauungsplan 2-48 berührt in hohem Maße denkmalfachliche Belange. Der überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage der Garde-Dragoner-Kaserne, die mehrere Einzeldenkmale umfasst. Darüber hinaus befinden sich in der unmittelbaren Umgebung weitere Denkmalbereiche und Baudenkmale.

II.1.7.1 Denkmale im Geltungsbereich

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich die Kaserne des 1. Garde-Dragoner-Regiments, die als Gesamtanlage in die Denkmalliste Berlin eingetragen ist (Nr. 09031098). Bei der Hofanlage der einstigen Garde-Dragoner-Kaserne handelt es sich um ein bedeutendes Dokument der Berliner Kulturgeschichte. Die Garde-Dragoner-Kaserne ist die letzte erhaltene Kasernenanlage Berlins aus der Mitte des 19. Jahrhunderts. Sie dokumentiert wesentliche Schritte in der Entwicklung der Bautechnik. An keinem anderen Berliner Standort kann zudem die frühe Entwicklung der motorisierten Mobilität an baulichen Zeugnissen in dieser Klarheit nachvollzogen werden.

Die Gesamtanlage umfasst mehrere Einzeldenkmale. Hierzu zählen das Kasernenhauptgebäude entlang des Mehringdamms 22 (heutiges Finanzamt), die rückwärtig errichteten Pferdeställe samt Reithalle von Ferdinand Fleischinger und Wilhelm Drewitz, die zwischen 1850-54 erbaut wurden (Nr. 09031098,T), sowie die zweite Reithalle von Böhme aus dem Jahr 1889. Die im Zuge der Entwicklung des Kasernengeländes als Mobilitätsstandort errichtete Waschhalle mit Tankstelle von 1927 ist als weiteres erhaltenswertes bauliches Zeugnis der frühen Automobilentwicklung erkannt worden und ebenfalls als Baudenkmal verzeichnet (Objekt-Nr. 09031098, T, 001).

Innerhalb der Gesamtanlage befinden sich darüber hinaus weitere Bestandteile, die in besonderem Maße zum Denkmalwert beitragen. Dies sind die Beschlagsschmiede mit Werkstatt und Wirtschaftsgebäude, die verbliebene Rückwand des Stallgebäudes des 3. Escadron, die 2,80 m hohe Umfassungsmauer, die Garagen im nordwestlichen Hof sowie die Adler-Halle aus den 1920er Jahren.

Aufgrund der hohen denkmalfachlichen Bedeutung erfolgte die Entwicklung des städtebaulichen Konzepts für das Dragonerareal in enger Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt und der unteren Denkmalschutzbehörde (s. Kap. III.4).

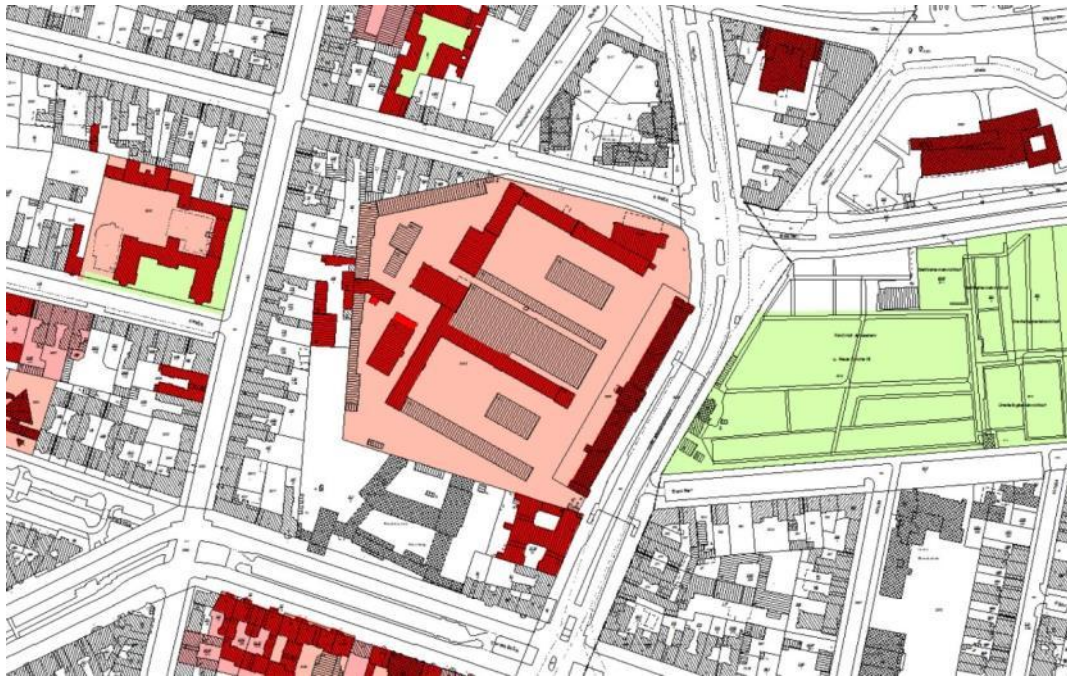


Abb. 3: Denkmalkarte, Quelle: Fis-Broker

II.1.7.2 Denkmale in unmittelbarer Umgebung

In der näheren Umgebung befinden sich darüber hinaus weitere Einzeldenkmale, Denkmalbereiche und Gartendenkmale, die durch das Vorhaben mittelbar berührt werden. Dies sind:

- unmittelbar südlich an das Kasernengebäude angrenzend das Baudenkmal Geschäftshaus Mehringdamm 32/24 (Objekt-Nr. 09031200) von 1813-1814,
- unmittelbar westlich an die Umfassungsmauer angrenzend das Baudenkmal Zimmereiplatzanlage und Lagergebäude, Großbeerenstraße 71 (Objekt-Nr. 09031160) von 1872 (1892),
- auf der gegenüberliegenden Seite des Mehringdammes der als Gartendenkmal geschützte Friedhof III der Jerusalems- und Neuen Kirche (angelegt 1819) mit Kapelle, Portal und Einfriedung von Schüttler (1838-39) und von Louis Arnd (1890) (Objekt-Nr. 09046161, T),
- die gegenüber dem Dienstgebäude des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg gelegene Gesamtanlage der Kath. St.-Bonifatius-Kirche mit Wohnanlage. 1903-07 von Max Hasak, Yorkstraße 88-89 (Objekt-Nr. 09031027),
- die ebenfalls gegenüber dem Dienstgebäude des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg gelegene Gesamtanlage Riehmers Hofgarten mit Hofanlagen und Vorgärten, zwischen der Yorckstraße, Großbeerenstraße und Hagelberger Straße (Objekt-Nr. 09031026,T) mit zahlreichen Einzeldenkmälern aus dem Ende des 19. Jahrhunderts,
- das gegenüber dem Grundstück Obentrautstraße 31 gelegene Baudenkmal Mietshaus Obentrautstraße 32 (Objekt-Nr. 09031213) mit dem als Gartendenkmal eingetragenen Innenhof von 1896 (Objekt-Nr. 09046164) sowie

- das aufgrund seiner prägnanten stadträumlichen Bedeutung in die Umgebung wirkende und in Sichtbeziehung zum Plangebiet stehende Baudenkmal der Amerika-Gedenkbibliothek, Blücherplatz 1 (Objekt-Nr. 09046164) von 1952-1957.

II.1.7.3 Bodendenkmale

Im Zuge von bauvorbereitenden Ordnungsmaßnahmen wurden im Bereich des südlichen Kasernenhofs Bodendenkmale entdeckt. Weite Bodendenkmale im Plangebiet sind nicht bekannt.

II.1.7.4 Boden/Altlasten

Das Grundstück des Dragonerareals wird im Bodenbelastungskataster von Berlin unter den Kataster-Nrn. 854 und 1399 geführt, zu der Fläche Nr. 854 gehören die beiden Kleinflächen Nr. 11211 und 11210. Aus diesem Grund wurden verschiedene Untersuchungen zur Altlastensituation durchgeführt und dokumentiert. Dabei handelt es sich um

- eine Detailuntersuchung für die ehemalige Tankstelle an der Ecke Obentrautstraße/ Mehringdamm (Tankstelle Nord genannt), an der bereits Boden- und Grundwasseruntersuchungen stattfanden (TRION, 2011),
- eine orientierende Untersuchung für den restlichen Bereich des Grundstückes (TRION, 2011) sowie
- Untersuchungen am Baugrund und an Schichten des vorhandenen Oberbaus (ASPHALTA, 2022).

Hinsichtlich der Untersuchungsergebnisse und Handlungsempfehlungen wird auf Teil B, Kapitel II.2.3.1.1 der Begründung verwiesen.

II.2 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

II.2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Im Bebauungsplanverfahren sind die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1 ROG). Diese sind im Landesentwicklungsprogramm 2007, im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) sowie im Flächennutzungsplan in seiner Funktion als Raumordnungsplan dargestellt.

II.2.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)

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

- § 5 Abs. 1 LEPro: Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden.

- § 5 Abs. 2 LEPro: Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungsentwicklungstätigkeit Priorität haben.
- § 5 Abs. 3 LEPro: Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.

II.2.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

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

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

Die Festlegungskarte zum LEP HR stellt das Plangebiet als Teil des Gestaltungsraums Siedlung, Ziel 5.6 Abs. 1 dar. Die Siedlungsentwicklung soll auf diesen Raum gelenkt werden. Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung gilt wiederum der Grundsatz, dass diese „unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden“ soll (G 5.1). Der Gestaltungsraum Siedlung ist der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen (Z 5.6).

Auf den nachfolgenden Planungsebenen sind große Spielräume bei der Binnendifferenzierung gegeben. Die beabsichtigte Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans für die Hauptstadtregion LEP HR.

II.2.1.3 Flächennutzungsplan in seiner Funktion als Raumordnungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) hat durch den Status Berlins als Stadtstaat gleichzeitig die Funktion eines Landesplans. Nach der textlichen Darstellung Nr. 1 des Flächennutzungsplans in der Fassung der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (ABl. S. 441) sind die Festlegungen zu städtischen Zentren, Autobahnen und übergeordneten Hauptverkehrsstraßen sowie zu Bahnflächen und Häfen als Ziele der Raumordnung zu beachten.

Der FNP Berlin enthält für das Plangebiet raumordnerisch bedeutsame Festlegungen: Die teilweise im Geltungsbereich liegenden Straßen Mehringdamm und Yorckstraße werden als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Erhalt und Funktion dieser Verkehrsanlagen werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Die Straßen Mehringdamm und Yorckstraße werden lediglich planungsrechtlich gesichert, eine Einteilung der Straßenverkehrsfläche erfolgt im Bebauungsplan nicht.

II.2.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (ABl. S. 441) ist der überwiegende Teil des Geltungsbereichs als gemischte Baufläche M2 mit Einzelhandelskonzentration entlang des Mehringdamms dargestellt. Gemischte Bauflächen M2 umfassen ein breites Spektrum von Baugebieten, in denen eine Mischung unterschiedlicher Funktionen (z.B. Gewerbe, Handel, Dienstleistungen, Wohnen) vorgesehen ist. Im Bereich des südwestlichen Plangebiets ist ein Lagesymbol für Verwaltung dargestellt. Dies dient als Hinweis auf den vorhandenen und weiterhin zu sichernden Verwaltungs- bzw. Gemeinbedarfsstandort (Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg) kleiner als 3 ha mit übergeordneter Bedeutung.

Die Straßen Mehringdamm und Yorckstraße sind im FNP als übergeordnete Hauptverkehrsstraßen (ÜHVST) dargestellt, die zugleich regionalplanerische Festlegungen sind. Zudem enthält der FNP im Bereich des Mehringdamms die Darstellung für U-Bahn bzw. U-Bahnhof. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Vorranggebietes für die Luftreinhaltung.

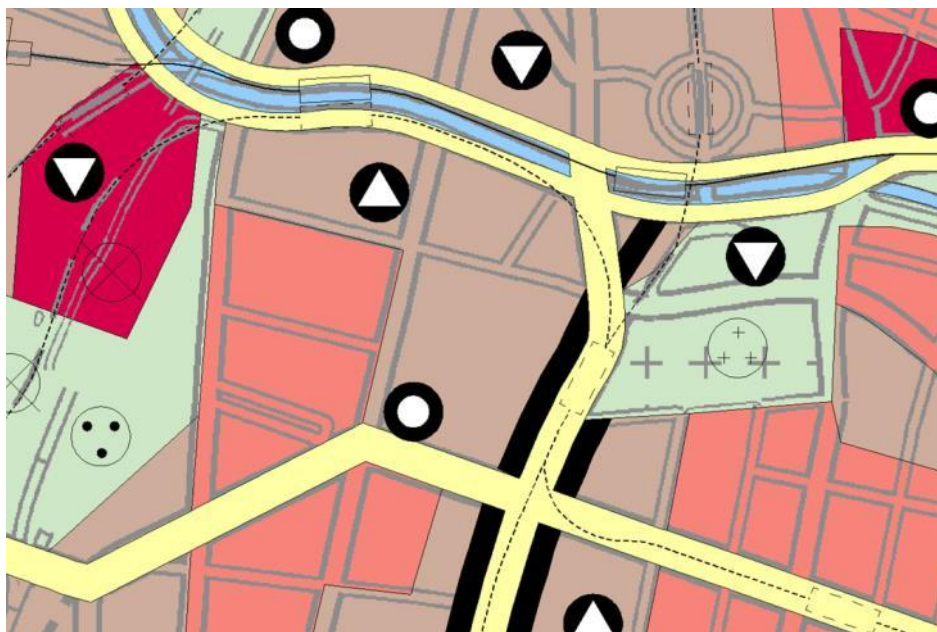


Abb. 4: Ausschnitt aus dem aktuellen FNP, Quelle: Fis-Broker

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus den oben genannten Darstellungen entwickelbar:

Aus gemischten Bauflächen M2 soll entsprechend der spezifischen Charakteristik vorrangig eine Mischung von Nutzungen entwickelt werden. Dies wird durch die Festsetzung eines urbanen Gebiets sichergestellt. Urbane Gebiete sind deshalb grundsätzlich aus gemischter Baufläche M2 entwickelbar.

Auch das Gewerbegebiet, die Gemeinbedarfsfläche sowie die Grün- und Verkehrsflächen sind aus der gemischten Baufläche M2 entwickelbar. Aus einer gemischten Baufläche können gemäß den Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV FNP) vom 20. Juli 2021 andere Baugebiete und andere Flächen (u.a. Grünflächen) kleiner als drei

Hektar entwickelt werden, wenn Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben. Dies gilt entsprechend für Gemeinbedarfsflächen. (Entwicklungsgrundsatz 1)

Diesem Grundsatz wird mit der Planung entsprochen, da sowohl die Fläche des Gewerbegebiets als auch die Gemeinbedarfsfläche deutlich untergeordnet bzw. kleiner als 3 ha sind und die zulässigen Nutzungen das urbane Gebiet funktional ergänzen. Auf diese Weise wird das Ziel einer Nutzungsmischung auf Quartiersebene ermöglicht. Regelungen in der Verwaltungsvereinbarung und Festsetzungen zum baulichen Schallschutz stellen die Vereinbarkeit des Gewerbegebiets mit schutzbedürftigen Nutzungen im urbanen Gebiet her. Durch die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche wird zudem das im FNP dargestellte Lagesymbol für Verwaltung im Bebauungsplan hinsichtlich Lage und Abgrenzung konkretisiert. Der überwiegende Teil des Grundstücks mit dem Dienstgebäude des Bezirksamts wird als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung“ festgesetzt und der Verwaltungsstandort damit planungsrechtlich gesichert.

Die zur verkehrlichen Erschließung des neuen Quartiers und zur Versorgung mit wohnungsnahem Grün erforderlichen Flächen werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bzw. Grünfläche ausgewiesen. Gemäß der oben genannten Ausführungsvorschriften sind Straßen und Erschließungsanlagen von örtlicher Bedeutung sowie Grünflächen aus allen Flächendarstellungen des FNP entwickelbar.

Auch die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans 2-48 sind aus den Darstellungen des FNP entwickelbar:

Der FNP enthält beidseitig des Mehringdamms die symbolische Darstellung einer Einzelhandelskonzentration. Der Bebauungsplan 2-48 weist die Fläche westlich des Mehringdamms als Gewerbegebiet aus. Gemäß textlicher Festsetzung sind dort zwar Einzelhandelsbetriebe unzulässig, ausnahmsweise können jedoch Läden zugelassen werden. Der Darstellung des FNP wird somit entsprochen.

Der Lage innerhalb des Vorranggebietes für die Luftreinhaltung trägt der Bebauungsplan durch die beschränkende Festsetzung zur Verwendung von Brennstoffen Rechnung.

Der Bebauungsplan 2-48 ist aus den oben genannten Gründen aus dem FNP entwickelbar.

II.2.3 Stadtentwicklungspläne

Gemäß § 4 des Ausführungsgesetzes des Landes Berlin zum Baugesetzbuch (AGBauGB) werden Stadtentwicklungspläne für die räumliche Entwicklung des gesamten Stadtgebietes erarbeitet. In ihnen werden Maßnahmenarten, -räume und gegebenenfalls zeitliche Stufungen dargestellt. Sie können Nutzungen wie Wohnen, Gewerbe, Gemeinbedarf, Verkehr und Freiflächen, aber auch besondere Aspekte wie Gestaltung und Umweltschutz umfassen. Stadtentwicklungsplanung hat grundsätzlich Empfehlungscharakter für alle an der Planung beteiligten Stellen. Stadtentwicklungspläne sind Grundlage für alle

weiteren Planungen und bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

II.2.3.1 Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0)

Der Stadtentwicklungsplan Klima 2.0, vom Senat von Berlin am 20. Dezember 2022 beschlossen, ersetzt den StEP Klima aus dem Jahr 2011 und greift die Inhalte des StEP Klima KONKRET aus dem Jahr 2016 auf. Ziel des Stadtentwicklungsplans Klima 2.0 ist es, die Stadt auf den Klimawandel vorzubereiten. Der Klimawandel trifft die Städte auf besondere Weise, er wirkt sich auf das Bioklima und damit auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen aus. Der Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin und bildet die konzeptionelle raumbezogene Basis für die gesamte Stadt, um das Ziel der Klimaneutralität Berlins bis 2045 zu erreichen. Er beschreibt über vier Handlungsansätze die räumlichen Prioritäten zur Klimaanpassung: Für Bestand und Neubau, für Grün- und Freiflächen, für Synergien zwischen Stadtentwicklung und Wasser auch mit Blick auf Starkregen und Hochwasserschutz. Darüber hinaus umfasst er erstmals eine räumliche Kulisse, in der bauliche Entwicklung einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz leisten kann.

Hinsichtlich der Ziele des StEP Klima 2.0 und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan 2-48 wird auf Teil B, Kapitel I.2.13 der Begründung (Umweltbericht) im verwiesen.

II.2.3.2 Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 (StEP MoVe)

Der Senat von Berlin hat am 2. März 2021 den Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030 (StEP MoVe 2030) als strategischen, verkehrspolitischen Handlungsrahmen für den Zeitraum bis 2030 beschlossen. Dieser schreibt den bisherigen Stadtentwicklungsplan Verkehr aus dem Jahr 2011 fort und zielt insbesondere darauf ab, in Berlin eine Mobilitätswende herbeizuführen und damit die Emissionen im Verkehrssektor deutlich zu reduzieren. Dabei sind die Mobilitätsbedürfnisse der Menschen und Unternehmen in der Stadt unter Berücksichtigung ökologischer und ökonomischer Gegebenheiten zu erfüllen.

In einem partizipativen Prozess mit einer Vielzahl relevanter Akteure und der Öffentlichkeit wurden für den StEP MoVe 2030 Visionen für den Stadtverkehr der Zukunft entwickelt, die durch Ziele im Sinne von Leitlinien konkretisiert werden. Um diese zu erreichen, enthält der StEP MoVe 2030 thematische oder räumliche Strategien und Maßnahmen.

Wichtigste Zielstellung des StEP MoVe 2030 ist es, Berlin zu einer hochmobilen und zugleich lebenswerten Stadt mit menschenfreundlichen, umweltverträglichen, klimaschonenden und sozial gerecht ausgestalteten Verkehrsangeboten zu entwickeln. Um dieses Ziel zu erreichen, wurde im StEP MoVe 2030 ein umfangreiches Handlungsprogramm mit rund 250 Einzelprojekten unterschiedlicher Dimensionen und Volumina abgestimmt. Bestandteil des Senatsbeschlusses ist zudem ein „Mobilitätsprogramm 2023“, das prioritäre Aufgaben und Maßnahmen für die nächsten Jahre beinhaltet.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 2-48 enthält der StEP MoVe 2030 keine konkreten Maßnahmen oder Strategien. Es wird aber die Umsetzung der Neubaumaßnahme einer Straßenbahnstrecke Spittelmarkt – Hallesches Tor – Mehringdamm bis 2030 vorgesehen. Weitere zahlreiche der im umfassenden Maßnahmenkatalog enthaltenen Maßnahmen werden sich mittel- und langfristig auch auf das Plangebiet und dessen Umgebung positiv auswirken.

Den grundsätzlichen Zielsetzungen des StEP MoVe 2030 wird durch den Bebauungsplan 2-48 entsprochen. Dieser berücksichtigt das für das Dragonerareal erarbeitete Erschließungs- und Mobilitätskonzept zur Entwicklung eines autoarmen Quartiers. Durch dessen ganzheitlichen Ansatz soll der Anteil des motorisierten Individualverkehrs auf ein Minimum reduziert werden. Die Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, durch die Benutzungsart bzw. der Benutzerkreis beschränkt werden, sowie die restriktive Beschränkung von Stellplätzen im Plangebiet tragen hierzu maßgeblich bei.

Die Konkretisierung der im StEP MoVe 2030 definierten Strategien und Maßnahmen erfolgt über verschiedene Programme und weitere Planwerke, wie z.B. den Nahverkehrsplan und den Radverkehrsplan. Diese enthalten folgende Maßnahmen mit Relevanz für das Plangebiet:

Nahverkehrsplan

Der Berliner Nahverkehrsplan (2019-2023) (NVP) sieht im Bereich des Plangebiets ÖPNV-Neubaustrecken und Angebotserweiterungen vor. Dies sind insbesondere folgende Maßnahmen:

- Die U-Bahnlinien U6 und U7 sollen in der Hauptverkehrszeit auf einen 3,3-Minuten-Takt verdichtet werden. Auf den U-Bahnlinien U1 und U3 soll mittelfristig die maximale Zuglänge (8 Wagen) eingesetzt werden. Es sind zwei neue Straßenbahnlinien im Rahmen des Netzausbaus Straßenbahn mit vordringlicher Priorität im Realisierungszeitraum bis 2035, aber noch nicht konkretisierter Führung, geplant. Dies sind die Relation Nordost – Südwest: Spittelmarkt – Hallesches Tor – Mehringdamm (hier grenzt der mögliche Endstellenbereich an das Plangebiet) sowie die Relation Nordwest – Südost: Potsdamer Platz – Hermannplatz – Schöneweide. Die Straßenbahnneubaustrecke Potsdamer Platz – Hermannplatz – Schöneweide befindet sich aktuell in der Grundlagenuntersuchung.
- Derzeit laufen Machbarkeitsstudien für die Strecke U7 Rathaus Spandau – Heerstraße Nord sowie für die Strecke Rudow – Bahnhof Schönefeld (BER). Bei beiden Maßnahmen laufen derzeit die Grundlagenuntersuchung.
- Die U-Bahnlinie U3 soll von Krumme Lanke bis Mexikoplatz verlängert werden. Die Maßnahme befindet sich derzeit im Planfeststellungsverfahren.

Radverkehrsplan

Der Berliner Radverkehrsplan enthält Vorrang- und Ergänzungsrouten und soll bis 2030 realisiert werden. Im Süden des Plangebiets sowie westlich des Plangebiets liegen die Vorrangrouten Yorckstraße – Gneisenaustraße – Gleisdreieckpark und Großbeeren-

straße. Für Strecken des Radvorrangnetzes gelten die höchsten Standards (2,5 m Regelbreite). Der östlich gelegene Mehringdamm ist Teil des Ergänzungsnetzes, für das ein Basisstandard von 2,3 m Regelbreite gilt.

Übergeordnetes Straßennetz

Ergänzend zu dem Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr sind die Karten zum übergeordneten Straßennetz zu sehen. Diese liegen für den Bestand 2023 und für die Planung 2030 vor.

In diesen Karten wird das übergeordnete Straßennetz in großräumige Straßenverbindungen (Stufe I), übergeordnete Straßenverbindungen (Stufe II), örtliche Straßenverbindungen (Stufe III), besondere örtliche Straßenverbindungen (in der Innenstadt) und Ergänzungsstraßen (weitere Straßen von besonderer Bedeutung) eingeteilt.

Der im Osten des Geltungsbereichs liegende Mehringdamm ist in der Karte „Übergeordnetes Straßennetz Bestand“ der Kategorie Stufe II – übergeordnete Straßenverbindung zugeordnet. Die gleiche Funktion wird der südlich des Plangebiets gelegenen Yorckstraße zugewiesen. Die im Westen angrenzende Großbeerenstraße wird als Ergänzungsstraße (weitere Straßen von besonderer Bedeutung) in Stufe IV kategorisiert.

Die an das Plangebiet angrenzenden Straßen Mehringdamm und Yorckstraße werden im Planungshorizont 2030 auch weiterhin als übergeordnete Straßenverbindung Bedeutung haben. Die Großbeerenstraße wird hingegen keiner der oben genannten vier Kategorien mehr zugeordnet und damit künftig nicht mehr Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes sein.

II.2.3.3 Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 (StEP Wirtschaft 2040)

Der am 03. September 2024 vom Senat beschlossene Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 (StEP Wirtschaft 2040) legt auf gesamtstädtischer Ebene den planerischen Rahmen für die erforderliche Sicherung und Entwicklung von Gewerbeflächen in den kommenden Jahren. Er stellt eine Fortschreibung des STEP Wirtschaft 2030 dar, dessen Schlüsselthemen Aktivierung von Flächen, die Sicherung von Flächen und eine höhere Flächeneffizienz bestehen bleiben. Der StEP 2040 legt einen verstärkten Fokus auf die krisenbedingten Veränderungen in den Nachfragemustern sowie auf Klimaschutz und Klimaanpassung.

Das Ziel des StEP Wirtschaft 2040 besteht darin, die Aspekte der aktuellen Wirtschaftsentwicklung an die sich verändernden Rahmenbedingungen anzupassen, die Aussagen des Flächennutzungsplans (FNP) zu den gewerblichen Bauflächen zu präzisieren sowie den zukünftigen Flächenbedarf einzuschätzen und zu strukturieren. Dazu definiert der StEP Wirtschaft 2040 stadtentwicklungs- und wirtschaftspolitische Leitlinien und formuliert darauf bezogene Handlungsansätze.

Der Geltungsbereich und die nähere Umgebung sind Bestandteil der Flächenkulisse des StEP Wirtschaft 2040. Laut der Konzeptpläne „Planungsziele“ und „Handlungsansätze“ soll die Mischung von Gewerbe und Wohnen in dem Gebiet erhalten werden.

Der Bebauungsplan 2-48 trägt den Zielen des StEP Wirtschaft 2040 Rechnung: Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden sowie zur Sicherung und Ergänzung des vorhandenen Gewerbes und ermöglichen so die Entwicklung eines gemischten Quartiers.

Im StEP Wirtschaft 2040 wird die Umsetzung bezirklicher Wirtschaftsflächenkonzepte (WiKo) empfohlen (s. Kap. II.2.7.3).

II.2.3.4 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 (StEP Wohnen 2040)

Der am 03. September 2024 vom Senat beschlossene Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 (StEP Wohnen 2040) ist eine Fortschreibung der raumbezogenen wohnungspolitischen Leitbilder, Ziele, Instrumente und Maßnahmen für den Wohnungsneubau aus dem Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (StEP Wohnen 2030). Anlass der Fortschreibung ist eine aktualisierte Bevölkerungsprognose, die von einem starken Zuwachs ausgeht sowie eine Neueinschätzung der im StEP Wohnen 2030 benannten Flächenpotenziale.

Die Herausforderung in Berlin besteht darin, der steigenden Wohnungsnachfrage durch zusätzliche Wohnungsangebote zu begegnen und die Mieten sozialverträglich zu halten. Der StEP Wohnen 2040 zielt darauf ab, den Bedarf an Wohnraum bis 2040 zu ermitteln, den erforderlichen Umfang an Neubau festzustellen, andere strategische Weichenstellungen zu untersuchen sowie geeignete Neubaupotenziale zu identifizieren. Die Kernaussage des StEP Wohnen 2040 ist, dass im Zeitraum 2022 bis 2040 222.000 Wohnungen neu entstehen müssen. Hierbei legt der StEP Wohnen 2040 unter anderem Fokus auf eine nachhaltige Innenentwicklung sowie das gemeinwohlorientierte Bauen.

Die Fortschreibung steht dabei vor der Herausforderung, die seit 2019 veränderten gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und weltpolitischen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Erstmals verfolgt der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 nicht nur das Ziel, den bestehenden Wohnraummangel zu beheben und für das zukünftige Wachstum ausreichend Flächen zu identifizieren, sondern auf unvorhersehbare Entwicklungen, wie krisenbedingte Zuwanderungen, reagieren zu können. Langfristige Flächensicherung für Unvorhergesehenes in der Zukunft ist dabei ein zentrales Element.

Die Wohnungsbauentwicklung soll sich vorrangig in der im StEP Wohnen 2040 und seinen Vertiefungsplänen aufgezeigten Flächenkulisse vollziehen. Hierfür stellt das räumliche Konzept des StEP Wohnen 2040 Stadträume, Flächenpotenziale und Vorhaben dar. Der Plan identifiziert 24 neue Stadtquartiere sowie zahlreiche weitere Potenzialflächen, die insgesamt den Bau von 222.000 zusätzlichen Wohnungen ermöglichen sollen. In der räumlichen Darstellung der Potenziale konzentriert sich der StEP Wohnen auf Flächen und Projekte von gesamtstädtischer Bedeutung, also auf Vorhaben mit mindestens 200 Wohnungen.

Im Vertiefungsplan „Große Wohnungsbaupotenziale“ sind Flächen mit einem Entwicklungspotenzial von 200 bis 8.000 Wohnungen erfasst. Diese Potenziale sind in vier Potentialgrößen unterteilt, im Stadtgebiet lokalisiert verteilt und einem prognostizierten Fertigstellungshorizont zugeordnet. Der Bereich des Plangebiets wird als mittelfristige Po-

tenzialfläche (Umsetzungshorizont 2027-2031) für 200 bis 499 Wohneinheiten eingestuft. Zusätzlich wird im Vertiefungsplan „Gemeinwohlorientierter Wohnungsbau“ das Zielgebiet als Potenzialfläche für „gemeinwohlorientierten Wohnungsbau“ ausgewiesen.

Der Bebauungsplan 2-48 entspricht den Zielen des StEP Wohnen 2040, da er die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung von mindestens 430 Wohneinheiten durch Neubau und Umstrukturierung der ehemaligen Kasernenanlage schafft.

II.2.3.5 Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren 2030)

Der Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren) wurde am 12. März 2019 vom Senat von Berlin beschlossen. Er basiert auf dem Flächennutzungsplan und stellt die Zentrenhierarchie im Land Berlin dar. Der StEP Zentren 2030 zielt darauf ab, eine verbrauchernahe Versorgung zu sichern, das Stadtbild zu erhalten und zu gestalten sowie Funktions- und Nutzungsanforderungen aller Bevölkerungsgruppen in der städtebaulichen Entwicklung zu berücksichtigen.

Der StEP Zentren 2030 beinhaltet die gesamtstädtisch relevanten Steuerungsgrundsätze, welche die Grundlage für die Zentrenentwicklung und Einzelhandelssteuerung in den Berliner Bezirken bilden. Gemeinsam mit den jeweiligen bezirklichen Zentrenkonzepten sowie anderen gesamtstädtischen Konzepten bildet er den Handlungsrahmen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in unmittelbarer Nähe des Stadtteilzentrums Mehringdamm. In Stadtteilzentren soll ein umfangreicher, vollständiger Betriebstypenmix bei der Nahversorgung sichergestellt sein. Der nächstgelegene Zentrumsbereichskern (Potsdamer/Leipzigerplatz) ist etwa 2 Kilometer entfernt.

II.2.4 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Mit dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung hat der Senat von Berlin am 28. August 2014 erstmals die Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge im Land Berlin unterzeichnet. Diese ist dann anzuwenden, soweit die Aufstellung oder die Änderung eines Bebauungsplans für die Genehmigungsfähigkeit eines geplanten Wohnungsbauvorhabens erforderlich ist. Es gilt die aktuelle Leitlinie vom 01. November 2018.

Im Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung sind Leitlinien für den Abschluss städtebaulicher Verträge in Berlin, insbesondere zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung, zur Übernahme weiterer Bindungen sowie zur Sicherstellung der Angemessenheit der Maßnahmen aufgeführt. Grundsätzlich besagt das Berliner Modell, dass wohnungsbezogene Folgeinfrastrukturen immer dann zu sichern sind, wenn ein Bebauungsplan eine Wohnnutzung vorsieht, die solche Folgebedarfe auslöst. Auch soll ein Mindestanteil an förderfähigem, mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum bei allen Wohnungsbau-Bebauungsplänen gesichert werden, soweit nicht im Einzelfall besondere Umstände dagegensprechen. Der für ganz Berlin verbindliche Anteil der mietpreis- bzw. belegungsgebundenen Wohnungen beträgt zurzeit 30 % der für Wohnnutzung ermöglichten Geschossfläche. Zur Wahrung der Angemessenheit kann es im begründeten Einzelfall geboten sein, den Anteil zu verringern oder ganz darauf zu verzichten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können innerhalb des urbanen Gebiets insgesamt 43.018 m² Geschossfläche Wohnen zusätzlich zu der bereits vorhandenen Wohnnutzung an der Obentrautstraße entstehen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 2-48 ist deshalb das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung anzuwenden.

In die Verwaltungsvereinbarung, die planergänzende Regelungen zum Gegenstand hat, wird deshalb die Verpflichtung aufgenommen, dass 30 % der für Wohnnutzung ermöglichten Geschossfläche als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum herzustellen sind. Demnach werden im Plangebiet nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes Berlin förderfähige Mietwohnungen mit insgesamt mindestens 12.905 m² Geschossfläche entstehen (s. Kap. V).

Der sich aus der planermöglichten Wohnnutzung ergebende Bedarf an Kindertages- und Grundschulplätzen kann in den vorhandenen Kindertagesstätten sowie Grundschulen des Einzugsbereichs gedeckt werden, ggf. durch organisatorische Maßnahmen. Verpflichtungen für die Vorhabenträger entstehen diesbezüglich nicht.

II.2.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

II.2.5.1 Stadtumbaugebiet Friedrichshain-Kreuzberg – Rathausblock

Am 29. August 2023 hat der Senat von Berlin die Festsetzung des Stadtumbaugebietes Friedrichshain-Kreuzberg – Rathausblock auf Grundlage von § 171b Abs. 1 BauGB beschlossen. Das Gebiet erfüllt die in § 171a Abs. 2 BauGB geregelten Anforderungen an eine Stadtumbaumaßnahme, durch die in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden.

Grundlage für den Beschluss des Senats zur Festlegung des Stadtumbaugebietes ist das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept, das vom Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg beschlossen wurde (s. Kap. II.2.7.1). Dieses stellt die Ziele und Maßnahmen für den Rathausblock dar und liegt der Durchführung der Gesamtmaßnahme zugrunde.

II.2.5.2 Erhaltungsgebiet Hornstraße

Am 28. Oktober 2004 (GVBl. S. 495) wurde das Gebiet „Hornstraße“ vom Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg als Erhaltungsgebiet (auch „Milieuschutzgebiet“ genannt) gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt und zuletzt durch Verordnung vom 9. Dezember 2025 (GVBl. 2026 S. 58) geändert.

Das Erhaltungsgebiet wurde durch Rechtsverordnung vom 14. Juni 2018 (GVBl. S. 452) um einen Teil des „Rathausblocks“ sowie den Block östlich der Großbeeren- bzw. nördlich der Obentrautstraße erweitert. Somit umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans 2-48 die im Milieuschutzgebiet gelegenen Grundstücke Obentrautstraße 23/31.

Ziel ist es, die ansässige Wohnbevölkerung vor Verdrängung zu schützen sowie soziale und städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

II.2.5.3 Hochhausleitbild für Berlin

Das Hochhausleitbild für Berlin, vom Senat am 25. Februar 2020 beschlossen, wurde im Sinne einer stadtplanerischen Gesamtkonzeption für die dynamische Hochhausentwicklung erarbeitet. Es soll einen Interessensausgleich zwischen der Notwendigkeit der Innenverdichtung und den Investitionsabsichten des Immobilienmarkts einerseits und den Wünschen und Bedürfnissen der Stadtgesellschaft andererseits leisten.

Das Hochhausleitbild für Berlin formuliert Anforderungen und Maßnahmen für im städtebaulichen Kontext verträgliche, architektonisch qualitätsvolle und funktional zukunftsfähige Hochhausvorhaben.

Anwendungsvoraussetzungen

Das Hochhausleitbild ist anzuwenden, wenn die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB noch nicht durchgeführt worden ist und die gebietsprägenden Bestandshöhen durch neue Gebäude um mehr als 50 % überschritten werden. Im Innenstadtbereich mit „Berliner Traufe“ (21-22 m) wird diese Schwelle in der Regel bei Hochhäusern ab einer Höhe von 35 m überschritten.

Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2-48 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung zweier Hochhäuser mit einer Höhe von mindestens 35 m geschaffen. Aufgrund der festgesetzten Oberkanten bzw. Zahl der Vollgeschosse kann durch diese die Höhe der umliegenden Bebauung um mehr als 50 % überschritten werden.

Außerdem waren die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Hochhausleitbilds noch nicht durchgeführt. Das Hochhausleitbild für Berlin ist deshalb anzuwenden.

Anforderungen an den Standort von Hochhäusern

Aufgrund der physischen Präsenz und Dominanz im Stadtbild werden hohe Ansprüche an die Begründung von Hochhausstandorten gestellt. Hierzu enthält das Hochhausleitbild übergeordnete Prüfkriterien für die Standortwahl von Hochhäusern. Bei der Standortwahl sind grundlegende, allgemeine Kriterien mit räumlichem Bezug vorrangig zu prüfen und zu berücksichtigen. Sofern sich aus dem Ergebnis dieser Prüfung nicht überwindbare Restriktionen ergeben, ist der Standort für Hochhausvorhaben nicht weiter in Betracht zu ziehen. Ausschlusskriterien können z. B. wesentliche Beeinträchtigungen der Eigenart und des Erscheinungsbilds von Denkmalen (Umgebungsschutz) sowie der Widerspruch zu Erhaltungszielen in förmlich festgelegten Erhaltungsgebieten (gemäß § 172 BauGB) sein. Die Erfüllung anderer Prüfkriterien, wie z. B. die sehr gute Anbindung bei fußläufiger Erreichbarkeit des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs in 5 min (~ 420 m), kann dagegen für die Standortwahl sprechen.

Die im Leitbild und für die Standortanalyse aufgelisteten Ausschlusskriterien im Sinne unüberwindbarer Restriktionen treffen für die Standorte der geplanten Hochhäuser nicht zu.

Planungsgrundsätze des Hochhausleitbilds

Das Hochhausleitbild sieht 10 Planungsgrundsätze als Richtschnur für eine nachhaltige Integration von Hochhausvorhaben in das Stadtgefüge vor. Diese sind z. T. erst auf Ebene der Projektplanung relevant. Nachfolgende bebauungsplanrelevante Planungsgrundsätze werden berücksichtigt.

Hochhausvorhaben müssen einen Mehrwert für die Allgemeinheit erzeugen

Durch die planermöglichten Hochhäuser wird dringend benötigte Geschossfläche sowohl für Wohnen als auch für öffentliche Verwaltung geschaffen. Beides kommt der Allgemeinheit zu Gute. Zudem kann durch das Bauen in die Höhe Versiegelung reduziert bzw. Freifläche erhalten und z. B. für Versickerung, Baumpflanzungen und Aufenthalt genutzt werden.

Die Erdgeschosszone von Hochhäusern muss für die Öffentlichkeit nutzbar sein

Die Erdgeschosse beider Hochhäuser sollen mit Nutzungen belegt werden, die öffentlich sind bzw. Öffentlichkeit erzeugen. Der Bebauungsplan 2-48 schafft hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

II.2.5.4 Lärminderungsplan/Lärmaktionsplan 2024–2029

Das Land Berlin hat auf Grundlage des § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), der zur Umsetzung der EG-Umgebungslärmrichtlinie in Ballungsräumen mit mehr als 250.000 Einwohnern verbindlich die Aufstellung von Lärmaktionsplänen vorschreibt, im Jahr 2008 einen ersten gesamtstädtischen Lärminderungsplan vorgelegt. Dieser Plan wurde bereits mit dem Lärmaktionsplan 2013-2018, dem Lärmaktionsplan 2019-2023 und zuletzt mit dem Lärmaktionsplan 2024–2029 fortgeschrieben.

Vorrangiges Ziel der Lärmaktionsplanung ist die Minderung gesundheitsrelevanter Lärmbelastungen durch Reduzierung der Verkehrslärmemissionen. Mit dem Lärmaktionsplan 2024–2029 wurden auf Basis der vorherigen Lärmaktionspläne sowie der aktuell durchgeführten Lärmkartierung 2022 Strategien und Maßnahmen für die erforderliche weitere Lärminderung in Berlin entwickelt. Dabei wurden Maßnahmen zum Teil fortgeschrieben und neue Ansätze zur Lärminderung erarbeitet. Schwerpunkte dabei sind die Verbesserung der Infrastruktur und ein verbesserter Lärmschutz bei allen Planvorhaben. Neben gesamtstädtisch wirksamen Strategien sind im Lärmaktionsplan konkrete und detaillierte Handlungskonzepte für insgesamt 12 bezirkliche Teilräume (Konzeptgebiete) und 8 Hauptverkehrsstraßen (Konzeptstrecken) enthalten. Zudem werden Maßnahmen für die Verkehrslärmquellen Schienen- und Flugverkehr empfohlen.

Das Plangebiet ist Teil des Konzeptgebietes Mehringdamm. Teile des Mehringdamms sind Bestandteil des Hot-Spot-Untersuchungsnetzes, da hier erhöhte Lärmbelastungen tags von > 70 dB(A) und nachts > 60 dB(A) bestehen. Der LKW Anteil ist mit > 500 Lkw/24h hoch.

Das Konzeptgebiet umfasst ein ca. 3,5 km² großes Gebiet um das Straßenkreuz Mehringdamm/Wilhelmstraße in Nord-Süd-Richtung und Yorckstraße/Gneisenaustraße bzw.

die Kanaluferstraßen/Gitschiner Straße in Ost-West-Richtung. Das Konzeptgebiet steht exemplarisch für ein Gebiet mit sehr hohen Durchgangsverkehrsanteilen, die aufgrund des vorhandenen und geplanten Straßennetzes nicht großräumig verlagerbar sind.

Innerhalb des Gebiets kann durch die Bündelung von Verkehren auf den Straßen mit übergeordneter Verbindungsfunktion eine Entlastung in den Straßen des Ergänzungsnetzes und auch in den nachgeordneten Straßen erreicht werden. Dafür gibt es im Konzeptgebiet vier Beispielstrecken bei denen eine Umgestaltung geplant ist. Das Plangebiet grenzt an keine dieser Beispielstrecken, aber an den Mehringdamm, der die Verkehre stärker bündeln soll, um eine Entlastung auf anderen Straßen zu erreichen.

Die Beurteilung von Lärmbelastungssituationen in Zusammenhang mit räumlichen Planungen erfolgt anhand der Schwellenwerte für die Dringlichkeit von Maßnahmenprüfungen:

1. Stufe: 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts: Bei Überschreitung dieser Werte sollen prioritär und möglichst kurzfristig Maßnahmen zur Verringerung der Gesundheitsgefährdung ergriffen werden.
2. Stufe: 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts: Diese Werte wurden von der Lärmwirkungsforschung als gesundheitsrelevante Schwellenwerte ermittelt und dienen im Rahmen der Vorsorge als Zielwerte für die Lärmminderungsplanung.

Werden lärmsensible Nutzungen in Bereichen geplant, die bereits hohen Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt sind, muss abgewogen werden, ob planerisch entsprechende Maßnahmen getroffen werden müssen und können.

Auf der Grundlage des Berliner Leitfadens „Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021“ ist bei der Planung von Wohnungen in schallbelasteten Bereichen eine Rangfolge bei den zu treffenden Schallschutzmaßnahmen zu beachten:

- Im Vordergrund stehen die Entwicklung lärmrobuster städtebaulicher Strukturen und die Schaffung von ruhigen Fassadenseiten, Außenwohnbereichen und privaten Freiräumen.
- In lärmbelasteten Bereichen sollen darüber hinaus die Grundrisse von Wohnungen so gestaltet sein, dass mindestens ein Aufenthaltsraum an einer ruhigen Fassade-seite liegt. Bei größeren Wohnungen sind entsprechend mehr Aufenthaltsräume zu den ruhigen Bereichen auszurichten.
- Andere Maßnahmen zum baulichen Schallschutz, wie z. B. doppelte Fassaden und Wintergärten, sollen nur dann zum Einsatz kommen, wenn aufgrund der baulich-räumlichen Situation keine Aufenthaltsräume zur schallabgewandten Seite realisierbar sind (z. B. in Gebäudeecken oder bei Hochhäusern).

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung (Müller-BBM, 2025) erarbeitet. Die Auswirkungen der bestehenden verkehrsbedingten Schallbelastung auf das geplante Vorhaben und der daraus resultierende planungsrechtliche Regelungsbedarf werden im Kapitel IV.3 erläutert. Im Ergebnis der Untersuchung erfolgt die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm (s. Kap. IV.13.1.1).

II.2.5.5 Luftreinhalteplan 2005-2025

Nach Umsetzung der europäischen Richtlinie 2008/50/EG über Luftqualität und saubere Luft in deutsches Recht sind gemäß § 47 Abs.1 S.1 BImSchG Luftreinhaltepläne aufzustellen, wenn die in der 39. BImSchV festgelegten Immissionsgrenzwerte überschritten werden. Aufgrund weiträumiger Überschreitungen der Grenzwerte für Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaubpartikel (PM₁₀) muss Berlin kontinuierlich Luftreinhalte- und Aktionspläne aufstellen. Als wichtigster lokaler Verursacher der genannten Schadstoffe gilt der Straßenverkehr.

Bereits der Luftreinhalteplan 2005-2010 enthält eine Vielzahl von Maßnahmen zur nachhaltigen Luftverbesserung, u.a. die stufenweise Einführung der Umweltzone. Es folgte die erste Fortschreibung des Luftreinhalteplans für Berlin von 2011-2017. Diese enthält – aufbauend auf umfangreichen Analysen der Ursachen für hohe Luftbelastungen – zusätzliche Maßnahmen, um die Luftqualität weiter zu verbessern und den Zeitraum und das Ausmaß der Überschreitung der Grenzwerte so weit wie möglich zu reduzieren. Die Maßnahmen betreffen die Handlungsfelder Stadtplanung, Verkehr, Wärmeversorgung, Baustellen, Industrie und Gewerbe.

Da die bisherigen Maßnahmen in Berlin weiterhin nicht zur Einhaltung der Grenzwerte geführt haben, wurde vom Senat am 23. Juli 2019 die zweite Fortschreibung des Luftreinhalteplans mit dem Zeithorizont 2018-2025 beschlossen. Diese umfasst ein Maßnahmenpaket, das sowohl die Fortführung zahlreicher bereits laufender Maßnahmen als auch zusätzliche neue Konzepte zur Reduzierung des Schadstoffausstoßes und der Verbesserung der Luftqualität umfasst. Der Luftreinhalteplan 2018-2025 zielt in erster Linie darauf ab, die städtische Mobilität nachhaltiger zu gestalten. Des Weiteren werden u.a. Maßnahmen zur nachhaltigen Wärmeversorgung und zur Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung benannt. Insbesondere sollen Belange der Stadtökologie und des Luftaustausches in der räumlichen Planung stärker Berücksichtigung finden, so dass bestehende Ausbreitungsbedingungen für den Luftaustausch bestehen bleiben. Nachverdichtungen unter Nutzung bereits vorhandener Erschließung sollten Priorität haben.

Das Plangebiet liegt vollständig in der Umweltzone Berlins, die bereits im Luftreinhalte- und Aktionsplans für Berlin 2005-2010 ausgewiesen wurde. Östlich des Plangebietes bzw. am Mehringdamm wird die verkehrsbedingte Luftbelastung als mäßig bis gering belastet (PM₁₀, NO₂) eingestuft. Weiter südlich, im Bereich des Knotenpunktes Mehringdamm/Gneisenaustraße/Yorckstraße ist hingegen eine erhöhte Belastung festzustellen (Umweltatlas, Karte „Verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2020 und 2025“). Aus diesem Grund wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine lufthygienische Untersuchung durchgeführt. Dabei wurden die Auswirkungen des durch die neuen Nutzungen induzierten Verkehrsaufkommens auf den Bereich mit erhöhter Belastung ermittelt und bewertet (s. Kap. IV.5).

II.2.5.6 BerlinStrategie 3.0

Die BerlinStrategie 3.0 wurde am 13. April 2021 vom Berliner Senat beschlossen. Sie ist das gesamtstädtische, ressortübergreifende Leitbild des Berliner Senats für die mittel- bis langfristige Stadtentwicklung. In acht Strategien werden Zukunftsvisionen skizziert, die

zentrale Schwerpunktthemen und künftige Herausforderungen systematisch adressieren und durch konkrete Ziele sowie definierte Handlungsfelder unterlegt werden.

Für die Entwicklung des Plangebiets sind insbesondere die Strategien 1, 4, 5 und 7 von Relevanz.

Strategie 1: Wirtschaft, Wissenschaft und Forschung stärken

Strategie 1 zielt insbesondere darauf ab, Flächen für Berlins Wirtschaft zu sichern und zu aktivieren. Insbesondere die klein- und mittelständische Wirtschaft ist zentraler Bestandteil der wohnortnahen Daseinsvorsorge sowie der Berliner Mischung und führt zu einem verminderten Verkehrsaufkommen im Stadtgebiet.

Der Bebauungsplan 2-48 trägt zur Umsetzung dieses Ziels durch Festsetzung eines Gewerbegebiets in Verbindung mit Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm bei. Bestehende Gewerbebetriebe können so gesichert und zusätzliche Flächen für neue Betriebsansiedlungen bereitgestellt werden. Zudem ermöglicht der Bebauungsplan 2-48 die Erweiterung des Bezirksamts und die Ansiedlung von Läden im Sinne der Kreuzberger Mischung, so dass zusätzliche Arbeitsplätze und Einrichtungen der Daseinsvorsorge geschaffen werden können.

Strategie 4: Die Vielfalt der Quartiere stärken

Strategie 4 umfasst insbesondere folgende Zielsetzungen:

- Die Stadtquartiere Berlins sind lebenswert – Die Bürgerinnen und Bürger identifizieren sich mit ihrem Quartier, weil sie dieses mitgestalten dürfen.
- Die Quartiere Berlins sind gemischt – Wohnen, Gewerbe, Arbeit, Kultur, Freizeit, Bildungseinrichtungen und Versorgung finden in den Quartieren entsprechend ihrer Lage im Stadtraum Platz.
- In Berlin gibt es ausreichend Wohnraum für unterschiedliche Bedürfnisse – eine stadtverträgliche Aktivierung der Flächenpotenziale trägt dazu bei, die hohe Nachfrage nach Neubau zu decken. Dabei soll auch die Bezahlbarkeit von Wohnraum auch für Haushalte mit niedrigem Einkommen verbessert und Verdrängung vermieden werden.

Der Bebauungsplan 2-48 ermöglicht die Entwicklung eines gemischten Quartiers aus Wohnen, Gewerbe, Verwaltung, Kultur und sozialen Einrichtungen und trägt damit zur Sicherung einer vielfältigen und durchmischten Stadtstruktur bei. Er ermöglicht außerdem die Errichtung von dringend benötigtem Wohnraum, insgesamt können im Plangebiet 43.018 m² Geschossfläche Wohnen entstehen. Durch planergänzende Vereinbarungen sind mindestens 30 % dieser Geschossfläche als miet- und belegungsgebundener Wohnraum herzustellen. Damit unterstützt der Bebauungsplan 2-48 das Ziel der BerlinStrategie 3.0, soziale Vielfalt zu fördern und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Strategie 5: Wo Stadt und Grün gemeinsam wachsen

Strategie 5 beinhaltet folgende Ziele:

- Tradition und Wandel sind im Stadtraum sicht- und spürbar - Identitätsstiftende Orte repräsentieren die Geschichte und das kulturelle Erbe.
- Berlin pflegt eine qualifizierte Innenentwicklung und Verdichtung der inneren und äußeren Stadt mit Augenmaß - Die wachsende Stadt ist nicht auf den Verbrauch der Ressource Boden ausgerichtet, sondern nutzt die Möglichkeiten der doppelten Innenentwicklung (StEP Klima und StEP Wohnen 2030).
- Berlin lebt Baukultur und städtebauliche Qualität - Berlin ist bereit, sich weiterzuentwickeln. Das ist schon allein aufgrund von Anforderungen in Bezug auf den Klimawandel notwendig.

Der Bebauungsplan 2-48 trägt zur Umsetzung der Strategie 5 bei. Durch Baukörperfestsetzung werden die baulichen Anlagen, die Bestandteil der denkmalgeschützten Gesamtanlage sind, planungsrechtlich gesichert. Diese dokumentieren die frühere Nutzung des Areals als Kaserne und als Standort der Automobilindustrie. Die Geschichte und das kulturelle Erbe des Dragonerareals als identitätsstiftenden Ort können im Zuge der Quartiersentwicklung somit bewahrt werden. Auch die gründerzeitliche Wohnbebauung entlang der Obentrautstraße wird gesichert. Damit werden Tradition und Wandel im Stadtraum sichtbar. Durch die Umnutzung und Nachverdichtung eines bestehenden innerstädtischen Areals trägt der Bebauungsplan 2-48 zu einer qualifizierten Innenentwicklung bei.

Strategie 7 - Erreichbarkeit und stadtverträgliche Mobilität ausbauen

Diese Strategie zielt insbesondere auf das Leitbild der Stadt der kurzen Wege ab. Dieses ist in Berlin weitgehend umgesetzt und wird auch künftig als Qualität Berlins eine bedeutende Rolle spielen.

Der Bebauungsplan 2-48 trägt maßgeblich zur Stärkung einer kompakten, funktionsgemischten und verkehrlich nachhaltig entwickelten Stadtstruktur bei, indem er eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe, Verwaltung, sozio-kulturellen Einrichtungen und Läden zur Bündelung unterschiedlicher Funktionen innerhalb des Quartiers ermöglicht. Dadurch können alltägliche Wege verkürzt und die Abhängigkeit vom motorisierten Individualverkehr reduziert werden.

II.2.5.7 Charta für das Berliner Stadtgrün und Handlungsprogramm 2030

Die Charta für das Berliner Stadtgrün 2030, vom Berliner Senat als Selbstverpflichtung des Landes Berlin aufgestellt, gibt übergeordnete Leitlinien und Ziele für den Erhalt und die Stärkung sowie die Weiterentwicklung des Stadtgrüns als integralen Bestandteil der Stadtentwicklung vor. Zeitgleich wurde das Handlungsprogramm Berliner Stadtgrün 2030 beschlossen, das diese Leitlinien durch konkret benannte Projekte, Maßnahmen und Instrumente untersetzt. Diese sollen bis 2030 umgesetzt und regelmäßig fortgeschrieben werden. Charta und Handlungsprogramm zusammen bilden einen strategischen Rahmen, in dem Bebauungspläne durch die Sicherung und Qualifizierung von

Grün- und Freiräumen sowie durch Begrünungs- und Klimaanpassungsmaßnahmen einen Beitrag zur Umsetzung der stadtweiten Ziele leisten können.

Im Folgenden werden die für den Bebauungsplan 2-48 relevanten Leitlinien aus der Charta sowie die dazugehörenden Maßnahmen aus dem Handlungsprogramm dargestellt:

Grundgerüst des Stadtgrüns sichern und vernetzen

- Park- und Grünanlagen sind so zu gestalten, dass sie barrierefrei für alle Menschen zugänglich und vielfältig nutzbar sind. Naturnahe Bereiche für Flora und Fauna und das Naturerleben sollen integriert werden.
- Straßengrün und Straßenbäume prägen nachhaltig die Gestalt- und Aufenthaltsqualität der Straßen und sorgen in Zeiten des Klimawandels für den notwendigen Schatten und Kühlung durch Verdunstung.

Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Leitlinie durch Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage und Spielplätze“ sowie grünordnerischer Maßnahmen, die das Anpflanzen von Bäumen und die gärtnerische Anlage von Flächen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sichern.

Potential der grauen Infrastruktur nutzen

- Gebäudegrün: In Bestandsgebieten, insbesondere in innerstädtischen Stadtquartieren mit wenig Grün und hoher klimatischer Belastung, sollen Flächen- und Gebäudebegrünung gefördert werden. Hierbei sollen Dächer, Fassaden und Freiflächen als eine Einheit zusammenhängend entwickelt werden.
- Straßenraum als Freiraum: Das Berliner Mobilitätsgesetz, die Berliner Fuß- und Radverkehrsstrategien und die Qualifizierung des Straßengrüns ergänzen sich und leisten damit einen Beitrag zur Verkehrswende in Berlin. Strategien zur Qualifizierung des Straßenraums als Freiraum sind zu entwickeln.

Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Leitlinie durch die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage und Spielplätze“ sowie grünordnerische Maßnahmen zur Dach- und Fassadenbegrünung, zum Anpflanzen von Bäumen sowie zur gärtnerischen Anlage von Freiflächen sowohl in den Baugebieten als auch innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. Des Weiteren trägt der Bebauungsplan zur Umsetzung dieser Ziele bei, in dem durch die Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung der Straßenraum im Plangebietsinneren nur sehr eingeschränkt von Kraftfahrzeugen genutzt werden kann und vor allem dem nicht motorisierten Verkehr vorbehalten bleibt. Dieses Gesamtpaket an Maßnahmen ermöglicht hohe Freiraumqualitäten.

II.2.5.8 Planwerk Innere Stadt 2010

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 von 2010 sieht für das Plangebiet keine Maßnahmen vor.

II.2.5.9 Planwerk Südostraum Berlin

Das Planwerk Südostraum Berlin (Juni 2009) schafft eine übergreifende Grundlage für die Entwicklung zwischen der Innenstadt und dem Flughafen BBI (heute BER). Es fasst die Qualitäten und Potenziale des Südostraumes in einem Leitbild zusammen, das die gesamtstädtischen Zielsetzungen für den Südostraum konkretisiert und den Rahmen für dessen zukünftige Entwicklung bildet.

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines der teilträumlichen Leitbilder und Entwicklungsstrategien des Planwerks und enthält keine konkreten Maßnahmen für das Plangebiet.

II.2.5.10 Strategie zur integrierten Infrastrukturplanung (SIIP)

Die 2021 vom Senat beschlossene Strategie zur integrierten Infrastrukturplanung bildet die gesamtstädtische Grundlage für die räumliche Planung der sozialen Infrastruktur. Sie führt die sektoralen fachlichen Entwicklungsplanungen auf Bezirks- und Senatsebene zu einer standort- und flächenbezogenen integrierten Planung zusammen.

Die SIIP umfasst sechs miteinander verknüpfte Handlungsfelder, für deren Umsetzung kurz- und mittelfristige Maßnahmen vorgesehen sind:

1. Harmonisierung von Planungsgrundlagen und -verfahren,
2. Weiterentwicklung der Sozialen Infrastruktur-Konzepte (SIKo),
3. Aufbau des Sozialen Infrastruktur-Flächeninformationssystems (SoFIS),
4. Förderung von Mehrfachnutzungen von Gebäuden und Flächen,
5. Bereitstellung und Sicherung geeigneter Infrastrukturflächen,
6. Koordination der Infrastrukturplanungen.

Ziel ist es, die unterschiedlichen Fachplanungen zusammenzuführen und die Planungsprozesse zu koordinieren, um eine vorausschauende, flächensparende und abgestimmte räumliche Planung sozialer Infrastruktur als dauerhaften Prozess zu gewährleisten. Für das Plangebiet werden durch die SIIP keine konkreten Maßnahmen oder standortbezogenen Festlegungen getroffen. Sie bildet jedoch den übergeordneten Rahmen für eine integrierte und bedarfsgerechte Planung der sozialen und grünen Infrastruktur.

II.2.6 Räumliche Bereichsentwicklungsplanung

Die räumliche Bezirksentwicklungsplanung (BEP) steht in der Berliner Planungssystematik zwischen der gesamtstädtischen Flächennutzungsplanung (FNP) und dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Gemäß § 4 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) dient die Bereichsentwicklungsplanung der teilträumlichen Entwicklung. Darin werden die Zielvorstellungen für Teilbereiche aufgezeigt und mit Trägern öffentlicher Belange aufeinander abgestimmt. Die Bereichsentwicklungsplanung enthält Aussagen

über die anzustrebende Nutzungsverteilung, über Stadtgestaltung, Schutz- und Entwicklungsvorstellungen sowie über die Priorität von Maßnahmen. Das Ergebnis der Bereichsentwicklungsplanung ist verwaltungsintern bindend. Es ist in der verbindlichen Bauleitplanung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Für das Plangebiet liegt der Entwurf des räumlichen Bereichsentwicklungsplans (BEP) Friedrichshain-Kreuzberg mit Stand vom 07. November 2005 vor. Dieser entspricht nicht den im Zuge des bisherigen Planungs- und Sanierungsprozesses für den Rathausblock definierten Entwicklungszielen, da diese einen hohen Anteil an Wohnnutzung vorsehen. Das Dragonerareal wird beispielsweise als Kerngebiet ausgewiesen. In Kerngebieten ist Wohnnutzung jedoch nur untergeordnet zulässig.

II.2.7 Vom Bezirk beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen

II.2.7.1 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Im Rahmen vorbereitender Untersuchungen und der Rahmenplanung für die mögliche Festsetzung des Rathausblocks als Sanierungsgebiet wurde im Jahr 2016 ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) mit 34 Zielsetzungen zur Behebung von städtebaulichen Missständen sowie zur behutsamen Verbesserung und sozialverträglichen Stabilisierung der vorhandenen Strukturen entwickelt (Die Festsetzung als Sanierungsgebiet wurde ebenfalls im Jahr 2016 beschlossen, jedoch am 05. Februar 2024 durch Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts für unwirksam erklärt.). Am 09. Juni 2023 wurde die Fortschreibung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes vom Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg beschlossen, welche Grundlage für den Beschluss des Senats von Berlin für die Festsetzung des Rathausblocks als Stadtumbaugebiet gemäß § 171 b BauGB und für eine ganzheitliche Weiterentwicklung des Fördergebiets ist.

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept zielt darauf ab, dass

1. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft sowie den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung angepasst,
2. Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt verbessert,
3. innerstädtische Bereiche gestärkt,
4. nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen einer neuen Nutzung zugeführt,
5. einer anderen Nutzung nicht zuführende bauliche Anlagen zurückgebaut,
6. brachliegende oder freigelegte Flächen einer nachhaltigen, insbesondere dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienenden städtebaulichen Entwicklung oder einer mit dieser verträglichen Zwischennutzung zugeführt sowie
7. innerstädtische Altbaubestände nachhaltig erhalten werden.

Die fortgeschriebenen Maßnahmen und Ziele des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts umfassen verschiedene sektorale Entwicklungen in den Bereichen: Nutzungsmischung und Verdichtung, Städtebau und Stadtbild, Wohnen, Soziale und kulturelle Infrastruktur, Gemeinwesen, Freiraum, Wirtschaft und Gewerbestruktur, Umwelt, Klima und Energie sowie Verkehr und stadträumliche Vernetzung. Gebietsprägende Ziele des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sind unter anderem:

Fortschreibung der „Kreuzberger Mischung“

- Sicherstellung einer konfliktvermeidenden Ordnung der Nutzungen
- Schallreduzierende Abschirmung des störenden Gewerbes durch programmatische Dichte

Ein wertvoller Umgang mit dem Bestand

- Bewahrung baulicher und räumlicher Strukturen
- Sicherung des Gewerbe- und Kulturbestandes

Sozialverträgliche Wohnraumentwicklung

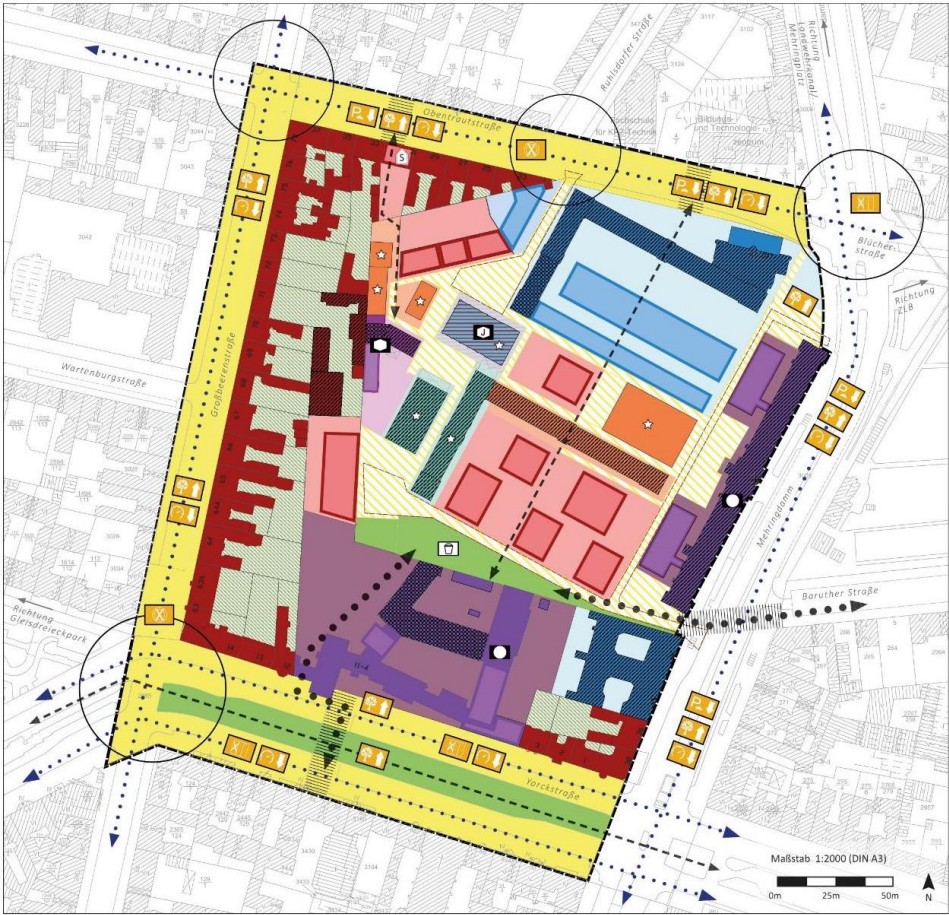
- Bestandsorientierter Wohnungsneubau
- Erhalt bestehender gemischter Bevölkerungsstrukturen und Vermeidung nachteiliger Auswirkungen durch Erneuerungs- und Modernisierungsmaßnahmen
- Differenziertes Wohnungsangebot hinsichtlich der Wohnformen und Bedürfnisse

Förderung eines sozio-kulturellen Angebots

- Sicherung und Entwicklung von vielfältigen Kulturangeboten
- Vereinbarkeit von Kultur und Gemeinwohl

Entwicklung eines grünen und lebenswerten Stadtraums

- gezielte Baumpflanzungen, Erhaltung und Weiterentwicklung von Biotopen, Schaffung von Spielplätzen und blau-grüner Infrastruktur



Flächen (Bestand/Planung)	Gebäude (Bestand/Planung)	Verkehr	Planzeichen	Maßnahmen Verkehr
Begrünungspotential private Freiflächen	Überwiegend Wohnen	Öffentliches Straßenland („äußere Erschließung“)	Kindertagesstätte	Erhöhung Aufenthaltsqualität
Wohnbezogene Freifläche	Überwiegend Gewerbe	Verkehrsanlagen Dragonerareal	Jugendfreizeiteinrichtung	Reduzierung PKW-Stellplätze
Gewerbebezogene Freifläche	Überwiegend Gewerbe (nicht störend)	öffentlicher Raum	öffentliche Verwaltungen	Reduzierung Fahrspuren
Gewerbebezogene Freifläche (nicht störend)	Gemeinwohl	Fußwegeverbindungen	Spielplatz	Reduzierung Höchstgeschwindigkeit
Gemeinwohlbezogene Freifläche	Soziale Infrastruktur	Fuß- und Radwegeverbindungen	Sonderwohnform	Errichtung Durchfahrtsperre
Soziale Infrastrukturbezogene Freifläche	Öffentliche Verwaltung	Stärkung des Radverkehrs	Baudenkmal (im Sanierungsgebiet)	
Verwaltungsbezogene Freifläche	☆ Nutzung noch in Klärung	Kreuzungsbereiche mit Qualifizierungsbedarf	Aufstockung geplant	Weitere Plandarstellungen
Öffentliche Grünfläche	Soziale Infrastruktur / Gewerbe (nicht störend)	Verbesserung der Querbarkeit		21 Hausnummer
Soziale Infrastrukturbezogene Freifläche / Gewerbebezogene Freifläche (nicht störend)				— Flurstücksgrenze
				- - - Grenze Fördergebiet

Abb. 5: Städtebaulicher Rahmenplan, Fortschreibung ISEK Mai 2023 / Rathausblock

II.2.7.2 **Bezirkliches Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017**

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Friedrichshain-Kreuzberg 2012 wurde fortgeschrieben und am 08. November 2017 durch die Bezirksverordnetenversammlung beschlossen. Es dient als wichtige Grundlage für die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung und den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche. Durch die Fortschreibung des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wurden die Ziele des zu diesem Zeitpunkt maßgeblichen Stadtentwicklungsplans Zentren 3 weiterentwickelt und konkretisiert.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Friedrichshain-Kreuzberg stellt den Geltungsbereich nicht als Zentrenbereich dar. Das Plangebiet grenzt jedoch von Norden an das Stadtteilzentrum Mehringdamm/Bergmannstraße an. Dieses verfügt über zahlreiche Einzelhandels- und Gastronomieangebote. Zusätzlich befindet sich an der Bergmannstraße die Marheineke-Halle (ehem. Markthalle XI) als besonderer Einzelhandelsstandort mit stadtweitem Bekanntheitsgrad.

Im direkten Umfeld des Plangebietes ist die Nahversorgungssituation gut. Es gibt einen Lebensmitteldiscounter, einen Vollsortimenter, mehrere spezialisierte Einzelhandelsangebote (Wein, Stoffe, Kleidung, Hi-Fi, etc.) sowie eine Bäckerei und eine Apotheke. Zudem befindet sich innerhalb des Plangebiets ein Bio-Supermarkt.

Für eine Einzelhandelsansiedlung außerhalb der Zentrenbereiche formuliert das bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept über die berlinweiten und im StEP Zentren 3 niedergelegten Maßgaben hinausgehende ergänzende Steuerungsregeln.

Eine Steuerungsregel mit Relevanz für den Bebauungsplan 2-48 betrifft die berlintypischen, überwiegend inhabergeführten Läden bis zu einer Verkaufsfläche von 250 m². Diese sind vor allem in gründerzeitlich-wilhelminischen Gebieten zu finden und machen oft auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche den besonderen Reiz vieler Altbaukiese aus. Zudem übernehmen hier kleine Läden oft wichtige Funktionen der Quartiersversorgung (z.B. als Bäckerei, Spätkauf, Lebensmittelgeschäft).

Die Bestandsaufnahme des bezirklichen Einzelhandels von 2009/2010 zeigte, dass rd. 94,5 % der Läden außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche eine Verkaufsfläche von 250 m² nicht überschreiten. Man kann daher unterhalb dieser Grenze von einem typischen Friedrichshain-Kreuzberger Laden sprechen, der durchaus flächendeckend vor allem in den Altbauquartieren vorkommt.

Aufgrund der Grundrisszuschnitte, Fassadengestaltungen, Gebäudetiefen etc. entziehen sich diese Flächen jedoch in vielen Fällen einer alternativen Wohn- oder Büronutzung, so dass es teilweise auch erhebliche Leerstände gibt.

Um die Leerstandsproblematik nicht weiter zu verschärfen und gleichzeitig auch den vorhandenen kleinteiligen Einzelhandel, vor allem den für die Attraktivität der Nebenlagen so wichtigen inhabergeführten Einzelhandel, außerhalb der teuren Zentrenlagen zu stärken und Unternehmensgründungen zu ermöglichen, soll der zuvor beschriebene Friedrichshain-Kreuzberger Laden bis zu einer Verkaufsfläche von 250 m² generell, d.h. auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig sein. Mit dieser Regelung werden die Läden mit einer Verkaufsfläche unter 250 m² von der eigentlich generell geltenden

„Zentrenpflicht“ befreit. Dies ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans 2-48 zu berücksichtigen.

II.2.7.3 Wirtschaftsflächenkonzept (WiKo)

Das Wirtschaftsflächenkonzept (WiKo) wurde im Oktober 2022 vom Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin beschlossen. Anlass für die Aufstellung war die sich zunehmend abzeichnende Gefährdung der sogenannten Berliner Mischung. Durch das Wirtschaftsflächenkonzept wird das Gewerbeflächenentwicklungskonzept (GEK) aus dem Jahr 2017 zur langfristigen Sicherung und Entwicklung der bezirklichen Flächen für die Wirtschaft als Baustein einer vorausschauenden Gewerbeflächenpolitik fortgeschrieben.

Das Konzept baut auf den bereits bestehenden Erkenntnissen des GEK auf und beinhaltet neben einer vertiefenden Analyse der gewerblichen Flächen auch das Leitbild für den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, die Ziele der Umsetzung dieses Leitbilds sowie standortbezogene Strategien und Maßnahmen.

Leitbild für den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg ist der Erhalt und die Weiterentwicklung der Berliner Mischung. Dazu sollen die folgenden Zielstellungen umgesetzt werden:

1. Strategische Sicherung von bestehenden Gewerbestandorten
2. Entwicklung zusätzlicher Gewerbeflächen für kleinteiliges Gewerbe
3. Nachverdichtung und Nutzungsmischung neu denken
4. Förderung nachhaltiger Projekte und Unternehmen
5. Umsetzung einer kooperativen Gewerbeflächenentwicklung

Das Plangebiet ist – mit Ausnahme der gründerzeitlichen Bebauung an der Obentrautstraße – Bestandteil des Wirtschaftsflächenkonzepts. Im Plan 1 „Analyse: Aktuelle tatsächliche Flächennutzung (Typisierung)“ wird das Dragonerareal als Standort für Gewerbe mit gemischter Struktur dargestellt, der Potenzial bietet, die bestehenden gewerblichen Nutzungen in integrierter Lage weiterzuentwickeln. Die Fläche des bezirklichen Dienstgebäudes sowie des Finanzamts sind in diesem Plan als Standort Büro und Dienstleistung; öffentliche Verwaltung, Sicherheit und Ordnung ausgewiesen. Im Plan 2 „Analyse: Weiterentwicklung von Flächen und Planungssituation“ werden die Flächen des Dragonerareals zudem als „Besondere Entwicklungen zur integrierten Flächennutzung“ gekennzeichnet. Dies sind Flächen, deren Entwicklung in gesonderten und komplexen Prozessen unter breiter Beteiligung auch der Zivilgesellschaft begleitet wird. Dafür werden besondere Chancen und Risiken benannt, wie z.B. Eigentumsverhältnisse, Denkmalschutz und ökologische Bindungen. Auf dem Grundstück des Bezirksamts soll die bestehende Nutzung erhalten werden.

Das Dragonerareal soll strategisch als gemischtes Quartier mit gewerblichen Nutzungen profiliert werden (Plan 3 „Zielkonzept: Räumliche Strategien“). Im Zuge der geplanten Nachverdichtung sind zusätzliche Gewerbemietflächen zu errichten, um dem anhaltenden Verlust an gewerblich nutzbaren Flächen im Bezirk entgegenzuwirken und die Stadt

der kurzen Wege zu ermöglichen. Die bestehenden Chancen zur Nachverdichtung, Neuordnung und Revitalisierung sollen gemeinsam mit den Eigentümern und den ansässigen Unternehmen ergriffen werden.

II.2.7.4 Soziales Infrastrukturkonzept (SIKo) 2021/22

Die Fortschreibung des Sozialen Infrastrukturkonzepts (SIKo) für den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg aus dem Jahr 2016 wurde am 20. September 2022 beschlossen. Es dient der stadtplanerischen Bedarfsprognose und Flächenvorsorge für soziale und grüne Infrastruktur. Den Anlass für die Fortschreibung 2021/22 bildet insbesondere die Veröffentlichung der prognostizierten demografischen Entwicklung des Landes Berlin und seiner Bezirke (Februar 2020).

Im dicht besiedelten Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg sind knappe Flächenressourcen und Nutzungskonkurrenzen eine große Herausforderung. Das SIKo 2021/22 konzentriert sich auf Flächensicherung, Versorgungsbilanzierung, Bedarfsprognosen und die Förderung von Mehrfachnutzung. Zudem werden bezirkliche Ziele und räumliche Entwicklungsschwerpunkte dargestellt.

Die Versorgungsbilanzen für soziale und grüne Infrastruktur zeigen erhebliche Unterschiede in der Verteilung innerhalb des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg. Daher werden die Ergebnisse im SIKo nach acht Bezirksregionen aufgeschlüsselt. Das Plangebiet befindet sich in der Bezirksregion Tempelhofer Vorstadt.

Versorgungsbilanz und Bedarfsprognose

Im Jahr 2020 gab es in der Bezirksregion Tempelhofer Vorstadt Versorgungsdefizite bei Grundschulen, Gymnasien und Jugendeinrichtungen. Gemessen an den jeweiligen Orientierungswerten und ohne Berücksichtigung geplanter Maßnahmen wird der Versorgungsgrad dieser sozialen Einrichtungen als sehr gering/keine Versorgung eingestuft.

Die Bedarfsprognose für 2030 zeigt eine Verbesserung der Versorgung mit **Grundschulplätzen**, während im Bereich der **integrierten Sekundarstufe** und **Gymnasien** weiterhin eine geringe Versorgung bestehen bleibt. Die Bezirksregion ist bereits im Bestand mit Einrichtungen der standortgebundenen **Jugendarbeit** deutlich unterversorgt. In den Prognosejahren 2025 und 2030 verschlechtert sich die Versorgungssituation unwesentlich. Um das Defizit an Angeboten der standortgebundenen Jugendarbeit zu reduzieren, ist eine Jugendfreizeiteinrichtung im Plangebiet vorgesehen.

Hinsichtlich der Versorgungsbilanz mit **Kindertageseinrichtungen** besteht im Bestand ein rechnerisches Versorgungsplus zum 31. Dezember 2020. Die Versorgungsquote liegt mit 75,4 % leicht über dem bezirklichen Durchschnitt von 73,2 %. Die Bezirksregion hat eine bezirksübergreifende Versorgungsfunktion mit tendenziell steigendem Bedarf angrenzender Bezirke. Die Betreuungsquote ist mit 69,1 % ausgewiesen und entspricht damit dem bezirklichen Durchschnitt. Zum Kitajahresende am 30. Juni 2021 wurden durch die Träger der Kindertagesbetreuung 3.408 Plätze in 81 Kindertagesstätten angeboten, davon waren am Stichtag 3.350 Plätze belegt. Dies entspricht einer sehr guten Auslastungsquote von 98,3%.

Die Bezirksregion weist im Durchschnitt eine hohe Versorgungsrate mit **wohnungsnahen Grünflächen** auf, die sich auch in den Prognosejahren hält. Die Versorgungsbilanz orientiert sich hier jedoch an den Versorgungsstufen gemäß der Versorgungsanalyse Grün (VAG), die sich auf kleinere Planungsräume bezieht. Das Dragonerareal fällt in den einzigen Planungsraum in der Bezirksregion, der als schlecht versorgt kategorisiert wird.

Als Ergebnis der SIKo-Fortschreibung werden Entwicklungsflächen identifiziert. Dabei lag der Fokus nicht nur auf einem Screening der Flächen für potenzielle Mehrfachnutzung, sondern insbesondere auf Flächen ohne bestehende Infrastruktur, die entweder gesichert werden bzw. deren Sicherung notwendig ist. Der Rathausblock (Dragonerareal), der teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2-48 liegt, wurde als eine solche Planungsfläche ohne bestehende Infrastrukturnutzung identifiziert und mit hoher SIKo-Priorität eingestuft. Eine Mehrfachnutzung der Fläche wird als geeignet angesehen.

Ausgehend von den bezirklichen Bedarfsprognosen ist für den Rathausblock die Herstellung von 200 neuen Plätzen in Einrichtungen der öffentlichen Jugendarbeit, die Anlage von Grünflächen sowie die Bereitstellung von Spielplatzflächen geplant.

II.2.8 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm Berlin (LaPro, einschließlich Artenschutzprogramm) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2016 (ABl. S. 1314) stellt übergeordnet die Belange von Natur und Landschaft dar. In vier aufeinander abgestimmten Teilplänen werden Entwicklungsziele und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgrund der inhaltlichen Regelungen des Berliner Naturschutzgesetzes zusammengefasst. Dies sind

- der Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz,
- der Programmplan Biotop- und Artenschutz,
- der Programmplan Erholung und Freiraumnutzung und
- der Programmplan Landschaftsbild.

Zudem wurde im Jahr 2004 das Landschafts-/Artenschutzprogramm um die gesamtstädtische Ausgleichskonzeption ergänzt. Im Rahmen der Konzeption wurden Suchräume und Flächen ermittelt, für die aus gesamtstädtischer Sicht ein besonderes Handlungserfordernis besteht. Bei der Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffe in der verbindlichen Bauleitplanung sind für die Maßnahmen des Ausgleichs die prioritären Räume und Flächen der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption des LaPro grundsätzlich vorrangig zu berücksichtigen.

Zu den einzelnen Inhalten der Programmpläne wird auf Teil B, Kapitel I.2.11 der Begründung (Umweltbericht) verwiesen.

II.2.9 Geltendes Planungsrecht

Der überwiegende Teil des Plangebiets mit Ausnahme des bezirklichen Grundstücks Yorckstraße 4-11 liegt im Geltungsbereich des am 13. September 1966 festgesetzten und am 29. September 1966 bekannt gemachten Bebauungsplans VI-92. Dieser weist

den überwiegenden Teil des westlichen Plangebiets als Gewerbegebiet (GE) mit einer flächenhaften Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche, einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 2,0 in der geschlossenen Bauweise aus.

Das Gebäude des Finanzamtes ist als Kerngebiet (MK) festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen und deren zulässige Ausnutzung werden – im Sinne einer engen Baukörperfestsetzung – durch Baugrenzen in Verbindung mit drei bis vier zulässigen Vollgeschossen definiert. Auf diese Weise wird der Baukörper bestandsorientiert gesichert. Der Übergangsbereich zwischen Gewerbe- und Kerngebiet ist als private, nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Bindungen für Bepflanzungen ausgewiesen. Innerhalb dieser verläuft eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche für den Träger des dort gelegenen Mischwasserkanals (s. Kap. II.1.6.2).

Durch den Bebauungsplan VI-92 wurden die festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien an Obentrautstraße und Mehringdamm aufgehoben. Zugleich ist ein 23,6 m breiter Streifen südlich der Obentrautstraße, der sich zum Knotenpunkt Obentrautstraße / Mehringdamm hin aufweitet, als Fläche für Straßen, Wege, Plätze festgesetzt.

Für das Grundstück des Bezirksamts gilt der Baunutzungsplan vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742), der in Verbindung mit Straßen- und Baufluchtlinien (ACO) als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB fort gilt. Der Baunutzungsplan wurde geändert durch den Bebauungsplan VI-A vom 9. Juli 1971 (GVBl. S. 1231).

Im Baunutzungsplan ist das Grundstück des Bezirksamts als gemischtes Gebiet mit Baustufe V/3 dargestellt. Demnach sind 5 Vollgeschosse und eine bebaubare Fläche von 0,3, eine Geschossflächenzahl von 1,5 und Baumassenzahl von 6,0 zulässig. In der Baustufe V/3 ist eine bauliche Nutzung mit einer Geschossflächenzahl von 1,8 (Baumassenzahl von 7,2) zulässig, wenn nur Gebäude errichtet werden, die keine Wohnungen enthalten; Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal bleiben außer Betracht. In besonderen Fällen kann unter den gleichen Voraussetzungen eine bauliche Nutzung bis zu einer Geschossflächenzahl von 2,0 (Baumassenzahl von 8,0) zugelassen werden. Die Bebauungstiefe ist auf 20 m beschränkt.

Das geltende Planungsrecht steht der angestrebten baulichen Entwicklung des Plangebiets entgegen. Die Aufstellung des Bebauungsplans 2-48 ist deshalb erforderlich.

II.2.10 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

In der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereiches sind mehrere Bebauungspläne festgesetzt bzw. befinden sich im Verfahren.

Bebauungsplan VI-11

Der Bebauungsplan VI-11 wurde am 21. Februar 1957 festgesetzt. Er sichert die Yorckstraße durch Festsetzung von Verkehrsfläche.

Bebauungsplan VI-16

Der Bebauungsplan VI-16 wurde am 15. Dezember 1966 festgesetzt und am 30. Dezember 1966 bekannt gemacht. Dessen Geltungsbereich umfasst das Gebiet zwischen

Ruhlsdorferstraße, Landwehrkanal, Mehringdamm und Obentrautstraße. Inhalt des Bebauungsplans ist die Festsetzung eines Kerngebiets mit den Gemeinbedarfsfestsetzungen „Anlagen für die Post“ (Tempelhofer Ufer 1 bis 1b) und „Einrichtungen der Handwerkskammer“. Der Bebauungsplan VI-64 wird durch die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne VI-16-2 (Aufstellungsbeschluss vom 29. Mai 2018) und VI-16-3 (Aufstellungsbeschluss vom 29. Mai 2018) überplant. Ziel ist die Aufhebung der Gemeinbedarfsfestsetzungen, da diese durch die Nutzungsentwicklung überholt sind.

Bebauungsplan VI-64

Der Bebauungsplan VI-64 wurde am 17. Dezember 1968 festgesetzt und ist rechtskräftig für das Gelände zwischen Mehringdamm, Blücherplatz, Blücherstraße, Zossener Straße, der nördlichen Begrenzung des „Kirchhofes Jerusalem und Neue Kirche III“ und ihrer geradlinigen Verlängerung. Inhalt des Bebauungsplans ist die Festsetzung eines Kerngebiets, einer Gemeinbedarfsfläche sowie eines neuen Straßenverlaufs. Ein Teilbereich des Geltungsbereichs wird durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 2-62 zur planungsrechtlichen Sicherung der Weiterentwicklung des Standorts der Zentral- und Landesbibliothek Berlin (ZLB) an der Amerika-Gedenkbibliothek überplant (Aufstellungsbeschluss vom 12. Januar 2021).

Baunutzungsplan

Für die unmittelbar nicht durch Bebauungspläne überplanten, an das Plangebiet angrenzenden Bereiche gilt der Baunutzungsplan vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961 S. 742), der in Verbindung mit Straßen- und Baufluchtlinien (ACO) als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB fort gilt. Für die südlich der Yorckstraße und östlich des Mehringdamms gelegenen Grundstücke sowie den im Block südlich und westlich an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden Bereich weist dieser ein gemischtes Gebiet der Baustufe VI/3 gemäß Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (BO 58, GVBl. S. 1087, 1104) aus. Der nördlich angrenzende Block zwischen Halleschem Ufer, Ruhlsdorfer Straße, Obentrautstraße und Großbeerenstraße liegt in einem Allgemeinen Wohngebiet der Baustufe V/3 gemäß BO 58, gleiches gilt für die Blöcke westlich der Großbeerenstraße. Für die Flächen der Friedhöfe vor dem Halleschen Tor ist gemäß Baunutzungsplan ein Nichtbaugebiet ausgewiesen.

II.2.11 Landschaftspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanentwurfs VI-L-1b Tempelhofer Vorstadt. Dieser wurde am 31. August 1982 eingeleitet, wird derzeit aber nicht weitergeführt.

II.2.12 Planfeststellungen

Unterhalb des Mehringdamms verlaufen die U-Bahnlinien 6 und 7. Der Geltungsbereich umfasst somit planfestgestellte U-Bahnanlagen (Tunnel, Bahnhof und Zugangsbauwerke). Eine nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan ist für das Verständnis der

Planung nicht erforderlich. Auch haben die Festsetzungen des Bebauungsplans keine Auswirkungen auf die planfestgestellten Anlagen.

III Entwicklung der Planungsüberlegungen

Im Rahmen eines mehrjährigen Planungsprozesses wurden unter Einbeziehung zahlreicher Akteure das Leitbild und die städtebaulichen Ziele für das Dragonerareal erarbeitet und konkretisiert. Diese flossen in das städtebauliche Konzept ein, das diesem Bebauungsplan zu Grunde liegt.

III.1 Vorlauf/Planungsgeschichte

Nachdem im Laufe des Jahres 2013 im Bereich der ehemaligen Kaserne Nutzungen aufgegeben bzw. entmietet wurden, waren wichtige Teile der Baulichkeiten und der damit bis dato in Nutzungszusammenhang stehenden Flächen (Pkw-Abstellplätze) ungenutzt. Im Jahr 2014 wurde die bundeseigene Liegenschaft veräußert.

Vor diesem Hintergrund hat die Bezirksverordnetenversammlung von Friedrichshain-Kreuzberg in ihrer Sitzung am 28. Januar 2015 das Bezirksamt beauftragt, für den so genannten „Rathausblock“ zwischen Obentrautstraße, Mehringdamm, Yorck- und Großbeerenstraße unverzüglich ein Bebauungsplanverfahren mit folgenden Planungszielen einzuleiten:

- Gemeinbedarfsflächen, u.a. für Kita, Grünflächen, Kultur,
- Mischgebiet mit überwiegendem Wohnanteil und einer GFZ von höchstens 1,8 auf die Nettobaufläche des Dragonerareals bezogen sowie
- Ausweisung von Flächen für förderungsfähigen Wohnungsbau gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB auf mindestens der Hälfte der Bauflächen.

Darüber hinaus sollte möglichst ein Teilbereich als Gewerbegebiet definiert werden, um innerstädtische Flächen für Handwerks- und Gewerbebetriebe, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, zu sichern und damit langfristig eine attraktive Durchmischung verschiedener Nutzungen zu gewährleisten. Der Rathausblock sollte dabei als Einheit entwickelt und für die zukünftige Bereitstellung von sozialer Infrastruktur für den Bezirk und die Stadt gesichert werden.

Das Bezirksamt wurde ferner beauftragt, mit einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft eine Entwicklungspartnerschaft für das Dragonerareal zu organisieren, da neben öffentlichen Nutzungen auf Teilflächen auch Potenzial für die Entwicklung preiswerten Wohnungsbaus gesehen wurde.

Vor diesem Hintergrund hat das Bezirksamt in seiner Sitzung am 26. Mai 2015 die Aufstellung des Bebauungsplans 2-48 „Dragonerareal“ beschlossen.

III.2 Untersuchungen und Planungen in Zusammenhang mit der förmlichen Festlegung des Rathausblocks als städtebauliches Sanierungsgebiet

Im August 2015 beschloss der Senat von Berlin die Einleitung von Vorbereitenden Untersuchungen für den Rathausblock mit dem Dragonerareal und die nördlich angrenzenden Blöcke. Im Ergebnis wurde der Rathausblock durch den Senatsbeschluss zur 13. Rechtsverordnung vom 05. Juli 2016 förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt.

Die Ergebnisse der zuvor durchgeführten Vorbereitenden Untersuchung führten zu dem Leitbild und den Leitlinien für das Sanierungsgebiet, die wiederum durch Sanierungsziele untersetzt wurden. Diese fanden Eingang in das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept, auf dessen Grundlage der Rathausblock, nachdem das Sanierungsgebiet durch gerichtliche Entscheidung im Februar 2024 aufgehoben worden war, als Stadtumbaugebiet festgesetzt wurde (s. Kap. II.2.5.1).

Nach jahrelangen intensiven Aktivitäten von Initiativen und engagierten Einzelpersonen sowie von Bezirks- und Landespolitik konnte die Veräußerung des Dragonerareals an einen privaten Investor rückabgewickelt werden. Mit dem zwischen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) abgeschlossenen Vertrag vom 30. November 2018 wurde das Grundstück in Landeseigentum übertragen, so dass nunmehr die Chance für eine kooperative, partizipative und gemeinwohlorientierte Entwicklung eines neuen Quartiers im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg besteht.

III.3 Modellprojekt der kooperativen und ökologischen Stadtentwicklung

Bereits in der Koalitionsvereinbarung 2016-2021 war vereinbart worden, dass auf dem Dragonerareal ein Projekt für preisgünstiges Wohnen und Arbeiten (Kleingewerbetreibende und Kreativwirtschaft) in Kooperation zwischen Bezirk, städtischen Wohnungsgesellschaften und gemeinwohlorientierten freien Trägern mit umfassender Bürgerbeteiligung umzusetzen ist. Im Sinne einer kooperativen, partizipativen und gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung soll im Bereich des Rathausblocks ein neues, klimaresilientes und autoarmes Stadtquartier entstehen.

Vor diesem Hintergrund haben die Kooperationspartner und -partnerinnen in einem gemeinsamen Prozess unter Beteiligung der Öffentlichkeit das im Rahmen des eingeleiteten Sanierungsverfahrens erarbeitete Leitbild für das Modellprojekt Rathausblock weiterentwickelt. Am 04. Juni 2019 wurde dazu eine Kooperationsvereinbarung unterschrieben. In dieser gemeinsamen Vereinbarung sind Leitbild, Zeitplan, Arbeitsstrukturen und noch zu erstellende Projektvereinbarungen abgebildet.

Im Rahmen des bisherigen Planungs- und Sanierungsprozesses haben sich zu bestimmten Themen Arbeitsgruppen gebildet, die allen Interessierten offenstanden. Die Ergebnisse sind zum Teil in die Kooperationsvereinbarung eingeflossen. In Vorbereitung der Entwicklung des Plangebiets wurden zudem zahlreiche Fachkonzepte und Studien erarbeitet. Diese sollten zum einen die Bedarfe und Anforderungen bestimmter Nutzungsarten definieren und zum anderen die Machbarkeit und Verträglichkeit bestimmter Planungsinhalte untersuchen. Dies sind insbesondere:

- Bau- und Nutzungsanforderungen (BNA),
- Bestandserhebung und Bedarfsanalyse von/für Gewerbe- und Kulturbetriebe(n) im Rathausblock,
- Gewerbekonzept,
- Studie leistbares Wohnen,
- Studie zum baukulturellen Erbe.

Die genannten Studien und Untersuchungen wurden den am städtebaulichen Werkstattverfahren teilnehmenden Planungsteams als Anregung zur Verfügung gestellt.

III.4 Städtebauliches Werkstattverfahren 2019-2020

Nachdem im Rahmen des bisherigen Sanierungs- und Planungsprozesses unter Beteiligung zahlreicher Akteure Leitbild, Leitlinien, sektorale Konzepte sowie verschiedene Studien und Fachgutachten für den Rathausblock bzw. das Dragonerareal entwickelt worden waren, wurde ein städtebauliches Werkstattverfahren durchgeführt. Ziel dieses Verfahrens war es, aus mehreren Entwürfen dasjenige städtebauliche Konzept auszuwählen, welches Grundlage für die nachfolgenden Planungsebenen und den Bebauungsplan 2-48 sein sollte.

Zum städtebaulichen Werkstattverfahren wurden im Ergebnis eines öffentlichen Teilnahmeverfahrens drei ausgewählte Planungsteams zugelassen, die ihren Entwurf in mehreren Arbeitsphasen erarbeiten und vertiefen sollten. Dies erfolgte im Austausch der Planungsteams untereinander und mit einem Gremium aus Obergutachtern und -gutachterinnen unter Einbeziehung zahlreicher Sach- und Fachverständigen. In insgesamt drei Kolloquien wurde über die Entwürfe der Planungsteams diskutiert und entschieden.

Ergänzt wurde das Verfahren durch themenbezogene öffentliche Werkstätten zwischen den Kolloquien und durch einen öffentlichen Mitwirkungsprozess über eine begleitende Veranstaltungsreihe, deren Ergebnisse während des Verfahrens gemeinsam mit den Planungsteams erörtert und in die Kolloquien und Werkstätten getragen wurden.

Von den Planungsteams wurden insbesondere Aussagen zur städtebaulichen Figur und phasenweise Entwicklung des Quartiers sowie zu Raum- und Blickbeziehungen, Zonierungen und Funktionsmischungen, Gebäudehöhen und Parzellierungen erwartet. Dabei galt es, folgendes Nutzungskonzept anzustreben:

- 60 % der Geschossfläche (GF) sollten für Wohnnutzung vorgesehen werden. Dabei war von mindestens 500 Wohnungen auszugehen. Von diesen sollten 400 WE auf die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM) und 100 WE auf gemeinwohlorientierte Dritte als Träger (Genossenschaften, Baugruppen, Mietshäuser Syndikat u. ä.) entfallen.
- Die bestehenden Gewerbebetriebe und der Club an der Obentrautstraße waren in die Planung zu integrieren. Dabei war auch eine Verlagerung der Gewerbebetriebe mit derzeit insgesamt 11.400 m² Geschossfläche (GF) in einen neu zu errichtenden Gewerbebau (Gewerbehof) in Erwägung zu ziehen. Die gewerbliche Nutzung sollte

weiterentwickelt werden und künftig mindestens 25.600 m² Geschossfläche umfassen. Davon sollten 80 % auf wesentlich störende, aber nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 BauNVO entfallen.

- In den Flächenkontingenten der Wohn- und Gewerbenutzung waren 5-10 % der gesamten Geschossfläche für gemeinwohlorientierte und kulturelle Nutzungen vorzusehen.
- Im Zusammenhang mit dem Gewerbehof war eine gemeinsame (Tief-)Garage für die Gewerbebetriebe einzuplanen, die 200 Stellplätze umfasst und die zumindest teilweise auch für LKW nutzbar ist.
- Als Wohnfolgeeinrichtung waren eine Kita mit 100 Plätzen und eine Jugendfreizeiteinrichtung mit 240 Plätzen unterzubringen.
- Das Finanzamt sollte um rd. 5.000 m² Geschossfläche erweitert werden. Darüber hinaus waren Erweiterungsflächen von 7.000 m² Geschossfläche für das Dienstgebäude des Bezirksamts an geeigneter Stelle im Plangebiet einzuplanen.
- Für das Grundstück Obentrautstraße 31 sollte ein Vorschlag für eine genossenschaftliche Wohnanlage für Geflüchtete mit einem Neubaupotenzial von knapp 1.200 m² Geschossfläche erarbeitet werden.

Im Ergebnis des dritten Kolloquiums (Abschlusskolloquium) wurde das städtebauliche Konzept von SMAQ Architektur und Stadt/Man Made Land als Siegerentwurf prämiert. Zugleich wurde vom Obergutachtergremium empfohlen, einzelne Teilbereiche zu überarbeiten, weiterzuentwickeln und zu konkretisieren.

III.5 Überarbeitungsphase des städtebaulichen Konzepts 2020-2022

Den Empfehlungen des Obergutachtergremiums folgend wurde das städtebauliche Konzept von SMAQ Architektur und Stadt/Man Made Land in Teilbereichen überarbeitet und modifiziert. Dies ging größtenteils mit der Erarbeitung mehrerer Varianten einher, die der Kooperation zur Diskussion und Entscheidung zur Verfügung gestellt wurden. Insbesondere war zu prüfen, ob die Anzahl an Abstandsflächenüberlagerungen aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist oder reduziert werden könnte und welche städtebaulichen Auswirkungen (z.B. auf die Zahl der Wohneinheiten) damit einhergehen würden. Im Ergebnis der Überarbeitungsphase wurden Änderungen am städtebaulichen Konzept vorgenommen, die u.a. zu einer Reduzierung der Zahl an Wohneinheiten und zum Erhalt vorhandener Gebäude führten.

Aufgrund der Komplexität des gesamten Bauvorhabens und den spezifischen Anforderungen an die Erweiterung des Dienstgebäudes für das Bezirksamt wurde dieses Grundstück von der Überarbeitung durch SMAQ Architektur und Stadt/Man Made Land ausgenommen. Stattdessen beauftragte das Bezirksamt die Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie durch ein weiteres Architekturbüro (s. Kap. III.9). Die Vorzugsvariante für die Erweiterung wurde nachrichtlich in das städtebauliche Konzept übernommen.

Nach Abschluss der Überarbeitungsphase lag das städtebauliche Konzept mit Stand vom 01. Juni 2022 vor, das Grundlage für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanes 2-48 ist und im Folgenden erläutert wird.

III.6 Städtebauliches Konzept Juni 2022

Im Juni 2022 wurde die Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts abgeschlossen. Dieses wurde durch die Erarbeitung eines Freiflächen- und Regenwasserbewirtschaftungskonzepts konkretisiert und in Teilbereichen modifiziert, die Grundzüge der Planung blieben dabei im Wesentlichen erhalten.

Das Dragonerareal ist in drei Bereiche gegliedert, die sich insbesondere hinsichtlich Nutzungsstruktur und Bebauungsdichte unterscheiden. Im Zentrum des Entwurfs steht die Schaffung eines klimawirksamen, freizugänglichen Freiraums (grüne Fuge), der zur Begegnung aller Gruppen einlädt und die Nachbarschaft miteinander vernetzt. Dieser spannt sich zwischen ehemaliger Kasernenanlage und der gründerzeitlichen Blockrandbebauung auf.

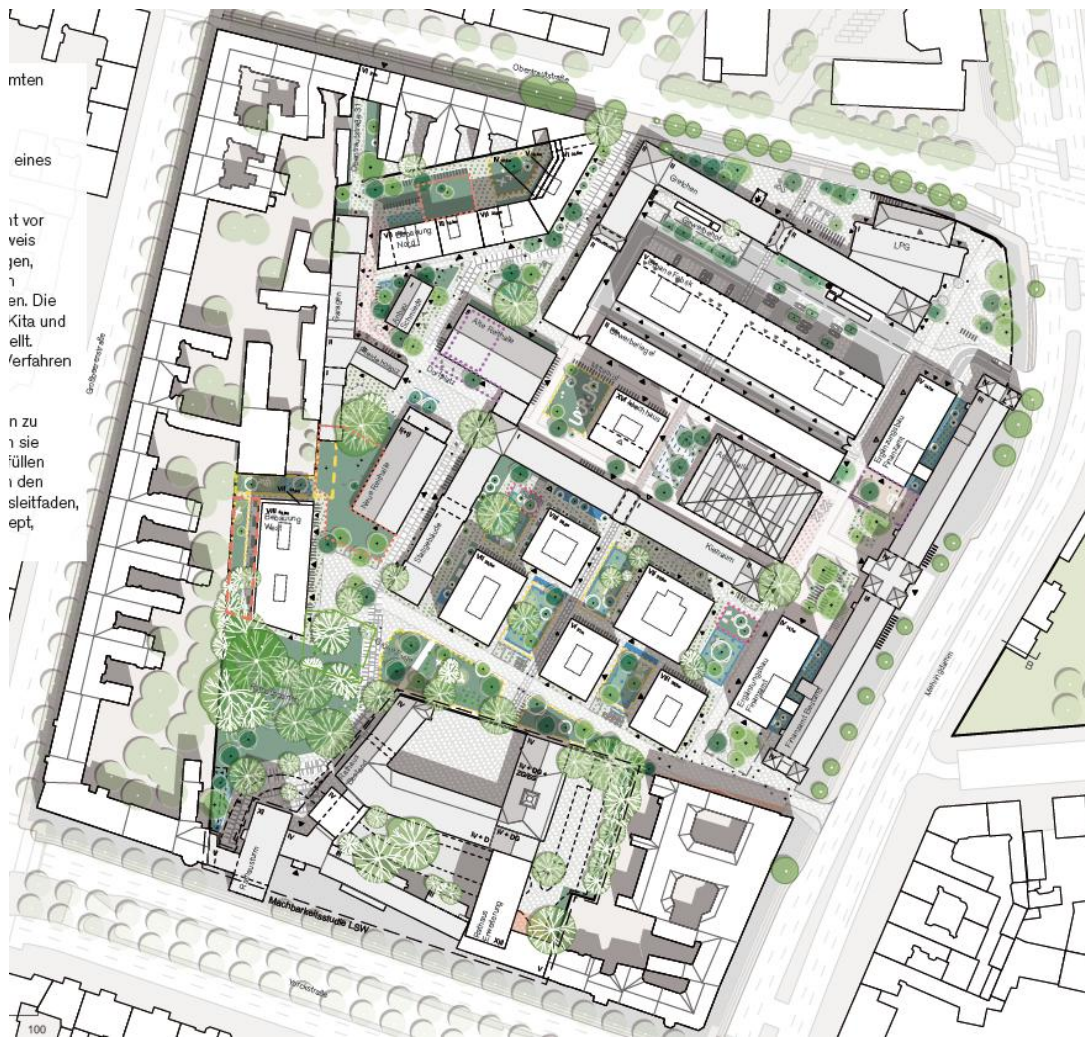


Abb. 6: Städtebauliches Konzept von SMAQ Architektur und Stadt/Man Made Land, Stand: 01.06.2022

III.6.1 Bebauungskonzept

Die Kasernenanlage wird nahezu komplett erhalten und in ihrer 3-teiligen Gliederung durch die Setzung eines Hochpunkts in der Mittelachse, fünf 6- bis 8-geschossige Punkthäuser im Süden, einen Gewerberiegel und eine 5-geschossige Mietfabrik im Norden gestärkt. Die neuen Baukörper fügen sich dabei in die strenge orthogonale Ordnung der ehemaligen Kaserne ein und schaffen so versammelnde Räume.

Die bestehenden gründerzeitlichen Seitenflügel/Hofgebäude entlang der Großbeeren- und Obentrautstraße werden durch zwei kompakte Gebäude zu innen liegenden Höfen geschlossen und bilden im Zusammenspiel mit diesen überschaubare Teilnachbarschaften aus. Auf diese Weise erhalten sie zur grünen Fuge ein neues Gesicht.

In einer zentralen Platzfolge aus einem Aktivplatz mit Angeboten wie Tischtennis, einem Kreativmarktplatz für Kiezaktivitäten und einem „Dorfplatz“ mit Kita und Jugendfreizeitanlage wird die historische Anlage erlebbar.

Die Erweiterung des Finanzamtes erfolgt durch zwei 4-geschossige Erweiterungsbauten. Diese formulieren im Zusammenspiel mit der Adler-Halle einen Platz, der den Auftakt für das Quartierszentrum darstellt.

III.6.2 Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept für das Areal zielt auf eine hohe bauliche und programmatische Dichte ab, wobei eine Mischung verschiedener Nutzungen angestrebt wird (s. Abbildung 6). Dies beinhaltet die räumliche Nähe und Vereinbarkeit von Wohnen, Handwerk, Dienstleistung, sonstigem Gewerbe, Verwaltung, Versorgung und Kultur. Das Quartier ist ebenerdig mit öffentlichen, gewerblichen und gemeinschaftlichen Funktionen unterlegt, die ein lebendiges und sicheres Quartiersleben garantieren.

Das Nutzungskonzept reagiert auf Lärmemissionen, die im Quartier bislang im Wesentlichen von den vorhandenen Kfz-Werkstätten, Lieferverkehren und dem Club-Betrieb ausgehen. Zudem sollen weitere „laute“ Gewerbebetriebe angesiedelt werden. Um die Vereinbarkeit zwischen Wohn- und gewerblicher Nutzung herzustellen, sollen deshalb die weniger verträglichen Gewerbebetriebe im Nordosten des Areals in einem Gewerbehof gebündelt werden. Eine 5-geschossige Mietfabrik soll zum Wohnen nach Süden hin schallabschirmend fungieren. Konflikte mit der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung im Westen sollen hingegen durch einen gewerblich genutzten Gebäuderiegel, der unmittelbar an die vorhandene Brandwand des Gebäudes Obentrautstraße 23 anschließt, vermieden werden.

ehemalige Stall für kranke Pferde und ein ergänzender Neubau als Standort für die Kindertagesstätte entwickelt werden soll (Anmerkung: Die Planung der Kita wurde zwischenzeitlich aufgrund fehlender Bedarfe verworfen, durch den Bezirk und die Kooperationspartner werden alternative soziale Nutzungskonzepte untersucht.).

Zwischen dem weniger verträglichen Gewerbe im Nordosten und dem Südhof für das Wohnen wird ein zentraler Bereich geschaffen, der – neben dem Wohnhochhaus – mit belebenden Nutzungen gefüllt werden soll. Insbesondere soziale Infrastruktur und Nutzungen, die dem Gemeinwohl dienen, finden hier ihren Platz. Die verschiedenen Nutzungsschwerpunkte sollen durch eine entsprechende Freiraumgestaltung eng miteinander verknüpft werden, um einen kommunikativen Austausch zwischen den verschiedenen Nutzungsbereichen zu fördern.

III.6.3 Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept umfasst Vorschläge zur differenzierten und qualifizierten Freiraumgestaltung, die allen Nutzergruppen eine hohe Aufenthaltsqualität bietet und zugleich die verschiedenen Ansprüche an den Freiraum miteinander in Einklang bringt. In erster Linie zielt das Konzept darauf ab, eine hohe Grünflächenversorgung durch Gründächer, Fassadenbegrünung und über bodengebundene Flächen zu gewährleisten und möglichst viele Flächen zu entsiegeln. Maßnahmen zur Klimaanpassung wurden in die Freiraumgestaltung integriert.

Ein Schlüsselement des Konzeptes ist die „Grüne Fuge“, die den Raum zwischen der fünfeckigen Außenbegrenzung des ehemaligen Kasernengeländes und der Kammstruktur der Kasernenbauten umfasst. In dieser Grünen Fuge sind Spielflächen und informelle Nutzungen geplant. Ein weiteres wichtiges Element des Konzeptes ist der nachhaltige Umgang mit dem Baumbestand. Bestehende Gehölze sind zu bewahren und mit den Baumbeständen im Rathaushof, der zu einem öffentlich zugänglichen Garten umgestaltet werden soll, zu verbinden. Durch diesen Zusammenhang entstehen klimatische Synergien, die dem gesamten Quartier zu Gute kommen. Im Inneren der Kammstruktur wird ein „urbaneres“ Freiraumkonzept verfolgt, das einen höheren Versiegelungsgrad aufweist und so multifunktionale öffentliche Nutzungsmöglichkeiten ermöglicht.

Im weiteren Sinne stützt sich das Freiraumkonzept auf vier wesentliche Ebenen:

- Die graue Infrastruktur, die im Konzept ein ausgebildetes Wegenetz für Fuß- und Radfahrende, den motorisierten Verkehr und die Integration von Erfordernissen für Schutzbedürftige umfasst.
- Die blau-grüne Infrastruktur, die ein integriertes Regenwassermanagement und Gehölzstrukturen zur Schattenbildung umfasst.
- Die Charakterebene, welche Wert auf die Nutzung der vorhandenen Vegetation legt und die Qualitäten des Bestands hervorhebt, um einen nachhaltigen Umgang mit den vorhandenen Ressourcen sicherzustellen (Das bestehende Kopfsteinpflaster und der Baumbestand sind hierbei von besonderer Bedeutung.).
- Die vierte Ebene sieht Raum für individuelle Gestaltungsideen vor und fördert die gemeinsame Weiterentwicklung des Grundgerüsts dieses Freiraumkonzeptes.

III.6.4 Erschließungskonzept

Das Dragonerareal soll als autoarmes Quartier entwickelt werden. Das Erschließungskonzept zielt zur Stärkung des Fuß- und Radverkehrs deshalb auf die Erschließung durch ein engmaschiges Wegenetz ab. Insgesamt ist das Dragonerareal über fünf Eingänge erreichbar. Im Einklang mit dem Ziel, den Kfz-Verkehr innerhalb des Gebiets nur eingeschränkt zu ermöglichen, sind nur drei dieser fünf Zufahrten für den motorisierten Individualverkehr (MIV) vorgesehen.

Ausgewiesene Mischverkehrsflächen dienen der verkehrlichen Erschließung der vielfältigen Nutzungen im Quartier. Über zwei Stichstraßen, eine mit Einfahrt vom Mehringdamm und eine von der Obentrautstraße, soll eine vollständige Erschließung für Anlieferungen, Entsorgung, Rettungsdienste und mobilitätseingeschränkte Personen jederzeit sichergestellt werden. Die Wendekreisel der Stichstraßen unterstützen das Ziel einer grundsätzlichen Verkehrsberuhigung im gesamten Areal.

Übergeordnete Fußwege, auf denen Radfahren gestattet, aber nicht priorisiert wird, verknüpfen das Quartier mit der Nachbarschaft und dem Stadtteil. Insbesondere durch Blockdurchwegungen soll der Fußverkehr gefördert werden, in dem kürzere Wege ermöglicht und Erreichbarkeiten (z.B. der nahegelegenen Haltestellen des ÖPNV) verbessert werden. Zudem wird der für Kreuzberger Verhältnisse große Block aufgelockert und gliedert. Vor allem die vorgesehene Nord-Süd-Verbindung durch das Gebiet über die Grüne Fuge und den „Dorfplatz“ verbessert die Durchlässigkeit des Quartiers. Vorgesehen ist zudem die Öffnung der Tordurchfahrten der Mietfabrik sowie der nach Norden und Süden ausgerichteten ehemaligen Stallgebäude, um eine zusätzliche Nord-Süd-Verbindung zu schaffen. Öffentlichkeitswirksame Nutzungen in den Erdgeschossen sollen dieses Durchwegungskonzept fördern.

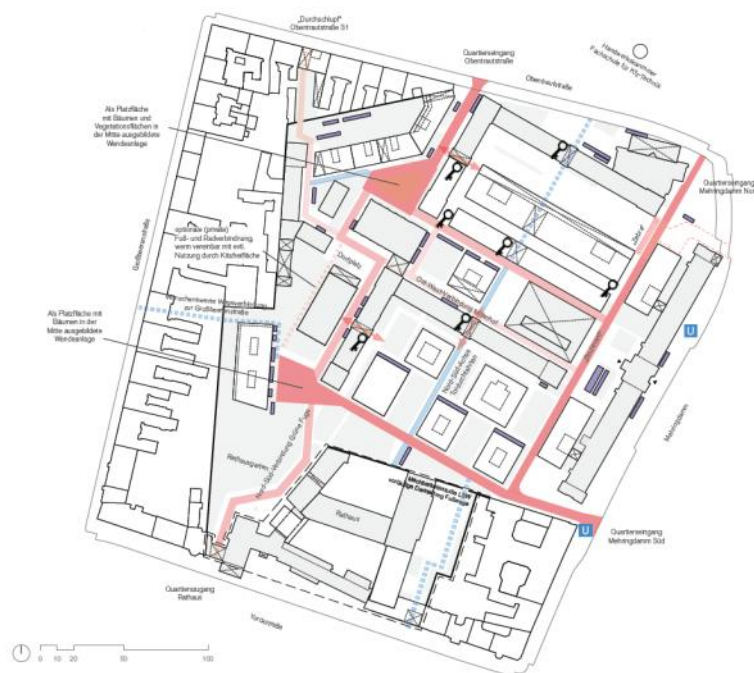


Abb. 8: Erschließungskonzept SMAQ und Man Made Land, ohne Maßstab

III.7 Weitere relevante Konzepte und Planungen

Da das Quartier im Sinne der kooperativen Stadtentwicklung gemeinwohlorientiert und ökologisch nachhaltig geplant und entwickelt werden soll, wurden im Anschluss an das städtebauliche Werkstattverfahren weitere vertiefende Untersuchungen und Konzepte erarbeitet.

III.7.1 Gestaltungsleitfaden

Im Anschluss an das städtebauliche Werkstattverfahren wurden die Verfasser des städtebaulichen Konzepts, SMAQ Architektur und Stadt, Man Made Land sowie das Projektbüro mit der Erarbeitung eines Gestaltungsleitfadens für das Dragonerareal und angrenzende Bereiche beauftragt. Dieser Leitfaden orientiert sich an den Entwicklungszielen, den Leitbildern aus der Kooperationsvereinbarung von 2019 und den Ergebnissen des städtebaulichen Werkstattverfahrens und ist diesen verpflichtet.

Der Gestaltungsleitfaden setzt das langfristige Ziel fort, die „Kreuzberger Mischung“ aus Wohnen, Kultur und Arbeit weiterzuentwickeln. Er baut auf dem bereits bestehenden städtebaulichen Konzept (Stand: August 2022, ergänzt durch die Fortschreibung soziale Infrastruktur im Oktober 2022) auf und enthält detaillierte Angaben zu den Gebäuden und Freiflächen, einschließlich Materialwahl und Gestaltungsdetails.

Der Gestaltungsleitfaden berücksichtigt hierzu die übergeordneten Leitbilder in den Bereichen Nutzungsmischung, Städtebau und Architektur, Nachhaltigkeit, Ökologie und Mobilität, Prozessdesign und kooperative Steuerung sowie Leistbarkeit als Entscheidungskriterien für die folgenden Realisierungsschritte im Verfahren. Dabei werden strukturelle Merkmale des Gebiets und zahlreiche Gestaltungsprinzipien zusammengefasst.

Die Gestaltungsprinzipien lassen sich in übergreifende und situationsspezifische Gestaltungsprinzipien unterteilen: Die übergreifenden Gestaltungsprinzipien enthalten Grundsätze, die für das gesamte Dragonerareal gelten, z.B. zur Dachgestaltung und Fassadenbegrünung. Die situationsspezifischen Gestaltungsprinzipien wenden sich hingegen den unterschiedlichen Teilbereichen des städtebaulichen Konzeptes zu und beleuchten unter anderem Gestaltungsrichtlinien für die vier Eingangssituationen des Dragonerareals, die eine Einbindung in die Nachbarschaft möglich machen, zur Begegnung einladen und den Rathausblock durchwegbar machen.

III.7.2 Mobilitätskonzept

Im Zuge der Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts wurde von Interlink gemeinsam mit der inno2grid GmbH ein Mobilitätskonzept für das Dragonerareal sowie eine Machbarkeitsstudie zum Verkehr im gesamten Sanierungsgebiet Rathausblock erarbeitet.

Das Mobilitätskonzept für das Dragonerareal und den Rathausblock „Mobil im Rathausblock: gemeinschaftlich, innovativ, vielfältig“, basiert auf drei zentralen Leitbildern: Die Förderung emissionsarmer Mobilität, die Schaffung eines hochwertigen öffentlichen Raums und die Stärkung der Identität des Gebiets. Unter Berücksichtigung dieser Leitbilder umfasst das Konzept übergreifende Maßnahmenbereiche zu den Themenfeldern

Fußverkehr, Radverkehr, Motorisierter Individualverkehr (MIV), Wirtschaftsverkehr und Logistik, Sharing und Mobilitätsmanagement.

Zur Förderung einer emissionsfreien Mobilität sieht das Konzept vor, im gesamten Areal den Rad- und Fußverkehr zu stärken, kurze Wege zu schaffen, die Zugänge zum ÖPNV zu optimieren sowie alternative Mobilitätsoptionen anzubieten. Hierfür sollen ein umfassendes Wegeleitsystem im Innenbereich des Areals für den Fuß- und Radverkehr geschaffen, Blockdurchwegungen ermöglicht sowie Fußverkehrsflächen mit Radverkehrsrecht ausgewiesen werden.

Zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs im gesamten Gebiet, sollen zwei der drei Zufahrten zu dem Gelände nur ausnahmsweise für den Kfz-Verkehr freigegeben werden. Durch intelligente Parkraumbewirtschaftung im öffentlichen und privaten Raum, strategische Verkehrslenkung und Parkraumüberwachung sowie die Konzentration der Kfz-Stellplätze im nördlichen Bereich soll die Entwicklung eines Kfz-armen Quartiers gefördert werden.

Des Weiteren wird angestrebt, „lautes“ Gewerbe im nordöstlichen Gewerbehof zu konzentrieren und damit den Lieferverkehr zu bündeln und zu reduzieren. Ein Parkraumkonzept und maßgeschneiderte Lösungen für den gewerblichen Verkehr sollen dazu beitragen, das Quartier von parkenden Fahrzeugen zu entlasten, ohne die Geschäftstätigkeiten einzuschränken. Zusätzlich werden neue Mobilitätsangebote für die Bewohnerschaft geschaffen, die alternative Optionen zum eigenen Auto bieten.

Das Mobilitätskonzept strebt weiter an, belebte Räume mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen, indem offen gestaltete Plätze, Kfz-freie Verkehrsflächen und attraktives Stadtmobiliar vorgesehen werden. Durch Verkehrsberuhigung und angepasste Geschwindigkeiten sollen Beeinträchtigungen von Wohnbereichen und Gewerbe minimiert werden. Niveaugleichheit bei Mischverkehrsflächen gewährleistet zudem sichere und barrierefreie Mobilität.

Das Mobilitätskonzept sieht außerdem vor, die Selbstverwaltung, Mitwirkung und Mitentscheidung der Quartiersbewohnerschaft zu fördern, um Veränderungen im Sinne der Nutzer und Nutzerinnen zu ermöglichen. Es zielt zum einen darauf ab, Innovationen in Organisations- und Kooperationsformen zu unterstützen sowie lokales Gewerbe zu erhalten und zu gestalten. Zum anderen soll es dazu beitragen, einen öffentlichen Raum zu schaffen, der zur Identifikation mit dem Quartier einlädt, individuelle Rauman eignung ermöglicht und gleichzeitig eine starke Verbundenheit mit der Gemeinschaft fördert.

III.7.3 Energiekonzept

Das Plangebiet liegt innerhalb des Rathausblocks, der als Leuchtturmprojekt konzipiert werden und in vielerlei Hinsicht als Modell für innovative Entwicklung dienen soll. Vor diesem Hintergrund wurden drei Szenarien eines energetischen Quartierskonzeptes entwickelt und hinsichtlich ihrer klimatischen Einflüsse miteinander verglichen wurden (Megawatt, 2022).

Das übergeordnete Ziel bestand darin, sowohl unterschiedliche Möglichkeiten der Strom- und Wärmeversorgung aufzuzeigen als auch Empfehlungen für eine beispielhafte

energetische Versorgung des Quartiers abzugeben. Ein zentrales Anliegen ist die Schaffung eines Stadtquartiers, das klimaresilient ist und zugleich ökologisch, energetisch und technologisch wegweisend. Durch Maßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünung und die grüne Gestaltung von Freiflächen in Kombination mit einer Regenwasserbewirtschaftung soll eine verbesserte Klimaresilienz erzeugt werden. Das energetische Quartierkonzept analysiert das Sanierungsgebiet Rathausblock in zwei aufeinanderfolgenden Phasen: In der ersten Phase wird ein Konzept für das Kerngebiet, einschließlich des Dragonerareals und des Rathausgebäudes, entwickelt. Dieses bildet die Grundlage für die zweite Phase, in der die umliegenden Gebäude in privatem Besitz berücksichtigt werden (gesamter Rathausblock). Besonderes Augenmerk liegt dabei auf der Reduzierung der Umweltbelastung durch fossile Energieträger, insbesondere in der Wärmeversorgung. Innerhalb dieses Konzepts wurden drei Szenarien entwickelt, die sich in Bezug auf die Art der Wärmeerzeugungsanlagen und ihren Beitrag zur Deckung des Wärmebedarfs unterscheiden.

Die Szenarien wurden einer ökologischen Bewertung unterzogen, bei der Aspekte wie Treibhausgasemissionen, Emissionseinsparungen und Primärenergiefaktoren Berücksichtigung fanden. Die Betrachtung der Treibhausgasemissionen beschränkte sich auf Emissionen, die durch den Betrieb von Anlagen und Wärmenetzen verursacht werden. Zudem erfolgte ein Vergleich der Wirtschaftlichkeit und der Investitionskosten für jedes Szenario.

Für die erste Phase wird Szenario 3C empfohlen, welches darauf abzielt, das volle Potenzial von Photovoltaik-Strom, Abwasserwärme und Power2Heat zur Deckung des Spitzenlast-Wärmebedarfs zu nutzen. Damit wird verfolgt, eine langfristige, verbrennungs- und CO₂-freie Wärmeerzeugung zu gewährleisten. Es zeichnet sich zudem durch kosteneffiziente Förderung aus und trägt zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im innerstädtischen Bereich bei.

Für die zweite Phase wird Szenario 3B empfohlen, das Abwasserwärmepumpen, Eisspeicher in Kombination mit Wärmepumpen und Power2heat als Teil eines energetischen Quartierskonzepts umfasst. Dieses Szenario gewährleistet ebenfalls eine langfristige, verbrennungs- und CO₂-freie Wärmeerzeugung.

III.7.4 Freiflächen- und Regenwasserbewirtschaftungskonzept FREK

Zur Konkretisierung und Weiterentwicklung des von SMAQ Architektur und Stadt/Man Made Land im Zuge des Werkstattverfahrens erarbeiteten Freiraumkonzeptes wurde für das sogenannte Dragonerareal, das Grundstück des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg sowie das Grundstück Obentrautstraße 31 ein Freiflächen- und Regenwasserbewirtschaftungskonzept erarbeitet. Hierbei handelt es sich um ein integriertes, ganzheitliches Konzept, das die verschiedenen Anforderungen an die Freiflächen bzw. die Belange der Freiraumgestaltung, der Straßen- und Objektplanung sowie des Regenwassermanagements miteinander in Einklang bringen soll. So sollen die Raumansprüche, die durch die Regenwasserbewirtschaftung und die Planung der Verkehrsanlagen entstehen, umfassend berücksichtigt und in die Freiraumplanung integriert werden.

III.7.4.1 Freiflächenkonzept

Das Freiflächenkonzept sieht u.a. detaillierte Planungen für die öffentlichen Spiel- und Freizeitflächen, Quartiersplätze und das öffentliche Wegenetz vor (Gruppe F, 2024). Es umfasst neben der Gestaltung des Wohnumfelds und der wohnungsnahen Grün- und Spielflächen auch grünordnerische Maßnahmen wie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Eine entsprechende Pflanzliste, die im Plangebiet zur Anwendung kommen soll, berücksichtigt insbesondere ökologisch wertvolle Arten. Das Freiflächenkonzept dient ferner dem Nachweis, dass bauordnungsrechtlich erforderliche Nebenanlagen (wie z.B. Fahrradabstellplätze) in ausreichender Zahl und Größe auf den künftigen Baugrundstücken untergebracht werden können.

III.7.4.2 Regenwasserbewirtschaftungskonzept

Das Regenwasserbewirtschaftungskonzept verfolgt das Ziel, eine zukunftsorientierte, ökologische und zugleich wirtschaftlich tragfähige Lösung für den Umgang mit Niederschlagswasser zu etablieren (Oikotec, 2024). Im Zentrum des Konzepts steht die vollständige Bewirtschaftung des Niederschlagswassers auf dem Gelände. Hierfür kommen verschiedene Maßnahmen wie etwa (Teil-)Entsiegelung, Versickerung, Dachbegrünung oder auch Betriebswassernutzung in Betracht. Diese können je nach Standort variieren und miteinander kombiniert werden.

Das Gebiet ist in insgesamt 15 Baufelder (BF 1–15) unterteilt, für die verschiedene Szenarien und Versickerungslösungen geprüft wurden. Aufgrund der knappen Freiflächenverfügbarkeit und Flächenkonkurrenzen wurden zudem in einer Variante private und öffentliche Flächen zusammen betrachtet. Abschließend wurden die verschiedenen Entwässerungslösungen einander gegenübergestellt und bewertet, so dass systematisch die jeweils bestmögliche Variante für jedes einzelne Baufeld herausgefiltert werden konnte. Dabei wurden neben wasserwirtschaftlichen und ökologischen Aspekten auch betriebliche Belange sowie die langfristige Wirtschaftlichkeit berücksichtigt.

Das Konzept wurde im Planungsprozess mit relevanten Behörden und Projektbeteiligten abgestimmt und stellt somit eine fundierte Grundlage für die weiterführende Entwurfsplanung sowie eine nachhaltige Regenwasserstrategie im innerstädtischen Kontext dar.

III.8 Planungsalternativen

Im Rahmen des städtebaulichen Werkstattverfahrens wurden alternative städtebauliche Konzepte durch zwei andere Planungsteams erarbeitet.

Städtebauliches Konzept von ROBERTNEUN™ / BeL / Studio Vulkan

Grundgedanke des Entwurfs ist eine Gliederung des Dragonerareals in zwei Bereiche mit unterschiedlichem Charakter, für die eine differenzierte Strategie im Umgang mit dem Denkmalbestand und ein situativer Ansatz verfolgt werden.

Der erste Bereich, die Kaserne, umfasst die Kammstruktur der ehemaligen Kaserne mit drei Höfen und deren baulicher Einfassung. Anstelle einer Rekonstruktion der nicht mehr

vorhandenen originären Flügel wird durch breitere und höhere Baukörper darauf abgezielt, den dreigliedrigen Rhythmus entlang des Mannschaftsgebäudes beizubehalten. Die verbleibenden Höfe werden als großmaßstäbliche, unterschiedlich genutzte Freiräume les- und nutzbar.

Der zweite Bereich, der „Hinterhof“, zwischen der Blockrandbebauung und der Kaserne mit Remisen, Werkstätten und Garagen wird durch punktuelle Weiter-, Um- und Anbauten sowie Aufstockungen der bestehenden Gebäude ergänzt. Auf diese Weise entstehen fließende informelle, kleinteilige Raumverbindungen und ein Freiraumring, der eine Durchwegung und Öffnung des Blocks ermöglicht.

Das Nutzungskonzept sieht vor, das Gebiet in einen gewerblich geprägten nördlichen Teil (mit 5-geschossiger „Mietfabrik“) und einen durch Wohnnutzung geprägten südlichen Teil aufzuteilen. Durch die Anordnung urbaner Nutzungen in der Sockelzone (z.B. wohnverträgliches Gewerbe) und gewerblicher bzw. Wohnnutzung in den oberen Geschossen wird zudem eine Nutzungsmischung innerhalb der Gebäude angestrebt, um eine vertikale Gliederung zu erreichen.

Für die Rathausenerweiterung werden Neubauten auf dem nördlichen Teil des bezirkseigenen Grundstücks vorgeschlagen. Erforderliche Flächen für das Finanzamt werden in einem, dem Mannschaftsgebäude auf der gesamten Länge vorlagerten, Ergänzungsbau nachgewiesen. Hierbei liegt der Fokus auf urbanen Nutzungsmöglichkeiten im Erdgeschoss, um die räumlich-funktionale Qualität im Geländeinneren zu verbessern.

Städtebauliches Konzept von ifau / Stadt Land Fluss / friedburg & hhvh projektbüro

Die stadträumliche Struktur des Entwurfs orientiert sich am orthogonalen Raster des ehemaligen Kasernengeländes und schafft Entwicklungsfelder, die projektorientiert von den jeweils beteiligten Akteuren ausdifferenziert werden können. Jedes Feld integriert Bestands- und Neubauten und eine Mischung unterschiedlicher Nutzergruppen. Auf diese Weise entsteht ein alternierendes Feld aus Neubau und Bestand, eine „Stadt in der Stadt“, die durch Freiräume, Wege und Gassen strukturiert und gegliedert wird und eine gleichmäßige Verteilung der Bauvolumen ermöglicht.

Gewerbliche Nutzungen werden in einem Gewerbehof im Norden, insbesondere in zwei neuen 5-geschossigen Baukörpern konzentriert, während sich das Wohnen sowohl im südlichen Hof als auch im westlichen Bereich verteilt und in unterschiedlichen Gebäudetypologien unterschiedlicher Höhe untergebracht wird. Vier symmetrisch angeordnete, sechs- bis achtgeschossige Wohngebäude prägen das städtebauliche Bild des westlichen Bereichs des Areals.

Ein prägendes Element des Entwurfs ist die in allen Neubauten vorgesehene fünf Meter hohe Sockelzone, die im nordöstlichen Bereich des Plangebiets vorhandene, das Wohnen störende Nutzungen (z.B. Club und Gewerbe) und in den durch Wohnnutzung geprägten Bereichen mit Wohnen vereinbare, gemeinschaftliche/gemeinwohlorientierte Einrichtungen (z.B. Werkstätten und Ateliers) aufnimmt.

Für die Rathausenerweiterung wird ein 3-geschossiger Anbau im Norden und Osten des bestehenden Verwaltungsgebäudes vorgeschlagen. Die Erweiterung des Finanzamts erfolgt durch einen 3-geschossigen Riegel auf der Rückseite des Finanzamts, der - wie auch das Mannschaftsgebäude selber - durchlässig sein soll.

III.9 Machbarkeitsstudie zur Erweiterung des Bezirksamts

Aufgrund des Bedarfs an zusätzlicher Bürofläche wurde eine Machbarkeitsstudie für das Dienstgebäude des Bezirksamts beauftragt, um drei verschiedene Erweiterungsmöglichkeiten untersuchen zu lassen. Diese Machbarkeitsstudie wurde im Auftrag des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg von LSW Architekten Ingenieure durchgeführt.

Die geprüften Erweiterungsoptionen basieren auf Entwurfszielen und Richtlinien, die eine Brutto-Grundfläche (BGF) von ca. 7500 m² vorsehen. Darüber hinaus zielen die Varianten darauf ab, neue Verknüpfungs- und Begegnungsflächen zu schaffen, die Orientierung zu verbessern, die optimale Anordnung der Abteilungen sicherzustellen und eine klare Unterscheidung zwischen öffentlichen, halböffentlichen und nicht öffentlichen Bereichen zu gewährleisten. Zudem wurden die Belange der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter berücksichtigt.

Variante 1 legt den Schwerpunkt auf die Vernetzung der Gebäude, während Variante 3 darauf abzielt, die BGF maximal zu erweitern. Variante 2, die zur Umsetzung kommen soll, orientiert sich hingegen an einer minimalen BGF-Erweiterung. Mit dieser Variante werden folgende Baumaßnahmen zur Erweiterung des Bestandes vorgeschlagen:

- Durch Anbau an den Bestand soll an der westlichen Gebäudeseite bzw. an der öffentlichen Durchwegung, die künftig das neue Quartier auf dem Dragonerareal mit der Yorckstraße verknüpfen wird, ein neuer, repräsentativer Foyerbau entstehen.
- Durch Aufstockung des mittleren und des westlichen Altbauflügels wird ein zusätzliches Geschoss geschaffen. Dieses soll mit einem begrünten Flachdach versehen werden.
- Der Neubaukomplex an der Yorkstraße wird um einen 13-geschossigen Gebäudeturm, der einen neuen Akzent im Stadtraum setzen wird, erweitert.

Ergänzend zur Machbarkeitsstudie wurde ein Freiraumkonzept erstellt, das die Idee des sogenannten Rathausgartens aus dem Siegerentwurf des städtebaulichen Werkstattverfahrens übernimmt. Hierfür sind ca. 2.170 m² Vegetationsfläche für die Gestaltung vorgesehen. Dieser Garten erstreckt sich in nordwestlicher Richtung vom bestehenden Gebäude bis zur neu geplanten Grundstücksgrenze und integriert die wertvollen Baumbestände. Im Innenhof des Altbaugeschäftes sind eine teilbefahrbare Mischfläche und im südlicheren Gebäudeinnenhof weitere Vegetationsfläche vorgesehen. Das Konzept sieht westlich und östlich des Gebäudekomplexes außerdem halbversiegelte Flächen vor, die von Zufußgehenden, Radfahrenden oder Kraftfahrzeugen genutzt werden können und zugleich als Feuerwehrezufahrt dienen.



Abb. 9: Variante 2 zur Erweiterung des bezirklichen Dienstgebäudes

IV Planinhalt

IV.1 Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)

Der Bebauungsplan 2-48 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des eigens für den Standort entwickelten städtebaulichen Entwurfs zur Neukonzeption des Dragonerareals und ermöglicht die erforderliche Erweiterung des bezirklichen Dienstgebäudes an der Yorckstraße. Er wird als so genannter Angebotsbepauungsplan aufgestellt, der einen Rahmen für die künftige Entwicklung des Quartiers vorgibt und möglichst hinreichend Spielräume für die nachfolgende Ebene der Projektplanung offenhält. Innerhalb dieses Entwicklungsrahmens sind das städtebauliche Konzept für das Dragonerareal und die bisherigen konzeptionellen Überlegungen für das bezirkliche Grundstück umsetzbar. Die Grundzüge der Planung werden durch die folgenden wesentlichen Festsetzungen gesichert:

- Das Nutzungskonzept mit der geplanten Mischung aus Wohnen, Gewerbe, Verwaltung, Kultur und sozialen Einrichtungen wird durch die Festsetzung eines urbanen Gebiets (MU) gemäß § 6a BauNVO, eines Gewerbegebiets (GE) gemäß § 8 BauNVO und einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung“ umgesetzt.
- Darüber hinaus werden in den Baugebieten die zulässigen Nutzungen gemäß Absatz 2 und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß Absatz 3 zur Feinsteuerung der Gebietsentwicklung wie folgt modifiziert: Einzelhandelsbetriebe sind mit Ausnahme des Biomarktstandorts in den Baugebieten unzulässig. Läden (wie z.B. der typische Friedrichshain-Kreuzberger Laden mit einer Verkaufsfläche von weniger als 250 m²) können hingegen ausnahmsweise zugelassen werden. In einzelnen Teilflächen des urbanen Gebiets, vor allem im zentralen Bereich, ist Wohnen unzulässig oder kann ausnahmsweise zugelassen werden. Im Gewerbegebiet werden zudem Lagerhäuser und Lagerplätze ausgeschlossen. Im gesamten Geltungsbereich sind Tankstellen unzulässig.
- Die Baugebiete sind einander räumlich so zugeordnet, dass schädliche Immissionen auf die Wohnnutzung und andere schutzwürdige Nutzungen soweit wie möglich vermieden werden. Die Vereinbarkeit von Wohnnutzung mit bestehenden gewerblichen Nutzungen wird durch die Festsetzung von Maßnahmen zum Schallschutz im Sinne der architektonischen Selbsthilfe an Baukörpern im urbanen Gebiet hergestellt. Zudem sichern Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm gesunde Wohnverhältnisse.
- Der Standort des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg wird durch die Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung“ gesichert. Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird die geplante Erweiterung durch Aufstockung oder Anbauten ermöglicht. Der nördliche Teil des bezirklichen Grundstücks, der für Wohnungsneubau vorgesehen ist, wird in das urbane Gebiet einbezogen.

- Für die Gemeinbedarfsfläche sowie den nordwestlichen Bereich des urbanen Gebiets werden mittels Baugrenzen Baufensterfestsetzungen festgesetzt, die in der Projektplanung mehr Spielraum für verschiedene Gestaltungsoptionen ermöglichen. Die festgesetzten zulässigen Grund- und Geschossflächen orientieren sich dabei an den vorliegenden Planungen für die Erweiterung des Bezirksamts bzw. am Gebäudebestand entlang der Obentrautstraße. Der überwiegende Teil der denkmalgeschützten Bestandsbauten sowie die geplanten Neubauten im urbanen Gebiet und im Gewerbegebiet werden hingegen durch Baukörperfestsetzung gesichert. Die zulässige Grundfläche wird dabei zeichnerisch durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den Flächen für Abweichungen von den Baugrenzen bestimmt.
- Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird für neu zu errichtende Gebäude mittels maximal zulässiger Gebäudeoberkanten und für Bestandsgebäude mittels der zulässigen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die ermöglichten Gebäudehöhen spiegeln die Höhenentwicklung des städtebaulichen Konzepts wider. Ausnahmen können für erforderliche Dachaufbauten und technische Anlagen in einem bestimmten Umfang zugelassen werden. Die Steuerung der Höhenentwicklung ist erforderlich, um Beeinträchtigungen öffentlicher Belange, insbesondere die des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, auszuschließen.
- Das Plangebiet soll als autoarmes Quartier entwickelt werden, in dem der Fokus auf dem Fuß- und Radverkehr liegt. Zugleich sollen die Zufahrtsmöglichkeiten für den motorisierten Individualverkehr beschränkt werden. Dem Erschließungs- und Mobilitätskonzept für das Dragonerareal folgend, werden deshalb die öffentlichen Verkehrsflächen im Gebietsinneren, die als Mischverkehrsflächen konzipiert sind, als öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“, „Fuß-, Rad- und Anliegerverkehr“ und „Quartiersplatz“ festgesetzt.
- Die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage und Spielplätze“, die Verpflichtung zur Herstellung von Dach- und Fassadenbegrünung sowie die Festsetzung weiterer grünordnerischer Maßnahmen sichern das attraktive Erscheinungsbild eines durchgrünten Wohn- und Arbeitsquartiers. Zugleich unterstützen diese in Verbindung mit der Herstellung von Retentionsdächern das Planungsziel, das Gebiet zu einem klimaresilienten und lebenswerten Quartier zu entwickeln.

IV.2 Verkehrsuntersuchung

Zum Bebauungsplan 2-48 wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt (Ramboll/LK ARGUS, 2025). Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die Auswirkungen des durch das planermöglichte Bauvorhaben induzierten Verkehrsaufkommens auf den Verkehrsfluss des umliegenden Straßenverkehrsnetzes sowie auf die Leistungsfähigkeit der nächstgelegenen Knotenpunkte ermittelt und bewertet. Außerdem wurde der durch die planermöglichten Nutzungen hervorgerufene Bedarf an Stellplätzen ermittelt.

IV.2.1 Leistungsfähigkeit des vorhandenen Straßenverkehrsnetzes

Zur Prognostizierung der zukünftigen verkehrlichen Situation wurde in einem ersten Schritt das Verkehrsaufkommen auf den einzelnen Straßen und Straßenabschnitten ermittelt. Anschließend wurde der durch die Planung erzeugte zusätzliche Kfz-Verkehr prognostiziert und auf das vorhandene Straßennetz im Umfeld des Plangebiets zeitlich und räumlich umgelegt.

Ermittlung der zu untersuchenden Fälle

Für die Ermittlung des maßgebenden Falls wurden zunächst die Verkehrsmengen aus der Bestandsbelastung (IST-Situation) mit den Verkehrsprognosezahlen 2035 der Senatsverkehrsverwaltung (Modellstand II / 2025) verglichen. Da die Prognosezahlen 2035 weitestgehend keine höheren Verkehrsbelegungen ausweisen als die Bestandsbelastung, wurde diese der verkehrstechnischen Untersuchung zu Grunde gelegt. Vor diesem Hintergrund waren für die Verkehrsfolgenabschätzung folgende Fälle zu untersuchen:

Bestand

Der Bestand stellt die IST-Situation dar. Der Bestandsbelastung liegen die Verkehrsmengenkarte 2023 bzw. die Straßenverkehrszählung Berlin 2023 (Stand: 03. Februar 2025) zugrunde.

Bestand-Planfall

Der Bestand-Planfall umfasst die Bestandsbelastung der IST-Situation zzgl. des zusätzlichen Verkehrsaufkommens bei Realisierung des Bauvorhabens im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2-48.

Ermittlung des Verkehrsaufkommens und Verteilung auf das vorhandene Straßennetz

Grundlage für die Ermittlung der zukünftigen verkehrlichen Situation ist das bestehende Verkehrsaufkommen auf den einzelnen Straßen und Straßenabschnitten im Umfeld des Plangebiets. Dieses ergibt sich, wie oben dargelegt, aus der bestehenden Verkehrsbelastung. Darin sind bereits jene Nutzungen enthalten, die sich schon vor Umsetzung des Vorhabens im Plangebiet befinden und dort auch weiterhin bestehen bleiben. Für die bestehenden Nutzungen wurde ein Kfz-Verkehrsaufkommen von rund 1.030 Kfz-Fahrten/Tag ermittelt. In den rund 80 Wirtschaftsverkehrsfahrten sind rund 30 Schwerverkehrsfahrten enthalten. Außerdem werden rund 4.990 Wege zu Fuß, 2.930 Wege mit dem Fahrrad und 3.190 Wege mit dem ÖPNV zurückgelegt.

Im nächsten Schritt wurde das Verkehrsaufkommen für den Bestand-Planfall ermittelt, um daraus den durch die Planung erzeugten zusätzlichen Kfz-Verkehr ableiten zu können, der sich im umliegenden Straßennetz verteilen wird. Hierbei wurden die herkömmlichen Kennwerte der Verkehrsaufkommensermittlung, insbesondere der Mobilitätskennziffern, zugrunde gelegt.

Die Verkehrsaufkommensermittlung für den Bestand-Planfall kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben rund 1.750 Kfz-Fahrten/Tag erzeugt, die das Plangebiet rechnerisch

befahren. In den Kfz-Fahrten sind rund 190 Fahrten im Wirtschaftsverkehr enthalten, von denen rund 90 auf den Schwerverkehr pro Werktag entfallen. Außerdem entstehen rund 7.720 Wege zu Fuß, 5.010 Wege mit dem Fahrrad und 5.690 ÖPNV-Wege. Die größten Verkehrserzeuger sind das Finanzamt, das Bezirksamt sowie das Gewerbe. Die Nutzungen Jugendfreizeit, Gemeinwohlfächen und Club haben in Bezug auf den Kfz-Verkehr hingegen eine geringe Relevanz.

Durch das planermöglichte Bauvorhaben selber werden – unter Berücksichtigung des Verkehrsaufkommens im Bestand – ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 720 Kfz-Fahrten/ Werktag und rund 50 zusätzliche Schwerverkehrsfahrten/ Werktag erzeugt. Die Wege zu Fuß nehmen um ca. 2.740, die Wege mit dem Rad um ca. 2.080 und die ÖPNV-Wege um 2.510 zu

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wurde auf das vorhandene Straßennetz im Umfeld des Plangebietes zeitlich und räumlich umgelegt. Das höchste Kfz-Aufkommen liegt gemäß tageszeitlicher Verteilung bei rund 70 Kfz pro Stunde (Summe aus Zielverkehr und Quellverkehr), die zusätzlich im umliegenden Straßennetz zu erwarten sind. Im Folgenden werden die Auswirkungen dieser zusätzlichen Fahrten auf die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knotenpunkte dargestellt.

Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knotenpunkte

Die Leistungsfähigkeit von Knotenpunkten ist maßgeblich für die Qualität des Verkehrsablaufs im Straßennetz. Um die Auswirkungen des prognostizierten Verkehrsaufkommens in den anliegenden Straßen zu beurteilen, wurde der ermittelte vorhabenbezogene zusätzliche Kfz-Verkehr auf das Straßenverkehrsnetz umgelegt und die Leistungsfähigkeit folgender Knotenpunkte im Umfeld des Plangebietes berechnet und bewertet:

- der Anbindung des Plangebiets (Hauptzufahrt) an den Mehringdamm,
- des signalisierten Knotenpunktes Mehringdamm / Blücherstraße – Obentrautstraße,
- des signalisierten Knotenpunktes Mehringdamm / Yorckstraße – Gneisenaustraße sowie
- des signalisierten Knotenpunktes Yorckstraße / Großbeerenstraße.

Als „maßgebender Fall“ wird der Bestand-Planfall angesehen, da hier die höchsten Verkehrsmengen erwartet werden. Für die Leistungsfähigkeitsbetrachtungen wurde das Zeitintervall mit den insgesamt höchsten Belastungen an den Knotenpunkten gewählt. Basierend auf den Ergebnissen der Verkehrserhebungen wurden die frühe und die späte Spitzenstunde für die jeweiligen Knotenpunkte ermittelt: Das stärkste Verkehrsaufkommen bei Überlagerung aller Kfz-Verkehre wird in der morgendlichen Spitzenstunde zwischen 8 Uhr und 9 Uhr und in der abendlichen Spitzenstunde zwischen 16 Uhr und 17 Uhr erwartet.

Die Leistungsfähigkeit von Knotenpunkten wird anhand der Bewertungsgröße „Qualität des Verkehrsablaufs“ bewertet, die sich aus der mittleren Wartezeit ergibt. Gemäß dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) ergeben sich daraus die Qualitätsstufen A bis F. Die Qualität eines Knotenpunktes entspricht dabei der schlechtesten Fahrbeziehung.

Für den dreiarmligen, vorfahrtgeregelten Knotenpunkt Mehringdamm/Hauptanbindung des Plangebiets an den Mehringdamm wird davon ausgegangen, dass der gesamte vorhabenbedingte Quellverkehr das Plangebiet Richtung Süden verlassen muss. Befahren werden kann das Plangebiet hingegen sowohl von Norden als auch – aufgrund eines Mittelstreifendurchbruchs – von Süden kommend. Im Ergebnis wird festgestellt, dass nach Umsetzung des Vorhabens in der Früh- und in der Spätspitzenstunde maximal Qualitätsstufe E erreicht wird. Die Abwicklung des Kfz-Verkehrs an der Zu- und Abfahrt des Plangebiets ist somit leistungsfähig. Für den Rad- und Fußverkehr kann sogar eine sehr gute bis gute Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs erreicht werden.

Für die drei vierarmigen Knotenpunkte Mehringdamm/Blücherstraße – Obentrautstraße, Mehringdamm/Yorckstraße – Gneisenaustraße sowie Yorckstraße/Großbeerenstraße wurde jeweils die Leistungsfähigkeitsbetrachtung für einen signalisierten Knotenpunkt durchgeführt.

Am lichtsignalgeregelten Knotenpunkt Mehringdamm/Blücherstraße – Obentrautstraße wird im Bestand für den Kfz-Verkehr maximal Qualitätsstufe D erreicht. Auch mit dem zusätzlichen Verkehr wird diese Qualitätsstufe noch erreicht. Somit ist der Knotenpunkt auch weiterhin leistungsfähig. Aufgrund der hohen Wartezeit in der Nebenrichtung wird sowohl im Bestand als auch im Bestand-Planfall für den Radverkehr nur Qualitätsstufe E und für den Fußverkehr nur Qualitätsstufe F erreicht. Aus dem Vorhaben selber resultiert somit kein Handlungsbedarf.

Am Knotenpunkt Mehringdamm/Yorckstraße – Gneisenaustraße wird für den Kfz-Verkehr im Bestand und im Bestand-Planfall maximal Qualitätsstufe „F“ erreicht. Zudem wird in beiden untersuchten Fällen aufgrund der hohen Wartezeit in der Nebenrichtung für den Radverkehr nur Qualitätsstufe „E“ und für den Fußverkehr nur Qualitätsstufe „F“ erreicht. Der Knotenpunkt ist somit nicht leistungsfähig. Da die Überlastung in allen Zufahrten auftritt, kann eine Umverteilung der Freigabezeiten nur die Überlastungen gleichmäßig verteilen. Eine Verbesserung der Verkehrsqualität für den Kfz-Verkehr auf mindestens Qualitätsstufe E wäre durch die Anordnung eines Parkverbotes möglich, da hierdurch jeweils ein zusätzlicher Fahrstreifen zur Verfügung stünde. Da die Überlastung bereits im Bestand auftritt, nicht durch das Vorhaben verursacht wird und insbesondere die kritischen Ströme entlang des Straßenzuges Yorckstraße – Gneisenaustraße nicht zusätzlich belastet werden, besteht durch die Planung selber kein Handlungsbedarf.

Am Knotenpunkt Yorckstraße/Großbeerenstraße kann für den Kfz-Verkehr sowohl im Bestand als auch im Bestand-Planfall maximal Qualitätsstufe „E“ erreicht werden. Dies ist auf die Wartezeiten beim Linksabbiege-/ Geradeausstrom aus der nördlichen Großbeerenstraße in der Spätspitze zurückzuführen. Eine stärkere Belastung durch den zusätzlichen Verkehr aus dem Vorhaben ist nicht zu erwarten. Somit kann auch nach Umsetzung der Planung immer noch eine ausreichende Qualitätsstufe des Kfz-Verkehrsablaufs nachgewiesen werden.

Der Radverkehr wird mit Qualitätsstufe „D“ bewertet. Zu Fuß kann die Yorckstraße aufgrund des breiten Querschnittes nicht innerhalb eines Umlaufes gequert werden und die Verkehrsqualität liegt bei Qualitätsstufe „F“. Eine Verbesserung für den Fußverkehr ist ohne deutliche Eingriffe zu Lasten der Yorckstraße nicht möglich.

Der Knotenpunkt Yorckstraße/Großbeerenstraße ist mit dem zusätzlichen Verkehr trotz der genannten Einschränkungen leistungsfähig.

Zusammenfassende Bewertung

Durch die Leistungsfähigkeitsbetrachtungen der angrenzenden Knotenpunkte wird der Nachweis erbracht, dass das zusätzlich durch den Bebauungsplan 2-48 induzierte Verkehrsaufkommen keine erheblichen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte hat und somit kein Handlungsbedarf hervorgerufen wird. Vielmehr bestehen die aufgezeigten Kapazitätsengpässe und Anpassungsbedarfe bereits im Bestand und werden, mit Ausnahme des Knotenpunktes Mehringdamm / Yorckstraße – Gneisenaustraße, durch den zusätzlichen Verkehr auch nicht verstärkt. Am letztgenannten Knotenpunkt belastet der zusätzliche Verkehr bereits hochbelastete Verkehrsbeziehungen, führt aber zu keiner Verschlechterung der Verkehrsqualitätsstufe.

IV.2.2 Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr im Umfeld des Plangebiets

In der verkehrstechnischen Untersuchung wurde aus der tageszeitlichen Verteilung in Verbindung mit einer stündlichen Zufluss-Abfluss-Betrachtung die Stellplatznachfrage für die planermöglichten Nutzungen abgeleitet. Demnach ist folgende Stellplatznachfrage zu erwarten:

- Bewohnende: 200 Stellplätze (höchste Belastung in den Nachtstunden)
- Beschäftigte, Kunden: 240 Stellplätze (höchste Belastung am Vormittag)
- Wirtschaftsverkehr: 11 Stellplätze (höchste Belastung am Vormittag)

Das Plangebiet soll als autoarmes Quartier entwickelt werden. Um dieses Ziel zu erreichen sollen unter anderem Anzahl und Nutzbarkeit von Kfz-Stellplätzen beschränkt werden. Kfz-Stellplätze für Wohnnutzung sind deshalb nicht bzw. nur für mobilitätseingeschränkte Personen vorgesehen. Bei Realisierung der im Nahverkehrsplan vorgesehenen Straßenbahnerweiterungen im Umfeld des Plangebiets, bei Umsetzung der geplanten, die Wohnnutzung ergänzenden Nutzungen sowie bei Einführung einer Parkraumbewirtschaftungszone ist ein Reduktionspotenzial von bis zu 20 % bzw. eine Reduktion des Stellplatzbedarfs auf 140 Stellplätze möglich.

Der ermittelte Bedarf von 140-200 Stellplätzen für die künftige Bewohnenden wird aufgrund der Beschränkungen des Stellplatzangebots nicht im Plangebiet gedeckt (s. Kap. IV 8.4.5.2). Für die gewerblichen Nutzungen (Beschäftigte, Kunden) sind ca. 230 Kfz-Stellplätze in einer Tiefgarage im Gewerbehof (Teilfläche GE 1.1) vorgesehen.

IV.3 Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um die Belange des Schutzes vor Verkehrs-, Gewerbe- und Freizeitlärm zu betrachten und in der Abwägung sachgerecht berücksichtigen zu können (Müller-BBM, 2025). Einerseits waren die Auswirkungen des Bebauungsplans auf schutzbedürftige Nutzungen außerhalb und innerhalb des Geltungsbereichs (z.B. festgesetzte Wohngebiete

im Umfeld sowie vorhandene Wohnnutzung im Plangebiet) zu untersuchen, um ggf. Maßnahmen zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse abzuleiten. Zum anderen waren auch die Schallimmissionen, die auf das Bebauungsplangebiet einwirken (z.B. durch gewerbliche Nutzungen im Umfeld), zu berücksichtigen, zu ermitteln und zu bewerten.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die Beurteilung des dazu gehörenden Belanges Schallschutz erfolgt auf der Grundlage von Beiblatt 1 zu DIN 18005-1. Dort sind für Verkehrs-, Gewerbe- und Freizeitlärm die maßgeblichen schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) angeführt. Die schalltechnisch ermittelten Beurteilungspegel sind mit den schalltechnischen Orientierungswerten zu vergleichen.

Das Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 enthält für **Gewerbegebiete** schalltechnische Orientierungswerte von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts für Verkehrslärm bzw. 50 dB(A) nachts für Gewerbe- und Freizeitlärm. Für **urbane Gebiete** liegen die schalltechnischen Orientierungswerte bei 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht für Verkehrslärm bzw. 45 dB(A) für Gewerbe- und Freizeitlärm.

Bei Flächen für den Gemeinbedarf ist der Schutzanspruch aus dem jeweiligen Gebietscharakter abzuleiten. Der Schutzanspruch der festgesetzten **Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung“** wird dem eines Gewerbegebietes gleichgesetzt, da der gewerbliche Charakter überwiegt. Demnach gelten auch hier die schalltechnischen Orientierungswerte von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts für Verkehrslärm bzw. 50 dB(A) nachts für Gewerbe- und Freizeitlärm.

Für **Parkanlagen** sind die schalltechnischen Orientierungswerte von 55 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht anzusetzen.

Die Einstufung der schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets erfolgt entsprechend den Festsetzungen in Bebauungsplänen bzw. aufgrund der faktischen Nutzung.

Grundsätzlich stellen die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte dar. Sie dienen lediglich als Anhalt, so dass von ihnen auch abgewichen werden kann, sofern keine Gesundheitsgefährdung die Nutzung ausschließt. Umso höher die Überschreitung der Orientierungswerte ist, desto gewichtiger müssen die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat der Plangeber die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihm zu Gebote stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern.

Vor diesem Hintergrund sind im Rahmen der Abwägung Maßnahmen zur Lösung oder Minimierung der Lärmproblematik zu prüfen, sofern durch Bebauungspläne Lärmkonflikte hervorgerufen oder eine bestehende Konfliktlage überplant wird. Dabei ist im Land Berlin gemäß dem Berliner Leitfaden „Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021“ folgende Prüfkaskade anzuwenden:

1. Trennungsgrundsatz

Gemäß § 50 BImSchG ist es eine zentrale Aufgabe der räumlichen Planung, Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

2. Aktive und städtebauliche Maßnahmen

Sind ausreichende Abstände zwischen Schallquelle und schutzbedürftiger Nutzung nicht realisierbar, müssen aktive und/oder städtebauliche Schallschutzmaßnahmen geprüft werden. Diese können zu einer Verbesserung der Lärmsituation führen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind solche, die die Emissionen entweder unmittelbar (an der Quelle des Schalls) oder mittelbar (auf dem Ausbreitungsweg, jedoch noch in mittelbarer Nähe zur Schallquelle) mindern. Als städtebauliche Maßnahme ist z.B. eine lärmrobuste Bebauung zu verstehen, die das Durchdringen von Schall mindert, so dass auf der lärmabgewandten Seite ruhige Fassaden und Außenbereiche möglich sind.

3. Passive Maßnahmen

Passive Maßnahmen zum baulichen Schallschutz zielen darauf ab, die Höhe der Geräuschimmissionen am oder im schutzbedürftigen Objekt zu verringern bzw. Innenpegel zu erreichen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten.

IV.3.1 Verkehrslärm

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen wird zusätzlicher Kfz-Verkehr induziert. Zugleich sind Bereiche entlang der umliegenden Straßen bereits durch Verkehrslärm vorbelastet. Aus diesem Grund bestand die Notwendigkeit, die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Verkehrsschallimmissionen innerhalb und außerhalb des Plangebiets durch eine schalltechnische Untersuchung zu ermitteln und zu bewerten. Dabei waren insbesondere für vorhandene schutzbedürftige Nutzungen der Vorher-Zustand (Prognose-Nullfall) und der Nachher-Zustand (Prognose-Planfall mit planermöglichten Auswirkungen) zu untersuchen.

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung berücksichtigt den Straßenverkehr des umliegenden Straßennetzes. Schienen-, Schiffs- und Flugverkehrslärm sind nicht relevant vorhanden. Berechnungsgrundlage waren deshalb die Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen aus dem Jahr 2019 (RLS-19) und insbesondere die für das Jahr 2035 im Rahmen der Verkehrsuntersuchung ermittelten Straßenverkehrszahlen für den maßgebenden Untersuchungsfall Bestand (hier Prognose-Nullfall genannt) und Bestand-Planfall (hier Prognose-Planfall genannt):

Prognose-Nullfall

Der Prognose-Nullfall stellt die Verkehrsschallimmissionen der Ist-Situation ohne die planermöglichten Bauvorhaben dar.

Prognose-Planfall

Der Prognose-Planfall umfasst den Prognose-Nullfall zzgl. der zusätzlichen Straßenverkehrsschallimmissionen bei Realisierung der planermöglichten Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2-48.

Neben den jeweiligen Verkehrsmengen auf den Straßenabschnitten werden auch Effekte durch Gebäudereflexionen berücksichtigt.

Beurteilungsgrundlagen

Die Beurteilung der Geräuschimmissionen im Rahmen von städtebaulichen Planungen einschließlich der Bauleitplanung erfolgt auf Grundlage der DIN 18005-1 in Verbindung mit Beiblatt 1 und den dort genannten schalltechnischen Orientierungswerten.

In Bebauungsplanverfahren sind zudem die von der Lärmwirkungsforschung als gesundheitsrelevant ermittelten Schwellenwerte von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts zu berücksichtigen. Diese wurden bereits mit dem Lärmaktionsplan Berlin 2008 als Zielwert für die Lärminderungsplanung beschlossen (Vorsorgeprinzip). Zusätzlich wurde deshalb anhand der berechneten Verkehrsgerausche an schutzbedürftigen Nutzungen eine Bewertung mit diesen Schwellenwerten durchgeführt.

Werden durch einen Bebauungsplan der Neubau oder ein erheblicher baulicher Eingriff in bestehende Straßen ermöglicht, kommt die 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung als Beurteilungsgrundlage für die Erheblichkeit von Verkehrsschallimmissionen zur Anwendung, um einen etwaigen Anspruch auf Schallschutz an Bestandsgebäuden zu prüfen. Da die im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplanten Flächen zur verkehrlichen Erschließung des Quartiers als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und Anlieferverkehr“ bzw. „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt werden, folglich von wenig Verkehr in Nähe bestehender Gebäude auszugehen ist und durch den Bebauungsplan 2-48 keine erheblichen Eingriffe in bestehende Straßen vorbereitet werden, findet diese keine Anwendung.

IV.3.1.1 Auswirkungen durch Verkehrsschallimmissionen innerhalb des Plangebiets

Die Ergebnisse der Verkehrslärberechnungen wurden grafisch in Gebäudelärmkarten und als Schallimmissionspläne für Tag- und Nachtzeit in 9 m, 15 m, 24 m, 36 m und 48 m über Grund dargestellt. Zum Nachweis der Aufenthaltsqualität auf den Freiflächen wurde zudem ein Schallimmissionsplan für die Tagzeit in 2 m über Grund erstellt. Für die Beurteilung der Planung sind die Berechnungsergebnisse des Prognose-Planfalls 2035 für die Situation bei freier Schallausbreitung (ohne zukünftige Bebauung, aber mit den zu erhaltenden Bestandsgebäuden) relevant.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen auf folgende Schutzziele betrachtet:

- Schutz von Aufenthaltsräumen,
- Schutz von baulich verbundenen Außenwohnbereichen (Balkone, Loggien, Terrassen),

- Aufenthalt im Freien/Freiflächen innerhalb der öffentlichen Parkanlage und Spielplätze.

Die für das Plangebiet ermittelten Verkehrsschallimmissionen im **Prognose-Planfall 2035** werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt:

Die höchsten Beurteilungspegel treten im Nahbereich der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Straßen auf. Entlang des Mehringdammes und der Yorckstraße betragen diese tags sogar mehr als 70 dB(A) und nachts mehr als 65 dB(A). Zum Plangebietsinneren nehmen die Verkehrsgeräuschimmissionen mit zunehmender Entfernung zu den umliegenden Straßen ab. Auch zeigt sich durch die verschiedenen Berechnungshöhen, dass die bestehenden Gebäude entlang der umliegenden Straßen schallabschirmend wirken. Die niedrigsten Schallpegel treten im westlichen Bereich des Plangebiets auf. In den Teilflächen MU 2.2, 2.3, 2.4 und 3.3 des urbanen Gebiets, auf dem straßenabgewandten Teil des bezirklichen Grundstücks an der Yorckstraße sowie in Teilbereichen der Teilflächen MU 2.1 und MU 3.1 betragen die Beurteilungspegel in 9 m über Grund weniger als 55 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht.

Im Prognose-Planfall 2035 werden im festgesetzten **Gewerbegebiet** innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und bei einer Berechnungshöhe von 24 m über Grund am Tag Beurteilungspegel von 58 bis 74 dB(A) erreicht. In den Bereichen, die durch die bestehenden Gebäude entlang der Obentrautstraße und dem Mehringdamm abgeschirmt werden, wird der maßgebliche schalltechnische Orientierungswert von 65 dB(A) überwiegend unterschritten. An den diesen Straßen zugewandten Fassaden und in Nähe des Knotenpunktes Obentrautstraße/Blücherstraße/Mehringdamm wird dieser Wert allerdings zum Teil deutlich überschritten. Die höchste Überschreitung mit bis zu 10 dB(A) ist am östlichen Rand der Teilfläche GE 2 festzustellen, die Fassadenpegel am Bestandsgebäude betragen hier 74 dB(A). Auch der durch die Lärminderungsplanung Berlin definierte gesundheitsrelevante Schwellenwert von 65 dB(A) wird im Nahbereich der Straßen und des oben genannten Knotenpunktes überschritten.

In der Nacht stellt sich die Situation bei einer Berechnungshöhe von 24 m über Grund wie folgt dar: Die Beurteilungspegel betragen in den überbaubaren Grundstücksflächen 52 bis 65 dB(A), überwiegend wird der schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) überschritten. In den rückwärtigen Bereichen der Teilfläche GE 1.1 liegen die Beurteilungspegel bei maximal 60 dB(A), so dass die Überschreitungen bis zu 5 dB(A) betragen. In diesen Bereichen wird auch der gesundheitsrelevante Schwellenwert von 55 dB(A) nachts überschritten. Lediglich für den südwestlichen Bereich dieser Teilfläche kann die Einhaltung des schalltechnischen Orientierungswerts und des gesundheitsrelevanten Schwellenwertes nachgewiesen werden. An den straßenzugewandten Fassaden wird der schalltechnische Orientierungswert um bis zu 10 dB(A) deutlich überschritten. Damit werden auch Geräuschpegel erreicht, die oberhalb der Schwelle der Gesundheitsgefährdung liegen.

Im **urbanen Gebiet** wird der schalltechnische Orientierungswert von 60 dB(A) am Tag in den Berechnungshöhen 9, 15 und 24 m über Grund größtenteils eingehalten. In den Teilflächen MU 1, MU 2.1, MU 3.2, MU 3.4 und MU 4 sind zwar Überschreitungen zu erwarten, allerdings treten diese nicht flächendeckend auf: Für die Teilflächen MU 2.1 und

MU 3.4 werden Überschreitungen nur lokal begrenzt und zwar am nordöstlichen bzw. östlichen Rand, für die Teilfläche MU 3.2 nur oberhalb von 36 m über Grund und für die Teilfläche MU 4 nur oberhalb von 24 m über Grund festgestellt. Die Überschreitungen betragen maximal 4 dB(A), wobei die höchsten Belastungen an den Gebäuden entlang der Obentrautstraße zu erwarten sind. Für diese werden straßenseitig Fassadenpegel von bis zu 64 dB(A) prognostiziert. Diese liegen jedoch noch unterhalb dem gesundheitsrelevanten Schwellenwert. In den Teilflächen MU 2.2, MU 2.3, MU 2.4, MU 3.1 und MU 3.3 wird der schalltechnische Orientierungswert ganzflächig unterschritten.

In der Nacht wird in 24 m über Grund hingegen nahezu flächendeckend der schalltechnische Orientierungswert von 50 dB(A) überschritten. Auch hier sind die Bereiche am stärksten betroffen, die den Straßen am nächsten gelegen sind oder nicht mehr hinreichend durch die Bestandsgebäude abgeschirmt werden. Die Überschreitungen betragen bis zu 8 dB(A) und sind am nordwestlichen Rand der Teilfläche MU 1 am höchsten. In der überbaubaren Grundstücksfläche der Teilfläche MU 3.2 treten in der Berechnungshöhe von 48 m über Grund Beurteilungspegel bis 56 dB(A) auf. In diesen Bereichen kommt es zugleich zu einer Überschreitung des gesundheitsrelevanten Schwellenwerts, die Schwelle der Gesundheitsgefährdung wird hingegen nicht erreicht.

Auf der **Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung“** kann überwiegend der hilfsweise herangezogene schalltechnische Orientierungswert von 65 dB(A) am Tag eingehalten werden. Am südlichen Rand der Fläche bzw. entlang der bestehenden Gebäudekanten ist hingegen eine sehr hohe Belastung mit Straßenverkehrslärm festzustellen. Hier sind Beurteilungspegel von bis zu 72 dB(A) zu erwarten, so dass die Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes bis zu 7 dB(A) betragen und auch der gesundheitsrelevante Schwellenwert von 65 dB(A) am Tag überschritten wird.

In der Nacht kann der angesetzte schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) in weiten Teilen der Gemeinbedarfsfläche eingehalten werden. Im Nahbereich der Yorckstraße wird hingegen der schalltechnische Orientierungswert um bis zu 10 dB(A) überschritten. Die straßenseitigen Fassadenpegel betragen bis zu 65 dB(A), so dass es hier auch zu einer Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung kommt.

Der schalltechnische Orientierungswert für Parkanlagen von 55 dB(A) tags/nachts wird sowohl am Tag als auch in der Nacht nahezu in der gesamten **Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage und Spielplätze“** eingehalten. Lediglich im östlichen Bereich kommt es zu einer Überschreitung. Nach Berliner Lärmleitfaden soll auf Grünflächen, die der Erholung dienen, zumindest in wesentlichen Bereichen eine Geräuschbelastung von 58 dB(A) eingehalten werden. Auf Spielplätzen und Freiflächen von Kindertagesstätten soll eine Obergrenze von tags 62 dB(A) nicht überschritten werden. Diese Werte werden innerhalb der gesamten festgesetzten Grünfläche unterschritten. Und auch auf den künftigen Freiflächen im Wohnumfeld der Gebäude werden diese Werte eingehalten.

IV.3.1.2 Planbedingte Auswirkungen durch Verkehrsschallimmissionen auf schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Plangebiets

In der schalltechnischen Untersuchung war für vorhandene schutzbedürftige Nutzungen der Vorher-Zustand (Prognose-Nullfall) und der Nachher-Zustand (Prognose-Planfall mit planermöglichten Auswirkungen) zu untersuchen. Diese Untersuchung konzentrierte sich auf repräsentative Gebäude entlang der dem Plangebiet umgebenden Straßen, für die Einzelpunktberechnungen durchgeführt wurden. Es wurden folgende Immissionsorte untersucht:

- Obentrautstr. 20/22, 24 und 78
- Baruther Str. 1
- Mehringdamm 14, 25, 27, 32, 35 und 38
- Gneisenastr. 115
- Yorckstr. 3 und 14
- Großbeerenstr. 64, 68 und 72

Bei den Gebäuden nördlich der Obentrautstraße ist der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets und bei den übrigen Gebäuden der eines Mischgebietes anzusetzen. Die maßgeblichen schalltechnischen Orientierungswerte eines allgemeinen Wohngebiets betragen 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts und eines Mischgebietes 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.

Die Ergebnisse der Verkehrslärberechnungen bzw. die prognostizierten Beurteilungspegel wurden sowohl tabellarisch als auch grafisch in Gebäudelärmkarten dargestellt. Die Beurteilung der Verkehrslärmbelastung erfolgte anhand der Ergebnisse der Einzelpunktberechnungen. Diese zeigen für den Prognose-Nullfall, dass sich die im Untersuchungsraum gelegenen Gebäude entlang der Obentrautstraße, Mehringdamm, Yorckstraße und Großbeerenstraße in einem Bereich mit sehr hoher Lärmbelastung befinden.

Am Tag wird bereits im **Prognose-Nullfall** an allen Immissionsorten der maßgebliche schalltechnische Orientierungswert deutlich überschritten. Die höchste Überschreitung um bis zu 14,8 dB(A) wird für das Gebäude Mehringdamm 38 prognostiziert. Zudem kommt es bei der überwiegenden Zahl der Immissionsorte zu einer Überschreitung des gesundheitsrelevanten Schwellenwertes von 65 dB(A) tags und mehrheitlich zu einer Überschreitung des von der Rechtsprechung anerkannten Schwellenwerts der Gesundheitsgefährdung (tags/nachts: 70/60 dB(A)). Ausgenommen hiervon sind die Immissionsorte Obentrautstraße 20/22, 24 und Großbeerenstraße 68. Auch in der Nacht kommt es an allen untersuchten Immissionsorten zu einer Überschreitung des maßgeblichen schalltechnischen Orientierungswertes, die Überschreitungen betragen bis zu 19,2 dB(A). Damit wird auch der gesundheitsrelevante Schwellenwert von 55 dB(A) nachts an allen untersuchten Gebäuden überschritten. In den meisten Fällen kommt es sogar zu einer Überschreitung des Schwellenwerts der Gesundheitsgefährdung.

Im **Prognose-Planfall** unterscheiden sich die Beurteilungspegel sowohl am Tag als auch in der Nacht nur marginal von denjenigen im Prognose-Nullfall. Dies ist darauf zurückzuführen, dass durch das Vorhaben nur eine geringe Zunahme des Straßenverkehrs auf den

umliegenden Straßenabschnitten zu erwarten ist. Durch die planinduzierte Zunahme des Verkehrs kommt es zu einer Erhöhung der Geräuschbelastung um maximal 0,1 dB.

IV.3.1.3 Bewertung der abwägungsrelevanten Verkehrsschallimmissionen

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan wird festgestellt, dass **innerhalb des Plangebiets** bereits eine hohe Lärmbelastung vorliegt und im Prognose-Planfall die maßgeblichen schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 am Tag in einzelnen Bereichen des Plangebiets und in der Nacht nahezu flächendeckend überschritten werden. Die Überschreitungen sind zum Teil erheblich und deshalb in die Abwägung einzustellen. Im Nahbereich der Straßen werden zudem sowohl die gesundheitsrelevanten Schwellenwerte (65 dB(A) am Tag/55 dB(A) in der Nacht) als auch die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) am Tag/60 dB(A) in der Nacht) überschritten.

Für schutzbedürftige Nutzungen **außerhalb des Plangebiets** werden zwar nur geringe Schallpegelzunahmen von maximal 0,1 dB(A) prognostiziert, diese befinden sich jedoch in Bereichen mit hoher bis sehr hoher Verkehrslärmbelastung. Dort, wo bereits im Prognose-Nullfall eine Überschreitung der oben genannten Schwellenwerte vorliegt, werden diese tags und nachts weitergehend überschritten. Pegelerhöhungen in dieser Größenordnung sind nach vorherrschender wissenschaftlicher Meinung subjektiv nicht wahrnehmbar. Sie sind gemäß Lärminderungsplanung Berlin nur als geringe Schallpegelzunahme zu betrachten, sofern sie nicht in Bereichen auftreten, in denen bereits eine sehr hohe Lärmbelastung (>70 dB(A) tags und >60 dB(A) nachts) vorliegt bzw. die Schwelle der Gesundheitsgefährdung überschritten ist oder diese erstmalig durch die Planung überschritten wird. Dies ist hier der Fall. Am Immissionsort Mehringdamm 35 wird tagsüber und am Gebäude Mehringdamm 32 tags und nachts die Schwelle der Gesundheitsgefährdung weitergehend überschritten. In der Nacht sind darüber hinaus die Gebäude Mehringdamm 25 und 38 sowie der Immissionsort Gneisenaustraße 115 von weitergehenden Überschreitungen betroffen. Somit ist hier ein besonderes Abwägungserfordernis gegeben.

Ein erhöhtes Abwägungserfordernis besteht zudem für die übrigen Immissionsorte außerhalb des Plangebiets. Für diese werden Pegelerhöhungen – wenn auch nur geringfügige – prognostiziert, durch die der gesundheitsrelevante Schwellenwert mindestens zur Nachtzeit weitergehend überschritten wird.

Damit werden durch die Planung eine bestehende Konfliktlage überplant und bereits vorhandene Lärmkonflikte verschärft. In diesem Fall müssen städtebauliche Gründe die Planung rechtfertigen und Maßnahmen zur Konfliktlösung bzw. -minimierung geprüft werden. Dies erfolgt in den nachfolgenden Kapiteln.

IV.3.1.4 Städtebauliche Gründe

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen, dass im Plangebiet dringend benötigter Wohnraum, ein Gewerbehof und Erweiterungsflächen für das Finanzamt Friedrichshain-Kreuzberg und das Bezirksamt entstehen können. Durch die Planung wird es zwar zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens im umliegenden Straßennetz kommen,

die damit verbundenen Pegelerhöhungen sind jedoch äußerst gering. Das neue Quartier ist zudem durch den öffentlichen Personennahverkehr sehr gut erschlossen und soll als autoarmes Quartier entwickelt werden. Es ist deshalb davon auszugehen, dass mit Umsetzung des Mobilitätskonzepts das tatsächlich zu erwartende Verkehrsaufkommen unter den prognostizierten Zahlen zurückbleibt.

Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 stellen aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte dar. Sie dienen aber lediglich als Anhalt, so dass von ihnen auch abgewichen werden kann, sofern keine Gesundheitsgefährdung die Nutzung ausschließt. Im Plangebiet werden lediglich im Nahbereich der Straßen die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung erreicht. Diese Bereiche dienen nicht dem dauerhaften Aufenthalt.

Der überwiegende Teil des urbanen Gebiets, in dem Wohnnutzung zulässig ist, weist tagsüber Beurteilungspegel von weniger als 60 dB(A) auf, die deutlich unterhalb der gesundheitsrelevanten Schwelle liegen. In der Berechnungshöhe von 9 m über Grund wird tagsüber sogar nahezu im gesamten westlichen Teil des Plangebiets der für allgemeine Wohngebiete anzusetzende schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) unterschritten. Und in 2 m über Grund wird nahezu gesamtflächig der für Erholung maßgebliche Orientierungswert von 58 dB(A) unterschritten. Damit stehen den künftigen Bewohnern und Bewohnerinnen hinreichend ruhige Freiflächen im unmittelbaren Wohnumfeld zur Verfügung.

Aufgrund der geringen Verkehrszunahme im vorhandenen Straßennetz sind die planbedingten Pegelerhöhungen an bestehenden Wohngebäuden außerhalb des Plangebiets äußerst gering ($\leq 0,1$ dB). Sie sind, wie oben dargestellt, in dieser Größenordnung nach vorherrschender wissenschaftlicher Meinung subjektiv nicht wahrnehmbar. Die außerhalb des Plangebiets betroffenen Gebäude sind bereits aufgrund der stark befahrenen Straßen im Umfeld durch Verkehrslärm vorbelastet. In die Abwägung einzustellen ist zudem, dass die Verkehrszahlen, die in den Prognose-Nullfall eingeflossen sind, nur die bestehenden Nutzungen auf dem Dragonerareal berücksichtigen. Das geltende Planungsrecht ließe deutlich mehr Anlagen und Betriebe zu, die zusätzlich zu den bestehenden Nutzungen Verkehr induzieren würden. Auch dieses Verkehrsaufkommen läge den schalltechnischen Berechnungen zu Grunde, so dass die rechnerisch ermittelten Pegelerhöhungen folglich geringer wären.

Die städtebauliche Planung berücksichtigt zudem den Planungsgrundsatz des § 1 Abs. 5 BauGB, wonach Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten sollen. Dies soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein gemischt genutztes Quartier auf einer innerstädtischen, hoch versiegelten und bereits erschlossenen Fläche, die in Teilen bereits seit mehreren Jahren brachliegt. Durch die Transformation dieser Fläche kann die Inanspruchnahme bislang unversiegelter oder noch nicht erschlossener Flächen an anderer Stelle im Stadtgebiet vermieden werden. Die funktionale Nutzungsmischung, d.h. die kleinräumige Mischung der städtischen Grundfunktionen Wohnen, Arbeiten, Bildung/Kultur und Freizeit/Erholung leistet zudem einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung. Die Entwicklung Nutzungsgemischter Strukturen soll die Voraussetzungen dafür schaffen, dass Verkehr vermieden sowie Energie und Flächen

eingespart werden. Damit leistet der Bebauungsplan 2-48 auch einen Beitrag zum Klimaschutz.

In die Abwägung über die vorliegende Planung sind auch weitere übergeordnete, gesamtstädtische Planungsziele einzustellen. Insbesondere entsprechen die Festsetzungen den Darstellungen des Flächennutzungsplans (gemischte Baufläche) und des StEP Wohnen 2040, der das Gebiet als wichtige Potenzialfläche für Wohnungsneubau ausweist.

Gewichtige Belange wie die Schaffung dringend benötigten Wohnraums und die Bereitstellung von Flächen für Handwerk und kleinteiliges Gewerbe in zentraler, sehr gut erschlossener Lage stehen somit den hohen Verkehrsschallimmissionen in der Abwägung gegenüber. Im Ergebnis der wertenden Gesamtbetrachtung und Abwägung sind die Festsetzungen des Bebauungsplans 2-48 städtebaulich vertretbar und gerechtfertigt.

IV.3.1.5 Prüfung potenzieller Maßnahmen zur Minimierung der Lärmbelastung

Maßnahmen zur Lösung bzw. Minimierung der Lärmproblematik wurden im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan 2-48 im Sinne des Berliner Leitfadens „Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021“ geprüft:

IV.3.1.5.1 Trennungsgrundsatz

Der im Rahmen von städtebaulichen Planungen zu berücksichtigende Trennungsgrundsatz würde im Plangebiet die räumliche Trennung zwischen den Straßen Obentrautstraße, Mehringdamm und Yorckstraße mit hohen Lärmemissionen und den festgesetzten Baugebieten bedeuten. Es handelt sich bei dem Plangebiet jedoch um ein bereits bebautes Areal. Entlang dieser Straßen befinden sich Bestandsgebäude, die planungsrechtlich gesichert werden sollen und deshalb in die Baugebiete zu integrieren sind. Zudem wirken diese im Sinne einer lärmrobusten Bebauung auch schallabschirmend. Ein Abrücken von den Straßen zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte ist deshalb nicht möglich.

Fazit: Da aus den genannten Gründen eine räumliche Trennung der Verkehrswege mit hohen Schallemissionen und der Baugebiete mit den geplanten schutzbedürftigen Nutzungen nicht möglich ist, wurden für das Plangebiet prinzipielle Möglichkeiten für städtebauliche bzw. aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen geprüft.

IV.3.1.5.2 Aktive und städtebauliche Maßnahmen

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind solche, die die Emissionen entweder unmittelbar (an der Quelle des Schalls) oder mittelbar (auf dem Ausbreitungsweg, jedoch noch in mittelbarer Nähe zur Schallquelle) mindern. Theoretisch kommen für die betroffenen Straßenabschnitte als aktive Maßnahmen zum Schutz bzw. zur Vermeidung von Verkehrslärmimmissionen innerhalb und außerhalb des Plangebiets folgende Maßnahmen in Betracht:

- Lärmschutzwände/-wälle entlang der angrenzenden Straßen,
- lärm mindernde Fahrbahnoberflächen an den angrenzenden Straßen.

Lärmschutzwände oder -wälle entlang der Straßen stellen eine effektive Schallschutzmaßnahme dar. Für deren Wirksamkeit ist von Bedeutung, dass die Anlage möglichst in Nähe der Lärmquelle angeordnet wird. Zudem können sie nur dann eine nennenswerte Wirkung entfalten, wenn sie zumindest die Sichtverbindung zwischen Quelle (Straße) und Empfänger unterbinden. Dies erfordert eine entsprechende Mindesthöhe.

Im Plangebiet sollen Lärmschutzwände oder -wälle zur Verringerung der Verkehrslärmbelastung aus stadtgestalterisch-funktionalen Gründen sowie aufgrund der örtlichen Verhältnisse und der fehlenden Flächenverfügbarkeit durch den vorhandenen Gebäudebestand nicht umgesetzt werden.

Gleiches gilt für die betroffenen Straßenabschnitte außerhalb des Plangebiets, zumal entsprechende Maßnahmen zum Schutz der dortigen Wohngebäude auch angesichts der äußerst geringen, allenfalls rechnerisch nachweisbaren Erhöhung der Verkehrslärmpegel unverhältnismäßig wären.

Eine weitere Schallschutzmaßnahme, die direkt an der Lärmquelle ansetzen würde, wäre die angrenzenden Straßen mit einer lärmmindernden Fahrbahnoberfläche „nachzurüsten“. Durch diese Maßnahme ließe sich eine Pegelreduktion in der Größenordnung von 2 bis 3 dB erreichen. Der Einbau einer lärmmindernden Fahrbahnoberfläche ist nach Auskunft der zuständigen Straßenbaulastträger derzeit nicht in Planung und wäre in Relation zu den prognostizierten (geringen und nicht wahrnehmbaren) Pegelerhöhungen an den von Verkehrslärm am stärksten betroffenen Gebäuden im Nahbereich der Straßen unverhältnismäßig.

Eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von derzeit 50 km/h auf 30 km/h würde zudem eine weitere Pegelreduktion des Straßenverkehrslärms um 2 bis 3 dB bedeuten. Geschwindigkeitsbeschränkungen und andere straßenverkehrsbehördliche Maßnahmen (z. B. Durchfahrverbote für Lkw) zählen allerdings nicht zu den nach § 41 BImSchG gebotenen aktiven Lärmschutzmaßnahmen. Sie können auch nicht Gegenstand von Festsetzungen im Bebauungsplan sein. Zudem gilt auf den untergeordneten Straßen (Obentrautstraße und Großbeerenstraße) bereits Tempo 30. Die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h (zumindest zur Nachtzeit) auf den übergeordneten Straßen Yorckstraße, Gneisenaustraße sowie Mehringdamm ist nicht geplant.

Als **städtebauliche Maßnahme** ist z.B. eine lärmrobuste Bebauung zu verstehen, die das Durchdringen von Schall mindert, so dass auf der lärmabgewandten Seite ruhige Fassaden und Außenbereiche möglich sind. Am Rand der festgesetzten Baugebiete, wo die Verkehrsschallimmissionen am höchsten sind, befinden sich bereits Gebäude. Diese entsprechen im Wesentlichen bereits den Anforderungen einer lärmrobusten Bebauung. Insbesondere die vorhandenen Wohngebäude an der Obentrautstraße verfügen über ruhige Fassaden an der straßenabgewandten Seite. Durch die Aufstockung des nur 2-geschossigen Gebäudes in den Teilflächen GE 1.1 und GE 1.2, in dem sich der Club und der Biomarkt befinden, oder die Bebauung von bislang unbebauten Flächen im Nahbereich der Straßen ließen sich die Verkehrsgerausche im Gebietsinneren sicherlich reduzieren. Diese Maßnahmen sind jedoch nicht mit den Belangen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege vereinbar. Außerdem werden die vorhandenen Freiflächen für die

verkehrliche Erschließung und Anbindung des Quartiers an das umliegende Straßennetz benötigt. Eine straßenbegleitende Riegelbebauung, die das gesamte, ohnehin klimatisch vorbelastete Dragonerareal umfasst, würde zudem den Luftaustausch mit den angrenzenden Gebieten negativ beeinflussen.

Die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung erstellten Gebäudelärmkarten zeigen, dass bei der exemplarisch berücksichtigten Gebäudeanordnung im Plangebietsinneren durch die Eigenabschirmung der Gebäude an den straßenabgewandten Fassaden sowie den dahinterliegenden Gebäuden Fassadenbereiche mit geringeren Verkehrslärmpegeln resultieren. Das berücksichtigte Bauungskonzept kann in diesem Zusammenhang als geeignet bewertet werden. Eine bestimmte Bauabfolge wird jedoch nicht festgesetzt, um bei der Projektplanung und -umsetzung ausreichend Flexibilität für die zeitliche Reihenfolge der Errichtung der einzelnen Baukörper zu gewährleisten.

Fazit: Eine Minderung von Geräuschemissionen durch ein Abrücken von den Verkehrsstraßen oder durch aktive Schallschutzmaßnahmen oder städtebauliche Lösungen kommt für das Plangebiet nicht in Betracht. Aus diesem Grund waren passive Schallschutzmaßnahmen zu prüfen.

IV.3.1.5.3 Passive Maßnahmen

Passive Maßnahmen zum baulichen Schallschutz zielen darauf ab, die Höhe der Geräuschemissionen am oder im schutzbedürftigen Objekt zu verringern bzw. Innenpegel zu erreichen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten.

Passive Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebiets

In der schalltechnischen Untersuchung wurden folgende passive Schallschutzmaßnahmen für die schutzbedürftigen Nutzungen **innerhalb des Plangebiets** geprüft:

- Anforderungen an die Mindest-Schalldämmung von Außenbauteilen,
- Grundrissregelung/-bindung für Wohnungen,
- Innenpegellösung mit teilgeöffneten Außenbauteilen/besondere Fensterkonstruktionen sowie
- Schutz von baulich verbundenen Außenwohnbereichen.

Anforderungen an die Mindest-Schalldämmung von Außenbauteilen

Die DIN 4109 (2018) definiert die Anforderungen an die Mindest-Schalldämmung von Außenbauteilen zum Schutz von Aufenthaltsräumen und ist als Technische Baubestimmung im Land Berlin eingeführt. Sie ist deshalb im Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Festsetzungen im Bebauungsplan, die die Anforderungen an den baulichen Schallschutz von geschlossenen Außenbauteilen (z. B. Wände, Fenster, Türen, Dächer und Lüftungsöffnungen) regeln, sind deshalb nicht erforderlich. Es soll aber die zu erwartende Größenordnung der Schalldämmung der Fenster in der Abwägung berücksichtigt werden können. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist festzustellen, dass die Geräuschsituation im Plangebiet zwar Mindestanforderungen an die Größenordnung

der Schalldämmung der Fenster erfordert, die erforderlichen Fenster jedoch als Standardfenster üblich und marktgängig sind.

Grundrissregelung/-bindung für Wohnungen

Das Ziel der Grundrissregelung besteht darin, dass möglichst in jeder Wohnung zumindest eine Mindestanzahl der Aufenthaltsräume (z. B. mindestens die Hälfte) zu einer lärmabgewandten Gebäudeseite orientiert ist. Der bauliche Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen (siehe oben) gewährleistet zunächst nur, dass bei geschlossenen Fenstern ein ausreichend geringer Innenpegel von 30 dB(A) im angrenzenden Raum eingehalten wird. Gleichzeitig wird – auch von der Rechtsprechung – die Ermöglichung des Schlafens auch bei teilgeöffnetem Fenster (Kippstellung) heutzutage als elementarer Bestandteil gesunder Wohnverhältnisse angesehen (BVerwG, Beschl. v. 30.01.2006 – 4 BN 55/05). Diesen Anforderungen kann ohne weitere Maßnahmen dann entsprochen werden, wenn Schlafräume zu ruhigen bzw. zumindest lärmabgewandten Seiten orientiert sind.

Ein Fassadenbereich kann als „ruhig“ eingestuft werden, wenn dort die Geräuschbelastung zur Nachtzeit so niedrig ist, dass dort bei einem teilgeöffneten Fenster noch ein weitgehend ungestörtes Schlafen möglich ist. Dies kann regelmäßig unterstellt werden, solange der Beurteilungspegel L_r , nachts ≤ 45 dB(A) beträgt bzw. der schalltechnische Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) in der Nacht eingehalten wird. Dies ist hier allerdings großräumig nicht der Fall.

Aber selbst bei höherer Geräuschbelastung ist eine Grundrissbindung immer noch empfehlenswert, sobald die Pegeldifferenz zwischen lärmzugewandter und lärmabgewandter Seite 5 dB oder mehr beträgt. Bei geringeren Pegeldifferenzen ist es fraglich, ob die Einschränkungen in der Grundrissgestaltung in einem sinnvollen Verhältnis zum Lärmschutz stehen.

Da eine Verkehrslärmbelastung von 50 dB(A) nachts (entsprechend des Orientierungswertes des Beiblatt 1 zur DIN 18005) als zumutbar angesehen werden kann und eine Überschreitung um 5 dB regelmäßig noch der Abwägung zugänglich sein dürfte, wird eine solche Regelung grundsätzlich erst oberhalb einer nächtlichen Verkehrslärmbelastung von ≥ 55 dB(A) als erforderlich angesehen.

Demnach würde sich vorliegend im Plangebiet ein Regelungserfordernis zur Grundrissgestaltung zum Schutz vor Verkehrslärm nur an der Südostfassade des planermöglichten Hochhauses und an der Südostfassade des südöstlichen Punkthauses ergeben. Die zu erwartende Verkehrslärmbelastung liegt dort bei nachts $L_r = 56$ dB(A).

Das Durchstecken der durch nächtliche Lärmbelästigungen betroffenen Wohnungen ist in diesen Baukörpern aufgrund der Gebäudetypologie jedoch nicht möglich: Der Bebauungsplan setzt das städtebauliche Konzept um, das im zentralen Bereich ein Wohnhochhaus und im südlichen Teil der ehemaligen Kaserne Punkthäuser vorsieht. Bei diesem Gebäudetypus wird die Zugänglichkeit der Wohnungen über einen innenliegenden Erschließungskern sichergestellt. Festsetzungen zur Grundrissbindung kommen für die geplanten Neubauten aus diesem Grund nicht in Betracht.

Innenpegellösung mit teilgeöffneten Außenbauteilen/geeignete Fensterkonstruktionen

Die Ermöglichung des Schlafens auch bei teilgeöffnetem Fenster (Kippstellung) wird heutzutage als elementarer Bestandteil gesunder Wohnverhältnisse angesehen. Die Rechtsprechung (BVerwG, Beschl. v. 30.01.2006 - 4 BN 55/05) geht davon aus, dass zur angemessenen Befriedigung der Wohnbedürfnisse heute grundsätzlich die Möglichkeit des Schlafens bei gekipptem Fenster gehört. Dies ist dann ohne weitere Maßnahmen möglich, wenn Schlafräume zu einer ruhigen Seite mit einem Beurteilungspegel L_r , nachts ≤ 45 dB(A) orientiert sind. Hintergrund ist, dass der typische Dämmwert eines herkömmlichen, gekippten Fensters bei 15 dB eingeschätzt wird und ungestörtes Schlafen einen Innenraumpegel von 30 dB(A) voraussetzt.

Bei höheren Beurteilungspegeln ist davon auszugehen, dass Fenster insbesondere zur Nachtzeit aufgrund der Verkehrslärmbelastung nicht mehr zu Lüftungszwecken teilgeöffnet sein werden. Dies ist im Plangebiet großräumig der Fall. Die Beurteilungspegel betragen entlang der Fassaden in der Nacht mindestens 46 dB(A). Für die oberen Geschosse und den östlichen Teil des urbanen Gebiets werden sogar Fassadenpegel von mehr als 53 dB(A) prognostiziert. Gemäß dem Berliner Lärmleitfaden sind ab einer Verkehrslärmbelastung L_r , Verkehr, nachts ≥ 46 dB(A), geeignete Fensterkonstruktionen vorzusehen, die noch eine Teilöffenbarkeit bzw. eine nutzerunabhängige Belüftung ermöglichen.

Es besteht somit ein Regelungsbedarf für geeignete Fensterkonstruktionen (s. Kap. IV.13.1.1.1)

Schutz von baulich verbundenen Außenwohnbereichen

Baulich verbundene Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Dachterrassen) von Wohnungen besitzen ebenfalls einen Schutzanspruch, der sich allerdings auf den Tagzeitraum beschränkt. Gemäß Berliner Lärmleitfaden ist je Wohnung ein Außenwohnbereich zu schützen. Als Wert sollten entsprechend des schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblattes 1 zu DIN 18005 am Tag 60 dB(A) angestrebt, jedoch 65 dB(A) keinesfalls überschritten werden.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde ermittelt, ob der von der Lärminderungsplanung Berlin angesetzte Schwellenwert von 60 dB(A) über möglichen Außenwohnbereichen eingehalten oder überschritten wird.

Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist, dass nur der nordwestliche Bereich der Teilfläche MU 1 so hohe Verkehrslärmpegel aufweist, dass es über möglichen Außenwohnbereichen zu einer Überschreitung des oben genannten Grenzwertes von 65 dB(A) kommt.

Es besteht somit ein Regelungsbedarf zum Schutz von baulich verbundenen Außenwohnbereichen (s. Kap. IV.13.1.1.2).

Passive Schallschutzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets

Die Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen **außerhalb des Plangebiets** sind bereits im Bestand durch hohe bis sehr hohe Verkehrsschallimmissionen betroffen. Teilweise liegen die ermittelten Beurteilungspegel oberhalb der von der Rechtsprechung anerkannten Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht. In der schalltechnischen Untersuchung wurde deshalb geprüft, ob durch die planermöglichten Gebäude die Verkehrslärmbelastung aufgrund von Gebäudereflexionen unzumutbar erhöht wird und eine Kompensationspflicht besteht.

Die Untersuchung zeigt auf, dass der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung durch die Planung – wenn auch nur marginal und allenfalls rechnerisch nachweisbar – weitergehend überschritten wird. Die ermittelten Pegelerhöhungen betragen $\leq 0,1$ dB. Dies betrifft alle Immissionsorte entlang des Mehringdamms und der Yorckstraße sowie das Gebäude Baruther Straße 1 und Gneisenaustraße 115. Diese zusätzliche Geräuschbelastung wird vor allem durch die Erhöhung der Verkehrsmengen erzeugt. Gebäudereflexionen durch neue Baukörper im Plangebiet wurden zwar in der schalltechnischen Berechnung berücksichtigt, wirken sich aber an den umliegenden Bestandsgebäuden rechnerisch nicht relevant aus. Die Erhöhung der Geräuschbelastung aufgrund von Reflexion beträgt weniger als 0,1 dB. Die prognostizierten Pegelerhöhungen sind somit vor allem auf die Zunahme der Verkehrsmengen auf den entsprechenden Straßenabschnitten, die bereits sehr stark durch Verkehr vorbelastet sind, zurückzuführen. Diese Straßen sind öffentlich gewidmet und dienen jedermann, insbesondere zahlreichen Anliegern. Die Projektträger können folglich die Verkehrsbelastung – im Gegensatz zu einer möglichen Reduzierung von Gebäudereflexion (z.B. durch schallabsorbierende Fassaden) – nicht beeinflussen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans (insbesondere der Ausschluss oberirdischer Stellplätze und die besondere Zweckbestimmung der öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebietsinneren) können dazu beitragen, das planbedingte Verkehrsaufkommen gering zu halten. Bei Umsetzung des Mobilitätskonzepts ist davon auszugehen, dass die Verkehrszahlen hinter den prognostizierten Verkehrsmengen zurückbleiben. In die Abwägung einzustellen ist auch, dass die nur geringen Pegelerhöhungen nicht verursachergerecht durch passive Schallschutzmaßnahmen kompensiert werden können. Die mit den infrage kommenden Maßnahmen einhergehende Verbesserung der Geräuschbelastung liegt deutlich über den dB-Wert-Erhöhrungen, die durch die Planung hervorgerufen werden. Mit jeder Verbesserung ist somit ein erheblicher Aufwand verbunden, der angesichts der geringen Pegelerhöhungen unverhältnismäßig wäre – zumal Pegelerhöhungen in der prognostizierten Größenordnung $\leq 0,1$ dB nach vorherrschender wissenschaftlicher Meinung subjektiv nicht wahrnehmbar sind. Außerdem verfügen die betroffenen Bestandsgebäude im Umfeld in der Regel auch über lärmabgewandte Fassaden zum Blockinnenbereich.

Aus diesen Gründen besteht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens kein Handlungserfordernis. Die Planung führt nicht zu einer Kompensationspflicht, die die Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen an den Bestandsgebäuden im Umfeld des Plangebiets erforderlich macht. Die Untersuchungsergebnisse sind auf andere Gebäude in den oben genannten Straßenabschnitten übertragbar, da eine Vielzahl an unterschiedlichen Gebäuden als Immissionsort berücksichtigt wurde.

In diesem Zusammenhang wird auf das Berliner Schallschutzfensterprogramm verwiesen, das ein wichtiger Baustein des Lärmaktionsplans ist. Dieses Programm wurde für Wohngebäude an sehr lauten Straßen aufgestellt, an denen in den nächsten Jahren keine aktiven Maßnahmen zur Lärminderung ergriffen werden können und auch künftig die Schwellenwerte des aktuellen Lärmaktionsplans überschritten werden. Treten Beurteilungspegel von 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts auf, ist unter bestimmten Voraussetzungen eine finanzielle Förderung für den Einbau von Schallschutzfenstern oder die schalltechnische Aufbereitung von berlintypischen Holzkastendoppelfenstern möglich. Diese hätte bereits in der Vergangenheit beantragt werden können. Durch das Berliner Schallschutzfensterprogramm ist zwar ein wichtiger Anreiz zur Lärmsanierung gegeben, allerdings stehen nicht in unbegrenzter Höhe Mittel für die Förderung zur Verfügung, so dass diese nicht gesichert ist.

IV.3.1.6 Zusammenfassende Bewertung

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ergibt sich ein Regelungserfordernis zum Schutz vor unzumutbaren Verkehrsschallimmissionen. Aus diesem Grund werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen (s. Kap. IV.13.1.1). Darüber hinaus ist im Fortgang des Verfahrens zu prüfen, ob bei den bereits stark durch Verkehrslärm belasteten Straßenabschnitten in der näheren Umgebung im Zuge des nächsten Sanierungszyklus ein lärmarmen Fahrbahnbelag aufgebracht und auf den übergeordneten Straßen Mehringdamm und Yorckstraße die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h zumindest zur Nachtzeit umgesetzt werden kann.

IV.3.2 Gewerbelärm

In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 2-48 waren die Gewerbeschallimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken, sowie die von den planermöglichten und bestehenden Nutzungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ausgehenden Gewerbeschallemissionen zu ermitteln und zu bewerten.

Beurteilungsgrundlagen

Für die Beurteilung der Geräuschbelastung von gewerblichen Anlagen stellt in der Bauleitplanung die DIN 18005-Teil 1 mit den darin festgelegten schalltechnischen Orientierungswerten das maßgebliche Regelwerk dar. Ergänzend ist die TA Lärm heranzuziehen, da diese Grundlage für die Ermittlung und Bewertung der von gewerblichen Anlagen ausgehenden Schallimmissionen ist. Sie enthält über die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 hinausgehende Anforderungen. Da im Vollzug die Einhaltung der Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm an schutzbedürftigen Nutzungen gewährleistet werden muss, sind diese bereits im Bebauungsplanverfahren der Bewertung des Gewerbelärms zugrunde zu legen.

Schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet sind die vorhandenen Wohngebäude an der Obentrautstraße und die planermöglichten Wohngebäude auf dem Dragonerareal. Diese liegen innerhalb des urbanen Gebiets. Für urbane Gebiete gelten nach der TA Lärm Immissionsrichtwerte von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Diese dürfen durch

einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen tags um nicht mehr als 30 dB (93 dB(A)) und nachts um nicht mehr als 20 dB (65 dB(A)) überschritten werden. Zudem war zu untersuchen, ob durch die planermöglichten Nutzungen unzumutbare Geräuschimmissionen an den schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Plangebiets zu erwarten sind.

IV.3.2.1 Planbedingte Gewerbeschallimmissionen auf schutzbedürftige Nutzungen inner- und außerhalb des Plangebietes

Gewerbebetriebe gehören sowohl in Gewerbegebieten als auch urbanen Gebieten zu den Hauptnutzungen, die den Gebietscharakter maßgeblich mitprägen. Während das Gewerbegebiet vorwiegend nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben dient, sind im urbanen Gebiet nur gewerbliche Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zukünftige Gewerbebetriebe müssen dann auf den Schutzanspruch Rücksicht nehmen, der sich durch die Baugebietsausweisungen ergibt. Dies betrifft auch heute bestehende Betriebe.

Über die Zulässigkeit neuer gewerblicher Nutzungen im Plangebiet ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens (und der damit einhergehenden Betriebsgenehmigung) zu entscheiden. Hierbei ist durch eine schalltechnische Prüfung nachzuweisen, dass an den jeweiligen Immissionsorten die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm durch den beantragten Gewerbebetrieb eingehalten werden.

Die schalltechnische Untersuchung zeigt unter Annahme einer flächenhaften Ersatzschallquelle auf, welche Geräuschimmissionen im Bereich des Gewerbehofs (Teilflächen GE 1.1 und GE 1.2) bereits im Bestand möglich sind. Limitierend sind dabei am Tag das Finanzamt mit dem Schutzanspruch eines Kerngebiets und zur Nachtzeit das bestehende Wohngebäude Obentrautstraße 23 mit dem Schutzanspruch eines Mischgebiets. Im Ergebnis sind flächenbezogene Schallleistungspegel von 66 dB(A)/m² am Tag und 58 dB(A)/m² in der Nacht möglich. Damit wird aufgezeigt, dass im Bestand zur Nachtzeit nicht der im planungsrechtlichen Sinne bzw. nach DIN 18005 für Gewerbegebiete empfohlene flächenbezogene Schallleistungspegel von 60 dB(A)/m² ausgeschöpft werden kann. Dies wird durch Ausweisung eines urbanen Gebiets im Bereich der geplanten Wohnbebauung ebenfalls der Fall sein. Am Tag kann hingegen der nach DIN 18005 empfohlene flächenbezogene Schallleistungspegel von 60 dB(A)/m² beansprucht werden.

IV.3.2.2 Gewerbeschallimmissionen vorhandener gewerblicher Nutzungen auf schutzbedürftige Nutzungen inner- und außerhalb des Plangebietes

Zur Einschätzung der auf die künftigen Wohngebäude und andere schutzbedürftige Nutzungen einwirkenden Gewerbeschallimmission waren vorhandene und genehmigte gewerbliche Anlagen zu ermitteln und hinsichtlich ihrer Vereinbarkeit mit der Wohnnutzung zu bewerten. Dabei waren sowohl die Immissionen zu berücksichtigen, die von außerhalb auf schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet einwirken können als auch die, die durch vorhandene gewerbliche Nutzungen innerhalb des Plangebiets auftreten können.

IV.3.2.2.1 Gewerbeschallimmissionen vorhandener gewerblicher Nutzungen innerhalb des Plangebietes

Im Plangebiet ist bereits heute eine Vielzahl an vorrangig kleineren Gewerbebetrieben vorhanden. Dies sind:

- LPG Biomarkt
- Club Gretchen
- Polsterwerkstatt
- Auto Klas
- Auto Sun
- Auto Sanli
- S&K Autoservice
- Getränkemarkt
- Internet-Autohandel
- Finanzamt Friedrichshain-Kreuzberg

Eine größere Gewerbeeinheit stellt der Biomarkt im nordöstlichen Bereich des Plangebiets dar. Eine weitere Besonderheit ist der ebenfalls an der Obentrautstraße gelegene Club, da dieser vorwiegend nachts betrieben wird.

Ein Großteil der vorhandenen gewerblichen Nutzungen, die sich nach aktuellem Planungsrecht in einem Gewerbegebiet befinden, liegen innerhalb des geplanten Gewerbebezugs im Nordosten des Plangebiets. Dieser wird als Gewerbegebiet (Teilflächen GE 1.1 und GE 1.2) festgesetzt. Auch das bestehende Finanzamt Friedrichshain-Kreuzberg am Mehringdamm wird als Teilfläche des Gewerbebezugs (Teilfläche GE 2) ausgewiesen. Im übrigen Teil des Plangebiets befinden sich Garagen und Kfz-Stellplätze, die insbesondere von den gewerblichen Nutzungen im Gewerbebezug genutzt werden. Dieser Teilbereich wird als urbanes Gebiet festgesetzt, in dem Wohnen eine der den Gebietscharakter prägenden Hauptnutzungen darstellt. Alle anderen gewerblichen Nutzungen innerhalb des urbanen Gebiets wurden zwischenzeitlich aufgegeben.

In der schalltechnischen Untersuchung war deshalb zu untersuchen, ob die bestehenden gewerblichen Betriebe innerhalb des festgesetzten Gewerbebezugs mit der heranrückenden Wohnbebauung vereinbar sind, eine ggf. nicht nachweisbare Vereinbarkeit hergestellt werden kann (z.B. durch aktive Schallschutzmaßnahmen organisatorischer oder baulicher Art oder durch Maßnahmen im Sinne der architektonischen Selbsthilfe) oder die Betriebe durch die Planung wesentlich eingeschränkt werden. Zum anderen war zu untersuchen, ob bestehende Gewerbebetriebe, die künftig im urbanen Gebiet liegen, dem veränderten Schutzanspruch entsprechen oder gleichfalls Maßnahmen zum Schutz vor unzumutbaren Schallimmissionen erforderlich werden.

In der schalltechnischen Untersuchung zu betrachten waren hierbei nur die an ihrem Standort verbleibenden Gewerbebetriebe, die aufgrund der Betriebsabläufe und deren Immissionen von Relevanz sind. Bei künftig beabsichtigten betrieblichen Änderungen

müssen diese Betriebe die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm einhalten. Gleiches gilt für Betriebe, die einen anderen Standort beziehen. Auch diese müssen künftig den Schutzanspruch, der sich durch die entsprechende Baugebietsausweisung ergibt, berücksichtigen.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass durch die Planung am Tag keine Konflikte zwischen bestehenden Gewerbebetrieben und heranrückender Wohnbebauung zu erwarten sind. Der Immissionsrichtwert für urbane Gebiete von tags 63 dB(A) wird an allen planermöglichten Baukörpern eingehalten. In der Nacht stellt sich die Situation anders dar. Aufgrund realer Betriebsvorgänge kommt es bei planermöglichten Wohngebäuden zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwerts von 45 dB(A), so dass Regelungsbedarf besteht.

Gewerbeschallimmissionen vorhandener gewerblicher Nutzungen im Gewerbegebiet

In der schalltechnischen Untersuchung wurden die Gewerbebetriebe identifiziert, bei denen unzumutbare Geräuschimmissionen zur Nachtzeit aufgrund realer Betriebsvorgänge und/oder der Genehmigungslage nicht ausgeschlossen werden konnten. Dies waren mit Ausnahme der Polsterwerkstatt, die keine relevanten Tätigkeiten im Freien aufweist und nicht zur Nachtzeit betrieben wird, alle oben genannten Gewerbebetriebe. Bei den meisten dieser Betriebe wurde durch Änderung der Baugenehmigungen im Fortgang des Bebauungsplanverfahrens gesichert, dass künftig keine unzumutbaren Geräuschimmissionen durch nächtliche Tätigkeiten im Freien (z.B. durch Liefer- und Ladetätigkeiten sowie Entsorgungsvorgänge, durch das Abschleppen von Unfallfahrzeugen oder das Abstellen von Kraftfahrzeugen) zu erwarten sind und eine Vereinbarkeit mit der heranrückenden Wohnnutzung gegeben ist. Die Gewerbebetriebe haben erklärt, dass eine Nachtnutzung nicht stattfindet. Dies betrifft den Biomarkt LPG, die Kfz-Werkstätten Auto Sun, Auto Sanli, Auto Klas, S&K Autoservice, den Getränkemarkt sowie den Internet-Autohandelsbetrieb. Die genannten Gewerbebetriebe werden somit durch die Planung nicht eingeschränkt. Außerdem werden unzumutbare Immissionen, die durch die nächtliche Nutzung der hofseitigen Stellplatzanlage des Finanzamts Friedrichshain-Kreuzberg bzw. durch an- und abfahrende Kraftfahrzeuge während der Nachtzeit an den planermöglichten Punkthäusern im Südosten des Plangebiets einwirken könnten, durch die Verwaltungsvereinbarung ausgeschlossen. Demnach ist die nächtliche Nutzung der Stellplatzanlage künftig untersagt. Durch die Verwaltungsvereinbarung wird zudem gesichert, dass weitere gewerbliche Nutzungen, soweit für diese in der Vergangenheit bereits eine Baugenehmigung erteilt, die Nutzung aber bislang nicht ausgeübt wurde, auch in Zukunft nicht ausgeübt werden wird.

Die oben genannten Gewerbebetriebe werden somit durch die Planung nicht eingeschränkt. Anders verhält es sich mit dem vorhandenen Club Gretchen, da der Nachtbetrieb mit Durchführung von Musikveranstaltungen zentraler Bestandteil des Betriebskonzepts und baurechtlich genehmigt ist. Die schalltechnische Untersuchung zeigt auf, dass während der Nachtzeit – ohne die innerhalb der Baukörperfestsetzung mit der festgesetzten Oberkante von 60,8 m ü. NHN ermöglichten urbanen Fabrik – erhebliche Geräuschimmissionen an den planermöglichten Wohngebäuden auftreten, die durch den Club

hervorgerufen werden. Diese ließen sich durch die schallabschirmende Wirkung der urbanen Fabrik vermeiden. Da deren Errichtung aber absehbar nicht vor Errichtung der heranrückenden Wohnbebauung hergestellt wird, bleibt diese bei Darstellung der Untersuchungsergebnisse zunächst unberücksichtigt. Gleiches gilt auch für die zeitlich vorgezogene Errichtung des südlichen Gewerberiegels (Teilfläche GE 1.1) als auch für das planermöglichte Hochhaus im zentralen Bereich des Gebiets (Teilfläche MU 3.2).

Nachfolgend werden die schalltechnisch relevanten Tätigkeiten des Clubs hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die heranrückende Wohnbebauung betrachtet. Außerdem wird die Genehmigungslage zu den schalltechnisch relevanten Betriebsabläufen zusammenfassend dargestellt.

Geräuschemissionen durch den Betrieb des Club Gretchen

In Verbindung mit dem Clubbetrieb treten verschiedene Geräuschbelastungen auf, die in der schalltechnischen Untersuchung zu betrachten waren. Schalltechnisch relevant und deshalb vertiefend zu untersuchen waren Geräuschemissionen, die durch

- Musikveranstaltungen im Gebäude (unter Berücksichtigung einer aus dem Bestand heraus bereits notwendigen Schallschleuse),
- nächtliche Ladetätigkeiten in Verbindung mit Musikveranstaltungen sowie
- die Nutzung der Freifläche im Hof (bis zu 100 Personen),

verursacht werden.

Musikveranstaltungen im Gebäude (unter Berücksichtigung einer aus dem Bestand heraus bereits notwendigen Schallschleuse)

Im Club werden neben dem typischen Clubbetrieb mit DJ auch Live-Konzerte und Veranstaltungen durchgeführt. Diese reichen bis weit nach Mitternacht und führen auch bei geschlossenen Toren zu einer relevanten Geräuschbelastung im Freien. Während einer Musikveranstaltung ist eine (wenn auch geringfügige) Überschreitung des Immissionsrichtwertes nach TA Lärm von ≤ 3 dB - bezogen auf den zeitlichen Mittelwert - an der Nordost- und Nordwestfassade des planermöglichten Hochhauses in der Teilfläche MU 3.2 zu erwarten.

Des Weiteren kommt es an der Südostfassade des nordwestlichen Neubaukörpers in der Teilfläche 2.1 zu lokal begrenzt auftretenden Überschreitungen des Immissionsrichtwertes nach TA Lärm von 45 dB(A). Diese sind insbesondere auf den nächtlichen Clubbetrieb in Verbindung mit der Nutzung der dazugehörigen Freifläche zurückzuführen. Die Überschreitungen betragen höchstens 2 dB. Sie treten über eine Breite von 8 m oberhalb von 17 m über Gehweg auf.

Auch tieffrequente Geräusche in den Aufenthaltsräumen von Wohnungen wurden betrachtet. Demnach ist entlang der oben genannten Fassaden auch mit einer Überschreitung des nach DIN 45680 maßgeblichen Anhaltswertes in Höhe von 25 dB(A) (im Inneren von Aufenthaltsräumen bei geschlossenen Fenstern) zu rechnen. Es ist somit auch von belästigenden tieffrequenten Geräuschen in Aufenthaltsräumen auszugehen.

In der Bestandssituation treten durch Live-Konzerte oder Clubveranstaltungen keine Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte an Wohngebäuden in der näheren Umgebung auf. Der potenzielle Konflikt wird erst durch die heranrückende Wohnbebauung ausgelöst.

Es kommt jedoch durch das Aufsuchen der Sanitärbereiche, das vorwiegend über den Hof erfolgt und zu einem regelmäßigen Öffnen der hofseitigen Türen führt, zu einer wesentlichen Geräuschbelastung für die bestehende Wohnnutzung in der Nachbarschaft. Diese führt dazu, dass bereits in der Bestandssituation die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm überschritten werden und auch ohne die Planung Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Zum Schutz der heute bereits bestehenden Wohnbebauung werden deshalb Schallschleusen errichtet, die sich derzeit in der Umsetzung befinden. Abwägungsrelevante Schallimmissionen, die durch die Musikveranstaltungen selber herrühren, werden an der planermöglichten Bebauung zwar auch mit den Schallschleusen auftreten. Künftig wird jedoch Schall, der während der Musikveranstaltungen durch das Öffnen der Tore nach außen dringt, durch die Schleusen in geeignetem Umfang kompensiert. Die Berechnungsergebnisse zeigen Beurteilungspegel von ≤ 49 dB(A) an der Nordost- und Nordwestfassade des planermöglichten Hochhauses (Teilfläche 3.2), die Überschreitungen des Immissionsrichtwerts werden somit bis zu 4 dB betragen.

Nächtliche Ladetätigkeiten in Verbindung mit Musikveranstaltungen

In der Nacht werden in Verbindung mit Live-Konzerten Ladetätigkeiten durchgeführt, die je nach Art und Umfang des zu verladenen Equipments zu einer Geräuschbelastung führen können. Zu unterscheiden sind deshalb Ladetätigkeiten, bei denen nur wenig/leichteres Equipment in einen Tourbus verladen wird, und Ladetätigkeiten mit umfangreichem Equipment, das in einen zusätzlichen Tourtruck zu verladen ist. Dies erfolgt mit Hilfe von sogenannten Cases (Rollkoffern).

Die Ladetätigkeiten mit weniger und leichterem Equipment führen zu Geräuschimmissionen, die eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes an der Nordost- und Nordwestfassade des planermöglichten Hochhauses um bis zu 5 dB erwarten lassen. Hierbei handelt es sich vorwiegend um Geräusche, die aufgrund von Gesprächen unter den Mitarbeitenden entstehen und weniger um Rollgeräusche durch Bewegen der Cases. Überschreitungen durch kurzzeitige Geräuschspitzen sind nicht festzustellen.

Bei den umfangreichen Ladetätigkeiten mit schwerem Equipment überwiegen hingegen die Rollgeräusche. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass an der nordöstlichen und nordwestlichen Fassade des planermöglichten Hochhauses (Teilfläche MU 3.2) sowie an mehreren Fassaden der südlich davon geplanten Punkthäuser (Teilfläche MU 3.4) Überschreitungen des Immissionsrichtwerts nach TA Lärm von 45 dB(A) zu erwarten sind. Diese betragen bis zu 13 dB am Hochhaus und bis zu 6 dB an den nördlichen Punkthäusern. Zusätzlich kommt es durch kurzzeitige Geräuschspitzen zu Überschreitungen des Immissionsrichtwerts von 65 dB(A). Diese entstehen durch das Zusammenschlagen größerer Cases. Im Bereich der Punkthäuser sind diese Überschreitungen relativ geringfügig und betragen ≤ 3 dB.

Des Weiteren werden lokal begrenzt auftretende Überschreitungen für die Südost- und Südwestfassade des Hochhauses, jeweils eine Teilfassade der beiden östlichen Punkthäuser sowie die Nordwestfassade des westlichen der drei südlichen Punkthäuser prognostiziert. Diese lokal begrenzt auftretenden Überschreitungen treten im schlechtesten untersuchten Fall (Worst-case), d.h. bei ersatzlosem Rückbau der Garagen im Süden des Gewerbehofes, am Hochhaus nur in den untersten Geschossen der Südost- und Südwestfassade und dort auch nur punktuell auf. Gleiches gilt sinngemäß für die genannten Fassaden der drei Punkthäuser. Allerdings treten die Überschreitungen an diesen nur in den oberen Geschossen auf. Die Überschreitungen betragen am Hochhaus höchstens 6 dB und an den Punkthäusern höchstens 1 dB.

In der Bestandssituation treten keine Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte an Wohngebäuden in der näheren Umgebung auf. Der potenzielle Konflikt wird erst durch die heranrückende Wohnbebauung ausgelöst.

Nutzung der Freifläche im Hof

Der Hof wird durch Besucher und Besucherinnen des Clubs zum Aufenthalt und als Freischankfläche genutzt. Gemäß Baugenehmigung ist die Zahl der Personen, die sich dort gleichzeitig aufhalten dürfen, auf 100 Personen beschränkt. Durch die Nutzung kommt es zu einer Geräuschbelastung, die zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwerts nach TA Lärm von 45 dB(A) führt. Die Überschreitungen betragen ≤ 5 dB und treten sowohl an der Nordost- als auch an der Nordwestfassade des planermöglichten Hochhauses in der Teilfläche MU 3.2 auf.

In der Bestandssituation treten keine Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte an Wohngebäuden in der näheren Umgebung auf. Der potenzielle Konflikt wird erst durch die heranrückende Wohnbebauung ausgelöst.

Genehmigungslage für die oben genannten Betriebsabläufe

Zu den durch den Club genutzten Räumen existiert eine Baugenehmigung aus dem Jahr 2006 für Veranstaltungsräume, Biergarten und Behindertenstellplätze. Laut Betriebsbeschreibung umfasst die Nutzung Firmenpräsentationen, Kulturveranstaltungen, Konzerte, und Tanzveranstaltungen. Die Baugenehmigung wurde im Jahr 2025 geändert, um die Vereinbarkeit der schalltechnisch relevanten Betriebsabläufe mit der heranrückenden Wohnbebauung herzustellen. Insbesondere ist nunmehr die Nutzung der Freifläche auf 100 Personen beschränkt.

Zudem wurde im Jahr 2025 ein Nachtrag zum Anbau von Schallschleusen genehmigt. Nach Auskunft der Clubbetreibenden soll die Fertigstellung der Schallschleusen bis Ende 2025 erfolgen.

Gewerbeschallimmissionen vorhandener gewerblicher Nutzungen im urbanen Gebiet

Vorhandene gewerbliche Nutzungen im festgesetzten urbanen Gebiet befinden sich nur im nordwestlichen Bereich des Plangebiets und zwar im Norden der Teilflächen MU 2.1 und MU 2.2. Dort befinden sich Kfz-Stellplätze, die insbesondere durch die beiden Kfz-Betriebe im westlichen Bereich des Gewerbehofs (Teilfläche GE 1.1) genutzt werden.

Eine Nutzung durch die Betriebe zur Nachtzeit ist künftig ausgeschlossen (s. oben), so dass eine Vereinbarkeit mit der im urbanen Gebiet zulässigen Wohnnutzung gesichert ist. Zudem wird der Bereich durch den Bebauungsplan überplant, von einer Umgestaltung dieser Standorte entsprechend der Festsetzungen ist deshalb ohnehin auszugehen.

Die Umwandlung von Gewerbegebiet in urbanes Gebiet stellt somit keine faktische Beschränkung der bestehenden gewerblichen Nutzung im urbanen Gebiet dar.

Zusammenfassende Bewertung

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass durch die Planung am Tag keine Konflikte zwischen bestehenden Gewerbebetrieben innerhalb des Plangebiets und heranrückender Wohnbebauung zu erwarten sind. Der Immissionsrichtwert für urbane Gebiete von tags 63 dB(A) wird an allen planermöglichten Baukörpern eingehalten. In der Nacht stellt sich die Situation anders dar. Aufgrund realer Betriebsvorgänge des vorhandenen Clubs kommt es bei planermöglichten Wohngebäuden zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwerts von 45 dB(A), so dass weiterer Regelungsbedarf besteht.

IV.3.2.2.2 Gewerbeschallimmissionen vorhandener gewerblicher Nutzungen außerhalb des Plangebiets

Im Umfeld des Plangebiets sind verschiedene Geschäfte im Erdgeschoss von Wohngebäuden sowie das Hostel am Mehringdamm 32 vorhanden. Da von den Geschäften keine relevanten Geräuschbelastungen zu erwarten sind, waren sie schalltechnisch nicht zu untersuchen. Näher zu betrachten war hingegen das Hostel, da sich dieses in unmittelbarer Nähe zur planermöglichten Wohnnutzung befindet und über einen Innenhof verfügt, der sich in Richtung Plangebiet öffnet. Darüber hinaus weist das Hostel Lüftungsanlagen auf dem Dach auf. Aus diesem Grund wurden die potentiellen Geräuschbelastungen, die als Vorbelastung zu berücksichtigen sind und auf künftige schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet einwirken könnten, in der schalltechnischen Untersuchung weitergehend betrachtet.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass zum einen die Nutzung des Außenbereichs nicht Gegenstand der Baugenehmigung ist und das Hostel auch nicht über Außenbereiche im Hof verfügt, so dass von diesem keine unzumutbaren Geräuschimmissionen zu erwarten sind. Zum anderen ist nicht von schädlichen Schallimmissionen durch vorhandene raumlufttechnische Anlagen auszugehen. Solche befinden sich auf dem Vorderhaus und auf dem eingeschossigen Flachbau an der Grenze zum Plangebiet.

Lüftungsanlagen auf dem Vorderhaus

Die vorhandenen Lüftungsanlagen auf dem Vorderhaus liegen in vergleichbarer Nähe zu bereits vorhandener Wohnnutzung mit dem Schutzanspruch eines Mischgebiets. Das Hostel muss bereits auf diese Rücksicht nehmen. D. h. die vorhandene Wohnnutzung limitiert die Geräuschabstrahlung des gewerblichen Betriebs derart, dass eine relevante Geräuschbelastung im Plangebiet ausgeschlossen werden kann.

Raumluftechnischen Anlagen auf dem Flachbau

Bei den raumluftechnischen Anlagen auf dem Flachbau handelt es sich um zwei Klimasplitgeräte und einen Entrauchungsventilator, der nur im Brandfall zu Einsatz kommt. Die beiden Klimasplitgeräte wurden in der schalltechnischen Untersuchung zur Ermittlung der Vorbelastung berücksichtigt. Im Ergebnis sind im Plangebiet keine relevanten Geräuschbelastungen zu erwarten. Die Planung schränkt folglich den vorhandenen gewerblichen Hostelbetrieb nicht weitergehend ein.

IV.3.2.3 Bewertung der abwägungsrelevanten Gewerbeschallimmissionen

Durch die Planung kommt es in der Nacht durch verschiedene Tätigkeiten des vorhandenen Clubs im urbanen Gebiet zu deutlichen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm. Dies betrifft sowohl den zeitlichen Mittelwert als auch kurzzeitige Geräuschspitzen. Damit werden durch die Planung potenzielle Nutzungskonflikte zwischen Club und heranrückender Wohnbebauung ermöglicht. Aus diesem Grund muss durch geeignete Maßnahmen eine Vereinbarkeit mit der heranrückenden Wohnbebauung hergestellt werden, da alle schalltechnisch relevanten Tätigkeiten in Verbindung mit dem nächtlichen Clubbetrieb durch die Betriebsgenehmigung gedeckt sind und die Planung nicht zu einer Einschränkung des Betriebs führen darf. Dies bedeutet, dass städtebauliche Gründe die Planung rechtfertigen müssen und Maßnahmen zur Konfliktlösung bzw. -minimierung zu prüfen sind. Dies erfolgt in den nachfolgenden Kapiteln.

Die prognostizierten Überschreitungen des Immissionsrichtwerts nach TA Lärm, die nur punktuell/lokal begrenzt auftreten, können hingegen aus folgenden Gründen unberücksichtigt bleiben:

Lokal begrenzt auftretende Überschreitungen aufgrund umfangreicher geräuschintensiver Ladetätigkeiten

- Die Überschreitungen an den betroffenen Fassaden des Hochhauses (MU 3.2) und der Punkthäuser (MU 3.4) werden durch geräuschintensive nächtliche Ladetätigkeiten hervorgerufen, die in Zusammenhang mit Konzertveranstaltungen im Club entstehen und bei denen sehr umfangreiches Equipment verladen wird. Konzertveranstaltungen, die solch umfangreiches Equipment benötigen, finden relativ selten statt.
- Sowohl eine differenzierte Festsetzung von Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe als auch deren Festsetzung für jeweils die gesamte Fassade wären unverhältnismäßig, da sich die Lärmsituation je nach architektonischer Ausgestaltung der Fassaden (z.B. durch Vor- und Rücksprünge) auch anders darstellen kann bzw. im Zuge der Hochbauplanung auf die Lärmsituation reagiert werden kann.
- In der schalltechnischen Untersuchung wurde der schlechteste Fall (Worst-case) betrachtet, bei dem vom ersatzlosen Rückbau der Garagen im Süden des Gewerbehofes ausgegangen wird. Dieser Fall berücksichtigt nicht, dass es sich bei der südlichen Außenwand der Garagen um die noch erhaltene, als Einzeldenkmal geschützte Außenwand des früheren Stallgebäudes handelt. Deren Rückbau ist nicht genehmigungsfähig, so dass von einem Verbleib der Außenwand auch dann

auszugehen ist, wenn die später daran angebauten Garagen zurückgebaut werden. Der Umfang an Fassaden, die von lokal begrenzt auftretenden Überschreitungen betroffen sind, fällt somit deutlich geringer aus als im Ergebnis der Worst-case-Betrachtung prognostiziert wurde. Gleiches gilt für die Höhe der Überschreitungen. So betragen die Überschreitungen des nächtlichen Immissionsrichtwerts an der Südostfassade des Hochhauses bei Verbleib der Garagen höchstens 2 dB und sind damit nur noch geringfügig. Überschreitungen an der Südwestfassade des Hochhauses treten nicht mehr auf. Ähnlich dürfte die Situation sein, wenn nur die Außenwand erhalten bleibt.

- Die denkmalgeschützte Außenwand soll in einen neuen Gewerberiegel integriert werden. Der Bebauungsplan ermöglicht anstelle der Garagen einen höheren Baukörper/Gewerberiegel, durch den die Lärmsituation an den genannten Fassaden nochmals deutlich verbessert wird.
- Bei den Punkthäusern wird die Zahl der Fassaden mit lokal begrenzt auftretenden Überschreitungen bzw. der Umfang der Überschreitungen nicht nur bei Verbleib der Garagen bzw. im Falle eines neu zu errichtenden Gewerberiegels geringer, sondern auch mit Errichtung des Hochhauses.

Lokal begrenzt auftretende Überschreitungen aufgrund des Clubbetriebs und die nächtliche Nutzung der dazugehörigen Freifläche

- Die Überschreitungen an der Südostfassade des nordwestlichen Neubaukörpers (MU 2.1) treten nur in der nordwestlichen Ecke der Fassade auf, so dass höchstens zwei Aufenthaltsräume von Wohnungen in den beiden oberen Geschossen betroffen sind.
- Die Überschreitungen betragen höchstens 2 dB und sind deshalb nur geringfügig.

Die differenzierte Festsetzung von Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe als auch deren Festsetzung für jeweils die gesamte Fassade wären unverhältnismäßig, da sich die Lärmsituation je nach architektonischer Ausgestaltung der Fassaden (z.B. durch Vor- und Rücksprünge) auch anders darstellen kann bzw. im Zuge der Hochbauplanung auf die Lärmsituation reagiert werden kann.

IV.3.2.4 Städtebauliche Gründe

Der Bebauungsplan 2-48 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung eines städtebaulichen Projekts, das sich durch die Mischung verschiedener Nutzungen zu einem urbanen und lebendigen Quartier entwickeln soll. Dieser städtebaulichen Zielstellung folgend sollen neben der Schaffung dringend benötigten Wohnraums und der Etablierung soziokultureller Nutzungen auch die im Plangebiet bereits vorhandenen gewerblichen Betriebe erhalten und durch weiteres Gewerbe ergänzt werden. Die Planung unterstützt damit auch die Umsetzung des Leitbilds der „15-Minuten-Stadt“ bzw. der „Stadt der kurzen Wege“. Dieses zielt darauf ab, durch die räumliche Nähe von Wohnen und Arbeitsplätzen Verkehrsaufkommen und Umweltbelastungen zu reduzieren und eine nachhaltigere und resilientere Stadtentwicklung zu ermöglichen.

Bereits zu Beginn des Planungsprozesses im Jahr 2016 wurden der Erhalt und die städtebauliche Integration der vorhandenen Gewerbebetriebe als Leitlinie für die Entwicklung des Plangebiets definiert. Hintergrund ist u.a., dass kleinteiliges Gewerbe im innerstädtischen Bereich verdrängt wird und aufgrund mangelnder Verfügbarkeit alternativer Standorte die typische „Kreuzberger Mischung“ zunehmend gefährdet ist. Gleiches gilt für Clubs, die zentraler Bestandteil der kulturellen Identität und des Berliner Nachtlebens sind. Sie tragen zur wirtschaftlichen Entwicklung bei, indem sie Arbeitsplätze schaffen, lokale Unternehmen unterstützen und aufgrund ihres internationalen Bekanntheitsgrads Touristen aus aller Welt anziehen. Die Clubszene ist zudem ein Ort der sozialen Interaktion und des Austauschs und trägt damit maßgeblich zur Vielfalt und Offenheit der Stadt bei.

Aus diesen Gründen soll das städtebauliche Konzept, das in einem intensiven Planungsprozess unter einer Vielzahl von Beteiligten und Akteuren entwickelt wurde und die bestehenden Betriebe integriert, zur Umsetzung kommen. Folglich sind Maßnahmen zur Bewältigung der potenziellen Lärmkonflikte erforderlich.

IV.3.2.5 Prüfung potenzieller Maßnahmen zur Minimierung der Lärmbelastung

Zur Bewältigung des potenziellen Nutzungskonflikts wurden im Rahmen der Abwägung Maßnahmen zur Lösung bzw. Minimierung der Lärmproblematik im Sinne des Berliner Leitfadens „Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021“ geprüft. Zusätzlich wurden der Ausschluss bzw. die nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Nutzungen mit besonderem nächtlichen Schutzanspruch als Möglichkeit der Konfliktbewältigung betrachtet.

IV.3.2.5.1 Trennungsgrundsatz

Der im Rahmen von städtebaulichen Planungen zu berücksichtigende Trennungsgrundsatz würde im Plangebiet die räumliche Trennung bzw. Vergrößerung des Abstands zwischen dem Club im nordöstlichen Gewerbehof und den südlich davon ermöglichten schutzbedürftigen Nutzungen bedeuten. Dies ist jedoch aufgrund der Größe des Plangebiets und des vorhandenen Gebäudebestands nicht umsetzbar.

Zudem entspricht die Planung, ein urbanes Gebiet neben einem Gewerbegebiet anzusiedeln, grundsätzlich der Systematik der Baunutzungsverordnung. Mit Einführung des urbanen Gebiets in die Baunutzungsverordnung im Jahr 2017 sollten Nachverdichtungsmaßnahmen und Nutzungsmischung in innerstädtischen Bereichen ausdrücklich erleichtert werden. Die in der Baunutzungsverordnung verankerte Abstufung der Baugebiete nach ihrem jeweiligen Schutzanspruch bzw. ihrer Empfindlichkeit gegenüber Störungen spiegelt sich in den jeweiligen baugebietsbezogenen Orientierungswerten der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und den Immissionsrichtwerten verschiedener immissionsschutzrechtlicher Vorschriften wider. Im Folgenden sind deshalb weitere Maßnahmen zu prüfen, um eine Verträglichkeit zwischen dem schalltechnisch relevanten Club und der geplanten Wohnnutzung herzustellen.

Aktive und städtebauliche Maßnahmen

Als **städtebauliche Maßnahme** ist z.B. eine lärmrobuste Bebauung zu verstehen, die das Durchdringen von Schall mindert, so dass auf der lärmabgewandten Seite ruhige Fassaden und Außenbereiche möglich sind.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen zeigen auf, dass mit Errichtung der sogenannten urbanen Fabrik im Gewerbehof (Teilfläche GE 1.1) eine Vereinbarkeit des Clubs bzw. dessen geräuschintensiven Tätigkeiten mit der heranrückenden Wohnbebauung hergestellt werden könnte, sofern diese in Höhe, Länge und Lage gemäß dem städtebaulichen Konzept hergestellt würde. Der potenzielle Konflikt könnte somit städtebaulich gelöst werden, weitere Maßnahmen zum Schutz vor unzumutbaren Gewerbeschallimmissionen wären nicht erforderlich. Auch der südliche Gebäuderiegel im Gewerbehof sowie das Hochhaus im zentralen Bereich des Plangebiets wirken sich schallabschirmend aus. Da aber nicht sichergestellt ist, dass die urbane Fabrik bzw. die anderen genannten Bauten vor Nutzungsaufnahme der Wohngebäude errichtet werden und eine Bauzeitenregelung nicht verpflichtend vorgeben werden soll, wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens weitere Maßnahmen zur Konfliktbewältigung geprüft.

Bereits aufgrund der Durchführung von Musikveranstaltungen/Live-Konzerten und die Nutzung der Freiflächen im Hof kommt es am planermöglichten Hochhaus in der Teilfläche MU 3.2 zu einer deutlichen Überschreitung des Immissionsrichtwerts in der Nacht. Diese lassen sich nicht durch **aktive Maßnahmen** zum Schallschutz mit verhältnismäßigem Aufwand vermeiden und erfordern Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe an der Nordwest- sowie Nordostfassade des Hochhauses (s. Kap. IV.3.2.5.3). Dies ist auch zum Schutz vor tieffrequenten Geräuschen erforderlich.

Darüber hinaus ziehen Veranstaltungen mit umfangreichem Equipment (und entsprechend geräuschintensiven und langandauernden Ladetätigkeiten nach Veranstaltungsende) unzumutbare Schallimmissionen am Hochhaus und an den Punkthäusern im Südosten des Plangebiets (Teilfläche 3.4) nach sich, so dass Maßnahmen zur Konfliktbewältigung erforderlich sind. Im Fortgang des Bebauungsplanverfahrens wurden deshalb aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. die Einhausung der hofseitigen Ladezone) geprüft, um die Baukosten für die Wohnbebauung reduzieren zu können. Beabsichtigt ist die Umsetzung der Vorzugsvariante, die die Verlagerung der Ladezone in die bestehende Kfz-Werkstatt im westlich angrenzenden Gewerberiegel vorsieht. In der schalltechnischen Untersuchung wird nachgewiesen, dass durch diese Maßnahme sowohl an den Punkthäusern als auch am Hochhaus keine Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte aufgrund der Ladetätigkeiten mehr auftreten werden. Für das Hochhaus besteht aufgrund anderer Betriebsvorgänge auch weiterhin ein Maßnahmenbedarf (s. Kap. IV.3.2.2.1). Da derzeit ist nicht ausreichend gesichert ist, dass diese aktive Maßnahme umgesetzt wird, sind auch an den betroffenen Punkthäusern Maßnahmen im Sinne der architektonischen Selbsthilfe erforderlich (s. IV.3.2.5.3). Die vorgenannten aktiven Maßnahmen kommen jedoch im Rahmen der festgesetzten Ausnahme in Betracht.

Maßnahmen im Sinne der architektonischen Selbsthilfe

Aufgrund erheblicher Geräuschimmissionen durch die verschiedenen, schalltechnisch relevanten Nutzungen und Tätigkeiten in Verbindung mit dem nächtlichen Clubbetrieb sind Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe an der Nordwest- sowie Nordfassade des Hochhauses erforderlich. Gleiches gilt aufgrund der sehr geräuschintensiven Ladetätigkeiten des Clubs auch für eine bestimmte Anzahl an Fassaden von Punkthäusern in der Teilfläche MU 3.4, sofern keine aktiven Schallschutzmaßnahmen im Bereich des Clubs umgesetzt werden.

Als Maßnahme zur Konfliktbewältigung können die betroffenen Fassaden z. B. mit offen- oder verglasten Balkonen oder Loggien, einhergehend mit einer nächtlichen Schließverpflichtung, ausgestattet werden. Hierzu erfolgen Festsetzungen im Bebauungsplan (s. Kap. IV.13.1.2.1).

IV.3.2.5.2 Ausschluss/ausnahmsweise Zulässigkeit von schutzbedürftigen Nutzungen

Im zentralen Bereich des Plangebiets sind Gebäude vorhanden, auf die zum einen erhebliche Gewerbeschallimmissionen einwirken und in denen zum anderen laut Nutzungskonzept keine Wohnnutzung vorgesehen und aus städtebaulichen Gründen – zugunsten von öffentlichkeitswirksamen, belebenden Nutzungen – auch nicht erwünscht ist. Wohnnutzung wird in diesen Teilflächen deshalb ausgeschlossen.

Auch bei den anderen Bestandsgebäuden im urbanen Gebiet wäre eine Vereinbarkeit mit gewerblichen Nutzungen womöglich nicht ohne Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe gegeben. Diese Gebäude sind zwar gemäß Nutzungskonzept nicht für Wohnnutzung vorgesehen. Wohnnutzung soll jedoch als Ausnahme zugelassen werden können, um Spielraum für künftige Entwicklungen zu lassen. Sollte die Herstellung von Wohnungen in diesen Gebäuden doch beabsichtigt werden, ist im Baugenehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Vereinbarkeit mit gewerblichen Nutzungen nachzuweisen. Gegebenenfalls können schädliche Gewerbeschallimmissionen durch Maßnahmen im Sinne der architektonischen Selbsthilfe ausgeschlossen werden. Die Feinsteuerung der Wohnnutzung erfolgt durch Festsetzungen im Bebauungsplan (s. Kap. IV.8.1.1).

IV.3.2.6 Zusammenfassende Bewertung

Auf die vorhandenen und künftigen schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet wirkt Gewerbelärm ein, der durch Tätigkeiten bestehender und verbleibender Betriebe sowie durch zukünftige gewerbliche Nutzungen inner- und außerhalb des Plangebiets entsteht. Während vorhandene Betriebe in der näheren Umgebung des Plangebiets sowie die überwiegende Zahl an Gewerbebetrieben im Plangebiet mit der planermöglichten Wohnbebauung vereinbar sind, werden durch den Club im festgesetzten Gewerbegebiet (Teilfläche GE 1.1) Gewerbeschallimmissionen erzeugt, die an der heranrückenden Wohnbebauung zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm führen. Dieser potenzielle Konflikt kann durch organisatorische/bauliche Maßnahmen sowie Maßnahmen im Sinne der architektonischen Selbsthilfe gelöst werden. Eine Vereinbarkeit zwischen Wohnnutzung und künftigen Gewerbebetrieben sowie mit bestehenden Betrieben, die aufgrund des Umzugs in neue Räumlichkeiten einer neuen Betriebsgenehmigung

bedürfen, ist ebenfalls gegeben, da diese auf den dann vorhandenen Schutzanspruch Rücksicht nehmen müssen.

IV.3.2.7 Schallimmissionen durch Tiefgaragennutzung

Im Nordwesten des Plangebiets innerhalb der Teilfläche GE 1.1 ist eine Tiefgarage mit ca. 200 Pkw-Stellplätzen und 31 Stellplätzen für Transporter vorgesehen. Diese besitzt gewerblichen Charakter und ist daher nach TA Lärm zu beurteilen. In der schalltechnischen Untersuchung war zu prüfen, ob die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage mit den zukünftigen Wohnnutzungen im Plangebiet tags und nachts verträglich ist.

Für die Verträglichkeitsbetrachtung der Tiefgaragennutzung wurden für die schalltechnische Prognose angesetzt:

- Tags: 80 Pkw-Fahrten/h + 8 Sprinter-Fahrten/h,
- Nachts: 40 Pkw-Fahrten/h + 4 Sprinter-Fahrten/h.

Die schalltechnischen Berechnungen basieren auf den Ansätzen der bayerischen Parkplatzlärmstudie. Akustisch relevant sind hierbei:

- Abstrahlung im Bereich des Tiefgaragenportals,
- Fahrten zwischen öffentlicher Straße und Portal.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnung zeigen, dass im kritischeren Nachtzeitraum der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 45 dB(A) deutlich (≥ 4 dB) unterschritten wird. Die Nutzung der Tiefgarage ist sowohl am Tag als auch in der Nacht mit der künftigen Wohnnutzung vereinbar.

Unabhängig davon ist Lärm gemäß den Vorschriften des BImSchG zu vermeiden, sofern er durch Maßnahmen mit verhältnismäßigem Aufwand vermieden werden kann. Die hoch schallabsorbierende Auskleidung der Tiefgaragenein- und Tiefgaragenausfahrt ist eine solche Maßnahme, die mit verhältnismäßigem Aufwand herstellbar ist und soll deshalb umgesetzt werden.

Dies erfolgt durch Festsetzung im Bebauungsplan (s. Kap. IV.13.1.2.2).

IV.3.3 Freizeitlärm

Im ehemaligen Stallgebäude in der Teilfläche MU 3.1 befindet sich der sogenannte Kiezraum, eine Begegnungsstätte für Anwohnende und Initiativen. Die dem Gebäude vorgelegte Freifläche wird von Betreibern sowie Besuchern und Besucherinnen mitgenutzt. Nach geltendem Planungsrecht liegt die als Freizeitanlage einzuordnende Einrichtung in einem Gewerbegebiet. Künftig wird sie sich innerhalb des urbanen Gebiets befinden. Die Planung ermöglicht, dass an den Kiezraum ein Wohngebäude auf ca. 9 m heranrücken darf. In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan war zu prüfen, ob die Freizeiteinrichtung mit der künftigen Wohnnutzung vereinbar ist.

Beurteilungsgrundlage

Für die Beurteilung der Geräuschbelastung von Freizeitanlagen stellt in der Bauleitplanung die DIN 18005-1 mit den darin festgelegten schalltechnischen Orientierungswerten das maßgebliche Regelwerk dar. Die Freizeitlärm-Richtlinie (Anlage 1 der AV LImSchG Bln), die Grundlage für die Beurteilung und Bewertung der Geräuschimmissionen von Freizeitanlagen ist, enthält über die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 hinausgehende Anforderungen. Da im Vollzug die Einhaltung der Immissionsrichtwerte (IRW) der Freizeitlärm-Richtlinie an schutzbedürftigen Nutzungen gewährleistet werden muss, sind diese bereits im Bebauungsplanverfahren der Bewertung des Freizeitlärms zugrunde zu legen. Diese markieren die Schwellen, oberhalb derer in der Regel mit erheblichen Belästigungen zu rechnen ist.

Die Freizeitlärm-Richtlinie enthält die maßgeblichen Immissionsrichtwerte für tags außerhalb der Ruhezeiten, tags innerhalb der Ruhezeiten sowie für nachts in Abhängigkeit der Schutzbedürftigkeit. Darin enthalten sind auch die Immissionsrichtwerte für einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sowie für seltene Ereignisse.

Für die an den Kiezraum heranrückende Wohnbebauung (Teilfläche MU 3.4) können die Immissionsrichtwerte für Misch- und Kerngebiete von 60 dB(A) am Tag außerhalb der Ruhezeiten, 55 dB(A) am Tag innerhalb der Ruhezeiten und 45 dB(A) in der Nacht ersatzweise herangezogen werden (Urbane Gebiete sind in der Richtlinie nicht gesondert aufgeführt).

Auswirkungen der Freizeiteinrichtung Kiezraum auf die heranrückende Wohnnutzung

Im Kiezraum sind gemäß Betriebsbeschreibung zur Baugenehmigung lediglich schalltechnisch nicht störende Nutzungen aufgeführt (z. B. Vortrags- und Informationsveranstaltungen, Ausstellungen). In der schalltechnischen Untersuchung wurde geprüft, ob diese mit teilgeöffneten Fenstern auch nach 22.00 Uhr mit der heranrückenden Wohnnutzung vereinbar sind. Im Ergebnis wird festgestellt, dass durch die genehmigten Nutzungen im Gebäudeinneren – auch bei teilgeöffneten Fenstern – keine nächtlichen Lärmkonflikte zu erwarten sind.

Lediglich der Abgang zur Nachtzeit über den Hof vor der Südfassade des Kiezraums könnte aufgrund der zu erwartenden Kommunikationsgeräusche der Besuchenden zu Lärmkonflikten führen. Aus diesem Grund wurde durch Änderung der Baugenehmigung im Jahr 2025 klargestellt, dass eine nächtliche Nutzung der Freifläche ab Nutzungsaufnahme in den planermöglichten Wohngebäuden nicht zulässig ist. Weiterhin wird geregelt, dass nach 22.00 Uhr ein Abgang der Besuchenden ausschließlich über den im östlichen Kopfbau befindlichen Zugang erfolgen und das Gelände in Richtung Norden verlassen werden muss. Nächtliche Konflikte aus der Nutzung des Kiezraumes und der Freifläche sind somit nicht zu erwarten.

Zusammenfassende Bewertung

Die vorhandene Freizeiteinrichtung Kiezraum ist mit der heranrückenden Wohnbebauung vereinbar. Durch die Nutzung des Gebäudes, insbesondere für verschiedene Veranstal-

tungsformate, sind keine unzumutbaren Geräuschimmissionen an den dem Kiezraum zugewandten Wohngebäuden zu erwarten. Erhebliche Störungen und Belästigungen durch die nächtliche Nutzung der zugehörigen Außenbereichsfläche sind ebenfalls nicht zu erwarten.

IV.4 Klimaökologische Untersuchung

Der Klimawandel trifft die Städte auf besondere Weise, er wirkt sich auf das Bioklima und damit auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen aus. Aus diesem Grund wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine klimaökologische Untersuchung durchgeführt. Ziel der Untersuchung war es, die Auswirkungen der durch den Bebauungsplan 2-48 ermöglichten Nachverdichtung auf das Plangebiet und angrenzende Bereiche hinsichtlich der Parameter Thermischer Komfort, nächtliche Lufttemperatur/Wärmebelastung sowie Kaltluft- und Kaltluftvolumenströmung zu ermitteln, zu bewerten und ggf. erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher mikroklimatischer Auswirkungen abzuleiten (ARUP, 2023).

Methodik/Beurteilungsgrundlagen

Zur Einordnung und Bewertung der mikroklimatischen Bedingungen im Plangebiet wurde eine Analyse der lokal vorherrschenden Klimabedingungen (d.h. Temperatur, Wind, Feuchtigkeit, genereller Komfort) anhand durchschnittlicher Wetterdaten des Deutschen Wetterdienstes (DWD) für das Land Berlin und das Plangebiet durchgeführt.

Auf Grundlage der ermittelten mikroklimatischen Bedingungen wurde der thermische Komfort für die Szenarien „Bestand“ und „Planfall“ untersucht und zwar für die Stunden 7 (7:00 - 8:00 Uhr), 11 (11:00 - 12:00 Uhr), 15 (15:00 - 16:00 Uhr) und 19 (19:00 - 20:00 Uhr). Die Bewertung erfolgte anhand der in der VDI 3787 beschriebenen „Physiological Equivalent Temperature“ (PET), welche die thermischen Bedingungen des menschlichen Körpers auf physiologisch relevante Weise modelliert und neun Kategorien (von sehr kalt bis sehr heiß) unterscheidet.

Auf Basis der ermittelten Daten wurden für die Szenarien Bestand und Planung zusätzlich die nächtliche Lufttemperatur und Abkühlungsrate sowie Kaltluftvolumen- und Kaltluftströmung ermittelt.

Untersuchungsergebnisse

Im Folgenden sind die Untersuchungsergebnisse für die einzelnen klimaökologischen Parameter Thermischer Komfort, nächtliche Lufttemperatur/Abkühlungsrate sowie Kaltluftvolumen- und Kaltluftströmung dargestellt:

Thermischer Komfort

Bestand

In der 7. Stunde des Tages liegt die Physiologische Äquivalenztemperatur (PET) mit 22,4 °C (Kategorie: Angenehm) am niedrigsten, was auf die nächtliche Abkühlung der

Oberflächen und Luftbewegung zurückzuführen ist. Im Tagesverlauf steigt die PET mit hohem Sonnenstand deutlich an (Stunden 11 und 15). Festzustellen ist dies besonders an den Gebietseingängen sowie im Norden und Westen des Gebiets, wo die PET in der Stunde 15 bis zu 51 °C erreicht (Kategorie: Sehr heiß). Im Durchschnitt weisen die Außenflächen in der 15. Stunde 38,9 °C auf (Kategorie: Heiß), was als unangenehm empfunden wird. Die flache, weitläufige Bebauung und der geringe Baumbestand bieten wenig Schatten und der hohe Anteil versiegelter Flächen reduziert die Verdunstung.

Planfall

Die niedrigste Physiologische Äquivalenztemperatur (PET) wird in der 7. Stunde mit einem Durchschnitt von 21,9 °C (Kategorie: Angenehm) verzeichnet, was leicht unter der Lufttemperatur liegt. Dies ist auf die Luftbewegung und abgekühlte Oberflächen während der Nacht zurückzuführen. Über den Tag hinweg steigt die PET bei hohem Sonnenstand (insbesondere in den Stunden 11 und 15) deutlich an. Kritische Bereiche mit hohen PET-Werten sind vor allem an den Gebietseingängen sowie im Norden und Westen des Gebiets zu finden, wo die direkte und diffuse Sonneneinstrahlung in der 15. Stunde des Tages PET-Werte von bis zu 50 °C (Kategorie: Sehr heiß) verursacht. Im Durchschnitt erreichen die Außenflächen in der 15. Stunde 38,1 °C (Kategorie: Heiß).

Auswirkungen auf den thermischen Komfort

Der Vergleich der untersuchten Szenarien zeigt, dass die wahrgenommene Temperatur im Szenario Planfall niedriger ist als im Bestand. Der größte Effekt ist zur Stunde 11 festzustellen. Durch die erhöhte Verschattung der Außenflächen durch neue Baukörper und stärkere Begrünung liegt die PET im Durchschnitt 2,9 °C niedriger als im Bestand. Dadurch werden 14 % mehr Außenflächen als „warm“ statt „heiß“ wahrgenommen. Einige „heiße“ Bereiche bleiben jedoch auch mit der Planung bestehen. Durch die Planung sinken die extrem hohen Temperaturen und die Wahrscheinlichkeit einer Überhitzung im Gebiet nimmt ab.

Nächtliche Lufttemperatur/Abkühlungsrate

Bestand

Im Ergebnis der Untersuchung zur nächtlichen Lufttemperatur zeigt sich, dass das Plangebiet nur eine mäßige Abkühlung während der Nacht erfährt. Die nächtlichen Temperaturen bewegen sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend zwischen 16 und 18 °C, während die angrenzenden Straßen höhere nächtliche Temperaturen aufweisen können (bis zu 21 °C).

Planfall

Im Ergebnis der klimaökologischen Untersuchung wird für den Planfall prognostiziert, dass das Plangebiet während der Nacht nur mäßig abkühlen wird und die Temperaturen zwischen 16 und 18 °C liegen werden.

Auswirkungen auf die nächtliche Lufttemperatur und Abkühlungsrate

Im Vergleich zum Szenario Bestand sind im Planfall keine wesentlichen Änderungen bei der nächtlichen Abkühlungsrate und Lufttemperatur zu erwarten. Grund hierfür ist, dass die thermisch relevante Baumasse mit der Planung in einer ähnlichen Größenordnung wie im Bestandszenario liegt. Anordnung und Dichte der geplanten Bebauung können im zentralen Bereich des urbanen Gebiets (Teilflächen MU 3.1, MU 3.2, MU 4 und MU 5) dazu führen, dass weniger Wärme entweichen kann. Die Folgen sind eine langsamere Nachtabkühlung bzw. längere Abkühlungszeiten.

Kaltluft- und Kaltluftvolumenströmung

Bestand

Das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche zeichnen sich trotz des Grünflächenangebots in der Nähe durch einen mäßigen bis starken Wärmeinseleffekt mit großen Temperaturunterschieden im Vergleich zu Freilandverhältnissen aus. Aufgrund seiner Lage und Bebauung weist das Plangebiet im Bestand einen geringen Kaltluftvolumenstrom von weniger als 50 m³/s auf. Östlich des Plangebietes liegt ein Friedhof, der Kaltluft produziert. Diese wirkt mit Strömungsgeschwindigkeiten von maximal 0,3 m/s auf das Plangebiet ein. Die vorzufindende Kaltluftgeschwindigkeit sorgt für eine ausreichende Durchlüftung des Gebiets.

Planfall

Im Planfall wird die von Osten in das Gebiet strömende Kaltluft durch die planermögliche Bebauung umgelenkt, so dass insgesamt weniger Kaltluft in das Gebiet gelangt. Das Plangebiet wird jedoch auch mit Änderung der Kaltluftströme eine ausreichende Durchlüftung erfahren.

Auswirkungen auf die Kaltluft- und Kaltluftvolumenströmung

Im Vergleich zum Szenario Bestand sind im Planfall keine wesentlichen Änderungen bei der Kaltluft- und Kaltluftvolumenströmung zu erwarten. Zwar werden die aus östlicher Richtung kommenden Kaltluftströme durch neue Gebäude umgelenkt und es gelangt weniger Kaltluft in das Innere des Plangebiets. Eine ausreichende Durchlüftung ist jedoch auch weiterhin gegeben.

Zusammenfassende Bewertung

Im Ergebnis der klimaökologischen Untersuchung sind keine erheblichen Auswirkungen durch die planermögliche Bebauung zu erwarten. Mit Umsetzung der Planung wird sich der thermische Komfort innerhalb des Plangebiets verbessern. Dies ist auf Verschattungseffekte durch Bebauung und Baumpflanzungen zurückzuführen. Die nächtliche Lufttemperatur und Abkühlungsrate liegen in einer vergleichbaren Größenordnung wie im Bestand. Eine ausreichende Durchlüftung des Plangebiets ist auch im Planfall zu erwarten.

IV.5 Lufthygienische Untersuchung

Im Bereich des Knotenpunktes Mehringdamm/Gneisenaustraße/Yorckstraße ist laut Luftreinhalteplan eine erhöhte verkehrsbedingte Luftbelastung vorhanden. Durch eine lufthygienische Untersuchung wurden deshalb die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Immissionsbelastung des Plangebiets und die benachbarte Bebauung entlang der Straßen in der näheren Umgebung auf die Luftschadstoffe Stickstoffdioxid (NO_2) und Feinstaub (PM_{10}) ermittelt und bewertet (Lärmkontor, 2022).

Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen

Die Beurteilung der Luftschadstoffimmissionen durch den Straßen-, Schienen- und Gewerbeverkehr erfolgt auf Grundlage der 39. BImSchV.

Grenzwerte für Stickstoffdioxid (NO_2):

- Jahresmittel: $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$
- Kurzzeit (Stundenmittel) höchstens 18 Überschreitungen im Jahr: $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$

Feinstaub (PM_{10}):

- Jahresmittel: $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$
- Kurzzeit (Tagesmittel) höchstens 35 Überschreitungen im Jahr: $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$

Die Überschreitungshäufigkeiten der Kurzzeitwerte sind mittels eines Modells schwer direkt prognostizierbar. Allerdings kann zwischen den Kurzzeitwertüberschreitungen und den Jahresmittelwerten teilweise ein statistischer Zusammenhang festgestellt werden.

So sind in Bezug auf Stickstoffdioxid bei einem Jahresmittelwert von $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$ nicht mehr als 18 Überschreitungen des Stundenwertes von $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$ zu erwarten. Hingegen ist bei einer Überschreitung des NO_2 -Jahresmittelwerts von $80 \mu\text{g}/\text{m}^3$ von Überschreitungen des Kurzzeitgrenzwerts auszugehen.

Bei einem PM_{10} -Jahresmittelwert von $30 \mu\text{g}/\text{m}^3$ kommt es in Berlin mit einer Wahrscheinlichkeit von 50 % zu 35-mal und mehr Überschreitungen des Tagesgrenzwertes. Ab dem Jahresmittelwert von $32 \mu\text{g}/\text{m}^3$ wird der PM_{10} -Tagesgrenzwert mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit mehr als 35 mal im Jahr überschritten.

Das Plangebiet mit vorhandenen und künftig zulässigen Gebäuden sowie dessen für die Luftschadstoffuntersuchung maßgeblichen Umgebung wurden in einem 3-dimensionalen Geländemodell digital erfasst. Die zu berücksichtigenden Verkehrsbelastungszahlen resultieren aus der verkehrstechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 2-48 (s. Kap. IV.2). Des Weiteren gingen insbesondere die meteorologischen Bedingungen sowie die im Untersuchungsgebiet vorhandene Immissionsvorbelastung in die Berechnungen mit ein. Untersucht wurden die Untersuchungsfälle Bestand und Bestand-Planfall 2025.

Berechnungsergebnisse

Im Folgenden sind die Untersuchungsergebnisse für die Schadstoffbelastung mit Stickstoffdioxid (NO_2) und Feinstaub (PM_{10}) dargestellt:

Stickstoffdioxid (NO₂)

Bestand

Die Berechnungsergebnisse für die Bestandssituation zeigen, dass die NO₂-Konzentration entlang des Mehringdamms am höchsten ist. Über den Fahrbahnen liegt die Belastung bei maximal 34 µg/m³. Mit zunehmender Entfernung von den Straßen nimmt die ermittelte NO₂-Konzentration ab. An der benachbarten Bestandsbebauung sowie im Plangebiet im Bereich des Mehringdamms liegen die NO₂-Konzentrationen bei maximal 25 µg/m³. In weiten Teilen des Plangebiets sowie der umliegenden Bestandsbebauung liegen die NO₂-Konzentrationen im Bereich der Hintergrundbelastung.

Der Grenzwert der 39. BImSchV von 40 µg/m³ wird im gesamten Untersuchungsgebiet eingehalten. Zudem sind nicht mehr als 18 Überschreitungen des oben genannten Stundenmittelwertes von 200 µg/m³ zu erwarten.

Bestand-Planfall

Im Bestand-Planfall ist keine relevante Veränderung der NO₂-Belastung gegenüber dem Bestand festzustellen. An der benachbarten Bestandsbebauung sowie im Plangebiet im Bereich des Mehringdamms liegen die NO₂-Konzentrationen bei maximal 25 µg/m³. In weiten Teilen des Plangebiets sowie der umliegenden Bestandsbebauung liegen die NO₂-Konzentrationen im Bereich der Hintergrundbelastung. Eine relevante lufthygienische Verschlechterung ist nicht zu erwarten. Die Differenzen sind gering und machen selbst im Straßennahbereich zumeist weniger als 0,7 g/m³ aus. Die maximale Jahresmittelwert-Erhöhung entsteht im Knotenpunktbereich der Straßen Mehringdamm/ Obentrautstraße/Blücherstraße und beträgt 1,7 µg/m³. Vereinzelt kommt es in einigen von den Straßen entfernten Bereichen zu Konzentrationserhöhungen von 0,5 bis 1 µg/m³. Diese sind auf den Abriss einiger Bestandsgebäude, die im Planfall nicht mehr vorhanden sind, zurückzuführen.

Auswirkungen auf die Luftschadstoffbelastung mit Stickstoffdioxid

Der Grenzwert der 39. BImSchV von 40 µg/m³ wird im gesamten Untersuchungsgebiet eingehalten. Zudem sind nicht mehr als 18 Überschreitungen des oben genannten Stundenmittelwertes von 200 µg/m³ zu erwarten.

Feinstaub (PM₁₀)

Bestand

Die Berechnungsergebnisse für die Bestandssituation zeigen, dass die PM₁₀-Konzentration entlang des Mehringdamms am höchsten ist. Über der Fahrbahn liegt die Belastung bei bis zu 24 µg/m³. Mit zunehmender Entfernung von den Straßen nimmt die ermittelte PM₁₀-Konzentration ab. An der Bestandsbebauung der näheren Umgebung sowie im Plangebiet im Bereich des Mehringdamms liegen die PM₁₀-Konzentrationen bei maximal 21 µg/m³. In weiten Teilen des Plangebiets sowie der umliegenden Bestandsbebauung liegen die PM₁₀-Konzentrationen im Bereich der Hintergrundbelastung.

Der Grenzwert der 39. BImSchV von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ wird im gesamten Untersuchungsgebiet eingehalten. Zudem werden im gesamten Untersuchungsgebiet keine kritischen PM_{10} -Konzentrationen von $\geq 30 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ermittelt, so dass auch der für Kurzzeit maßgebliche Grenzwert im gesamten Untersuchungsgebiet eingehalten wird.

Bestand-Planfall 2025

Im Planfall ist keine sichtbare Veränderung der PM_{10} -Belastung gegenüber dem Bestand zu erkennen. An der umliegenden Bestandsbebauung sowie im Plangebiet im Bereich des Mehringdammes liegen die PM_{10} -Konzentrationen bei maximal $21 \mu\text{g}/\text{m}^3$. In weiten Teilen des Plangebiets sowie der umliegenden Bestandsbebauung liegen die PM_{10} -Konzentrationen im Bereich der Hintergrundbelastung. Die größte Zunahme um $0,7 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ist im Knotenpunktbereich Mehringdamm/Obentrautstraße/Blücherstraße festzustellen.

Auswirkungen auf die Luftschadstoffbelastung mit Feinstaub

Der Grenzwert der 39. BImSchV von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ wird im gesamten Untersuchungsgebiet eingehalten. Zudem werden für den Bestand-Planfall im gesamten Untersuchungsgebiet keine kritischen PM_{10} -Konzentrationen von $\geq 30 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ermittelt, so dass auch der für Kurzzeit maßgebliche Grenzwert im gesamten Untersuchungsgebiet eingehalten wird.

Zusammenfassende Bewertung

Die Grenzwerte der 39. BImSchV für PM_{10} und für NO_2 von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ im Jahresmittel werden im Bereich der zulässigen Bebauung wie auch der Bestandsbebauung sowohl in der Bestandssituation als auch im Planfall sicher eingehalten. Überschreitungen der Kurzzeitwerte für PM_{10} und NO_2 sind ebenfalls nicht zu erwarten. Sowohl die Hintergrundbelastungen als auch die Gesamtbelastungen sind als relativ gering zu bewerten.

Im Dezember 2026 wird voraussichtlich durch eine Novellierung der 39. BImSchV die neue EU-Luftqualitätsrichtlinie 2024/2881 in deutsches Recht überführt. In diesem Zuge werden die aktuellen Jahresmittelgrenzwerte demnach auf $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für NO_2 und PM_{10} sowie auf $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für $\text{PM}_{2,5}$ deutlich abgesenkt. Diese neuen Grenzwerte sind ab dem Jahr 2030 berlinweit einzuhalten; bis dahin gelten weiterhin die derzeit bestehenden Grenzwerte.

Aufgrund der sogenannten Vorwirkung von EU-Richtlinien sind allerdings die ab 2030 geltenden Grenzwerte bereits jetzt in der Bauleitplanung zu beachten. Von Seiten der für Luftreinhalteplanung zuständigen Senatsverwaltung wurde im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung mitgeteilt, dass in Hinblick auf die zukünftigen Grenzwerte für NO_2 , PM_{10} sowie $\text{PM}_{2,5}$ keine unzumutbaren erstmaligen oder weitergehenden Überschreitungen durch die Planung verursacht werden und dass bestehende Überschreitungen im Rahmen der Luftreinhalteplanung gelöst werden können. Somit wird auch künftig den Anforderungen der Luftreinhalteplanung entsprochen.

IV.6 Besonnungs- und Belichtungsstudie

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2-48 werden durch Baukörperfestsetzungen von der Bauordnung Berlin abweichende und zwar verkürzte Abstandsflächen ermöglicht. Die Auswirkungen auf die Besonnung von Wohnungen bzw. auf die Belichtung von Wohnungen und Arbeitsstätten waren deshalb zu ermitteln und zu bewerten.

Insgesamt waren die in Kap. IV.9.4.4.1 aufgeführten Fassaden bzw. Fassadenbereiche zu untersuchen.

Grundlagen für die Untersuchung zur Besonnung von Wohnungen

Die Anforderungen an die ausreichende Besonnung von Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind gesetzlich nicht geregelt. Orientierung können die DIN 5034-1 (Stand Juli 2011) oder die DIN EN 17037 (Stand: Juni 2019) geben. Letztere ergänzt und ersetzt Teile der Regelungen der DIN 5034-1:2011-07. Diese DIN-Vorschrift ist aber rechtlich nicht verbindlich, sondern beinhaltet lediglich sogenannte Sollvorschriften. Darüber hinaus stellt sie auch keine für verbindlich erklärte technische Baubestimmung im Sinne des § 86a BauO Bln dar.

Im Gegensatz zur DIN 5034-1:2011-07 wird bei der europäischen Norm auf die Innenbesonnung abgestellt, d.h. der Bezugspunkt für den Nachweis der Besonnungsdauer nach DIN EN 17037 befindet sich auf der inneren Oberfläche der Fassade in der Mitte der Fensteröffnung. Um den Nachweis einer ausreichenden Besonnung gemäß DIN EN 17037 zu führen, bedarf es deshalb u.a. einer detaillierten Fassadenplanung der betreffenden Gebäude (u.a. Wandstärke, Größe und Position der Fenster). Diese liegt zum Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens noch nicht vor und ist zudem aufgrund fehlender Rechtsgrundlage auch nicht im Bebauungsplan festsetzbar. Nach der DIN 5034-1:2011-07 ist die Besonnungsdauer hingegen an den Außenfassaden bzw. an den Baugrenzen zu ermitteln. Dies stellt sich für die Ebene der Bauleitplanung als ausreichend dar. Die vorliegende Besonnungsstudie zum Bebauungsplan (IPJ Ingenieurbüro P. Jung, 2023) wurde deshalb auf Grundlage der DIN 5034-1:2011-07 durchgeführt.

Vor allem für Wohnräume ist die Besonnbarkeit ein wichtiges Qualitätsmerkmal, da eine ausreichende Besonnung zur Gesundheit und zum Wohlbefinden beiträgt. Gemäß der DIN 5034-1:2011-07 sollte mindestens ein Wohnraum einer Wohnung am 21. März eine ausreichende Besonnung von mindestens vier Stunden erhalten. Für gesunde Arbeitsverhältnisse (z.B. bei Büroarbeitsplätzen) ist hingegen nicht die direkte Besonnung, sondern die ausreichende Versorgung mit Tageslicht maßgeblich (s. unten, gleiches Kapitel).

Im Rahmen einer Besonnungsstudie (IPJ Ingenieurbüro P. Jung, 2023) wurde das theoretische Besonnungspotenzial am 21. März für die von Abstandsflächenverkürzungen betroffenen und in Kapitel IV.8.4.4.1 dargestellten Bereiche gemäß DIN 5034-1:2011-07 untersucht.

Grundlagen für die Untersuchung zur Belichtung von Wohnungen und Arbeitsstätten

Gemäß § 47 Abs. 2 BauO Bln müssen Aufenthaltsräume ausreichend mit Tageslicht belichtet werden können. Diese Anforderungen werden durch weitergehende Vorschriften

und Normen konkretisiert. Hierbei sind zahlreiche Parameter (z. B. Rohbaufenstermaße und Raumtiefe) maßgeblich. Dies sind neben der Größe der Rohbaufensteröffnungen und der Leibungstiefe insbesondere auch die Größe und Tiefe des Raums, die Reflexionsgrade von Bauteilen (Boden, Decke, Wände) sowie Rahmenanteil und Lichttransmission.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist sicherzustellen, dass für Aufenthaltsräume entlang der Fassadenbereiche, für die verkürzte Abstandsflächen ermöglicht werden, die Anforderungen an die ausreichende Belichtung mit Tageslicht auf der nachfolgenden Planungsebene grundsätzlich erfüllt werden können. Aus diesem Grund wurde eine Belichtungsstudie durchgeführt und für die betroffenen Baukörper der Tageslichtquotient ermittelt (Jung Eco Building Solutions GmbH, 2023 und IPJ Ingenieurbüro P. Jung, 2020). Er gibt das Verhältnis der Beleuchtungsstärke im Raum zur Beleuchtungsstärke draußen an. Die Ermittlung der erzielbaren Tageslichtquotienten erfolgte nach DIN 5034-1:2011-07, die Mindestanforderungen an die Belichtung definiert. Hierbei handelt es sich um Empfehlungen und nicht um rechtsverbindliche Richtwerte.

Im Rahmen der Belichtungsstudie wurde je zu untersuchendem Baukörper der Tageslichtquotient D von jeweils drei Varianten ermittelt. Diese unterscheiden sich hinsichtlich des Anteils transparenter Fläche (30 %, 50 % und 75 %). Die Studie wird durch eine 3D-Tageslichtsimulation für einzelne Gebäude ergänzt (IPJ Ingenieurbüro P. Jung, 2020).

Die Berechnungen erfolgten jeweils für das Erdgeschoss und den schlechtesten Fall, den sogenannten Worst-case, der in zwei Fällen auch Eigenverschattung durch Auskragungen der oberen Geschosse berücksichtigt. Zwar bewertet die Belichtungsstudie die Tageslichtverfügbarkeit von neuen, planermöglichten Gewerbeeinheiten, die Ergebnisse sind jedoch auf Wohnnutzung übertragbar. Die Berechnungen erfolgten bei den planermöglichten Neubauten zudem geschossbezogen, d.h. ohne Berücksichtigung innenliegender Wände. Aus den ermittelten Tageslichtquotienten lassen sich – in Abhängigkeit vom Anteil transparenter Fläche – die möglichen Raumtiefen für ausreichend belichtete Aufenthaltsräume ableiten. Auf dieser Grundlage können Grundrisse entwickelt werden, die den Anforderungen der DIN 5034-1:2011-07 entsprechen.

Untersuchungsergebnisse

Im Rahmen der Besonnungsstudie wurden die vertiefend zu untersuchenden Fassaden bzw. Fassadenabschnitte von Baukörpern, in denen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans 2-48 Wohnnutzung zulässig ist, hinsichtlich ihres Besonnungspotentials untersucht. Zusätzlich wurde untersucht, ob die Anforderungen der Bauordnung Berlin hinsichtlich einer ausreichenden Belichtung von Wohn- und Arbeitsräumen in der nachfolgenden Gebäudeplanung erfüllt werden können.

Die Ergebnisse für die einzelnen Fassadenbereiche sind in Kap. IV.8.4.4.3 dargestellt.

Zusammenfassende Bewertung

Die Ergebnisse der Besonnungsstudie zeigen, dass im Bereich der von Abstandsflächenüberlagerung betroffenen Fassaden bzw. Fassadenabschnitte nur zum Teil den Empfehlungen der DIN 5034-1:2011-07 zur Sicherstellung einer ausreichenden Besonnung von

Wohnungen entsprochen werden kann. Bei den überwiegenden Fassaden, die nicht ausreichend besonnt werden, ist dies allerdings nicht auf die Abstandsflächenüberlagerungen zurückzuführen, sondern vor allem auf deren Ausrichtung nach Nordosten bzw. Nordwesten. Bei allen anderen Fassadenbereichen, die nicht ausreichend besonnt werden, lassen sich durch optimierte Grundrisse die Mindestanforderungen der DIN 5034-1:2011-07 erfüllen: Entweder können die Fenster von betroffenen Aufenthaltsräumen oder weitere Aufenthaltsräume der betroffenen Wohnungen zu Fassadenabschnitten orientiert werden, die die nach BauO Bln erforderlichen Abstände einhalten.

Auch die ausreichende Belichtung von Aufenthaltsräumen mit Tageslicht kann trotz der Abstandsflächenüberlagerungen auf Ebene der Projektplanung sichergestellt werden. Sowohl für Wohnungen als auch für Arbeitsstätten kann anhand beispielhafter Grundrisse nachgewiesen werden, dass Aufenthaltsräume ausreichend belichtet werden können.

IV.7 Nachweis der Machbarkeit zur Niederschlagswasserbewirtschaftung

Im Rahmen der Projektplanung wurde für das sogenannte Dragonerareal, das Grundstück des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg sowie das Grundstück Obentrautstraße 31 ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erarbeitet (Oikotec, 2024a und b). Dieses Konzept dient im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als Nachweis, dass im Plangebiet gemäß wasserrechtlichen Vorgaben ein nachhaltiger Umgang mit Regenwasser bzw. die vollständige lokale Bewirtschaftung und Versickerung des vor Ort anfallenden Niederschlagswassers umsetzbar ist. Zudem ist die Niederschlagsentwässerung Teil der Erschließung, die für die Zulässigkeit eines Bauvorhabens gesichert sein muss.

Grundlagen und Methodik

Zur Prüfung der allgemeinen Machbarkeit der Versickerung wurden in einem ersten Arbeitsschritt der Durchlässigkeitswert des Bodens, der Grundwasserflurabstand und weitere relevante Parameter ermittelt. Die Ergebnisse zeigen, dass die Voraussetzungen für eine lokale Versickerung des Regenwassers im gesamten Plangebiet vorliegen.

In einem weiteren Schritt wurde eine gesonderte Prüfung verschiedener Versickerungsmöglichkeiten auf den einzelnen Baufeldern durchgeführt. Hierzu wurden die Einzugsflächen des Plangebiets erfasst bzw. das Plangebiet in 15 separate Baufelder (BF1 bis BF15) aufgeteilt. Diese entsprechen überwiegend den Teilflächen der festgesetzten Baugebiete bzw. der Gemeinbedarfsfläche. In einzelnen Fällen bilden mehrere Baufelder die Teilfläche eines Baugebiets. Für alle Baufelder wurden mehrere Varianten der Niederschlagsentwässerung geprüft und es wurde eine Vorzugsvariante je Baufeld entwickelt. Gleiches gilt für die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im Plangebietsinneren.

Untersuchungsergebnisse

Das Regenbewirtschaftungskonzept zeigt, dass die vollständige Verdunstung und Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers grundsätzlich möglich ist.

Für alle Baufelder kann die Grundstücksentwässerung dezentral über Versickerungsanlagen realisiert werden.

Im Zuge der weiteren Projektplanung soll als Vorzugsvariante ein grundstücksübergreifender Ansatz zur Umsetzung kommen, denn besonders bei den Bestandsgebäuden ist es sinnvoll, die schmalen Vorzonenstreifen gemeinsam mit der Straßenentwässerung zu betrachten. Für alle untersuchten Baufelder kann die Niederschlagsentwässerung jedoch auch ohne den grundstücksübergreifenden Ansatz durch alternative Entwässerungslösungen nachgewiesen werden. In der Regel ist hierbei eine Kombination verschiedener Bausteine zur Regenbewirtschaftung erforderlich. Neben verschiedenen Anlagen zur Versickerung (z.B. Mulden und Rigolen) werden auch die Verwendung von Sickerpflaster, der Einsatz von Zisternen zur Regenwassernutzung sowie die Anlage von Verdunstungsbeeten empfohlen. Auch die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung kann durch mehrere Versickerungsmulden und Sickerpflaster nachgewiesen werden.

Während im Bestand nur ca. 30 % des Niederschlags verdunstet und ca. 25 % versickert, der Rest jedoch oberflächlich abfließt, können durch die vorgeschlagenen Bewirtschaftungsmaßnahmen der Vorzugslösung sogar ca. 35 % des Niederschlags verdunsten und ca. 65 % versickern. Somit vergrößert sich jeweils die Verdunstungs- und Versickerungsrate im Vergleich zur Bestandssituation deutlich und nähert sich so dem natürlichen Wasserhaushalt an. Zu beachten ist, dass das Regenbewirtschaftungskonzept keine Retentionsdächer berücksichtigt. Da diese bei der Errichtung neuer Gebäude herzustellen sind, dürfte die Verdunstungsrate höher ausfallen.

Zusammenfassende Bewertung

Durch das Regenbewirtschaftungskonzept kann die grundsätzliche Machbarkeit der schadlosen Niederschlagsversickerung im Plangebiet und zwar innerhalb jedes einzelnen Baufelds nachgewiesen werden.

Im Rahmen der Projektplanung sind auch andere Lösungen denkbar. Vorzugslösung ist die grundstücksübergreifende Entwässerungslösung, bei der das in den Vorzonen privater Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser in die Versickerungsanlagen der öffentlichen Verkehrsflächen geleitet und dort zur Versickerung gebracht wird. Die betroffenen Vorzonen sollen als öffentliches Straßenland gemäß § 3 BerlStrG gewidmet werden.

Für die Planung bzw. technische Umsetzung der Versickerungsmaßnahmen muss in der weiteren Projektplanung eine detaillierte Entwässerungsplanung erarbeitet werden, die die bisherigen Planungsüberlegungen fortführt und konkretisiert. Aufgrund der vorhandenen Belastungen des Bodens ist die Entwässerungsplanung mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen und die wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Durch verbindliche Regelungen in der Verwaltungsvereinbarung wird sichergestellt, dass die vollständige Verdunstung und Versickerung des vor Ort anfallenden Niederschlagswassers im Rahmen der Projektdurchführung durch geeignete Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung umzusetzen ist (s. Kap. V).

IV.8 Baugebiete / Gemeinbedarfsfläche

IV.8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Weiterentwicklung der für Kreuzberg typischen Mischung aus Wohnen, Kultur und Arbeiten ist Leitbild für den gesamten Rathausblock und wurde im Zuge des städtebaulichen Werkstattverfahrens für das Dragonerareal durch das Nutzungskonzept konkretisiert. Ziel des Nutzungskonzepts ist es, die räumliche Nähe und Vereinbarkeit von Gewerbe, Handwerk, Dienstleistung, Kultur, Versorgung und Wohnen im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ zu gewährleisten und ein attraktives Quartier mit vielfältigen Nutzungen zu entwickeln. Dies wird zum einen durch die Konzentration „lauter“ Gewerbebetriebe im nordöstlichen Bereich und zum anderen durch die Mischung von Wohnen, soziokulturellen Einrichtungen und nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen im übrigen Teil des Dragonerareals umgesetzt (s. Kap.III.6.2).

Der Bebauungsplan 2-48 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Nutzungsmischung auf dem Dragonerareal durch Festsetzung eines urbanen Gebietes sowie eines Gewerbegebiets. Die bestehenden Wohngebäude entlang der Obentrautstraße und der nördliche Teil des bezirklichen Grundstücks mit dem Dienstgebäude des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg werden in das urbane Gebiet einbezogen. Der südliche Grundstücksteil des Bezirksamts wird als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung“ festgesetzt und somit als Verwaltungsstandort planungsrechtlich gesichert.

IV.8.1.1 Urbanes Gebiet (MU)

Aufgrund des angestrebten Nutzungskonzepts im Sinne einer urbanen Mischung werden die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke überwiegend als urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind der geplante Gewerbehof im nordöstlichen Bereich des Dragonerareals, das Finanzamt am Mehringdamm sowie der südliche Grundstücksteil des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg an der Yorckstraße.

Urbane Gebiete ermöglichen die räumliche Nähe der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Sport und weisen eine breit angelegte Nutzungsmischung auf. Sie dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Hauptnutzungen sind demnach zum einen das Wohnen, zum anderen nicht wesentlich störendes Gewerbe sowie soziale, kulturelle und andere mit dem Wohnen vereinbare Nutzungen. Anders als im Mischgebiet muss diese Mischung gemäß § 6a Abs. 1 S. 2 BauNVO nicht zwingend gleichgewichtig sein, allerdings darf das Gebiet nicht lediglich durch eine Hauptnutzung dominiert werden. Eine ausreichende Nutzungsmischung ist dann gewahrt, wenn beide Hauptnutzungsarten eine das Gebiet städtebaulich mitprägende Funktion haben.

Zulässig sind neben Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäuden auch Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige

Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltung und für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Neben der Etablierung der Wohnnutzung auf nahezu 80 % der zulässigen Geschossfläche und der Errichtung der Wohnanlage für geflüchtete Menschen auf dem Grundstück Obentrautstraße 31 können durch die Festsetzung als urbanes Gebiet auch bereits im Gebiet ansässige Einrichtungen (z.B. der sogenannte Kiezraum) und das Wohnen nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe planungsrechtlich gesichert werden. Darüber hinaus sind wohnergänzende Nutzungen (z.B. Bäckerei) bzw. Wohnfolgeeinrichtungen (z.B. eine Jugendfreizeiteinrichtung), die auch den im Umfeld lebenden Menschen dienen und das Quartier funktional mit der Nachbarschaft verknüpfen können, im urbanen Gebiet zulässig.

Zur Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung werden die mit Wohngebäuden bebauten Grundstücke Obentrautstraße 23/29 in das urbane Gebiet einbezogen. Da die rückwärtigen Bereiche in einem (nach geltenden Planrecht) festgesetzten Gewerbegebiet liegen, werden durch die geänderte Art der baulichen Nutzung künftig bauliche Maßnahmen ermöglicht, die über den Bestandsschutz hinausgehen. Zugleich wird jedoch der Schutzanspruch vor Gewerbelärm durch die Überplanung in ein urbanes Gebiet (MU) um 2 dB am Tag herabgesetzt, denn gemäß TA Lärm sind künftig die Immissionsrichtwerte für urbane Gebiete und nicht mehr die eines Mischgebietes maßgeblich. Demzufolge beträgt der Schutzanspruch am Tag künftig 63 dB(A) und nicht mehr 60 dB(A). Da zur immissionsschutzrechtlich kritischeren Nachtzeit der Schutzanspruch unverändert bei 45 dB(A) bleibt, vorhandener Wohnungsbestand planungsrechtlich gesichert wird und es tagsüber der Bewohnerschaft überlassen bleiben kann, die Fenster geöffnet oder geschlossen zu halten, ist die Änderung der Baugebietsausweisung vertretbar.

Durch die Planung wird künftig auch der sogenannte Kiezraum, der bislang im Gewerbegebiet lag, innerhalb des urbanen Gebiets (Teilfläche MU 3.1) liegen. Künftig gilt deshalb der Schutzanspruch eines urbanen Gebiets. Die Vereinbarkeit mit der heranrückenden Wohnbebauung ist sichergestellt, da die Nutzung des schalltechnisch relevanten Freibereichs in der Nacht nicht Gegenstand der Baugenehmigung ist.

Aus städtebaulichen Gründen sowie zum Schutz vor schädlichen Gewerbeschallimmissionen werden Festsetzungen zur Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzungen getroffen. In diesem Zusammenhang ist es erforderlich, dass urbane Gebiet in mehrere Teilflächen zu gliedern. Hierbei handelt es sich nicht um jeweils eigenständige Baugebiete, sondern die Teilflächen bilden zusammen ein Baugebiet aus, auch wenn sie durch öffentliche Verkehrsflächen voneinander getrennt sind.

Nutzungsbeschränkungen

Ausschluss von Wohnen

Das Nutzungskonzept für das Dragonerareal sieht für die denkmalgeschützten Bestandsbauten im zentralen Bereich des Quartiers bzw. entlang der Mittelachse der ehemaligen Kaserne mit einer Abfolge von Plätzen gewerbliche, soziale/gemeinwohlorientierte und

kulturelle Nutzungen vor, die zur Belebung des öffentlichen Raums beitragen und ein sozial kontrolliertes, sicheres Umfeld fördern könne. Gleiches gilt für das Erdgeschoss des planermöglichten Hochhauses in der Teilfläche MU 3.2. Zur Sicherung des Nutzungskonzepts ist Wohnnutzung in den Bestandsgebäuden innerhalb der zentral gelegenen Teilflächen MU 2.2, MU 3.1 und MU 4 sowie in der Erdgeschosszone des planermöglichten Hochhauses in der Teilfläche MU 3.2 nicht zulässig.

Eine Festsetzung der Teilflächen MU 2.2, MU 3.1 und MU 4 als Gewerbegebiet kommt nicht in Frage, da diese nicht vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, sondern insbesondere auch solchen Nutzungen dienen sollen, die in der Zweckbestimmung eines urbanen Gebiets neben dem Wohnen und dem Gewerbe genannt sind. Dies sind soziale, kulturelle und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Das Hochhaus soll gemäß dem Nutzungskonzept (s. Abbildung 7) oberhalb des ersten Vollgeschosses ausschließlich dem Wohnen dienen. Um dies zu ermöglichen, sind Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm umzusetzen. Der Ausschluss von Wohnungen erfolgt zugunsten des oben genannten Nutzungskonzepts deshalb nur für das Erdgeschoss. Dies unterstützt zudem den Planungsgrundsatz des Hochhausleitbildes, wonach die Erdgeschosszone von Hochhäusern für die Öffentlichkeit nutzbar sein soll.

Darüber hinaus wird Wohnnutzung aus folgenden Gründen in einzelnen Teilen baulicher Anlagen ausgeschlossen:

Nicht nur im Gewerbegebiet, sondern auch im urbanen Gebiet sollen sich gewerbliche Betriebe, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, ansiedeln können. Das im Rahmen des städtebaulichen Werkstattverfahrens entwickelte Nutzungskonzept sieht vor, weitere gewerbliche Flächen in dem Gebäuderiegel (Teilfläche MU 2.1), der dem künftigen Gewerbehof (GE 1.1 und GE 1.2) gegenüberliegt, zu konzentrieren. Dieser ist für eine rein gewerbliche Nutzung prädestiniert, da ein räumlich-funktionaler Zusammenhang zum Gewerbehof gegeben ist und in der Nacht der maßgebliche Immissionsrichtwert von 45 dB(A) an der südöstlichen Fassade deutlich überschritten wird. Wohnungen sind deshalb in diesem Teil der baulichen Anlage unzulässig.

Zudem werden Wohnungen im nördlichen Teil der ehemaligen Garagen in der Teilfläche MU 2.3 ausgeschlossen. Dieser wird durch die planermöglichte Bebauung in der Teilfläche MU 2.1 in hohem Maße verschattet, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse hinsichtlich ausreichender Besonnung nicht hergestellt werden können (s. Kap. IV. 8.4.4.3). Außerdem beträgt der Abstand zwischen den Baukörpern weniger als 6 m, so dass kein ausreichender Sozialabstand gegeben ist. Die Umnutzung des Gebäudebestands ist jedoch im Rahmen der allgemein zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen möglich.

Trotz des Ausschlusses von Wohnnutzung, die eine der für das urbane Gebiet prägenden Hauptnutzungen darstellt und aus den oben genannten Gründen für einzelne Teilflächen erforderlich ist, bleibt die Zweckbestimmung des urbanen Gebiets insgesamt gewahrt, denn die Teilflächen MU 1, MU 2.1, MU 2.2, MU 2.3, MU 2.4, MU 3.1, MU 3.2, MU 3.3, MU 3.4 und MU 4 sind im Zusammenhang zu betrachten.

Textliche Festsetzung Nr. 1.1

In den mit MU 2.2, MU 3.1 und MU 4 bezeichneten Teilen des urbanen Gebiets sind Wohngebäude nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 8 BauNVO

Textliche Festsetzung Nr. 1.2

In dem mit MU 2.1 bezeichneten Teil des urbanen Gebiets sind entlang der Linie B5-B6-B7 und in dem mit MU 2.3 bezeichneten Teil des urbanen Gebiets innerhalb der Fläche B1-B2-B3-B4-B1 Wohnungen nicht zulässig.

In dem mit MU 3.2 bezeichneten Teil des urbanen Gebiets sind im 1. Vollgeschoss Wohnungen nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB und § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO

Ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnen

Im urbanen Gebiet sind Wohnungen überall dort, wo gemäß dem städtebaulichen Konzept keine Wohnnutzung vorgesehen bzw. diese nicht bereits aus den oben genannten Gründen ausgeschlossen ist, nur ausnahmsweise zulässig. Dies betrifft vorhandene Gebäude, die konstituierender Bestandteil des Denkmalbereichs sind und die in den Teilflächen MU 2.3 und MU 3.3 liegen. Würde in diesen Gebäuden Wohnen allgemein zulässig sein, bestünde zum Schutz vor nächtlichen gewerblichen Schallimmissionen das Erfordernis von Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe. Aus denkmalfachlichen Gründen sind bauliche Maßnahmen (wie z.B. geschlossene Laubengänge oder offenbare, verglaste Vorbauten) jedoch womöglich nicht genehmigungsfähig. Um noch Spielräume auf der nachgeordneten Planungsebene zu lassen, soll den jeweiligen Vorhabenträgern die Möglichkeit gegeben werden, geeignete und genehmigungsfähige Schallschutzkonzepte zu entwickeln und im Baugenehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung nachzuweisen, dass bei Umsetzung die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm zur Nachtzeit eingehalten werden können.

Textliche Festsetzung Nr. 1.3

In dem mit MU 2.3 bezeichneten Teil des urbanen Gebiets können Wohngebäude nur ausnahmsweise zugelassen werden. Hiervon ausgenommen ist die Fläche B1-B2-B3-B4-B1.

In dem mit MU 3.3 bezeichneten Teil des urbanen Gebiets können Wohngebäude nur ausnahmsweise zugelassen werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 7 Nr. 2 und Abs. 8 BauNVO

Ausschluss von Tankstellen

Aus städtebaulichen Gründen werden Tankstellen im urbanen Gebiet – wie auch im Gewerbegebiet – ausgeschlossen. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts für einutzungsgemischtes Quartier schaffen. Tankstellen widersprechen der angestrebten Bau- und Nutzungsstruktur des Plangebietes und sollen auch aufgrund der unerwünschten Gestaltung nicht zugelassen werden. Eine größere Öffnung der Erdgeschosszone, wie sie für Tankstellen typisch ist, würde dem städtebaulichen Gesamtkonzept für das Gebiet entgegenstehen und sich negativ auf das Ortsbild auswirken. Tankstellen werden zudem aufgrund der zu erwartenden Störwirkung auf die Umgebung ausgeschlossen. Der durch die Ansiedlung einer Tankstelle erzeugte Kundenverkehr stellt ein hohes nachbarschaftliches Störpotential dar, so dass Tankstellen zugunsten einer größtmöglichen Wohnruhe unzulässig sein sollen. Die Versorgung ist durch vorhandene, gut erreichbare Tankstellen in der Umgebung (z.B. in der Gneisenaustraße) sichergestellt.

Durch den Ausschluss von Tankstellen bleibt die Zweckbestimmung des urbanen Gebietes gewahrt.

Textliche Festsetzung Nr. 1.4

Im urbanen Gebiet ist die Ausnahme nach § 6a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und ausnahmsweise Zulässigkeit von Läden

Einzelhandelsbetriebe wären im urbanen Gebiet gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ohne anderslautende Regelung im Bebauungsplan allgemein zulässig. Das Plangebiet liegt jedoch außerhalb der im bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2017 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche und Zentren (s. Kap. II.2.7.2). Zur Steuerung des Einzelhandels bzw. zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche und Zentren wird deshalb festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe im gesamten urbanen Gebiet unzulässig sind.

Von dieser Regelung ausdrücklich ausgenommen sind Läden im Sinne des § 4a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO. Diese grenzen sich vor allem hinsichtlich der Größe ihrer Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben ab. Die Ausnahmeregelung dient der Umsetzung des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2017 und zielt darauf ab, die kleinteilige Einzelhandelsstruktur, die den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg prägt, zu erhalten und weiterzuentwickeln. Einen großen Anteil daran hat der sogenannte „Friedrichshain-Kreuzberger Laden“. Hierbei handelt es sich oftmals um inhabergeführte Ladeneinheiten mit einer Verkaufsfläche bis 250 m², die vor allem in den Erdgeschossen der gründerzeitlich-wilhelminischen Gebiete vorzufinden sind und den besonderen Charme dieser Altbauquartiere ausmachen. Diese sollen – selbst, wenn sie zentrenrelevantes Sortiment führen – auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig sein. Die Ausnahmeregelung unterstützt somit das Ziel, die für den Bezirk typische, kleinteilige Mischung von oftmals inhabergeführten und auf bestimmte Warengruppen spezialisierten Geschäften für

besondere Zielgruppen zu erhalten bzw. Gründungen und Nachnutzungen in diesem Segment zu ermöglichen. Eine Beschränkung auf Läden, die nur der Versorgung des Gebiets dienen oder nur einen geringen Anteil zentrenrelevanten Sortiments führen dürfen, erfolgt deshalb nicht.

Textliche Festsetzung Nr. 1.5

Im urbanen Gebiet und in den mit GE 1.1 und GE 2 bezeichneten Teilen des Gewerbegebiets sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können Läden zugelassen werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO

IV.8.1.2 Gewerbegebiet (GE)

Das städtebauliche Konzept für das Dragonerareal, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, sieht im Nordosten des Plangebiets einen Gewerbehof vor (s. Kap. III.6.2). Dieser wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt (Teilflächen GE 1.1 und GE 1.2). Auf diese Weise werden die bestehenden gewerblichen Betriebe auch weiterhin in einem Gewerbegebiet liegen und planungsrechtlich gesichert.

Das Grundstück mit dem Finanzamt Friedrichshain-Kreuzberg (Mehringdamm 22-28) wird in das Gewerbegebiet einbezogen (Teilfläche GE 2). Grund hierfür ist, dass der Standort des Finanzamts gesichert werden soll, das Grundstück aber nach geltendem Planungsrecht als Kerngebiet ausgewiesen ist. Die ausschließliche Nutzung als Verwaltungsgebäude widerspricht der Zweckbestimmung eines Kerngebiets, so dass das Erfordernis besteht, das Grundstück zu überplanen. Das Grundstück wird deshalb in das Gewerbegebiet einbezogen und ist als Anlage für Verwaltung weiterhin zulässig. Der Schutzanspruch vor Verkehrs- und Gewerbelärm wird allerdings durch die Umwandlung von Kerngebiet in Gewerbegebiet wie folgt herabgesetzt:

- Der Schutzanspruch gegenüber Gewerbelärm verringert sich gemäß TA Lärm am Tag um 5 dB (Kerngebiet 60 dB(A) / Gewerbegebiet 65 dB(A)) und
- der Schutzanspruch gegenüber Verkehrslärm verringert sich gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 am Tag um 2 dB (Kerngebiet 63 dB(A) / Gewerbegebiet 65 dB(A)).

In der Nacht wird der Schutzanspruch jeweils um 5 dB herabgesetzt. Dies wirkt sich aber für die Nutzung des Finanzamtes nicht aus, sondern kommt nur im Falle einer Nutzungsänderung zum Tragen.

Die Verringerung des Schutzanspruchs vor Verkehrslärm ist für das bestehende Finanzamt unerheblich. Die vom Verkehrslärm abhängige Mindest-Schalldämmung der Außenbauteile richtet sich ausschließlich und unabhängig von der Gebietsausweisung nach der von außen einwirkenden Verkehrslärmbelastung.

Die Verringerung des Schutzanspruchs vor Gewerbelärm ist für das bestehende Finanzamt hingegen nicht unerheblich. Die zumutbare Gewerbelärmbelastung am Finanzamt beträgt zukünftig ≤ 65 dB(A), anstatt wie bisher 60 dB(A). Bei teilgeöffnetem Fenster kann deshalb eine um bis zu 5 dB höhere Innenraumbelastung auftreten, so dass der nach Arbeitsschutzrichtlinie ASR A3.7 empfohlene Höchstwert für Großraumbüros künftig nicht

mehr einzuhalten ist. In den hofseitigen Büroräumen des Finanzamtes wird deshalb vermutlich vermehrt bei geschlossenem Fenster gearbeitet werden. Dies ist allerdings zumutbar, da die Arbeitsräume auch mittels Stoßlüftung belüftet werden können und somit gesunde Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

Im Hinblick auf mögliche Geräuschemissionen ist die Änderung der Gebietsausweisung unerheblich. Diese werden durch die Schutzansprüche der umliegenden bestehenden sowie neu entstehenden schutzbedürftigen Nutzungen limitiert.

Nutzungsbeschränkungen

Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und ausnahmsweise Zulässigkeit von Läden

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche und Zentren sind Einzelhandelsbetriebe nahezu im gesamten Gewerbegebiet – sowie im urbanen Gebiet auch – unzulässig. Hiervon ausgenommen ist der vorhandene Biomarkt im Nordosten des Plangebiets (Teilfläche GE 1.2). Dieser dient der Versorgung des umliegenden Gebiets und soll deshalb am jetzigen Standort gesichert werden. Durch die schalltechnische Untersuchung ist belegt, dass der Einzelhandelsbetrieb mit der heranrückenden Wohnbebauung vereinbar ist. Ohne dessen planungsrechtliche Sicherung wären künftig nur Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Rahmen des Bestandsschutzes zulässig, wenn auch die Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der baulichen Gegebenheiten und des Denkmalschutzes begrenzt sind.

Weiterhin sollen in dem Teil des Gewerbegebietes, in dem Einzelhandelsbetriebe künftig unzulässig sind, Läden ausnahmsweise zugelassen werden können. Diese Ausnahmeregelung ermöglicht – sowie im urbanen Gebiet auch – die Umsetzung des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (s. Kap. IV.8.1.1.2.7.2).

Textliche Festsetzung Nr. 1.5

Im urbanen Gebiet und im Gewerbegebiet/Teilflächen GE 1.1 und GE 2 sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können Läden zugelassen werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO

Ausschluss von Lagerhäusern und Lagerplätzen sowie von Tankstellen

Das Dragonerareal soll zu einem gemischt genutzten und belebten Stadtquartier entwickelt werden. Im Zuge der Planungen werden hohe Anforderungen an die bauliche und architektonische Gestaltung gestellt. Lagerplätze und Lagerhäuser als selbständige Nutzungen würden dieses Ziel aufgrund ihrer optischen Wirkung bzw. üblichen Gestaltung konterkarieren und sind deshalb durch textliche Festsetzung ausgeschlossen. Hiervon unberührt bleiben Lagerräume, die in funktionalem Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehen.

Tankstellen sind im Gewerbegebiet – sowie im urbanen Gebiet auch – aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen (s. Kap. IV.8.1.1)

Textliche Festsetzung Nr. 1.6

Im Gewerbegebiet sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung genannten Lagerhäuser und Lagerplätze sowie die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Tankstellen nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO

IV.8.1.3 Fläche für den Gemeinbedarf

Das Grundstück des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg (ehemaliges Rathaus Kreuzberg) liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Bis auf den hinteren Grundstücksteil wird der Standort als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung“ planungsrechtlich gesichert.

Flächen für den Gemeinbedarf sind für Anlagen und Einrichtungen vorgesehen, die der Allgemeinheit zu Gute kommen. Zulässig sind im Rahmen der festgesetzten Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung“ neben Verwaltungsgebäuden auch Nutzungen, die für den Verwaltungsbetrieb notwendig sind oder dem Nutzungszweck „öffentliche Verwaltung“ dienen und der Eigenart der Gemeinbedarfsfläche nicht widersprechen. Dazu gehören auch untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen (z.B. Stellplätze für Dienstfahrzeuge und Fahrradabstellplätze).

Der hintere Teil des bezirklichen Grundstücks wurde im Zuge der städtebaulichen Planungen in die Konzeption für das neue Stadtquartier einbezogen und soll künftig zu Wohnzwecken genutzt werden. Aus diesem Grund wird dieser Bestandteil des urbanen Gebiets.

IV.8.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan trifft sowohl für die Baugebiete als auch für die Gemeinbedarfsfläche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Innerhalb der festgesetzten Baugebiete orientieren sich diese am städtebaulichen Konzept, das für das Dragonerareal entwickelt wurde und eine dem Standort und der zentralen Lage angemessene bauliche Dichte und Maßstäblichkeit vorsieht. Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung“ ermöglichen sie die Umsetzung der Machbarkeitsstudie, die für die bauliche Erweiterung des bezirklichen Dienstgebäudes erstellt wurde.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird dabei entweder durch numerische Festsetzung der zulässigen Grund- und Geschossfläche bzw. Grundflächenzahl (bei Baufestsetzung) oder durch die überbaubare Grundstücksfläche (bei Baukörperfestsetzung) in Verbindung mit der maximal zulässigen Gebäudeoberkante oder mit der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Für die Teilflächen der Baugebiete bzw. deren Gesamtfläche ergeben sich folgende Nutzungsmaße:

Bezeichnung	Flächengröße [in m²]	GR [m²]	GRZ	GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	GF [m²]	GFZ
Gewerbegebiet	17.691	10.783	0,6	0,9	31.052	1,8
GE 1	12.855	7.072	0,6	0,8	17.975	1,4
davon GE 1.1	9.553	5.347	0,6	0,8	16.526	1,7
davon GE 1.2	3.302	1.725	0,5	0,8	1.448	0,4
GE 2	4.836	3.711	0,8	0,9	13.077	2,7
Urbanes Gebiet	26.378	14.447	0,5	0,9	64.013	2,5
MU 1	2.293	1.829	0,8	0,8	10.749	4,7
MU 2	9.405	4.568	0,5	0,8	19.171	2,1
davon MU 2.1	3.046	1.468	0,5	0,8	8.900	2,9
davon MU 2.2	562	200	0,4	0,6	200	0,4
davon MU 2.3	4.061	1.883	0,5	0,7	2.221	0,5
davon MU 2.4	1.737	1.017	0,6	0,8	7.850	4,5
MU 3	13.061	6.676	0,6	0,8	32.719	2,5
davon MU 3.1	3.720	2.414	0,7	0,8	3.311	0,9
davon MU 3.2	1.212	504	0,4	0,7	7.500	6,2
davon MU 3.3	1.288	758	0,6	0,8	758	0,6
davon MU 3.4	6.842	3.000	0,4	0,7	21.150	3,1
MU 4	1.619	1.374	0,9	0,9	1.374	0,8
Fläche Baugebiete	44.069	25.230	0,6	0,8	95.064	2,2
Fläche für Gemeinbedarf	12.907	6.987	0,5	0,5	32.259	2,5

Tabelle 1: Übersicht der festgesetzten baulichen Nutzungsmaße

IV.8.2.1 Zulässige Grundfläche (GR)/Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundfläche (GR) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Im Bebauungsplan werden sowohl die zulässige Grundfläche als auch die GRZ als flächenbezogene Verhältniszahl festgesetzt.

Tabelle 1 zeigt die in den einzelnen Teilflächen zulässige Grundfläche und erzielbare bzw. festgesetzte Grundflächenzahl. Die innerhalb der einzelnen Teilflächen erzielbare Grundflächenzahl variiert und beträgt in den Teilflächen des urbanen Gebiets 0,4 bis 0,9 und in den Teilflächen des Gewerbegebiets 0,6 bis 0,8. Bezogen auf die Gesamtfläche der jeweiligen Baugebiete bzw. der Gemeinbedarfsfläche zeigt sich, dass im Gewerbegebiet eine GRZ von jeweils 0,6 und im urbanen Gebiet sowie auf der Fläche für Gemeinbedarf jeweils eine GRZ von 0,5 erzielbar ist. Trotz der im Verhältnis zur Größe der Baugebiete großzügig bemessenen öffentlichen Räume bleibt die insgesamt erreichbare GRZ somit hinter den in § 17 Abs. 1 BauNVO definierten Orientierungswerten für Obergrenzen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung zurück (s. Kap. IV.8.2.4). Der planermöglichte Versiegelungsgrad ist der innerstädtischen Lage des Plangebiets angemessen und städtebaulich vertretbar.

Festsetzung der zulässigen Grundfläche/Grundflächenzahl bei Baufensterfestsetzung

Im Bebauungsplan 2-48 werden in Bereichen mit Baufensterfestsetzung die zulässige Grundfläche bzw. die Grundflächenzahl numerisch festgesetzt. Dies betrifft eine Teilfläche des urbanen Gebiets und die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung“.

Für die Baufensterfestsetzung des urbanen Gebiets/Teilfläche MU 1 (Obentrautstraße 23/31) erfolgt die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ). Die GRZ für die bereits bebauten Grundstücke an der Obentrautstraße (23/29) wird bestandsorientiert festgesetzt. Die dort gelegenen Baugrundstücke sind relativ klein und durch die für gründerzeitliche Viertel typische Bebauungsstruktur (bestehend aus Vorderhaus und Seitenflügeln) bzw. den bereits vorhandenen hohen Versiegelungsgrad geprägt. Die festgesetzte GRZ von 0,8 bzw. 0,9 ist deshalb im Verhältnis zum restlichen Plangebiet relativ hoch. Die festgesetzte GRZ für das Grundstück Obentrautstraße 31, das mit einem Wohnhaus für geflüchtete Menschen bebaut werden soll, orientiert sich an den bisherigen Planungsüberlegungen.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine Baufensterfestsetzung getroffen, die mit Ausnahme des Bestandshochhauses den gesamten Gebäudekomplex mit den innenliegenden Höfen umfasst, und für die die zulässige Grundfläche (GR) numerisch festgesetzt wird. Die festgesetzte zulässige Grundfläche basiert auf der Vorzugsvariante zur Erweiterung des Bezirksamts (s. Kap. III.9) und berücksichtigt bereits erforderliche Nebenanlagen. Diese sind vollumfänglich bei der Ermittlung der Grundfläche zu berücksichtigen, da sie nicht nach § 14 BauNVO zu beurteilen sind und die Privilegierung des § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO nicht anwendbar ist.

Bestimmung der zulässigen Grundfläche mittels Baukörperfestsetzung

Aufgrund der baulichen Dichte, die für die Bebauung des Dragonerareals angestrebt wird, ist es erforderlich, Lage und Anordnung der neu zu errichtenden Baukörper vorzugeben (s. Kap. IV.8.4.2). Für die geplanten Neubauten im urbanen Gebiet und im Gewerbegebiet werden deshalb Baukörperfestsetzungen festgesetzt. Zudem werden alle Baudenkmale sowie das vorhandene, elfgeschossige Hochhaus an der Yorkstraße durch Baukörperfestsetzung gesichert. Die zulässige Grundfläche wird dabei zeichnerisch durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt. Die jeweils von Baugrenzen umschlossene Fläche ist somit die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO (Textliche Festsetzung Nr. 2.1).

Für bestimmte bauliche Anlagen kann auf Grundlage der textlichen Festsetzungen Nrn. 4.1, 4.2, 4.3 und 4.4 ausnahmsweise zugelassen werden, dass bestimmte Gebäudeteile (Vordächer, Schallschleusen, Rankhilfen, und Verbindungsbauwerke) mehr als geringfügig vor die Baugrenzen vortreten dürfen (s. Kap. IV.8.4.3). Es wird deshalb ausdrücklich geregelt, dass Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen dieser Gebäudeteile ausnahmsweise zugelassen werden können.

Textliche Festsetzung Nr. 2.1

In den mit MU 2.1, MU 2.2, MU 2.3, MU 2.4, MU 3.1, MU 3.2, MU 3.3, MU 3.4 und MU 4 bezeichneten Teilen des urbanen Gebiets, in den mit GE 1.1, GE 1.2 und GE 2 bezeichneten Teilen des Gewerbegebiets sowie auf der Fläche für Gemeinbedarf für die überbaubare Grundstücksfläche mit elf zulässigen Vollgeschossen wird als zulässige Grundfläche die durch Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Gebäudeteile, die nach den textlichen Festsetzungen mit den Nrn. 4.1, 4.2, 4.3 und 4.4 die Baugrenzen ausnahmsweise überschreiten dürfen, zugelassen werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 6 und § 19 Abs. 2 BauNVO

IV.8.2.1.1 Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO

Die zulässige Grundfläche, die durch Hauptanlagen in Anspruch genommen werden kann, darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50 % überschritten werden – sofern im Bebauungsplan nichts Anderes geregelt wird. Dies gilt jedoch höchstens bis zu einer GRZ von 0,8.

Im Gewerbegebiet/Teilfläche GE 2 ist bereits durch die festgesetzte zulässige Grundfläche eine GRZ von 0,8 erzielbar. Die festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt 3.711 m². Diese Grundfläche wird gemäß Projektplanung bereits für das Bestandsgebäude, die beiden geplanten Anbauten sowie die Verbindungsbauwerke in Anspruch genommen. Dies ist erforderlich, da es sich bei dem Bestandsgebäude um ein Baudenkmal handelt, dessen Höhe durch die geplanten Anbauten aus denkmalfachlichen Gründen nicht überschritten werden darf. Für die dringend benötigten Erweiterungsflächen sind deshalb die beiden Anbauten entsprechend der ermöglichten Grundfläche erforderlich. Da durch diese Hauptanlagen bereits eine GRZ von 0,8 erreicht wird, wären weitere bauliche Anlagen nicht zulässig. Es sind jedoch folgende weitere bauliche Anlagen, die gemäß § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche zu berücksichtigen sind, zusätzlich zu den Hauptanlagen auf dem Grundstück unterzubringen:

Für die schadlose Versickerung des vor Ort anfallenden Niederschlagswassers sind auf dem Grundstück Versickerungsanlagen erforderlich (s. Kap. IV.7). Gleiches gilt für betriebsnotwendige und bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplätze für Menschen im Rollstuhl oder mit schwerer Gehbehinderung. Aufgrund des Bedarfs an zusätzlicher Nutzfläche ist zudem das geplante auskragende Untergeschoss notwendig.

Da zudem das Grundstück entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans 2-48 neu zugeschnitten wird, aber zugunsten des Anteils öffentlicher Flächen im Plangebiet vergleichsweise klein bleibt, ist es erforderlich, eine weitergehende Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die oben genannten Anlagen zu ermöglichen.

In die Abwägung ist zudem einzustellen, dass der ermöglichte Versiegelungsgrad, der durch die Baukörper in Verbindung mit Untergeschoss, Stellplätzen und deren Zufahrt und Nebenanlagen erzielt werden kann, deutlich unterhalb dessen liegt, was nach geltendem Planungsrecht zulässig ist. Demnach wären aufgrund des geltenden Bebauungsplans VI-92 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung 1968 eine GRZ von 1,0 zulässig bzw. eine hundertprozentige Versiegelung möglich.

Vor diesem Hintergrund wird für die Teilfläche GE 2 im Gewerbegebiet durch textliche Festsetzung eine weitergehende Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO eingeräumt. Diese bestimmt, dass die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 10 Prozent zulässig ist. Demnach können für die Hauptgebäude und diese Anlagen insgesamt 4.082 m² Grundfläche in Anspruch genommen werden. Die Festsetzung ist aus den oben genannten städtebaulichen Gründen erforderlich und gerechtfertigt.

Für sonstige Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO (z.B. Garagen und ihre Zufahrt) gilt die Möglichkeit einer Überschreitung ausdrücklich nicht.

Textliche Festsetzung Nr. 2.2

In dem mit GE 2 bezeichneten Teil des Gewerbegebiets darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 10 % überschritten werden. Durch die Grundflächen sonstiger Anlagen im Sinne des § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung darf die zulässige Grundfläche nicht überschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO

IV.8.2.2 Zulässige Geschossfläche (GF)/Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossfläche (GF) ist gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO die nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermittelnde Fläche. Demnach ist sie die Summe der Flächen aller Vollgeschosse eines Gebäudes.

Die zulässige Geschossfläche kann numerisch als absolute Größe festgesetzt werden oder ergibt sich aus der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO. Diese gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. In Verbindung mit der zulässigen Grundfläche und Gebäudehöhe wird durch Festsetzung der zulässigen Geschossfläche das Volumen der Baukörper eindeutig bestimmt.

Für die geplanten Neubauten wird die zulässige Geschossfläche numerisch festgesetzt. Sie orientiert sich an den städtebaulichen Planungen für das Dragonerareal bzw. für die Erweiterung des Dienstgebäudes des Bezirksamts und wird baukörperbezogen bestimmt. Die für die Teilfläche MU 2.4 festgesetzte zulässige Geschossfläche berücksichtigt bereits die Geschossfläche des zurückgesetzten obersten Geschosses.

Bei den Baudenkmalen im Plangebiet, die durch Baukörperfestsetzung gesichert werden, und den Grundstücken Obentrautstraße 23/31 ergibt sich die zulässige Geschossfläche aus der zulässigen Grundfläche und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

Tabelle 1 zeigt die in den einzelnen Teilflächen zulässige Geschossfläche und erzielbare Geschossflächenzahl. Die innerhalb der einzelnen Teilflächen erzielbare Geschossflächenzahl variiert und beträgt in den Teilflächen des urbanen Gebiets 0,4 bis 6,2 und in den Teilflächen des Gewerbegebiets 0,4 bis 2,7. Bezogen auf die Gesamtfläche der jeweiligen Baugebiete bzw. der Gemeinbedarfsfläche zeigt sich, dass im urbanen Gebiet eine GFZ von 2,5, im Gewerbegebiet eine GFZ von 1,8 und auf der Fläche für Gemeinbedarf eine GFZ von 2,5 erzielbar sind. Insgesamt werden im Geltungsbereich 95.064 m² Geschossfläche festgesetzt. Davon entfallen 64.013 m² auf das urbane Gebiet, 31.052 m² auf das Gewerbegebiet und 32.259 m² auf die Gemeinbedarfsfläche. Trotz der im Verhältnis zur Größe der Baugebiete großzügig bemessenen öffentlichen Räume bleibt die insgesamt erreichbare GFZ somit hinter den in § 17 Abs. 1 BauNVO definierten Orientierungswerten für Obergrenzen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung zurück (s. Kap. IV.8.2.4). Sie bleibt zudem unterhalb der üblicherweise in innerstädtischen Quartieren vorzufindenden baulichen Dichte zurück. Angesichts des vorhandenen denkmalgeschützten Gebäudebestands ist dies jedoch angemessen und städtebaulich vertretbar.

IV.8.2.3 Zulässige Baumasse (BM)/Baumassenzahl (BMZ)

Die Baumasse (BM) ist nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln. Die Baumassenzahl (BMZ) gemäß § 21 Abs. 1 BauNVO gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Weder für die Baugebiete noch für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung“ ist die Festsetzung der zulässigen Baumasse bzw. der Baumassenzahl erforderlich. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder negative Auswirkungen auf die Umwelt und das Stadtbild können auf andere Weise ausgeschlossen werden.

Tabelle 1 zeigt die in den einzelnen Teilflächen des Gewerbegebiets jeweils erzielbare Baumassenzahl. Bezogen auf die Gesamtfläche des Gewerbegebiets zeigt sich, dass in diesem eine BMZ von 8,4 erzielbar ist. Trotz der im Verhältnis zur Größe des Baugebiets großzügig bemessenen öffentlichen Räume bleibt die insgesamt erreichbare BMZ somit hinter der in § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete definierten Orientierungswerten für Obergrenzen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung zurück (s. Kap. IV.8.2.4). Diese gilt auch dann, wenn eine Baumassenzahl nicht im Bebauungsplan festgesetzt ist. Für urbane Gebiete sind in § 17 Abs. 1 BauNVO keine entsprechenden Orientierungswerte vorgegeben. Die planermöglichte bauliche Dichte ist der innerstädtischen Lage des Gewerbegebiets angemessen und städtebaulich vertretbar.

IV.8.2.4 Vergleich mit den Orientierungswerten des § 17 Abs. 1 BauNVO

Die Baunutzungsverordnung definiert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung Orientierungswerte für Obergrenzen (§ 17 Abs. 1 BauNVO). Diese gelten auch dann, wenn keine Grundflächen-, Geschossflächen- oder Baumassenzahl festgesetzt werden.

Bei Einhaltung der in der Tabelle dargestellte Orientierungswerte kann davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Planung gewahrt werden, keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden können.

Für urbane Gebiete und Gewerbegebiete gelten folgende Orientierungswerte:

	GRZ	GFZ	BMZ
urbane Gebiete	0,8	3,0	-
Gewerbegebiete	0,8	2,4	10,0

Tabelle 2: Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

Diese Orientierungswerte werden in den festgesetzten Baugebieten (bezogen auf die Gesamtfläche) bzw. in den meisten Teilflächen der Baugebiete eingehalten (s. Tabelle 1). Lediglich in einzelnen Teilflächen der Baugebiete kommt es durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu Überschreitungen. Dies ist insbesondere auf den gemeinwohlorientierten Planungsansatz zurückzuführen, wonach die Freiflächen im Plangebiet möglichst der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden sollen. Die Größe der einzelnen Teilflächen, die Bezugsgröße für die Ermittlung der oben genannten Nutzungsmaße sind, sind zugunsten umfangreicher öffentlich zugänglicher Flächen deshalb relativ klein. Zusätzlich führen folgende städtebauliche Gründe zu Überschreitungen der Obergrenzen:

- In der Teilfläche MU 4 ist eine GRZ von 0,9 erzielbar. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass das künftige Baugrundstück nahezu vollständig mit der sogenannten Adlerhalle bebaut ist, die als konstituierender Teil des Denkmalbereichs durch enge Baukörperfestsetzung gesichert wird.
- Für die Baugrundstücke an der Obentrautstraße 23/25, die innerhalb der Teilfläche MU 1 liegen, wird eine GRZ von 0,9 festgesetzt. Auf diese Weise wird der vorhandene Gebäudebestand gesichert. Da die Baugrundstücke relativ klein und mit Vorderhaus und Seitenflügeln bebaut sind, ist eine Überschreitung des oben genannten GRZ-Orientierungswertes erforderlich.
- In der Teilfläche MU 3.2 ist eine GFZ von 6,2 erzielbar. Die Überschreitung des GFZ-Orientierungswerts wird durch das planermöglichte Hochhaus hervorgerufen. Die festgesetzte Geschossfläche ermöglicht 16 Geschosse, in denen – mit Ausnahme des Erdgeschosses – dringend benötigter Wohnraum entstehen soll.
- Durch die festgesetzte zulässige Geschossfläche ist in der Teilfläche MU 2.4 eine GFZ von 4,5 erzielbar, so dass der maßgebliche Orientierungswert von 3,0 überschritten wird. In dem planermöglichten Gebäude soll dringend benötigter Wohnraum entstehen.

- In der Teilfläche GE 2 werden eine GFZ von 2,7 und eine BMZ von 11,6 ermöglicht. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass das bestehende Finanzamt dringend Erweiterungsflächen in dem ermöglichten Umfang benötigt.

Im Ergebnis vertiefender Untersuchungen und Gutachten sind trotz Überschreitung der Orientierungswerte erhebliche Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und verkehrlicher Belange sowie schädliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten. Auch das vor Ort anfallende Niederschlagswasser kann vollständig zur Verdunstung bzw. Versickerung gebracht werden.

IV.8.2.5 Höhe baulicher Anlagen

Im Bebauungsplan 2-48 sind Festsetzungen zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen erforderlich, da ohne Beschränkung der Höhenentwicklung öffentliche Belange (z.B. das Ortsbild, denkmalfachliche Belange und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) beeinträchtigt werden könnten. Die vorliegenden städtebaulichen Planungen berücksichtigen eine angemessene und mit der Umgebung verträgliche Höhenentwicklung der Gebäude, die im Bebauungsplan 2-48 sowohl durch die Festsetzung von Oberkanten als Höchstmaß als auch die zulässige Zahl der Vollgeschosse umgesetzt wird.

Zulässige Gebäudeoberkanten als Höchstmaß

Die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt bei neu zu errichtenden Gebäuden durch die Festsetzung von Oberkanten als Höchstmaß gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Diese tragen dazu bei, die Verträglichkeit der Neubauten mit dem Denkmalbestand herzustellen. Dies gilt in besonderem Maße für die festgesetzten Oberkanten für die geplanten Anbauten zur Erweiterung des Finanzamts Friedrichshain-Kreuzberg. So stellen die Oberkanten sicher, dass die Traufhöhe des ehemaligen Mannschaftsgebäudes nicht durch die Erweiterungsbauten überragt werden kann.

Die zulässigen Oberkanten werden überwiegend auf der Grundlage des im Jahr 2022 fertiggestellten städtebaulichen Konzepts festgesetzt. Sie ermöglichen die darin vorgeschlagene Zahl der Geschosse mit einer durchschnittlichen Geschosshöhe von 3,2 m. Für den geplanten südlichen Gewerberiegel im GE 1.1 wurde im Nachgang hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhe ein Gutachten erstellt und mit den für Denkmalschutz und Denkmalpflege zuständigen Behörden abgestimmt. Darin werden die Höhen der ehemaligen Stallgebäude des Nord- und des Südhofs im Wandel der Zeit dokumentiert und Empfehlungen für die künftige Gebäudehöhe abgeleitet. Diesen Empfehlungen folgend werden zur Akzentuierung des Gebäudeabschlusses in Anlehnung an die übrigen Kopfbauten für Riegel- und Kopfbau unterschiedliche Oberkanten als Höchstmaß festgesetzt.

Eine Beschränkung der Gebäudehöhe durch die Festsetzung von Oberkanten erfolgt auch für die bestehenden Gebäude im Nordwesten des Plangebiets (Teilfläche 2.3), die an den Grenzen zu den Nachbargrundstücken Großbeerenstraße 71 und Obentrautstraße 33 errichtet wurden. Die für die einzelnen Gebäude jeweils unterschiedlich festgesetzten Oberkanten nehmen dabei Bezug auf die Gebäudehöhen der Nachbarbebauung und stellen sicher, dass bei Änderung oder Ersatz dieser Gebäude die benachbarten Gebäude nicht überragt werden.

Die Höhenangaben werden in Meter über Normallhöhennull (NHN) festgesetzt und berücksichtigen das bestehende Geländeniveau. Dabei entsprechen die für die planer-möglichen Gebäude festgesetzten Oberkanten über NHN folgende Gebäudehöhen über Gelände:

Teilfläche mit der Bezeichnung	Oberkante als Höchstmaß über NHN	Oberkante als Höchstmaß über Gelände
MU 2.3	41,1 m über NHN 41,8 m über NHN 43,7 m über NHN	5,5 m über Gelände 6,2 m über Gelände 8,1 m über Gelände
GE 1.1	45,3 m über NHN	9,5 m über Gelände
GE 1.1	46,1 m über NHN	10,4 m über Gelände
GE 2	50,3 m über NHN	14,0 m über Gelände
MU 3.4	56,7 m über NHN	21,0 m über Gelände
MU 2.4	58,3 m über NHN	23,0 m über Gelände
MU 2.1	59,4 m über NHN	23,9 m über Gelände
MU 3.4	59,7 m über NHN	23,9 m über Gelände
GE 1.1	60,8 m über NHN	25,0 m über Gelände
MU 2.4	61,2 m über NHN	25,9 m über Gelände
MU 3.4	61,8 m über NHN	25,9 m über Gelände
MU 3.2	84,9 m über NHN	49,1 m über Gelände

Tabelle 3: Gegenüberstellung der zulässigen Oberkanten in m über NHN und in m über Gelände

Als oberer Bezugspunkt für die Oberkante des obersten zulässigen Geschosses ist die Oberkante des Wandabschlusses, z. B. die Oberkante der Attika, maßgeblich.

Zulässige Zahl der Vollgeschosse

Für die bestehenden Gebäude auf dem Dragonerareal, die erhalten und zum Teil einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen, wird die Höhe baulicher Anlagen überwiegend durch die zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt bestandsorientiert und reicht aus, um die städtebauliche Höhenentwicklung im Plangebiet zu sichern. Damit werden keine abschließenden Regelungen zu den Gebäudehöhen getroffen. Die Genehmigung von Vorhaben zur Änderung der Gebäudehöhe obliegt weiterhin dem fachlichen Denkmalschutz. Wesentliche Änderungen an den Bestandsbauten, die Teil des Denkmalbereichs sind, bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung. Auf diese Weise ist auch ohne die Festsetzung von Trauf- bzw. Firsthöhen oder Oberkanten sichergestellt, dass denkmalfachliche Belange auf der nachfolgenden Planungsebene gewahrt sind.

Auch für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung“ wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Diese basiert auf der Machbarkeitsstudie zur Erweiterung des Bezirksamts.

Für die Bebauung entlang der Obentrautstraße wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Auf diese Weise wird der vorhandene Gebäudebestand bzw. die für gründerzeitliche Viertel typische Blockrandbebauung mit Berliner Traufhöhe gesichert.

IV.8.2.5.1 Überschreitung der zulässigen Gebäudeoberkante

Die festgesetzten Oberkanten beschränken die Höhe der künftigen Gebäude, um die Höhenentwicklung des städtebaulichen Konzepts zu sichern. Oberhalb derer sollen auch Dachaufbauten, technische Anlagen sowie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien realisiert werden können. Diese können sich aufgrund ihrer Fernwirkung, vor allem wenn sie einen größeren Umfang einnehmen, störend auf die Ansichten der Dachlandschaft auswirken, besonders von der bebauten Umgebung aus. Für die Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Oberkanten durch Dachaufbauten und technische Einrichtungen sowie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien wird deshalb eine Ausnahmeregelung im Bebauungsplan festgesetzt und der Umfang dieser Anlagen begrenzt. Dies gilt z. B. für technische Anlagen wie Schornsteine und Lüftungsrohre oder Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie. Voraussetzung für die Zulässigkeit der Anlagen ist, dass sie eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten und in einem Winkel von maximal 60° hinter den Baugrenzen zurückbleiben. Durch die Erforderlichkeit des Zurücktretens ist zum einen sichergestellt, dass durch die Anlagen keine zusätzlichen Abstandsflächenüberlagerungen erzeugt werden, zum anderen treten sie dadurch auch optisch zurück. Von der Pflicht des Zurücktretens sind ausdrücklich Aufzugsüberfahrten, die die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände einhalten, ausgenommen. Dies soll die funktionale Anordnung von Treppenhäusern und Fahrstühlen ermöglichen.

Durch die Festsetzung werden die Anforderungen des Solargesetzes Berlin berücksichtigt, wonach bei der Errichtung neuer Gebäude Photovoltaikanlagen mindestens 30 % der Bruttodachfläche bedecken müssen. Die Festsetzung unterstützt somit die Ziele des Klimaschutzes. Dies steht nicht im Widerspruch zur Festsetzung von begrünten Retentionsdächern. Beide Maßnahmen können kombiniert werden, ohne dass es zur Einschränkung der Funktionsfähigkeit kommt.

Textliche Festsetzung Nr. 2.3

Im Geltungsbereich können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten und technische Anlagen, wie Schornsteine, Lüftungsrohre oder Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien, bis zu einer Höhe von 2,0 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie in einem Winkel von maximal 60° hinter die Baugrenze (allseitig) zurücktreten. Einzelne Dachaufbauten für Aufzugsüberfahrten können ausnahmsweise auch an der Baugrenze bis zu einer Höhe von 2,0 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, sofern hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Tiefe der Abstandsflächen nicht unterschritten wird.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO

IV.8.2.5.2 Erdrückende Wirkung

Im urbanen Gebiet/Teilflächen MU 2.4, MU 3.2 und MU 3.4 sowie innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung“ werden Baukörper ermöglicht bzw. planungsrechtlich gesichert, die gemäß § 2 Abs. 4 Nr. 1 BauO Bln als Hochhäuser klassifiziert werden. Gebäude dieser Höhe können eine „erdrückende“ Wirkung entfalten.

Eine „erdrückende“ Wirkung wird angenommen, wenn eine bauliche Anlage wegen ihrer Ausmaße, ihrer Baumasse oder ihrer massiven Gestaltung ein benachbartes Grundstück unangemessen benachteiligt, indem es diesem förmlich „die Luft nimmt“, wenn für den Nachbarn das Gefühl des „Eingemauertseins“ entsteht oder wenn die Größe des „erdrückenden“ Gebäudes auf Grund der Besonderheiten des Einzelfalls derartig übermächtig ist, dass das „erdrückte“ Gebäude oder das Grundstück nur noch oder überwiegend wie eine von einem „herrschenden“ Gebäude dominierte Fläche ohne eigene Charakteristik wahrgenommen wird.

Es gilt der Grundsatz, dass die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften indiziert, dass im Regelfall nicht von einer erdrückenden Wirkung für die Neubebauung ausgegangen werden kann. Hieraus kann im Umkehrschluss aber nicht abgeleitet werden, dass bei der Verletzung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften regelmäßig eine erdrückende Wirkung durch die geplante Bebauung indiziert sei. Gleiches gilt, soweit ausdrückliche Festsetzungen in Bebauungsplänen im Sinne des § 6 Abs. 5. S. 4 BauO Bln das Abstandsflächenrecht verdrängen und zu einer Verkürzung von Abstandsflächen führen. Vielmehr muss bei Verwirklichung des geplanten Vorhabens ein in der unmittelbaren Nachbarschaft befindliches Wohngebäude „eingemauert“ oder im Wortsinn „erdrückt“ sein.

Für die im Plangebiet ermöglichten bzw. vorhandenen Hochhäuser ist aus folgenden Gründen nicht von einer erdrückenden Wirkung auszugehen:

Das planermöglichte Gebäude in Teilfläche MU 2.4 mit einer festgesetzten Oberkante von 61,2 m über NHN (25,9 m über Gehweg) wird durch Baukörperfestsetzung gesichert. Diese verdrängt zwar das bauordnungsrechtliche Abstandsflächenrecht. Bei dessen Anwendung würden jedoch die erforderlichen Abstände zu den Nachbargrenzen eingehalten. Wie oben dargestellt, indiziert die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften, dass im Regelfall nicht von einer erdrückenden Wirkung für die Neubebauung ausgegangen werden kann. Zudem ist das oberste Geschoss um mindestens 1,2 m zurückgesetzt und wird deshalb zu der Nachbarbebauung hin optisch zurücktreten. Die zulässige Oberkante des darunterliegenden Geschosses liegt mit 58,3 m über NHN (23,0 m über Gehweg) nur unwesentlich oberhalb der Berliner Traufhöhe, wie sie bei den gründerzeitlichen Gebäuden entlang der Großbeerstraße vorzufinden ist. In Verbindung mit der ermöglichten Gebäudelänge wirkt der Baukörper deshalb nicht übermächtig bzw. erdrückend gegenüber dem vorhandenen Gebäudebestand in der Großbeerstraße, vielmehr ordnet er sich in die Höhen der Umgebung sinnfällig ein.

Bei dem planermöglichten Hochhaus in der Teilfläche MU 3.2 handelt es sich um ein Punkthaus mit relativ geringer Grundfläche (22,1 m x 22,8 m), so dass es keine „abrie-

gelnde“ oder „einmauernde“ Wirkung entfalten kann. Ähnliches gilt für die beiden Punkthäuser in der Teilfläche MU 3.4 mit einer Oberkante von 61,6 bzw. 61,8 m über NHN (25,9 m über Gehweg), durch die in Verbindung mit drei weiteren, versetzt angeordneten Punkthäusern insgesamt eine aufgelockerte Bebauung entsteht.

Das auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung“ innerhalb der Baufensterfestsetzung ermöglichte 13-geschossige Hochhaus muss die nach Bauordnung Berlin erforderlichen Abstandsflächen zur Nachbarbebauung einhalten. Von einer erdrückenden Wirkung ist deshalb – dem oben genannten Grundsatz folgend – nicht auszugehen. Erdrückend wirkt auch nicht das bestehende und seinerzeit genehmigte 11-geschossige Verwaltungshochhaus auf der Gemeinbedarfsfläche. Der Abstand zwischen dem in Richtung Hochhaus orientierten Seitenflügel auf dem Nachbargrundstück Yorckstraße 12 beträgt mindestens 20 m. Eine abriegelnde oder einmauernde Wirkung ist nicht wahrzunehmen, zumal sich der zum Wohngebäude zugehörige Hof nach Norden und Nordwesten öffnet.

IV.8.3 Bauweise

Die Bauweise charakterisiert die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück, insbesondere in Bezug auf die Grundstücksgrenzen. Für Teilbereiche des Plangebietes ist es aus städtebaulichen Gründen erforderlich, abweichend von der offenen Bauweise eine abweichende Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO festzusetzen. Die textlichen Festsetzungen Nrn. 3.1, 3.2 und 3.3 ermöglichen, dass Gebäude an den jeweils definierten Grundstücksgrenzen errichtet werden müssen oder errichtet werden dürfen. In diesen Fällen sind keine Abstandsflächen vor den Außenwänden erforderlich (§ 6 Abs. 1 S. 3 BauO Bln). Ungeachtet dessen würde es auch bei Anwendung der Abstandsflächenvorschriften nicht zu einer unzulässigen Überlagerung mit den Abstandsflächen anderer Gebäude kommen. Eine vertiefende Betrachtung der Auswirkungen der festgesetzten abweichenden Bauweise auf die durch die Bauordnung Berlin geschützten Rechtsgüter ist aus diesem Grund nicht erforderlich.

Abweichende Bauweise im urbanen Gebiet/Teilfläche MU 1

Entlang der Obentrautstraße sollen die noch vorhandenen gründerzeitlichen Gebäude erhalten werden. Zugleich ist beabsichtigt, durch einen Neubau auf dem landeseigenen Grundstück Obentrautstraße 31 die historische geschlossene Blockrandbebauung wiederherzustellen. Die Bebauung auf den jeweiligen Grundstücken besteht aus Vorderhaus, das entlang der vorderen Grundstücksgrenze errichtet wurde und mit den Nachbargebäuden eine Bauflucht ausbildet, und Seitenflügeln, die überwiegend an die hintere Grundstücksgrenze angebaut sind. Diese typische Bebauungsstruktur soll planungsrechtlich gesichert werden. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 müssen Gebäude ohne seitlichen und vorderen Grenzabstand errichtet werden. Freigestellt bleibt hingegen, ob im Falle eines Neu- oder Ersatzbaus an die hintere Grundstücksgrenze angebaut wird. Die Festsetzung ist erforderlich, da innerhalb der Baufensterfestsetzung die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten wären.

Die vorhandene Bebauungsstruktur, die auf dem Grundstück der Obentrautstraße 31 fortgesetzt werden soll, wirkt zudem schallabschirmend und damit positiv auf die Schallsituation in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke aus. Zwar wird durch die Festsetzung keine lückenlose Bebauung gesichert, da Öffnungen und Unterbrechungen der Bebauung auf den jeweiligen Grundstücken zulässig sind. Aufgrund der eher geringen Grundstücksbreite ist jedoch davon auszugehen, dass das planermöglichte Nutzungsmaß im Falle der Neubebauung auf dem Grundstück Obentrautstraße 31 bzw. in dem sehr unwahrscheinlichen Fall einer Ersatzbebauung auf den übrigen Grundstücken entlang der Obentrautstraße ausgenutzt und eine weitgehend lückenlose Bebauung entstehen wird.

Textliche Festsetzung Nr. 3.1

Für den mit MU 1 bezeichneten Teil des urbanen Gebiets wird die abweichende Bauweise a festgesetzt: Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Gebäude ohne seitlichen und vorderen Grenzabstand zu errichten. An die rückwärtigen Grundstücksgrenzen darf herangebaut werden.

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

Abweichende Bauweise auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung“

Der Gebäudekomplex des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg soll erweitert und um einzelne Neubauten und Aufstockungen ergänzt werden. Dabei soll die vorhandene Bebauungsstruktur erhalten und durch den Bebauungsplan gesichert werden (s. Kap. III.9). Die Bebauung entlang der Yorckstraße wurden ohne seitlichen Grenzabstand und teilweise auch an der vorderen, straßenseitigen Grundstücksgrenze errichtet. Die Seitenflügel des Altbaus im hinteren Grundstücksteil wurden an der hinteren Grundstücksgrenze erbaut. Zur Sicherung dieser Bebauungsstruktur wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind demnach ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten und dürfen an die vordere und hintere Grundstücksgrenze gebaut werden. Die Festsetzung ist erforderlich, da aufgrund der Baufensterfestsetzung die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften gelten und Abstandsflächen einzuhalten wären.

Textliche Festsetzung Nr. 3.2

Für die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung“ wird die abweichende Bauweise a festgesetzt: Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. An die vorderen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen darf herangebaut werden.

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

IV.8.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO definiert. Dies erfolgt im Bebauungsplan 2-48 sowohl durch Baufenster- als auch durch Baukörperfestsetzungen. Hauptanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

IV.8.4.1 Baufensterfestsetzung

Im Bebauungsplan erfolgt für mehrere Teilbereiche die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne einer Baufensterfestsetzung. Baufensterfestsetzungen weisen einen größeren Gestaltungsspielraum als Baukörperfestsetzungen für die Unterbringung der zulässigen baulichen Anlagen auf, so dass in der nachfolgenden Projektplanung eine größere Bandbreite an Entwurfsvarianten möglich ist. Hauptanlagen dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten Baufenster errichtet werden. Die mögliche Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird dabei durch die zulässige Grundfläche oder Grundflächenzahl beschränkt. Sofern durch Festsetzung der abweichenden Bauweise nichts Anderes bestimmt ist, sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen vor den Außenwänden von Gebäuden freizuhalten.

Für das bezirkliche Grundstück, das überwiegend als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt wird, erfolgt – mit Ausnahme des Bestandshochhauses – die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche als Baufensterfestsetzung. Diese ermöglicht die Umsetzung der Vorzugsvariante, wie sie aus der Machbarkeitsstudie hervorging (s. Kap. III.9), lässt aber auch hinreichend Spielraum für die Erweiterung des Dienstgebäudes offen und ermöglicht die Umsetzung anderer Entwurfsvarianten.

Im urbanen Gebiet erfolgt für die Grundstücke entlang der Obentrautstraße (Teilfläche MU 1) eine Baufensterfestsetzung, deren Ausnutzung durch die grundstücksbezogen festgesetzten Grundflächenzahlen beschränkt wird.

IV.8.4.2 Baukörperfestsetzung

Im urbanen Gebiet und im Gewerbegebiet sowie im Bereich des elfgeschossigen Bestandshochhauses innerhalb der Gemeinbedarfsfläche werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO im Sinne einer Baukörperfestsetzung definiert. Dabei entspricht die überbaubare Grundstücksfläche der maßgeblichen Grundfläche der baulichen Anlagen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO und geht mit Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe oder Zahl der Vollgeschosse einher.

Die Baukörperfestsetzung ist erforderlich, um das der Planung zu Grunde liegende städtebauliche Konzept, welches das Ergebnis eines umfassenden Abstimmungs- und Abwägungsprozesses widerspiegelt, in seinen Grundzügen zu sichern. Die genaue Lage und die Anordnung der Baukörper werden durch Baukörperfestsetzung vorgezeichnet.

Werden Baukörperfestsetzungen festgesetzt, greift die Rechtsfolge des § 6 Abs. 5 S. 4 BauO Bln, so dass es hinsichtlich der Abstandsflächen an allen Baugrenzen sein Bewen-

den hat. In der Folge kommt es in Teilbereichen zu verkürzten Abstandsflächen. Die Auswirkungen dieser Festsetzung in Hinblick auf die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden in Kapitel IV.8.4.4 ausführlich untersucht und bewertet.

Für die geplanten Neubauten wird die sogenannte erweiterte Baukörperfestsetzung festgesetzt, die noch Spielräume für den hochbaulichen Entwurf lässt. Zusätzlich zur zulässigen Grundfläche und der Gebäudehöhe wird auch die zulässige Geschossfläche festgesetzt. Auf diese Weise wird die Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch das zulässige Volumen der Baukörper eindeutig bestimmt.

In den Bereichen, in denen es zu Abstandsflächenverkürzungen kommt, sind die Baugrenzen mit den Gebäudeaußenwänden des Bebauungskonzepts nahezu identisch. Sofern andere Belange (z.B. Baufluchten und Sichtbeziehungen) nicht entgegenstehen, wurde für die übrigen Außenwände noch Spielraum für die Hochbauplanung und die architektonische Ausgestaltung der Fassaden (z.B. zur Gliederung der Fassaden durch vortretende Gebäudeteile oder Vorbauten wie Balkone) gelassen. Die Baukörperfestsetzungen sind in diesen Bereichen großzügiger gefasst, der ermöglichte Spielraum beträgt z. B. bei dem nordwestlichen Baukörper in der Teilfläche MU 2.1 bis zu 2,0 m. Gemäß § 23 Abs. 3 S. 2 BauNVO kann zudem ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (z. B. durch Balkone und Treppenhäuser) im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden.

Bei den denkmalgeschützten Gebäuden im urbanen Gebiet sowie bei den Baudenkmalen im Gewerbegebiet orientieren sich die Baukörperfestsetzungen hingegen eng am Gebäudebestand (enge Baukörperfestsetzung). Die zulässige Geschossfläche ergibt sich hierbei aus der Zahl der zulässigen Vollgeschosse, die bestandsorientiert festgesetzt wird.

Auch das an der Yorckstraße bzw. auf dem Grundstück des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg gelegene Bestandshochhaus in der Fläche für Gemeinbedarf wird durch (enge) Baukörperfestsetzung planungsrechtlich gesichert. Dies ist erforderlich, da das Gebäude zum einen oberhalb des 1. Vollgeschosses in seiner gesamten Breite in den öffentlichen Straßenraum ragt und zum anderen aufgrund der Nähe zur westlichen Grundstücksgrenze die Festsetzung einer verkürzten Abstandsfläche erforderlich ist. Dies ist mit den nachbarlichen und bauordnungsrechtlichen Anforderungen vereinbar, weil das Gebäude auf dem Nachbargrundstück mit Brandwand an der Grenze errichtet wurde und es bei Anwendung von § 6 Abs. 5 S. 1 BauO Bln nicht zu einer unzulässigen Überlagerung von Abstandsflächen kommen würde.

Sollen bestimmte Gebäudeteile mehr als nur geringfügig vor die Baugrenzen treten dürfen, so bedarf dies gemäß § 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO einer Ausnahmeregelung im Bebauungsplan. Art und Umfang der Ausnahmen sind durch eine ausdrückliche Festsetzung zu bestimmen. Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts und zur Sicherung des baulichen Bestands werden solche ausdrücklichen Festsetzungen im Bebauungsplan 2-48 getroffen (s. Kap. IV.8.4.3).

IV.8.4.3 Überschreitung von Baugrenzen in einem mehr als geringfügigen Maß

Nach § 23 Abs. 3 S. 2 BauNVO kann ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze zugelassen werden. Für ein Vortreten in größerem Umfang bedarf es einer Ausnahmeregelung im Bebauungsplan. Zur Sicherung der Projektplanung und des vorhandenen Gebäudebestands sind Ausnahmeregelungen für Vordächer, Schallschleusen und baulich-konstruktive Rankhilfen zur Fassadenbegrünung erforderlich, die das Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze in einem mehr als geringfügigen Maß ermöglichen.

Vordächer

Sowohl das bestehende Gebäude mit der Bezeichnung K (Neue Reithalle), das in der Teilfläche MU 2.3 des urbanen Gebiets liegt, als auch das von einem Biomarkt genutzte Gebäude mit der Bezeichnung C1 in der Teilfläche GE 1.2 (ehemalige Tankstelle) verfügen über Vordächer, die mehr als nur geringfügig vor die Baugrenze treten. Diese sind aus städtebaulichen und denkmalschutzfachlichen Gründen zu erhalten und werden deshalb im Bebauungsplan durch Ausnahmeregelung gesichert (textliche Festsetzung Nr. 4.1).

Textliche Festsetzung Nr. 4.1

Für die baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen C1 und K kann ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Vordächer mit einer lichten Höhe von mindestens 2,5 m, bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 S. 3 der Baunutzungsverordnung vor die Baugrenze zugelassen werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO

Schallschleusen

Für den vorhandenen Club im Gewerbegebiet/Teilfläche GE 1.1 sind aus immissionschutzrechtlichen Gründen Schallschleusen mit einem dazwischen liegenden Vordach erforderlich, die mehr als nur geringfügig vor die Baugrenze treten und einer Ausnahmeregelung bedürfen. Da sie aufgrund denkmalpflegerischer Belange nur für einen begrenzten Zeitraum, d.h. nur in Verbindung mit der derzeitigen Clubnutzung zulässig sein sollen, werden von der festgesetzten Ausnahmeregelung ausdrücklich nur Schallschleusen erfasst, die in funktionalem Zusammenhang mit einem kulturellen Zwecken dienenden Club stehen. Hierunter sind Kulturstätten zu verstehen, die durch ein inhaltlich anspruchsvolleres Veranstaltungsprogramm als Teil eines Gesamtkonzepts geprägt sind und neben dem „Tanzvergnügen“ ein gemeinsames Kulturerlebnis ermöglichen sollen. Grundlage für die zeichnerische Festsetzung in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 4.2 ist eine Machbarkeitsstudie zur Konzeptplanung. Diese zielt darauf ab, eine wesentliche Beeinträchtigung des Baudenkmals, in dem sich der Club befindet, durch die Schallschleusen zu vermeiden. Beide Schallschleusen sind zwischenzeitlich genehmigt und befinden sich in der Bauphase. Diese werden durch die Beschränkung der zulässigen Höhe und Dimensionierung planungsrechtlich gesichert.

Textliche Festsetzung Nr. 4.2

Für die bauliche Anlage innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche C2 kann ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Schallschleusen, die im funktionalen Zusammenhang mit einem für kulturelle Zwecke betriebenen Club stehen und eine Oberkante von 4,4 m über Gehweg nicht überschreiten, bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 S. 3 der Baunutzungsverordnung vor die Baugrenze zugelassen werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO

Rankhilfen

Im urbanen Gebiet sowie im Gewerbegebiet wird gemäß der textlichen Festsetzung 7.2 die Begrünung der Außenfassaden aus Gründen der innerstädtischen Klimaanpassung im Bebauungsplan vorgeschrieben. Zur Förderung der vertikal wachsenden Begrünung der Fassaden sind auch Rankhilfen in Form von gitterartigen Konstruktionen vorgesehen, die vor der Außenfassade anzubringen sind. Diese baulich-konstruktiven Anlagen würden in Einzelfällen vor die Baugrenze treten, was durch die textliche Festsetzung ausdrücklich für diesen Zweck in einem bestimmten Umfang ermöglicht wird – sofern die nach Bauordnung Berlin vor den jeweiligen Gebäudeaußenwänden einzuhaltende Tiefe der Abstandsfläche durch die Rankhilfen nicht unterschritten wird.

Andere öffentlich-rechtliche Vorschriften bleiben von der Festsetzung unberührt. Insbesondere für bauliche Veränderungen an denkmalgeschützten Gebäuden ist eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen.

Textliche Festsetzung Nr. 4.3

Für die baulichen Anlagen im urbanen Gebiet und im Gewerbegebiet kann ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für baulich-konstruktive Rankhilfen zur Fassadenbegrünung, bis zu 0,3 m vor die Baugrenze und bis zur gesamten Breite der jeweiligen Außenwand zugelassen werden. Dies gilt nicht, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Tiefe der Abstandsflächen unterschritten wird.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO

Verbindungsbauwerke

Das Hauptgebäude des Finanzamts Friedrichshain-Kreuzberg am Mehringdamm, bei dem es sich um das ehemalige Mannschaftsgebäude der Kaserne handelt, und die planermöglichten Anbauten sollen durch Verbindungsbauwerke miteinander verbunden werden. Auf diese Weise werden den Mitarbeitenden kürzere Wege und Schutz vor Witterung ermöglicht. Die Verbindungsbauwerke werden durch zeichnerische Festsetzung mittels einer Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen von der Baugrenze gesichert. Da die genaue Lage dieser Bauwerke erst nach konkretisierender Projektplanung feststehen wird, lässt diese Abgrenzung noch hinreichend Spielraum zu. Die Breite der Verbindungsbauwerke wird auf 3 m (dies entspricht einer Fensterachse) und deren Höhe auf 49,3 m ü. NHN beschränkt.

Textliche Festsetzung Nr. 4.4

Für bauliche Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen D1, D2 und D3 kann ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Verbindungsbauwerke, die eine Breite von 3,0 (Fensterachse) und eine Oberkante von 49,3 m über NHN nicht überschreiten, bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 S. 3 der Baunutzungsverordnung vor die Baugrenze zugelassen werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO

IV.8.4.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Vor den Außenwänden und Dächern von Gebäuden sind Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Die Tiefe der erforderlichen Abstandsflächen von Gebäuden in urbanen Gebieten muss gemäß BauO Bln 0,4 H und in Gewerbegebieten 0,2 H, aber mindestens 3,0 m betragen.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplanten Gebäude werden überwiegend durch Baukörperfestsetzung festgesetzt. Diese stellt eine ausdrückliche Festsetzung im Sinne des § 6 Abs. 5 S. 4 BauO Bln dar. So heißt es in der BauO Bln: „Soweit sich durch Festsetzung der Grundflächen der Gebäude mittels Baulinien oder Baugrenzen in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse oder durch andere ausdrückliche Festsetzungen in einem Bebauungsplan geringere Abstandsflächen ergeben, hat es damit sein Bewenden.“

Folglich verdrängen die Baukörperfestsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2-48 das Abstandsflächenrecht, so dass in Teilbereichen Abstandsflächen verkürzt werden und die Erteilung einer Abweichung im Baugenehmigungsverfahren nicht erforderlich ist.

Die Abstandsflächenverkürzungen sind dann gerechtfertigt, wenn städtebaulich begründete, besondere planerische oder bauliche Situationen vorliegen und die durch das Abstandsflächenrecht geschützten Rechtsgüter (Besonnung, Belichtung und Belüftung/Sozialabstand/Brandschutz) gewahrt sind. Die Auswirkungen, die aus den verkürzten Abstandsflächen durch Baukörperfestsetzung resultieren, wurden deshalb im Bebauungsplanverfahren untersucht, bewertet und abgewogen.

IV.8.4.4.1 Umfang der vertiefend zu untersuchenden Fassaden

Für urbane Gebiete gilt gemäß § 6 Abs. 5 S. 1 BauO Bln, dass die Tiefe der erforderlichen Abstandsflächen von Gebäuden 0,4 H und mindestens 3,0 m betragen muss. Gemäß § 6 Abs. 2 BauO Bln müssen sie auf dem Grundstück selbst nachgewiesen werden. Sie dürfen außerdem auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen, jedoch nur bis zu deren Mitte, liegen. Darüber hinaus dürfen sich Abstandsflächen ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden. Von wenigen Ausnahmen abgesehen, ist eine Überdeckung von Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 3 S. 1 BauO Bln nicht zulässig.

Aus diesen Vorschriften ist abzuleiten, dass für das Vorliegen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse der absolute Abstand zwischen den abstandsrelevanten Außenwänden von zwei Gebäuden maßgeblich ist. Das bedeutet, dass eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse dann gegeben sein kann, wenn der erforderliche Abstand zwischen zwei sich einander gegenüberliegenden Gebäuden bzw. benachbarten Gebäuden nicht eingehalten wird und es zu einer unzulässigen Überlagerung von Abstandsflächen kommt. Eine Untersuchung der Auswirkungen auf die durch das Abstandsflächenrecht geschützten Rechtsgüter ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens deshalb nur für die Fälle erforderlich, in denen es zu einer unzulässigen Überlagerung von Abstandsflächen kommen würde. Bei Anwendung des § 6 Abs. 5 S. 1 BauO Bln würden sich im Plangebiet die Abstandsflächen von 22 Fassaden bzw. Fassadenbereichen in unzulässiger Weise überlagern (s. Anhang 4, Abbildung 1).

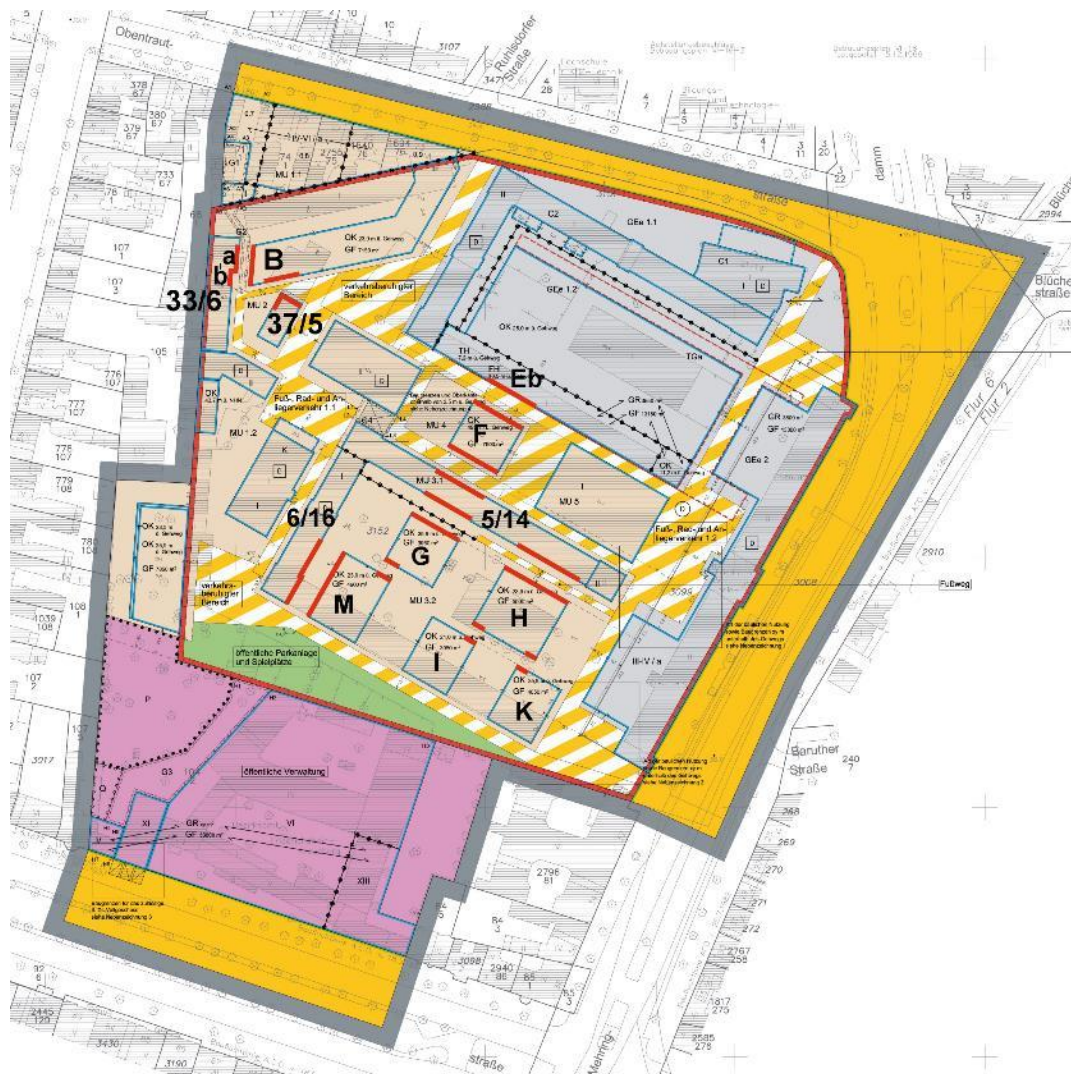


Abb. 10: Vertiefend zu untersuchende Fassaden/Fassadenbereiche

Bei der nordwestlichen Fassade des vorhandenen Gebäudes im urbanen Gebiet/Teilfläche MU 4 (Adlerhalle) handelt es sich um eine Brandwand ohne Fensteröffnungen, die freigestellt werden soll. Da der Grundriss bereits so organisiert ist, dass entlang dieser

Fassade keine für die Belichtung erforderlichen Fenster erforderlich sind, war eine vertiefende Untersuchung dieser Fassade nicht erforderlich. Die folgende Abbildung zeigt die Fassaden bzw. Fassadenabschnitte, die aufgrund von Abstandsflächenüberlagerung einer vertiefenden Untersuchung zu unterziehen waren:

Insgesamt waren somit folgende Fassaden bzw. Fassadenbereiche zu untersuchen:

1. Gebäude 33/6 (MU 2.3)/Fassade Ost (tlw.)
2. Gebäude B (MU 2.1)/ Fassade West
3. Gebäude B (MU 2.1)/ Fassade Süd-Ost (tlw.)
4. Gebäude 37/5 (MU 2.2)/ Fassade Nord-Ost
5. Gebäude 37/5 (MU 2.2)/ Fassade Nord-West
6. Gebäude Eb (GE 1.1)/ Fassade Süd-West (tlw.)
7. Gebäude F (MU 3.2)/ Fassade Nord-Ost
8. Gebäude F (MU 3.2)/Fassade Süd-Ost
9. Gebäude F (MU 3.2) / Fassade Süd-West
10. Gebäude 5/14 (MU 3.1)/ Fassade Nord-Ost (tlw.)
11. Gebäude 5/14 (MU 3.1)/ Fassade Süd-West (tlw.)
12. Gebäude G (MU 3.4)/ Fassade Nord-Ost
13. Gebäude G (MU 3.4)/ Fassade Süd-West (tlw.)
14. Gebäude H (MU 3.4)/ Fassade Nord-Ost
15. Gebäude H zu I (MU 3.4)/ Fassade Süd-West (tlw.)
16. Gebäude H zu K (MU 3.4)/ Fassade Süd-West (tlw.)
17. Gebäude I (MU 3.4)/ Fassade Nord-Ost (tlw.)
18. Gebäude K (MU 3.4)/ Fassade Nord-Ost (tlw.)
19. Gebäude M (MU 3.4)/ Fassade Nord-Ost (tlw.)
20. Gebäude M (MU 3.4) / Fassade Nord-West
21. Gebäude 6/16 (MU 3.3)/ Fassade Süd-Ost (tlw.)

Somit waren 21 von Abstandsüberlagerung betroffene Fassaden bzw. Fassadenabschnitte vertiefend zu untersuchen.

IV.8.4.4.2 Städtebauliches Erfordernis

Das im Geltungsbereich gelegene Dragonerareal ist aufgrund seines Entwicklungspotenzials von gesamtstädtischer Bedeutung und soll als nutzungsgemischtes Quartier entwickelt werden. Das eigens hierfür entwickelte städtebauliche Konzept geht im Wesentlichen aus einem mehrstufigen Werkstattverfahren hervor, das im Januar 2020 abgeschlossen wurde. Anschließend wurde es aufgrund zahlreicher Prüfaufträge und Abstimmungen in Teilbereichen überarbeitet. Insbesondere wurde in der Überarbeitungsphase

geprüft, wie der Umfang an Abstandsflächenunterschreitungen unter Beibehaltung der städtebaulichen Qualität reduziert werden kann und welche Auswirkungen damit vor allem auf die Anzahl an Wohnungen einhergehen. Es zeigte sich, dass die Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen bzw. ein vollständiger Verzicht auf Abstandsflächenunterschreitungen einen deutlichen Verlust an Wohnraum zur Folge gehabt hätte. Im Ergebnis der Überarbeitung konnten Kubatur und Lage der geplanten Baukörper jedoch so optimiert werden, dass die Zahl an Abstandsflächenunterschreitungen bzw. -überlagerungen möglichst gering ist. Die verbliebenen Abstandsflächenüberlagerungen sind somit erforderlich, um vor allem die Schaffung dringend benötigten Wohnraums zu unterstützen. Das überarbeitete städtebauliche Konzept (s. Kap. III.6) spiegelt somit das Ergebnis eines umfassenden Abwägungsprozesses wider. Dieses Konzept liegt den Festsetzungen des Bebauungsplans zu Grunde.

IV.8.4.4.3 Auswirkungen auf die durch § 6 BauO Bln geschützten Rechtsgüter

Die durch das Abstandsflächenrecht geschützten Rechtsgüter

Die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen stellen Mindestanforderungen dar. Es kann davon ausgegangen werden, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften darauf abzielen, eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung von Gebäuden und sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sowie einen ausreichenden Sozialabstand und Brandschutz sicherzustellen. Sie konkretisieren damit den in § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB genannten Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Im Umkehrschluss kann ihre Unterschreitung eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bedeuten.

Für die Abwägung und Festsetzung der von der BauO Bln abweichenden (verkürzten) Abstandsflächen sind deshalb die Auswirkungen im Hinblick auf die durch § 6 BauO Bln geschützten Rechtsgüter

- Belichtung und Besonnung,
- Belüftung,
- Sozialabstand im Sinne des Wohnfriedens sowie
- Brandschutz

zu prüfen und in die Abwägung mit den oben genannten städtebaulichen Zielen der Planung einzustellen.

Prüfung der Auswirkungen auf die nach § 6 BauO Bln geschützten Rechtsgüter

Im Folgenden werden die Auswirkungen der planermöglichten Abstandsflächenverkürzungen auf die durch die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften geschützten Rechtsgüter dargestellt und bewertet.

Besonnung und Belichtung

Die Ergebnisse der Studien zur Besonnung und Belichtung (s. Kap. IV.6) werden im Folgenden mit den Empfehlungen der DIN 5034-1:2011-07 verglichen und bewertet:

1. Gebäude 33/6 (MU 2.3)/Fassade Ost (tlw.)

Für den von Abstandsflächenüberlagerung betroffenen Teil der Ost-Fassade ist im südlichen Bereich (33/6 b) eine Besonnungsdauer von 4,5 Stunden zu erwarten. Der nördliche Fassadenabschnitt (33/6 a) wird am maßgeblichen Stichtag 2,0 Stunden besonnt.

Die Mindestanforderungen der DIN 5034-1:2011-07 mit einer Besonnungsdauer von mindestens 4 Stunden werden somit für den südlichen Bereich der Ost-Fassade (33/6 b) erfüllt. Für den nördlichen Bereich der Ost-Fassade (33/6 a) werden sie hingegen nicht erfüllt. Grund sind Verschattungseffekte durch den Baukörper B, zu dem die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden. Bei dem Baukörper 33/6 handelt es sich um ehemalige Garagen, die aus denkmalfachlichen Gründen erhalten werden sollen. Es ist beabsichtigt, diese einer neuen Nutzung zuzuführen. Da der Baukörper nur nach Osten orientiert ist, wird Wohnnutzung entlang des von Verschattung betroffenen Fassadenbereichs durch textliche Festsetzung ausgeschlossen (s. Kap. IV.8.1.1).

Der betroffene Gebäudeteil kommt jedoch für andere Nutzungen, z.B. als Werk- oder Arbeitsstätte in Frage. Die Belichtungsstudie zeigt auf, dass – in Abhängigkeit vom Anteil transparenter Fläche – in den ehemaligen Garagen Grundrisse möglich sind, die auch ausreichend belichtete Arbeits- bzw. Büroräume umfassen können. Beispielsweise sind bei einem Anteil transparenter Fläche von 75 % ausreichend belichtete Aufenthaltsräume bis zu einer Tiefe von 9 m umsetzbar (s. Anhang 5, Abbildung 1). Im hinteren, nicht ausreichend belichteten Gebäudeteil lassen sich Räume anordnen, die bauordnungsrechtlich keine zur Belichtung erforderlichen Fenster benötigen (z.B. Lager- und Sanitäräume).

Derzeit sind in der Außenwand keine Fensteröffnungen vorhanden. Da die ehemaligen Garagen Bestandteil der denkmalgeschützten Gesamtanlage sind, sind bauliche Maßnahmen wie der Einbau von Fenstern (anstelle der vorhandenen Garagentore) im Genehmigungsverfahren mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Sollten geeignete Maßnahmen nicht umsetzbar sein, sind alternativ Nutzungen im Sinne des § 47 Abs. 3 BauO Bln realisierbar, die keine für die Belichtung erforderlichen Fenster benötigen. So sind Aufenthaltsräume, deren Nutzung eine Beleuchtung mit Tageslicht verbietet, sowie Verkaufsräume, Schank- und Speisegaststätten, ärztliche Behandlungs-, Sport-, Spiel-, Werk- und ähnliche Räume, ohne Fenster zulässig.

2. Gebäude B (MU 2.1)/Fassade West

Für die Westfassade wird eine Besonnungsdauer von 4,0 Stunden nachgewiesen. Die Mindestanforderungen der DIN 5034-1:2011-07 mit einer Besonnungsdauer von mindestens 4 Stunden werden somit erfüllt.

Zusätzlich wurde untersucht, ob eine ausreichende Belichtung von Aufenthaltsräumen möglich ist. Hierbei wurde das städtebauliche Konzept berücksichtigt, das entlang der

westlichen Gebäudeseite auf Ebene des Erdgeschosses einen Gebäudeeinschnitt vorsieht. Aufgrund der durch die hervortretenden oberen Geschosse verursachten Eigenverschattung stellt dieser Fall den Worst-case dar. Im Ergebnis der Untersuchung ist festzustellen, dass Aufenthaltsräume im Erdgeschoss über die nördliche und südliche Fassade ausreichend belichtet werden können (s. unten). Somit sind funktionale Grundrisse mit ausreichend belichteten Aufenthaltsräumen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus den Festsetzungen des Bebauungsplans entwickelbar. Dies ist anhand beispielhafter Grundrisse dargestellt (s. Anhang 5, Abbildungen 1 und 2).

3. Gebäude B (MU 2.1)/Fassade Süd-Ost (tlw.)

Die untersuchte Süd-Ost-Fassade wird insgesamt 8,0 Stunden besonnt. Die Mindestanforderungen der DIN 5034-1:2011-07 mit einer Besonnungsdauer von mindestens 4 Stunden werden erfüllt.

Auch die ausreichende Belichtung von Wohn- und Arbeitsräumen entlang des untersuchten Fassadenabschnitts kann sichergestellt werden. Bereits bei einem transparenten Anteil von nur 30 % ist bis zu einer Tiefe von 7,0 m eine ausreichende Belichtung mit Tageslicht möglich. Somit sind funktionale Grundrisse mit ausreichend belichteten Aufenthaltsräumen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus den Festsetzungen des Bebauungsplans entwickelbar. Dies ist anhand beispielhafter Grundrisse dargestellt (s. Anhang 5, Abbildungen 1 und 2).

4. Gebäude 37/5 (MU 2.2)/Fassade Nord-Ost

Aus städtebaulichen Gründen ist Wohnnutzung in der Teilfläche MU 2.2 des urbanen Gebiets ausgeschlossen (s. Kap. IV.8.1.1). Für gesunde Arbeitsverhältnisse ist nicht die Besonnung, sondern die ausreichende Belichtung maßgeblich. In dem von Abstandsflächenüberlagerung betroffenen Fassadenbereich des denkmalgeschützten Gebäudes befinden sich keine Fensteröffnungen. Die Belichtung des dort gelegenen Aufenthaltsraums erfolgt über Fenster in der Nord-West-Fassade (s. unten).

5. Gebäude 37/5 (MU 2.2)/Fassade Nord-West

Aus städtebaulichen Gründen ist Wohnnutzung in der Teilfläche MU 2.2 des urbanen Gebiets ausgeschlossen (s. Kap. IV.8.1.1). Für gesunde Arbeitsverhältnisse ist nicht die Besonnung, sondern die ausreichende Belichtung maßgeblich. Anhand des bestehenden Grundrisses wurde die Belichtungssituation geprüft. Es zeigt sich, dass der mit Fenstern zur nordwestlichen Außenwand orientierte Aufenthaltsraum mit einem Anteil transparenter Fläche von 75 % ausreichend belichtet werden kann. Der im Bestand vorhandene Anteil transparenter Flächen ist nicht bekannt. Da das Gebäude Bestandteil der denkmalgeschützten Gesamtanlage ist, sind gegebenenfalls erforderliche bauliche Maßnahmen wie die Vergrößerung der Fensteröffnungen im Genehmigungsverfahren mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Sollten geeignete Maßnahmen nicht umsetzbar sein, sind alternativ Nutzungen im Sinne des § 47 Abs. 3 BauO Bln realisierbar, die keine für die Belichtung erforderlichen Fenster benötigen. So sind Aufenthaltsräume, deren Nutzung eine Beleuchtung mit Tageslicht verbietet, sowie Verkaufsräume,

Schank- und Speisegaststätten, ärztliche Behandlungs-, Sport-, Spiel-, Werk- und ähnliche Räume, ohne Fenster zulässig.

6. Gebäude Eb (GE 1.1)/Fassade Süd-West (tlw.)

Wohnungen sind im Gewerbegebiet nicht zulässig. Da für gesunde Arbeitsverhältnisse nicht die Besonnung, sondern die ausreichende Belichtung mit Tageslicht maßgeblich ist, wurde anhand einer 3D-Tageslichtsimulation geprüft, ob Arbeitsstätten zulässiger Gewerbebetriebe ausreichend belichtet werden können. Die der Simulation zu Grunde gelegten Annahmen hinsichtlich der Ausbildung des Baukörpers sind dem städtebaulichen Konzept entnommen, im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen umsetzbar und plausibel. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass ein Tageslichtquotient von 1,2 erreicht werden kann. Dieser liegt damit oberhalb des nach DIN 5034-1:2011-07 empfohlenen Tageslichtquotienten von 0,9, so dass eine sehr gute Belichtungssituation gewährleistet ist.

7. Gebäude F (MU 3.2)/Fassade Nord-Ost

An der Nord-Ostfassade wird eine Besonnungsdauer von maximal 0,5 Stunden erreicht. Dies ist allerdings nicht auf die Abstandsflächenüberlagerung, sondern auf die Ausrichtung des Baukörpers zurückzuführen. Eine direkte Besonnung aus nordöstlicher Richtung ist nur in sehr begrenztem Umfang möglich.

Zusätzlich wurde untersucht, ob eine ausreichende Belichtung von Aufenthaltsräumen sichergestellt werden kann. Hierzu wurde die Belichtungssituation des Erdgeschosses betrachtet, da dies den „schlechtesten Fall“ abbildet. Im Ergebnis sind ausreichend belichtete Aufenthaltsräume entlang der Nordostfassade möglich. Mit einem Fensteranteil von 75 % lassen sich beispielsweise Büroarbeitsräume bis zu einer Raumtiefe von 9 m ausreichend belichten. Wohnnutzung ist im Erdgeschoss unzulässig. Anhand eines beispielhaften Regelgrundrisses für die Obergeschosse kann nachgewiesen werden, dass Wohnungen mit ausreichend belichteten Aufenthaltsräumen möglich sind. Dies gilt auch für Aufenthaltsräume, die ausschließlich zur Nord-Ost-Fassade orientiert sind (s. Anhang 5, Abbildungen 3 und 4).

8. Gebäude F (MU 3.2)/Fassade Süd-Ost

Für die Süd-Ost-Fassade des planermöglichten Hochhauses werden bis zu 5,5 Stunden Besonnung prognostiziert. Die Mindestanforderungen der DIN 5034-1:2011-07 mit einer Besonnungsdauer von mindestens 4 Stunden werden erfüllt.

Die Belichtungsstudie kommt zu dem Ergebnis, dass bei einem Anteil transparenter Fläche von 50 % eine ausreichende Belichtung bis zu einer Tiefe von 6,0 m gegeben ist. Entlang dieser Fassade sind deshalb funktionale Grundrisse mit ausreichend belichteten Aufenthaltsräumen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus den Festsetzungen des Bebauungsplans entwickelbar. Dies gilt sowohl für gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss als auch für Wohnungen in den oberen Geschossen. Dies ist anhand beispielhafter Grundrisse dargestellt (s. Abbildungen 3 und 4).

9. Gebäude F (MU 3.2)/Fassade Süd-West

Die südwestliche Fassade des Hochhauses wird mit einer Besonnungsdauer von bis zu 9,5 Stunden eine sehr hohe Besonnung erfahren. Die Mindestanforderungen der DIN 5034-1:2011-07 mit einer Besonnungsdauer von mindestens 4 Stunden werden erfüllt.

In der Belichtungsstudie wurde für das Erdgeschoss der „schlechteste Fall“ mit Gebäudeeinschnitt und geschlossener Außenwand betrachtet. Im Ergebnis ist festzustellen, dass eine ausreichende Belichtung von Aufenthaltsräumen über die übrigen Fassaden erfolgen kann (s. oben). Entlang dieser Fassade sind deshalb funktionale Grundrisse mit ausreichend belichteten Aufenthaltsräumen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus den Festsetzungen des Bebauungsplans entwickelbar. Dies gilt sowohl für gewerbliche Nutzungen als auch für Wohnungen. Dies ist anhand beispielhafter Grundrisse dargestellt (s. Anhang 5, Abbildungen 3 und 4).

10. Gebäude 5/14 (MU 3.1)/Fassade Nord-Ost (tlw.)

Aus städtebaulichen Gründen wird Wohnnutzung in der Teilfläche MU 3.1 des urbanen Gebiets ausgeschlossen (s. Kap. IV.8.1.1). Aus diesem Grund war keine vertiefende Untersuchung zur Besonnung erforderlich.

Der Bebauungsplan ermöglicht in dem denkmalgeschützten Gebäude neben sozio-kulturellen Nutzungen (wie z. B. dem bestehenden sogenannten „Kiezraum“ und dem geplanten Lern- und Geschichtsort) auch gewerbliche Arbeitsstätten und Büronutzung. Im Ergebnis der 3D-Tageslichtsimulation wurde festgestellt, dass den Empfehlungen der DIN 5034-1:2011-07 nicht entsprochen werden kann. Der ermittelte Tageslichtquotient liegt mit 0,6 % unterhalb des empfohlenen Werts von 0,9 %. Grund für die schlechte Belichtung sind nicht die verkürzten Abstandsflächen, sondern die vorhandenen baulichen Gegebenheiten. Lediglich die nach Südwesten orientierte Fassade verfügt über ausreichend Fensteröffnungen. Auf Ebene der Projektplanung kann und muss auf die unzureichende Belichtungssituation reagiert werden. Denkbar sind z.B. bauliche Maßnahmen, die zusätzliche transparente Flächen in der nach Nordosten ausgerichteten Außenwand oder in der Dachfläche ermöglichen. Da es sich bei dem Gebäude um ein Baudenkmal handelt, sind entsprechende Maßnahmen im Genehmigungsverfahren mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Sollten diese Maßnahmen zur Vergrößerung des Anteils transparenter Fläche nicht umsetzbar sein, sind alternativ Nutzungen im Sinne des § 47 Abs. 3 BauO Bln realisierbar, die keine für die Belichtung erforderlichen Fenster benötigen. So sind Aufenthaltsräume, deren Nutzung eine Beleuchtung mit Tageslicht verbietet, sowie Verkaufsräume, Schank- und Speisegaststätten, ärztliche Behandlungs-, Sport-, Spiel-, Werk- und ähnliche Räume, ohne Fenster zulässig.

11. Gebäude 5/14 (MU 3.1)/Fassade Süd-West (tlw.)

Aus städtebaulichen Gründen wird, wie oben dargestellt, Wohnnutzung in der Teilfläche MU 3.1 des urbanen Gebiets ausgeschlossen (s. Kap. IV.8.1.1). Aus diesem Grund war keine vertiefende Untersuchung zur Besonnung erforderlich.

Für den durch verkürzte Abstandsflächen betroffenen Gebäudeteil wurde eine 3D-Tageslichtsimulation durchgeführt. Im Ergebnis ist, wie oben dargestellt, im Zuge der Projektplanung auf die vorhandene Belichtungssituation (z.B. durch entsprechende Nutzungsanordnung oder Verbesserung der Belichtungsverhältnisse) zu reagieren.

Die Ergebnisse der 3D-Tageslichtsimulation sind auf den Gebäudeteil, der durch verkürzte Abstandsflächen des planermöglichten Baukörpers H betroffen ist, übertragbar.

12. Gebäude G (MU 3.4)/Fassade Nord-Ost

Für die Nordost-Fassade kann mit einer Besonnungsdauer von maximal 0,5 Stunden nur eine geringe Besonnung nachgewiesen werden. Die Mindestanforderungen der DIN 5034-1:2011-07 mit einer Besonnungsdauer von mindestens 4 Stunden werden nicht erfüllt. Dies ist allerdings nicht auf die Abstandsflächenüberlagerung, sondern auf die Ausrichtung zurückzuführen. Eine direkte Besonnung aus nordöstlicher Richtung ist nur in sehr begrenztem Umfang möglich.

Die Belichtungsstudie kommt zu dem Ergebnis, dass bei einem Anteil transparenter Fläche von 50 % eine ausreichende Belichtung bis zu einer Tiefe von 6,7 m gegeben ist. Entlang dieser Fassade sind deshalb funktionale Grundrisse mit ausreichend belichteten Aufenthaltsräumen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus den Festsetzungen des Bebauungsplans entwickelbar. Dies gilt sowohl für gewerbliche Nutzungen als auch für Wohnungen. Dies ist anhand beispielhafter Grundrisse dargestellt (s. Anhang 5, Abbildungen 5 und 6).

13. Gebäude G (MU 3.4)/Fassade Süd-West (tlw.)

Für den untersuchten südwestlichen Fassadenabschnitt ist eine Besonnungsdauer von 2,0 Stunden zu erwarten. Das oberste Geschoss wird hingegen 7,5 Stunden direkt besonnt. Die Mindestanforderungen der DIN 5034-1:2011-07 mit einer Besonnungsdauer von mindestens 4 Stunden werden mit Ausnahme des obersten Geschosses nicht erfüllt.

Da der Fassadenabschnitt, der von Abstandsflächenüberlagerung betroffen ist, nur eine Breite von 6,4 m aufweist und gemäß DIN 5034-1:2011-07 nur ein Aufenthaltsraum einer Wohnung mindestens vier Stunden besonnt werden muss, kann die ausreichende Besonnung von Wohnungen durch optimierte Grundrisse sichergestellt werden (s. Anhang 5, Abbildung 6).

Die Belichtungsstudie kommt zu dem Ergebnis, dass bei einem Anteil transparenter Fläche von 50 % eine ausreichende Belichtung bis zu einer Tiefe von 6,0 m gegeben ist. Entlang dieser Fassade sind deshalb funktionale Grundrisse mit ausreichend belichteten Aufenthaltsräumen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus den Festsetzungen des Bebauungsplans entwickelbar. Dies gilt sowohl für gewerbliche Nutzungen als auch für Wohnungen. Dies ist anhand beispielhafter Grundrisse dargestellt (s. Anhang 5, Abbildungen 5 und 6).

14. Gebäude H (MU 3.4)/Fassade Nord-Ost

Für die nordöstliche Fassade wird eine Besonnungsdauer von 0,5 Stunden prognostiziert. Die Mindestanforderungen der DIN 5034-1:2011-07 mit einer Besonnungsdauer von

mindestens 4 Stunden werden nicht erfüllt. Dies ist allerdings nicht auf die Abstandsflächenüberlagerung, sondern auf die Ausrichtung zurückzuführen. Eine direkte Besonnung aus nordöstlicher Richtung ist nur in sehr begrenztem Umfang möglich.

Die Belichtungsstudie kommt zu dem Ergebnis, dass bei einem Anteil transparenter Fläche von 75 % eine ausreichende Belichtung bis zu einer Tiefe von 9,0 m gegeben ist. Entlang dieser Fassade sind deshalb funktionale Grundrisse mit ausreichend belichteten Aufenthaltsräumen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus den Festsetzungen des Bebauungsplans entwickelbar. Dies gilt sowohl für gewerbliche Nutzungen als auch für Wohnungen. Dies ist anhand beispielhafter Grundrisse dargestellt (s. Anhang 5, Abbildungen 5 und 7).

15. Gebäude H zu I (MU 3.4)/Fassade Süd-West (tlw.)

Der Abschnitt der Südwest-Fassade, der zum Baukörper I orientiert ist, wird am 21. März maximal 2,5 Stunden besonnt. Anders verhält es sich bei den beiden obersten Geschossen. Für diese kann eine Besonnungsdauer von 8,0 Stunden nachgewiesen werden. Die Mindestanforderungen der DIN 5034-1:2011-07 mit einer Besonnungsdauer von mindestens 4 Stunden werden mit Ausnahme der beiden obersten Geschosse nicht erfüllt.

Da der Fassadenabschnitt, der von Abstandsflächenüberlagerung betroffen ist, nur eine Breite von 5,3 m aufweist und gemäß DIN 5034-1:2011-07 nur ein Aufenthaltsraum einer Wohnung mindestens vier Stunden besonnt werden sollte, kann die ausreichende Besonnung von Wohnungen durch optimierte Grundrisse sichergestellt werden (s. Anhang 5, Abbildung 7).

Die Belichtungsstudie kommt zu dem Ergebnis, dass bei einem Anteil transparenter Fläche von 50 % eine ausreichende Belichtung bis zu einer Tiefe von 6,0 m gegeben ist. Entlang dieser Fassade sind deshalb funktionale Grundrisse mit ausreichend belichteten Aufenthaltsräumen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus den Festsetzungen des Bebauungsplans entwickelbar. Dies gilt sowohl für gewerbliche Nutzungen als auch für Wohnungen. Dies ist anhand beispielhafter Grundrisse dargestellt (s. Anhang 5, Abbildungen 5 und 7).

16. Gebäude H zu K (MU 3.4)/Fassade Süd-West (tlw.)

Für den untersuchten, dem Baukörper K gegenüberliegenden Fassadenabschnitt wird eine vollständige Verschattung der unteren Geschosse prognostiziert. Das oberste Geschoss wird 6,0 Stunden besonnt. Die Mindestanforderungen der DIN 5034-1:2011-07 mit einer Besonnungsdauer von mindestens 4 Stunden werden mit Ausnahme des obersten Geschosses nicht erfüllt.

Da der Fassadenabschnitt, der von Abstandsflächenüberlagerung betroffen ist, nur eine Breite von 5,4 m aufweist und gemäß der DIN 5034-1:2011-07 nur ein Aufenthaltsraum einer Wohnung mindestens vier Stunden besonnt werden sollte, kann die ausreichende Besonnung von Wohnungen durch optimierte Grundrisse sichergestellt werden (s. Anhang 5, Abbildung 7).

Die Belichtungsstudie kommt zu dem Ergebnis, dass bei einem Anteil transparenter Fläche von 50 % eine ausreichende Belichtung bis zu einer Tiefe von 6,0 m gegeben ist.

Entlang dieser Fassade sind deshalb funktionale Grundrisse mit ausreichend belichteten Aufenthaltsräumen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus den Festsetzungen des Bebauungsplans entwickelbar. Dies gilt sowohl für gewerbliche Nutzungen als auch für Wohnungen. Dies ist anhand beispielhafter Grundrisse dargestellt (s. Anhang 5, Abbildungen 5 und 7).

17. Gebäude I (MU 3.4)/Fassade Nord-Ost (tlw.)

Die Nord-Ost-Fassade wird im Mittel 0,0 Stunden besonnt. Lediglich für das oberste Geschoss kann eine Besonnung von 0,5 Stunden nachgewiesen werden. Die Mindestanforderungen der DIN 5034-1:2011-07 mit einer Besonnungsdauer von mindestens 4 Stunden werden nicht erfüllt. Dies ist allerdings nicht auf die Abstandsflächenüberlagerung, sondern auf die Ausrichtung zurückzuführen. Eine direkte Besonnung aus nordöstlicher Richtung ist nur in sehr begrenztem Umfang möglich.

Die Belichtungsstudie kommt zu dem Ergebnis, dass bei einem Anteil transparenter Fläche von 50 % eine ausreichende Belichtung bis zu einer Tiefe von 6,0 m gegeben ist. Entlang dieser Fassade sind deshalb funktionale Grundrisse mit ausreichend belichteten Aufenthaltsräumen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus den Festsetzungen des Bebauungsplans entwickelbar. Dies gilt sowohl für gewerbliche Nutzungen als auch für Wohnungen. Dies ist anhand beispielhafter Grundrisse dargestellt (s. Anhang 5, Abbildungen 5 und 8).

18. Gebäude K (MU 3.4)/Fassade Nord-Ost (tlw.)

Der untersuchte nordöstliche Fassadenabschnitt wird maximal 1,0 Stunden besonnt. Die längste Besonnungsdauer erfährt das oberste Geschoss mit 1,5 Stunden Besonnung. Die Mindestanforderungen der DIN 5034-1:2011-07 mit einer Besonnungsdauer von mindestens 4 Stunden werden nicht erfüllt. Dies ist allerdings nicht auf die Abstandsflächenüberlagerung, sondern auf die Ausrichtung zurückzuführen. Eine direkte Besonnung aus nordöstlicher Richtung ist nur in sehr begrenztem Umfang möglich.

Die Belichtungsstudie kommt zu dem Ergebnis, dass bei einem Anteil transparenter Fläche von 50 % eine ausreichende Belichtung bis zu einer Tiefe von 6,5 m gegeben ist. Entlang dieser Fassade sind deshalb funktionale Grundrisse mit ausreichend belichteten Aufenthaltsräumen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus den Festsetzungen des Bebauungsplans entwickelbar. Dies gilt sowohl für gewerbliche Nutzungen als auch für Wohnungen. Dies ist anhand beispielhafter Grundrisse dargestellt (s. Anhang 5, Abbildungen 5 und 9).

19. Gebäude M (MU 3.4)/Fassade Nord-Ost (tlw.)

Die Nord-Ost-Fassade wird insgesamt 0,0 Stunden besonnt. Für die obersten vier Geschosse wird eine Besonnungsdauer von 0,5 Stunden ermittelt. Die Mindestanforderungen der DIN 5034-1:2011-07 mit einer Besonnungsdauer von mindestens 4 Stunden werden nicht erfüllt. Dies ist allerdings nicht auf die Abstandsflächenüberlagerung, sondern auf die Ausrichtung zurückzuführen. Eine direkte Besonnung aus nordöstlicher Richtung ist nur in sehr begrenztem Umfang möglich.

Die Belichtungsstudie kommt zu dem Ergebnis, dass bei einem Anteil transparenter Fläche von 75 % eine ausreichende Belichtung bis zu einer Tiefe von 10,0 m gegeben ist. Entlang dieser Fassade sind deshalb funktionale Grundrisse mit ausreichend belichteten Aufenthaltsräumen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus den Festsetzungen des Bebauungsplans entwickelbar. Dies gilt sowohl für gewerbliche Nutzungen als auch für Wohnungen. Dies ist anhand beispielhafter Grundrisse dargestellt (s. Anhang 5, Abbildungen 5 und 10).

20. Gebäude M (MU 3.4)/Fassade Nord-West

Für die nordwestliche Fassade wird eine Besonnungsdauer von maximal 2,5 Stunden nachgewiesen. Für die beiden obersten Geschosse ist eine zusätzliche Besonnung von 1,0 Stunden zu erwarten. Die Mindestanforderungen der DIN 5034-1:2011-07 mit einer Besonnungsdauer von mindestens 4 Stunden werden nicht erfüllt. Dies ist allerdings nicht auf die Abstandsflächenüberlagerung, sondern auf den in westlicher Richtung ermöglichten Baukörper mit den Oberkanten 61,2 und 58,3 m über NHN in der Teilfläche MU 2.4 zurückzuführen. Zu diesem Baukörper werden die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände eingehalten.

Die Belichtungsstudie kommt zu dem Ergebnis, dass bei einem Anteil transparenter Fläche von 50 % eine ausreichende Belichtung bis zu einer Tiefe von 7,0 m gegeben ist. Entlang dieser Fassade sind deshalb funktionale Grundrisse mit ausreichend belichteten Aufenthaltsräumen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse aus den Festsetzungen des Bebauungsplans entwickelbar. Dies gilt sowohl für gewerbliche Nutzungen als auch für Wohnungen. Dies ist anhand beispielhafter Grundrisse dargestellt (s. Anhang 5, Abbildungen 5 und 10).

21. Gebäudeteil 6/16a+b (MU 3.3)/Fassade Süd-Ost (tlw.)

Für den von Abstandsflächenüberlagerung betroffenen Fassadenbereich wird eine Besonnungsdauer von maximal 0,5 Stunden erreicht. Die Mindestanforderungen der DIN 5034-1:2011-07 mit einer Besonnungsdauer von mindestens 4 Stunden werden nicht erfüllt. Ausschlaggebend für die geringe Besonnung sind Verschattungseffekte durch die planermöglichten Baukörper G und M.

Für die Fassadenbereiche, für die die Mindestanforderungen an eine ausreichende Besonnung nicht erreicht werden oder für die nur eine geringe Besonnungsdauer ermittelt wurde, können anhand der im Bestand vorhandenen Grundrissanordnung gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden. Der im betroffenen Gebäudeteil des ehemaligen Stalls gelegenen Raum ist „durchgesteckt“ und sowohl zur Süd-Ost-Fassade als auch zur Nord-West-Fassade orientiert. Im sogenannten Kopfbau befinden sich Aufenthaltsräume, die nach Südwesten oder nach Nordwesten ausgerichtet sind. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände zu den in diese Richtungen gelegenen Nachbargebäuden werden eingehalten, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die vorhandenen Aufenthaltsräume über die Nord-West-Fassade bzw. die Süd-West-Fassade ausreichend besont werden.

Die gesetzlichen Anforderungen des § 47 Abs. 2 BauO Bln an die ausreichende Belichtung von Aufenthaltsräumen mit Tageslicht werden erfüllt. Der für den Gebäudeteil des

ehemaligen Stallgebäudes ermittelte Tageslichtquotient liegt mit 1,2 % über dem empfohlenen Wert der DIN 5034-1:2011-07. Dieses Regelwerk dient auch der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse und ist verbindlich umzusetzen.

Zusammenfassende Bewertung

Die Ergebnisse der Besonnungsstudie zeigen, dass im Bereich der von Abstandsflächenüberlagerung betroffenen Fassaden bzw. Fassadenabschnitte nur zum Teil den Empfehlungen der DIN 5034-1:2011-07 zur Sicherstellung einer ausreichenden Besonnung von Wohnungen entsprochen werden kann. Bei den überwiegenden Fassaden, die nicht ausreichend besonnt werden, ist dies allerdings nicht auf die Abstandsflächenüberlagerungen zurückzuführen, sondern vor allem auf deren Ausrichtung nach Nordosten bzw. Nordwesten. Bei allen anderen Fassadenbereichen, die nicht ausreichend besonnt werden, lassen sich durch optimierte Grundrisse die Mindestanforderungen der DIN 5034-1:2011-07 erfüllen: Entweder können die Fenster von betroffenen Aufenthaltsräumen oder weitere Aufenthaltsräume der betroffenen Wohnungen zu Fassadenabschnitten orientiert werden, für die keine verkürzten Abstandsflächen ermöglicht werden.

Auch die ausreichende Belichtung von Aufenthaltsräumen mit Tageslicht kann trotz der Abstandsflächenüberlagerungen auf Ebene der Projektplanung sichergestellt werden. Sowohl für Wohnungen als auch für Arbeitsstätten lassen sich funktionale Grundrisse entwickeln, die ausreichend belichtete Aufenthaltsräume ermöglichen. Dies wird anhand von beispielhaften Grundrissen in Anhang 5 dargestellt.

Belüftung von Wohnungen/Durchlüftung des Baugebiets

Zum Bebauungsplan 2-48 wurde eine klimaökologische Untersuchung durchgeführt (ARUP, 2023). Im Rahmen der Untersuchung wurden insbesondere die Auswirkungen der geplanten Bebauung hinsichtlich der Parameter bodennahes Kaltluftströmungsfeld (in 2 m Höhe) sowie Kaltluftvolumenstrom ermittelt und bewertet (s. Kap. IV.4).

Im Ergebnis der klimaökologischen Untersuchung wird festgestellt, dass die zusätzliche Bebauung keine erheblichen Auswirkungen haben wird. Im Bestand liegt die Strömungsgeschwindigkeit der Kaltluftströme bei maximal 0,5 m/s, so dass eine ausreichende Durchlüftung des Plangebiets gewährleistet ist. Im Prognose-Planfall verstärken sich durch die erzwungene Umströmung der neuen Gebäude zwar die Strömungsgeschwindigkeiten kleinräumig, wesentliche Änderungen, z.B. eine Unterbrechung bestehender Kaltluftströme, sind jedoch nicht zu erwarten.

Der für das Plangebiet im Bestand ermittelte Kaltluftvolumenstrom beträgt weniger als 50 m³/s. Nach Realisierung der planermöglichten Bauvorhaben wird der Kaltluftvolumenstrom durch die Nachverdichtung verringert. Eine ausreichende Durchlüftung des Plangebiets ist jedoch auch nach Abnahme der in das Gebiet gelangenden Kaltluft ausreichend. Aus klimaökologischer Sicht werden die Auswirkungen der Planung als nicht relevant eingestuft.

Daraus ist abzuleiten, dass die festgesetzten Abstandsflächenverkürzungen sich nicht relevant auf die Belüftung der betroffenen Wohnungen und die Durchlüftung des Baugebiets auswirken werden und nicht zu einer Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse führen.

Sozialabstand im Sinne des Wohnfriedens

Die Gewährleistung des Wohnfriedens umfasst den Schutz vor menschlichen Lebensäußerungen aller Art. Diese dringen bei zu großer Nähe von Gebäuden mit Fensteröffnungen auf das Nachbargebäude herüber und können störend wirken. Darüber hinaus können geringe Abstände Einsicht in gegenüberliegende Gebäude ermöglichen. Zu beachten ist, dass weder ein Anspruch auf „Schutz vor Einsichtnahme“ noch ein Anspruch auf „Ausblick“ besteht. Bei dem erforderlichen Sozialabstand zur Gewährleistung des Wohnfriedens handelt es sich um einen Schutzbelang, der nicht in Abhängigkeit von der Gebäudehöhe eines Vorhabens und seiner Nachbargebäude steht, sondern allein von der absoluten Entfernung zwischen den Gebäuden bzw. zwischen den jeweiligen Fenstern abhängt. Bei höheren Gebäuden ist regelmäßig nicht die gesamte Tiefe der Abstandsfläche erforderlich, um den entsprechenden Sozialabstand im Sinne des Wohnfriedens zu gewährleisten. Gemäß § 6 Abs. 5 S. 3 BauO Bln beträgt der Mindestgrenzabstand bei niedrigen Gebäuden mindestens 3 m. Zwischen zwei gegenüberliegenden Gebäuden ergibt sich damit ein Mindestabstand von 6 m. Dieser reicht nach Auffassung des Gesetzgebers als absoluter Abstand zwischen zwei Gebäuden grundsätzlich aus und stellt damit einen Anhaltspunkt dar, dass bei Einhaltung der Sozialabstand gewährleistet ist.

Im überwiegenden Teil des Plangebiets wird der erforderliche Mindestabstand von 6 m eingehalten. Lediglich in der Teilfläche MU 3.4 des urbanen Gebiets kommt es zwischen den nördlichen und südlichen Punkthäusern zu einer Unterschreitung. Der durch die Baukörperfestsetzungen ermöglichte Abstand beträgt hier nur 4,8 bzw. 4,9 m. Der erforderliche Sozialabstand lässt sich jedoch durch optimierte Wohnungsgrundrisse oder andere bauliche Maßnahmen einhalten. So lassen sich beispielsweise Aufenthaltsräume in den südlichen Punkthäusern so anordnen, dass keine Fenster im Bereich des betroffenen Fassadenabschnitts erforderlich sind. Dies wurde an einem Beispielgrundriss exemplarisch aufgezeigt (s. Anhang 5, Abbildung 3). Denkbar ist auch, durch Zurückspringen eines Gebäudeteils oder der beiden sich gegenüberliegenden Fassadenbereiche den Abstand auf mindestens 6 m zu vergrößern.

Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse wird durch verbindliche Regelungen in der Verwaltungsvereinbarung sichergestellt, dass geeignete Maßnahmen zur Einhaltung des Sozialabstands umzusetzen sind.

Brandschutz

Bei der Errichtung baulicher Anlagen sind insbesondere die Vorschriften zum Brandschutz der Bauordnung Berlin und der technischen Baubestimmungen zu berücksichtigen. Diese tragen dem ursprünglich durch das Abstandsflächenrecht beabsichtigten Schutz vor umstürzenden Außenwänden und Brandüberschlag Rechnung.

Eine Beeinträchtigung der Belange des Brandschutzes kann in der Regel ausgeschlossen werden, wenn der erforderliche Brandschutzabstand, der ausreicht, um einen Brandüberschlag auf ein angrenzendes Gebäude auszuschließen, eingehalten wird. Nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 BauO Bln sind dies 5 m. Wird dieser Abstand unterschritten, ist durch bauliche Maßnahmen sicherzustellen, dass ein Brandüberschlag ausgeschlossen ist. In Betracht kommen z.B. öffnungslose feuerbeständige Wände aus nichtbrennbaren Baustoffen.

Aufgrund der Abstände zwischen den festgesetzten Baukörperfestsetzungen, die von den Abstandsflächenregelungen der Bauordnung Berlin abweichen, wird der erforderliche Brandschutzabstand von 5 m in den überwiegenden Fällen gewährleistet. Lediglich in der Teilfläche MU 3.4 des urbanen Gebiets betragen die Abstände zwischen den Baukörperfestsetzungen für die nördlichen und südlichen Punkthäuser mit 4,8 m bzw. 4,9 m weniger als 5 m. Sollte unmittelbar an die Baugrenzen gebaut werden, ist durch bauliche Maßnahmen ein Brandüberschlag auszuschließen. Im Baugenehmigungsverfahren ist dies durch einen Brandschutznachweis zu belegen.

IV.8.4.4.4 Zusammenfassende Bewertung

Die Festsetzung der von der BauO Bln abweichenden Abstandsflächentiefe bzw. von Abstandsflächenverkürzungen ist zur Umsetzung des dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzepts erforderlich. Sie ist nach Abwägung aller Belange und unter Berücksichtigung der jeweiligen Umstände vertretbar, da eine wesentliche Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht zu erwarten ist. Die Schutzziele des Abstandsflächenrechts (Belichtung, Besonnung und Belüftung, Sozialabstand im Sinne des Wohnfriedens sowie Brandschutz) bleiben durch den Bebauungsplan 2-48 gewahrt.

IV.8.4.5 Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie Beschränkung von Stellplätzen und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

IV.8.4.5.1 Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

In Baugebieten können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Dies sind Anlagen, die der Hauptnutzung dienen und dieser räumlich-funktional untergeordnet sind. In Verbindung mit der Errichtung von Wohngebäuden können dies zum Beispiel private Spielplätze, Fahrradabstellanlagen, Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung und Müllsammelplätze sein.

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept berücksichtigt bereits Nebenanlagen, die nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind. Im Zuge der weiteren Projektplanung wurden die bisherigen konzeptionellen Überlegungen durch ein Freiflächen- und Regenwasserbewirtschaftungskonzept weiterentwickelt und Lage, Anordnung und Dimensionierung der erforderlichen Nebenanlagen konkretisiert. Dies betrifft insbesondere die nach Bauord-

nung Berlin notwendigen Spielflächen und in Verbindung mit der AV Stellplätze erforderlichen Fahrradabstellplätze. In den festgesetzten Baugebieten ist eine Beschränkung von Nebenanlagen nicht erforderlich.

Die Privilegierung von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen findet, wie eingangs dargelegt, nur in Baugebieten Anwendung. Damit auch auf dem Grundstück des Bezirksamts bzw. auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung“ Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden können, wird die textliche Festsetzung Nr. 4.5 in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese sichert, dass ein möglichst großer funktionaler und gestalterischer Spielraum für die Nutzung des Bezirksamts gegeben ist.

Textliche Festsetzung Nr. 4.5

Auf der Fläche für Gemeinbedarf können untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck „öffentliche Verwaltung“ dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, ausnahmsweise bis zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO

IV.8.4.5.2 Beschränkung von Stellplätzen und Garagen

Bei dem Bauvorhaben auf dem Dragonerareal handelt es sich um ein Modellprojekt des Landes Berlin, das insbesondere auf die Entwicklung eines ökologisch nachhaltigen und autoarmen Quartiers abzielt. Bereits zu Beginn des städtebaulichen Werkstattverfahrens wurde deshalb als einer der städtebaulichen Grundzüge der Planung festgelegt, dass für die künftige Wohnnutzung keine Stellplätze zur Verfügung stehen sollen. Aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets, der hervorragenden Infrastruktur seiner Umgebung, der sehr guten Anbindung an das Netz des Öffentlichen Nahverkehrs und Carsharing-Angebote im Umfeld sind die Voraussetzungen für die Entwicklung eines autoarmen Quartiers an diesem Standort besonders günstig. Zudem kann – auch in Hinblick auf die weiterhin sinkende Zahl an Haushalten, die einen eigenen Pkw besitzen – davon ausgegangen werden, dass es eine Vielzahl an Wohnungsinteressenten gibt, die an autofreien Wohnformen interessiert sind und es eine entsprechende Nachfrage geben wird.

Im gesamten urbanen Gebiet werden aus diesen Gründen durch die textliche Festsetzung Nr. 5.1 Stellplätze und Garagen ausgeschlossen. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung oder im Rollstuhl, die nach § 49 Abs. 1 BauO Bln herzustellen sind, werden ausdrücklich nicht von der Festsetzung erfasst.

Eine Analyse des Bedarfs oder einer gutachterlichen Prognose zum Autobesitz der künftigen Bewohnerschaft bedarf es laut aktueller Rechtsprechung nicht. Verlässliche Prognosen sind mangels langjähriger Erfahrungswerte zu vergleichbaren Modellprojekten nicht möglich. Erste Erfahrungen aus vergleichbaren Modellprojekten zeigen jedoch die grundsätzliche Akzeptanz von autoarmen und autofreien Siedlungen seitens der Bewohnerschaft. Sollten dennoch einzelne Bewohner und Bewohnerinnen einen eigenen Pkw

besitzen, wäre der hierdurch ausgelöste Parksuchverkehr für eine innerstädtische Lage in einer Großstadt wie Berlin nicht unüblich. Zudem ist für das Umfeld des Plangebiets die Ausweisung von Parkraumbewirtschaftungszonen beschlossen, die Umsetzung erfolgt bis 2027. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass sich die Parkraumsituation durch eine Reduzierung des Fremdverkehrs insgesamt verbessert.

Ferner ist im Plangebiet die Festsetzung einer Tiefgarage vorgesehen. Es ist nicht gesondert abgesichert, dass diese errichtet wird. Sollte jedoch entgegen der hier getroffenen Annahmen das autoarme Quartier scheitern, kann diese Tiefgarage oder auch die für sie vorgehaltene Fläche (GE 1.1) Teil einer planerischen Konfliktlösung sein. Das Gleiche gilt etwa für Carsharing-Stellplätze, die im öffentlichen Straßenland oder auf jener Fläche eingerichtet werden könnten.

Die restriktive Stellplatzbeschränkung unterstützt die Entwicklung eines autoarmen Quartiers und berücksichtigt die Strategie der Plangeberin, einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB). Durch den Ausschluss von Stellplätzen und Garagen in Verbindung mit der Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, die vor allem dem nicht motorisierten Verkehr vorbehalten bleiben, und innerhalb derer Flächen gärtnerisch anzulegen und Bäume zu pflanzen sind, wird ein Wohnquartier mit hoher Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums ermöglicht und den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse Rechnung getragen.

Textliche Festsetzung 5.1

Im urbanen Gebiet sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO

IV.8.5 Fläche für Tiefgarage

Das Plangebiet soll zugunsten hoher Freiraum- und Aufenthaltsqualität als autoarmes Quartier entwickelt werden. Erforderliche Kfz-Stellplätze sollen deshalb in einer Tiefgarage konzentriert werden, die innerhalb des Gewerbehofs in der Teilfläche GE 1.1 vorgesehen ist. Diese soll ca. 200 Stellplätze umfassen und vorrangig von den gewerblichen Betrieben genutzt werden. Die Tiefgaragenzu- und Tiefgaragenabfahrt erfolgen über den nördlichen Abschnitt der Nord-Süd-Erschließung im Quartier, die im Nordosten an den Mehringdamm angebunden ist. Die Vereinbarkeit des zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehrs mit dem fließenden Verkehr auf dem Mehringdamm wurde im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan nachgewiesen.

Da die Tiefgarage aufgrund der Anzahl geplanter Stellplätze nicht vollständig unterhalb der planermöglichten Bebauung im Gewerbegebiet liegen kann, ist es erforderlich, dass das Baugrundstück auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unterbaut werden kann. Aus diesen Gründen wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB eine Fläche für Tiefgarage festgesetzt. Die Lage und mögliche Größe der Tiefgarage auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist durch die Planzeichnung bestimmt. Auf diese Weise wird dem Gebot der Bestimmtheit entsprochen.

IV.9 Verkehrsflächen sowie Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte

IV.9.1 Verkehrsfläche

IV.9.1.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die direkt angrenzenden öffentlichen Straßen Obentrautstraße, Mehringdamm und Yorckstraße. Diese werden entlang der historischen Straßenmittellinie in den Bebauungsplan übernommen und auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die nach geltendem Bebauungsplan VI-92 zulässige Querschnittserweiterung der Obentrautstraße, die nie zur Umsetzung gelangte und auch nicht mehr verfolgt wird, wird durch den Bebauungsplan 2-48 zurückgenommen. Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche entspricht in ihrer Breite dem heutigen Straßenausbau.

Der Bebauungsplan 2-48 setzt insgesamt 17.108 m² als öffentliche Verkehrsfläche fest.

IV.9.1.2 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet sieht für die innere Erschließung des Plangebiets ein Netz aus Straßen und Wegen unterschiedlicher Hierarchie und Funktion vor. Durch dieses wird sichergestellt, dass die einzelnen Baufelder verkehrlich erschlossen werden können. Denn gemäß § 4 Abs. 1 BauO Bln dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat. Die zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze sowie wichtige Fuß- und Radwegeverbindungen werden durch den Straßenbaulastträger als öffentliche Erschließungsanlagen hergestellt und unterhalten. Dies setzt die Festsetzung der dafür erforderlichen Flächen im Bebauungsplan voraus (§ 125 Abs. 1 i.V.m. § 127 Abs. 2 BauGB). Diese werden auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung festgesetzt. Die jeweilige Zweckbestimmung basiert auf dem Erschließungs- und Mobilitätskonzept für das Plangebiet und unterstützt die Umsetzung eines autoarmen Quartiers.

Der Bebauungsplan 2-48 setzt insgesamt 9.835 m² als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung fest.

Öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“

Die im Erschließungskonzept vorgesehenen Stichstraßen werden im straßennahen Bereich als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Dies sind Bereiche, in denen alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt sind und die Aufenthalts- und Erschließungsfunktion der Straße überwiegen. In der Regel wird dies durch die bauliche Gestaltung der Straße im Mischungsprin-

zip und insbesondere durch niveaugleichen Ausbau erzielt. Die beiden verkehrsberuhigten Bereiche sollen durch Poller von den übrigen Erschließungsflächen im Plangebietsinneren abgegrenzt werden, um diese möglichst frei von motorisiertem Kraftfahrzeugverkehr zu halten.

Öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und Anliegerverkehr“

Die Erschließungs- und Aufenthaltsflächen im Plangebietsinneren werden überwiegend als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und Anliegerverkehr“ festgesetzt. Die Festsetzung dient der Umsetzung des Planungsziels, das künftige Quartier unter Wahrung einer funktionsfähigen Erschließung autoarm zu entwickeln bzw. den motorisierten Verkehr so weit wie möglich aus dem Gebietsinneren herauszuhalten. Im Rahmen der straßenrechtlichen Widmung wird definiert, wer als Anlieger gilt. Neben den Eigentümerinnen der Anliegergrundstücke und deren Beauftragte können dies insbesondere Ver- und Entsorgungs-, Rettungs- und Krankenfahrzeuge, Lieferverkehre, Betriebs- und Versorgungsdienste sein.

Durch die Festsetzung der Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und Anliegerverkehr“ wird der angestrebte Charakter dieser weitgehend von Autoverkehr freien Verkehrsfläche auch in der Planzeichnung deutlich. Zudem unterstützt sie das Planungsziel, den öffentlichen Raum im Quartiersinneren zu einem Bereich mit hoher Aufenthaltsqualität zu entwickeln.

Öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Quartiersplatz“

Im Plangebiet sollen drei Bereiche als öffentlicher Quartiersplatz hergestellt und gestaltet werden.

Im nordöstlichen Teil des Plangebiets ist dies die Fläche nördlich der Hauptanbindung des neuen Quartiers an den Mehringdamm. Diese wird derzeit noch als Stellplatzanlage durch den Biomarkt genutzt und soll künftig – ihrer Bedeutung als wichtiger Eingang zum neuen Stadtquartier entsprechend – gestaltet werden. Im Freiraum- und Regenwasserbewirtschaftungskonzept wurden verschiedene Varianten einer möglichen Platzgestaltung erarbeitet, insbesondere sind an dieser Stelle Baumneupflanzungen und die Anlage einer Spielfläche vorgesehen.

Auch die rückwärtige Fläche des Finanzamts wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ festgesetzt. Diese ist Teil der zentralen Achse und Auftakt für die Abfolge von Plätzen unterschiedlicher Funktion und Charakteristik. Die Fläche soll hauptsächlich dem Aufenthalt dienen und für verschiedene Zielgruppen entsprechend gestaltet werden. Gemäß Nutzungskonzept sind im Erdgeschoss der planer-möglichten Finanzamtsanbauten gastronomische Einrichtungen wie Café oder Bistro vorgesehen, die sich zum Quartiersplatz orientieren. Eine grundsätzliche Befahrbarkeit der Platzfläche ist aus diesen Gründen nicht erwünscht. Lediglich die Anlieferung des Finanzamts Friedrichshain-Kreuzberg soll über diese Platzfläche erfolgen. Aus diesem Grund wird die Fläche als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ festgesetzt. Das kurzzeitige Be- und Entladen von Fahrzeugen kann über Ausnahmeregelungen zugelassen werden.

Als Quartiersplatz wird zudem die Fläche zwischen dem Finanzamt Friedrichshain-Kreuzberg und der südlichen Stichstraße festgesetzt. Während im Nahbereich zum Mehringdamm eine Mobilitätsstation mit Lastenrädern und eine Paketstation vorgesehen sind, soll die übrige Fläche durch neu zu pflanzende Bäume und Bänke eine hohe Aufenthaltsqualität erfahren.

Öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radverkehr“

Das für das Plangebiet erarbeitete Erschließungs- und Mobilitätskonzept sieht ein feinmaschiges Wegenetz zur Stärkung des Fuß- und Radverkehrs und zur Verbesserung der Erreichbarkeit von ÖPNV-Haltepunkten vor. Eine wichtige Nord-Süd-Wegeverbindung stellt hierbei die Gasse zwischen der Neuen Reithalle in der Teilfläche MU 2.3 und dem in östliche Richtung gegenüberliegenden ehemaligen Stallgebäude in der Teilfläche 3.3 dar. Diese Fläche soll künftig nur durch zu Fuß gehende und Radfahrende genutzt werden können und wird deshalb als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radverkehr“ festgesetzt.

Öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“

Im nördlichen Bereich des urbanen Gebiets/Teilfläche 2.3 befinden sich ehemalige Garagen, die einer anderen Nutzung zugeführt werden sollen. Zur Sicherung der fußläufigen Erschließung wird ein 4,5 m breiter Streifen als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.

IV.9.2 Mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen

Das für das Plangebiet erarbeitete Erschließungs- und Mobilitätskonzept sieht ein feinmaschiges Wegenetz zur Stärkung des Fuß- und Radverkehrs vor, das das Plangebiet mit den angrenzenden Quartieren und Freiräumen verknüpfen soll. Nicht alle Wegeverbindungen können zum jetzigen Zeitpunkt durch Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen gesichert werden. Dies betrifft insbesondere Wege, die auf Ebene des Erdgeschosses durch bestehende oder geplante Gebäude hindurchgeführt werden und für die eine konkrete Abgrenzung der erforderlichen Flächen derzeit noch nicht möglich ist. Diese Wegeverbindungen werden durch die Festsetzung von Flächen, die mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind, planungsrechtlich gesichert. Die Verpflichtung zur Herstellung, Unterhaltung und Verkehrssicherung der Wege erfolgt durch vertragliche Vereinbarungen zum Bebauungsplan 2-48.

Eine dieser Geh- und Radwegeverbindungen soll zwischen der sogenannten Alten Reithalle und dem nördlichen Stallgebäude innerhalb der Teilfläche 3.1 hergestellt werden. Da diese Gebäude baulich durch eine Überdachung miteinander verbunden sind, wird die entsprechende Fläche in das urbane Gebiet einbezogen. Die Festsetzung der mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Fläche G1 stellt in Verbindung mit vertraglichen Vereinbarungen sicher, dass eine Überquerbarkeit

des künftigen Grundstücks für Zufußgehende und Radfahrende möglich sein wird. Bauliche Anlagen, die diesem Nutzungszweck entgegenstehen, sind unzulässig. Da für die Erneuerung des Daches gegebenenfalls Stützpfiler erforderlich sind, wird zusätzlich sichergestellt, dass diese als Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem bestimmten Umfang, und zwar bis zu 3 % der überbauten Flächen, zugelassen werden können.

Gemäß den Planungsüberlegungen soll eine weitere Fuß- und Radwegeverbindung über das bezirkliche Grundstück mit dem Dienstgebäude des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg führen, um eine Verknüpfung von Yorckstraße und dem künftigen Quartier herzustellen und insbesondere eine attraktivere Zuwegung und verbesserte Erreichbarkeit der umliegenden ÖPNV-Haltepunkte zu ermöglichen. Da dieser Weg aufgrund ausstehender Projektplanung zur Freiflächennutzung und Umsetzung des sogenannten Rathausgartens noch nicht verortet werden kann, gibt der Bebauungsplan hier einen Korridor vor, innerhalb dessen eine Fläche mit einer Breite von mindestens 4,5 m für einen Fuß- und Radweg vorzuhalten ist.

Textliche Festsetzung Nr. 8.1

Auf der Fläche für Gemeinbedarf ist innerhalb der Fläche H3-H4-H5-H6-H3 zwischen den Linien H3-H4 und H5-H6 auf Ebene des 1. Vollgeschosses sowie innerhalb der Fläche G2 zwischen den Linien H1-H2 und H3-H4 eine mindestens 4,5 m breite, durchgehende Fläche mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.

Textliche Festsetzung Nr. 8.2

Die Fläche G1 ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Stützpfiler können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Summe der Grundflächen nicht mehr als 3,0 Prozent der überbauten Fläche beträgt.

Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO

IV.10 Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage und Spielplatz“

Das städtebauliche Konzept sieht zwischen dem bezirklichen Grundstück und der Stichstraße zur Erschließung der südwestlichen Bebauung eine Grünfläche vor, die durch Aufstellung des Freiflächen- und Regenwasserbewirtschaftungskonzepts konkretisiert wurde. Diese umfasst auch Spielflächen für Kinder und Kleinkinder, die gestalterisch/funktional in die Grünanlage eingebettet werden. Sie wird deshalb als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage und Spielplatz“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Parkanlagen sind im Wesentlichen begrünte Flächen, die nach gartenbaulichen, ökologischen und/oder ästhetischen Gesichtspunkten gestaltet sind. Wege, Plätze, Brunnen,

Sitzbänke usw. dienen der Nutzung und sind in der Parkanlage zulässig. Spielplätze umfassen neben Kinderspielplätzen auch andere Anlagen für Freizeit-, Spiel- und Bewegungsaktivitäten wie z.B. Kletterwand und Boulebahn.

Innerhalb der festgesetzten Grünfläche kann der nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ermittelte Bedarf an öffentlicher Spielplatzfläche, der aus der Wohnnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans resultiert, vollständig gedeckt werden. Die Fläche reicht jedoch nicht aus, auch den Bedarf an wohnungsnahem Grün zu decken. Da der öffentliche Raum im Quartiersinneren durch entsprechende Gestaltung und Begrünung sowie durch die Beschränkung des motorisierten Verkehrs ebenfalls eine hohe Aufenthaltsqualität erfahren soll und fußläufig weitere Grünflächen (wie z.B. der Park am Gleisdreieck) gut erreichbar sind, ist dies städtebaulich vertretbar.

Die als Parkanlage und Spielplatz zu verwendende Grünfläche stellt eine wichtige Maßnahme zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt dar. Neben der Nutzung als Frei- und Naherholungsraum werden durch die Festsetzung auch deren klimatische und ökologische Funktion planungsrechtlich gesichert: So kann die Grünfläche vor allem in Verbindung mit dem zu erhaltenden Baumbestand auf der Gemeinbedarfsfläche (Pflanzbindungsfläche P) Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten sein und aufgrund der hohen Verdunstungsleistung der Vegetation positive Effekte auf das lokale Klima haben.

Der Bebauungsplan 2-48 setzt insgesamt 2.310 m² als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage und Spielplatz“ fest.

IV.11 Grünordnerische Festsetzungen

Als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts, zur Erhöhung der Wohn- und Aufenthaltsqualität, aus Gründen der Stadtbildgestaltung sowie als ausgleichende Maßnahme für den hohen Versiegelungsgrad und die insgesamt hohe Bebauungsdichte werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke getroffen.

IV.11.1 Dachbegrünung

Im Plangebiet sind bei der Errichtung neuer Gebäude mindestens 70 % der Dachflächen zu begrünen. Diese sind als extensiv begrünte Dachfläche herzustellen und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser als Retentionsdächer auszubilden (s. IV.12.1).

Extensiv begrünte Dächer sind meistens einschichtig, der Schichtaufbau des Dachsubstrates ist mit bis zu 15 cm entsprechend gering. So können extensive Begrünungen auch auf Dächern erfolgen, deren Statik keine hohe Traglast zulässt. Die Dachlast liegt hier bei 80 bis 230 kg/m². Der geringe Substratauftrag erfordert eine trockenresistente Vegetation. Diese ist zumeist niedrigwüchsiger und zeichnet sich durch eine hohe Anpassungs- und Regenerationsfähigkeit aus, um unter den extremen Standortbedingungen auf dem Dach bestehen zu können. Geeignete Pflanzen sind z. B. Sedum-Arten, trockenheitsverträgliche Gräser, Kräuter und Moose. Diese bedingen nur einen geringen Pflegeaufwand und damit geringe Herstellungs- und Unterhaltungskosten.

Begrünte Dächer sind mittlerweile als ökologischer Mindeststandard bei der Planung neuer Baugebiete anzusehen. Die planungsrechtliche Sicherung der Dachbegrünung unterstützt die Nachhaltigkeit der städtebaulichen Entwicklung. Sie dient vor allem der Minderung nachteiliger Auswirkungen auf den Naturhaushalt, insbesondere auf die Schutzgüter Wasser und Klima. Durch die (teilweise) Rückhaltung bzw. Speicherung des Niederschlagswassers in der Substratschicht und die Möglichkeit zur zumindest teilweisen Verdunstung von Niederschlagswasser trägt die Festsetzung zur Verbesserung des örtlichen Klimas und damit zur Entwicklung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei. Gleichzeitig wirkt sie sich positiv auf den natürlichen Wasserhaushalt aus, da Niederschlagswasser durch die ermöglichte Verdunstung wieder in den Wasserkreislauf zurückgeführt wird. Die Festsetzung zur Ausbildung von Retentionsdächern vervielfacht diesen Rückhalte-Effekt der Dachbegrünung. Durch die nur teilweise und zumindest zeitlich verzögerte Weitergabe des übrigen Niederschlagswassers in die Versickerungsanlagen werden diese vor allem bei Starkregen entlastet. Die Dachbegrünung wirkt darüber hinaus staubbindend und ist zugleich Lebensraum von Kleintieren und potentieller (Teil-)Lebensraum von Vögeln. Der Energie- und Wärmebedarf der Gebäude wird durch den zusätzlichen Dachaufbau verringert und einer Aufheizung der Dächer entgegengewirkt.

Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss gemäß der textlichen Festsetzung mindestens 12 cm betragen. Eine Substratschicht dieser Mächtigkeit gewährleistet eine qualifizierte Begrünung der Flächen. Bei einer Substratschicht von mindestens 10 cm gedeihen auch Gras-Kraut-Begrünungen, die Halbtrockenrasen- oder Trockenrasengesellschaften ausbilden. Damit leistet die Festsetzung auch einen Beitrag zur Förderung der Artenvielfalt.

Durch die Beschränkung der Dachbegrünung auf 70 % der Dachflächen bleibt genügend Raum für die Anlage von Schutzstreifen und erforderliche Dachaufbauten wie z. B. für Aufzugsüberfahrten und Lüftungsanlagen. Der Anteil der zu begrünenden Dachfläche wurde mit der Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM), die die überwiegende Zahl der Wohngebäude errichten wird, im Vorfeld abgestimmt. Die Kombination mit Solaranlagen auf dem Dach ist möglich. Habitatanreicherungen wie Totholz, Steinhäufen, Wasserflächen und Insektenhotels sind auf den Anteil der Dachbegrünung anzurechnen.

Die Begrünung der Bestandsdächer innerhalb des Denkmalsbereichs bedarf der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Da diese nach Abstimmung mit den für Denkmalschutz und Denkmalpflege zuständigen Behörden nur in einzelnen Fällen in Aussicht gestellt wurde, gilt die Festsetzung zur extensiven Begrünung von Dachflächen nur für neu zu errichtende Gebäude.

Die Festsetzung steht nicht im Widerspruch zu den Anforderungen des Solargesetzes Berlin, wonach Photovoltaikanlagen bei der Errichtung neuer Gebäude mindestens 30 % der Bruttodachfläche bedecken müssen. Beide Maßnahmen können kombiniert werden, ohne dass es zur Einschränkung der Funktionsfähigkeit kommt.

Textliche Festsetzung Nr. 7.1

Bei der Errichtung von Gebäuden sind mindestens 70 % der Dachflächen zu begrünen und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser mit einem

Speichervolumen von 72 l Wasser je m² Dachfläche auszubilden. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 0,12 m betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) und Nr. 20 BauGB

IV.11.2 Fassadenbegrünung

Fassadenbegrünungen sind ein wesentlicher Bestandteil der innerstädtischen Klimaanpassung und Förderung der Biodiversität. Sie tragen (indem sie die Umgebungstemperatur senken) zur Reduzierung des städtischen Wärmeinseleffekts bei und bieten Lebensraum für Insekten, Vögel und andere Kleintiere. Pflanzen können durch das Filtern von Schadstoffen und Staubpartikeln aus der Luft zu einer besseren Luftqualität und durch ihre schallabsorbierende Eigenschaft zur Reduktion von Straßenlärm und anderen Umgebungsgeräuschen beitragen. Fassadenbegrünung kann zudem wie eine natürliche Dämmung wirken, wodurch der Energieverbrauch für das Heizen im Winter und das Kühlen im Sommer gesenkt werden kann. Nicht zuletzt ist die Begrünung von Fassaden auch unter ästhetischen Gesichtspunkten von Bedeutung. Als gestalterisches Mittel eingesetzt, kann sie zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsumfeld und dem Wohlbefinden der künftigen Bewohnerschaft und Beschäftigten beitragen. Das Freiflächen- und Regenwasserbewirtschaftungskonzept sieht je nach städtebaulicher Situation unterschiedliche Arten von Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung vor. Beispielsweise soll durch die Verwendung bestimmter Arten die Wirkung der sogenannten Grünen Fuge verstärkt werden.

Im Bebauungsplan wird aus diesen Gründen festgesetzt, dass bei Errichtung von Gebäuden Außenwandflächen von mehr als 100 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen sind. Zudem wird in der textlichen Festsetzung klar gestellt, dass die Kletterpflanzen bei Abgang nachzupflanzen, Fensteröffnungen von der Begrünung ausgenommen und Vor- und Rücksprünge in der Fassade bei der Ermittlung der Größe der jeweiligen Außenwand zu berücksichtigen sind.

Aus denkmalfachlichen Gründen erfolgt die Festsetzung nicht für Bestandsgebäude getroffen. Auch sind von der Verpflichtung zur Fassadenbegrünung der südliche Gebäuderiegel des Gewerbehofs (Teilfläche GE 1.1) sowie die zum Mehringdamm orientierten Fassaden der Finanzamtsanbauten (Teilfläche GE 2) ausgenommen: Für den Gewerbeeriegel ist eine Umsetzung aus denkmalfachlichen Gründen nicht möglich, da die noch vorhandene, denkmalgeschützte Außenwand des früheren dort befindlichen Stallgebäudes in die südwestliche Fassade integriert werden soll und, da diese keine Öffnungen enthält, erforderliche Fenster und Tore in die nordöstliche Außenwand zu integrieren sind. Die künftigen Anbauten des Finanzamts sollen hingegen nicht begrünt werden, da das vorhandene Hauptgebäude über relativ kleine Fenster und große Raumtiefen verfügt und an dieser Stelle helle Fassaden der gegenüberliegenden Anbauten durch Reflexion zur Verbesserung der Belichtungssituation beitragen können.

Textliche Festsetzung Nr. 7.2

Im urbanen Gebiet und im Gewerbegebiet sind bei der Errichtung von Gebäuden Außenwandflächen ab einer Größe von 100 m² in den fensterlosen Bereichen mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen und bei Abgang nachzupflanzen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je laufender Meter fensterlose Wandfläche ist mindestens 1 Kletterpflanze zu verwenden. Dies gilt nicht für Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer festgesetzten Oberkante von 45,3 m und 46,1 m ü. NHN in der Teilfläche GE 1.1 und für die dem Mehringdamm zugewandten Außenwände innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in der Teilfläche GE 2.

Rechtsgrundlage: Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB

IV.11.3 Verpflichtung zur gärtnerischen Anlage und Unterhaltung von Flächen

Als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts und aus stadtgestalterischen Gründen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass in den einzelnen Teilflächen der Baugebiete Flächen einer bestimmten Mindestgröße gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind. Mulden zur Versickerung von Niederschlagswasser können dabei als Gestaltungselement berücksichtigt werden. Diese festgesetzten Zahlen basieren auf dem Freiflächen- und Regenbewirtschaftungskonzept und sichern einen hohen Grünanteil im Plangebiet bzw. das attraktive Erscheinungsbild eines durchgrünten Quartiers mit einem ansprechend gestalteten Wohnumfeld. Mit der Maßnahme sind zugleich positive Wirkungen auf den Boden, das Wasser, das lokale Klima (thermische Entlastung des Umfeldes im Sommer) und das biotische Gefüge verbunden. Es werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen. Auf diese Weise dient die Festsetzung auch der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt.

Insgesamt sind im Plangebiet mindestens 12.350 m² Freifläche gärtnerisch anzulegen.

Textliche Festsetzung Nr. 7.3

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind

- *im Gewerbegebiet innerhalb der*
 - *Teilfläche GE 1.1 mindestens 607,1 m²,*
 - *Teilfläche GE 1.2 mindestens 133,4 m²,*
 - *Teilfläche GE 2 mindestens 385,3 m²,*
- *im urbanen Gebiet innerhalb der*
 - *Teilfläche MU 1 mit einer GRZ von 0,7 mindestens 153,6 m²,*
 - *Teilfläche MU 2.1 mindestens 491,8 m²,*
 - *Teilfläche MU 2.2 mindestens 215,5 m²,*
 - *Teilfläche MU 2.3 mindestens 931,4 m²,*
 - *Teilfläche MU 2.4 mindestens 586,6 m²,*

- Teilfläche MU 3.1 mindestens 521,0 m²,
- Teilfläche MU 3.2 mindestens 273,5 m²,
- Teilfläche MU 3.3 mindestens 346,0 m²,
- Teilfläche MU 3.4 mindestens 1229,2 m²,
- Teilfläche MU 4 mindestens 29,8 m²,
- innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mindestens 3320,6 m²,
- innerhalb der öffentlichen Grünanlage mindestens 1075,6 m² sowie
- innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mindestens 2049,8 m²

gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB

IV.11.4 Anpflanzgebot von Bäumen

In den Baugebieten und den öffentlichen Verkehrsflächen sind insgesamt 207 Bäume zu pflanzen. Dieses Anpflanzgebot ist eine wichtige Maßnahme der Klimaanpassung, dient der Durchgrünung des Quartiers und stellt die Einbindung in das Landschaftsbild sicher. Darüber hinaus sind Bäume Lebensraum für viele Tierarten und spielen eine bedeutende Rolle beim Schutz vor Umweltbelastungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Staub. Zur Erreichung einer optisch wahrnehmbaren Wirkung nach der Pflanzung werden Bäume mit einem Stammumfang größer 18 cm festgesetzt.

Vorhandene Bäume sind auf die Zahl der anzupflanzenden Bäume anzurechnen. Auf diese Weise soll auch ein Erhalt des Baumbestandes erreicht werden. Gerade die bestehenden Bäume haben nicht nur eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild, sondern wirken sich aufgrund ihres Biovolumens auch klimatisch entlastend aus. Sie tragen außerdem dazu bei, dass der lokale Wasserhaushalt durch einen hohen Anteil an Verdunstung gestärkt wird.

Die Zahl der in den jeweiligen Teilflächen der Baugebiete anzupflanzenden Bäume basiert auf dem Freiflächen- und Regenbewirtschaftungskonzept und variiert je nach Flächenverfügbarkeit.

Textliche Festsetzung Nr. 7.4

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind

- *im Gewerbegebiet innerhalb der*
 - *Teilfläche GE 1.1 mindestens 17,*
 - *Teilfläche GE 1.2 mindestens 5,*
- *im urbanen Gebiet innerhalb der*
 - *Teilfläche MU 1 mit einer GRZ von 0,7 mindestens 1,*

- Teilfläche MU 2.1 mindestens 7,
- Teilfläche MU 2.2 mindestens 4,
- Teilfläche MU 2.3 mindestens 13,
- Teilfläche MU 2.4 mindestens 9,
- Teilfläche MU 3.1 mindestens 7,
- Teilfläche MU 3.2 mindestens 5,
- Teilfläche MU 3.3 mindestens 6,
- Teilfläche MU 3.4 mindestens 29,
- innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mindestens 55,
- innerhalb der öffentlichen Grünanlage mindestens 23 sowie
- innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mindestens 26

standortgerechte Bäume mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.

Rechtsgrundlage: Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB

IV.11.5 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen

Auf dem Grundstück des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg sollen innerhalb der Fläche Q, die für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen ist, mindestens zwei standortgerechte, großkronige Bäume gemäß den festgelegten Kriterien gepflanzt, erhalten und bei Bedarf nachgepflanzt werden. Diese ergänzen den vorhandenen Baumbestand innerhalb der Pflanzbindungsfläche P und unterstützen das Planungsziel, eine Grünverbindung zu den bestehenden Bäumen entlang des Mehringdamms herzustellen.

Textliche Festsetzung Nr. 7.5

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung Q sind mindestens zwei standortgerechte großkronige Bäume mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Rechtsgrundlage: Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB

IV.11.6 Flächen mit Pflanzbindung

Auf dem bezirklichen Grundstück, das als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung“ festgesetzt wird, befindet sich eine Vegetationsfläche mit wertvollen Bestandsbäumen. Die vorhandenen Grünstrukturen aus Bestandsbäumen, Sträuchern und sonstiger Vegetation wurden deshalb im Zuge der Projektplanung so weit möglich in das städtebaulich-landschaftsplanerische Konzept integriert. Die festgesetzte

Pflanzbindung zielt vor allem darauf ab, diese wertvolle Bestandsvegetation zu sichern und als Teil des geplanten Rathausgartens zu erhalten. Zugleich werden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild innerhalb dieser Flächen vermieden. Die Herstellung von Wegen wird ausdrücklich ermöglicht, da diese von der Pflanzbindungspflicht ausgenommen sind.

Textliche Festsetzung Nr. 7.6

Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung P sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung gelten nicht für Wege.

Rechtsgrundlage: Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b) BauGB

IV.12 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan 2-48 werden auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

IV.12.1 Verpflichtung zur Herstellung von Retentionsdächern

Retentionsdächer sind darauf ausgelegt, große Mengen des Niederschlagswassers zunächst auf der Dachfläche zu speichern und diese dann über einen definierten Zeitraum, kontrolliert in die Versickerungsanlage abzugeben.

Der extensiv begrünte Dachaufbau nimmt einen Teil des Regenwassers auf, während überschüssiges Wasser kontrolliert in einen unterhalb des Grönaufbaus gelegenen Retentionsraum abgeleitet wird. Der ohnehin vorhandene Rückhalte-Effekte, der durch die extensive Dachbegrünung erfolgt, wird durch das Retentionsdach vervielfacht, in dem die Menge des zurückhaltenden Regenwassers gesteigert wird. Besonders bei Starkregenereignissen können dadurch die Spitzen der Niederschlagsmengen effektiv ausgeglichen werden. Die gesteigerte Menge des zurückgehaltenen Wassers erhöht zudem den Verdunstungsgrad des Niederschlags und wirkt sich hierdurch positiv auf das Mikroklima im Plangebiet aus. Die beschriebenen ökologischen Vorteile der extensiven Dachbegrünung bleiben durch das Retentionsdach erhalten oder können sogar verstärkt werden, wie zum Beispiel durch einen wachstumsfördernden Luft-Wasserhaushalt im Wurzelraum der Bepflanzung infolge des gespeicherten Regenwassers.

Vor dem Hintergrund zunehmender Starkregenereignisse und des sinkenden Grundwasserspiegels leisten Retentionsdächer einen wichtigen Beitrag zur lokalen Versickerung von Regenwasser. Sie entlasten zentrale Entwässerungssysteme und verringern die Überschwemmungsgefahr. Daher sind Retentionsdächer als eine wichtige Maßnahme zur Klimaanpassung zu betrachten.

Textliche Festsetzung Nr. 7.1

Bei der Errichtung von Gebäuden sind mindestens 70 % der Dachflächen zu begrünen und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser mit einem Speichervolumen von 72 l Wasser je m² Dachfläche auszubilden. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 0,12 m betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) und Nr. 20 BauGB

IV.12.2 Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Materialien

Im urbanen Gebiet darf die Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden. Zulässig sind z.B. Pflaster mit offenen oder erweiterten Fugen, drainierende Beläge (z.B. Drainbeton), Schotterrasen, wassergebundene Decken und Rasengittersteine. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind hingegen unzulässig. Die Festsetzung bezieht sich nur auf Wege und Zufahrten, die mit dem natürlichen Boden in Verbindung stehen. Wege und Zufahrten, z.B. oberhalb von Tiefgaragen, fallen deshalb nicht in den Anwendungsbereich der Festsetzung.

Durch die Verpflichtung zur Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Materialien soll die vollständige Versiegelung der nicht über- und unterbaubaren Flächen verhindert bzw. auf Teilversiegelungen beschränkt werden. Wasser- und luftdurchlässige Befestigungen unterstützen die natürliche Bodendurchlässigkeit und den Wasserhaushalt, was sich wiederum positiv auf die Bodenqualität und das ökologische Gleichgewicht in der Umgebung auswirken kann. Undurchlässige Befestigungen beeinträchtigen hingegen die Versickerung von Regenwasser und steigern das potenzielle Überflutungsrisiko. Durch die Festsetzung können nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere auf die Schutzgüter Boden und Wasser vermieden werden.

Im Gewerbegebiet soll die Festsetzung nicht zur Anwendung kommen, da dort auch mit Schwerlastverkehr zu rechnen ist. Dies erfordert bei der Herstellung von Wegen und Zufahrten einen anderen Aufbau der Erschließungsflächen.

Textliche Festsetzung Nr. 7.7

Im urbanen Gebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

IV.13 Immissionsschutz

IV.13.1 Schallimmissionen

Im Ergebnis der zum Bebauungsplan 2-48 durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen sind Festsetzungen zum Schutz vor Straßenverkehrs- und Gewerbelärm erforderlich.

IV.13.1.1 Festsetzungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm

IV.13.1.1.1 Geeignete Fensterkonstruktionen oder Maßnahmen gleicher Wirkung für eine nutzerunabhängige Belüftung

In den Teilen des Plangebiets, in denen Wohnen zulässig ist, werden großflächig Beurteilungspegel in der Nacht von $> 46 \text{ dB(A)}$ erreicht (s. Kapitel IV.3.1.1). Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass für eine bestimmte Mindestanzahl an Aufenthaltsräumen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm geeignete Fensterkonstruktionen oder Maßnahmen gleicher Wirkung vorzusehen sind. Diese müssen gewährleisten, dass in den betroffenen Räumen ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird und gesundes Schlafen möglich ist.

Unter der Bezeichnung „geeignete Fensterkonstruktionen“ werden alle baulich-technischen Ausführungen zusammengefasst, die ausschließlich das Element Fenster betreffen. Dazu zählt z. B. das sogenannte „HafenCity-Fenster“. Das Ziel der Maßnahme besteht immer darin, dem Nutzer eine Teilöffnung (definierte/begrenzte Kippstellung) des Fensters bei gleichzeitig noch ausreichender Schalldämmung zur Einhaltung des Beurteilungspegels im Inneren von 30 dB(A) in der Nacht zu ermöglichen.

Mit der Formulierung „andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung“ sind solche Maßnahmen gemeint, die zur Erhöhung der Schalldämmung des Außenbauteils bei gekipptem Fenster zusätzliche baulich-technische Lösungen vorsehen. Beispiele für diese Lösungen sind:

- vorgelagerte verglaste Vorbauten/Loggien, in deren äußerer Hülle sich öffnbare Elemente oder Lüftungsschlitze befinden,
- Prallscheiben oder Vorhangfassaden,
- vorgesetzte Fensterläden,
- baulich geschlossene Laubengänge, in deren äußerer Hülle sich öffnbare Elemente oder Lüftungsschlitze befinden,
- Loggien mit Anordnung öffentlicher Elemente in der lärmabgewandten Seite und ggf. teilweise bauliche Schließung der Loggia.

Für die betroffenen Fassaden im Plangebiet mit Beurteilungspegeln von $46\text{-}50 \text{ dB(A)}$ kann beispielsweise eine Prallscheibe vor zu Lüftungszwecken erforderlichen Fensterflügeln die gewünschte Schallminderung bzw. einen Innenraumpegel von 30 dB(A) sicherstellen.

Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens wird die Umsetzung der Schallschutzmaßnahme sichergestellt, in dem durch eine entsprechende Auflage der Nachweis für die jeweiligen Schallschutzlösungen entsprechend der textlichen Festsetzung 6.1 durch ein Gutachten, eine bauakustische Güteprüfung im Prüfstand oder am Bau spätestens mit der Bauabnahme zu erbringen ist. Dabei kann jedes beliebige Fenster bis zu einer nächtlichen Verkehrslärmbelastung von $L_{r, \text{Verkehr, nachts}} \leq 45 \text{ dB(A)}$ ohne gesonderten Nachweis als teilöffnbar angesehen werden, so dass die Forderung nach einer geeigneten Fensterkonstruktion in dem betroffenen Aufenthaltsraum bereits erfüllt und damit auf die Quote von mindestens 50 % zu schützender Aufenthaltsräume anrechenbar ist.

Die Bezugnahme auf einen Beurteilungspegel im Inneren dient nur zur Konkretisierung der baulichen oder technischen Maßnahme an Elementen des Außenbauteils, da daraus die notwendigen Eigenschaften der zu verwendenden Elemente ermittelt werden können. Dieser Innenpegel ist in einer bestimmten Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen und nur nachts zu erfüllen.

Textliche Festsetzung Nr. 6.1

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen

- *in Wohnungen mit einem oder 2 Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum,*
- *in Wohnungen mit mehr als 2 Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume*

durch geeignete Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.

IV.13.1.1.2 Schutz baulich verbundener Außenwohnbereiche

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung besteht für einen Teilbereich des Plangebiets (Grundstücke Obentrautstraße 25/31) das Erfordernis, baulich verbundene Außenwohnbereiche wie Balkone und Loggien vor Straßenverkehrslärm zu schützen (s. Kap. IV.3.1.1). Vor diesem Hintergrund sind Außenwohnbereiche entlang des betroffenen Abschnitts, der als Linie A1-A2-A3 in der Planzeichnung gekennzeichnet wird, nur in verglaster (baulich geschlossener) Ausführung zulässig. Möglich sind z.B. verglaste Balkone und Loggien. Dabei ist nicht ausgeschlossen, dass eine (Teil-)Öffnung der äußeren baulichen Hülle des Außenwohnbereichs durch die Nutzer möglich ist.

Es wird ein ruhiger Außenwohnbereich pro Wohnung als ausreichend erachtet. Wohnungen, die durchgesteckt sind, können auch über Balkone, Loggien und Dachterrassen zu einem der ruhigeren Innenhöfe verfügen. Sofern eine Wohnung über einen weiteren Außenwohnbereich an einer ruhigen Seite verfügt (an der der Schwellenwert von 65 dB(A) tags eingehalten wird), muss der Außenwohnbereich entlang der Linie A1-A2-A3 nicht in

baulich geschlossener Ausführung erfolgen. Auch muss, sollte eine Wohnung über mehrere baulich verbundene Außenwohnbereiche entlang des betroffenen Fassadenabschnitts verfügen, nur ein Außenwohnbereich verglast werden.

Die im Bestand vorhandenen Wohngebäude genießen Bestandsschutz. Die Anforderungen an baulich verbundene Außenwohnbereiche kommen deshalb nur im Falle einer Nutzungsänderung oder wesentlichen Änderung zum Tragen.

Textliche Festsetzung Nr. 6.2

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Linie A1-A2-A3 mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, der zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet ist.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen entlang der Linie A1-A2-A3 ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.

IV.13.1.2 Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm

IV.13.1.2.1 Maßnahmen an schutzbedürftigen Nutzungen (im Sinne der architektonischen Selbsthilfe)

Maßnahmen zum Schutz vor nächtlichem Gewerbelärm

An der Nordost- und der Nordwestfassade des planermöglichten Hochhauses in der Teilfläche MU 3.2 sowie an Fassaden von Punkthäusern in der Teilfläche MU 3.4 kommt es in der Nacht zu deutlichen Überschreitungen der nach TA Lärm maßgeblichen Immissionsrichtwerte von 45 dB(A) (Mittelwert) bzw. von 65 dB(A) (kurzzeitige Geräuschspitzen). Diese sind im Falle des Hochhauses auf verschiedene nächtliche Tätigkeiten, die in Zusammenhang mit dem Betrieb des Club Gretchen stehen, zurückzuführen. Hierbei handelt es sich um die Durchführung von Musik- und Konzertveranstaltungen, die Nutzung der Freifläche im Hof sowie umfangreiche Ladetätigkeiten in Verbindung mit Konzertveranstaltungen. An den Punkthäusern treten die Überschreitungen nur aufgrund der umfangreichen Ladetätigkeiten bei Konzerten auf.

Zum Schutz der Wohnnutzung sind aus diesen Gründen Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe erforderlich (s. Kap. IV.3.2.5.3). Diese müssen gewährleisten, dass einer zu erwartenden Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 45 dB(A) (Mittelwert) bzw. von 65 dB(A) (kurzzeitige Geräuschspitzen) nachts durch baulich-konstruktive Maßnahmen begegnet wird. Das Ziel jeglicher baulich-konstruktiver Maßnahmen ist somit die Einhaltung dieser Immissionsrichtwerte am maßgeblichen Immissionsort. Dieser liegt

nach den Vorgaben der TA Lärm 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes von Wohnungen und zwar auf halber Fensterhöhe.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 6.3 und Nr. 6.4 stellen auf geschlossene (aber belüftbare) Vorbauten ab, die – unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung – die Einhaltung eines Beurteilungspegels von nachts 45 dB(A) und kurzzeitiger Geräuschspitzen in Höhe von nachts 65 dB(A) sicherstellen. Die zu errichtenden Vorbauten lassen verschiedene Varianten der Ausführung zu. Dies können z. B. verglaste Balkone oder Loggien sein. Sollen diese am Tag geöffnet werden können, muss gesichert werden, dass die Vorbauten zur Nachtzeit geschlossen gehalten werden. Dies erfolgt durch eine nächtliche Schließverpflichtung, die Teil der Betriebsbeschreibung und damit Gegenstand der Baugenehmigung ist (sogenanntes Schöneberger Modell). Zu beachten ist, dass die Vorbauten selbst wiederum keinen Aufenthaltsraum im Sinne der DIN 4109 darstellen dürfen. Die Detailplanung erfolgt im Zuge der Genehmigungs- bzw. Ausführungsplanung durch das für Bauphysik- bzw. Bauakustik beauftragte Fachplanungsbüro.

Auch das Vorsehen einer Festverglasung oder der Verzicht der Anordnung eines Aufenthaltsraumes an dem betroffenen Fassadenbereich stellt in diesem Zusammenhang eine Maßnahme zur Konfliktlösung dar, da ein Immissionsort im Sinne der TA Lärm gar nicht erst entstünde. Zu beachten ist allerdings, dass Aufenthaltsräume von Wohnungen nicht ausschließlich Festverglasungen aufweisen dürfen, um den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entsprechen zu können (s. Kap. IV.3.1.5.3).

Da bauliche und organisatorische Maßnahmen an anderer Stelle bewirken können (wie in der schalltechnischen Untersuchung aufgezeigt), dass der Umfang an baulich-konstruktiven Maßnahmen an den Wohngebäuden reduziert werden kann, enthalten die textlichen Festsetzungen eine Ausnahmeregelung. Demnach bedarf es an Fassaden zum Schutz vor Gewerbelärm keiner Vorbauten mehr, wenn durch anderweitige Maßnahmen sichergestellt ist, dass die oben genannten Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Bei Errichtung des Hochhauses in der Teilfläche 3.2. könnte an den Punkthäusern und bei Errichtung des südlichen Gewerberieglers in der Teilfläche GE 1.2 am Hochhaus der Umfang erforderlicher Maßnahmen reduziert werden.

Eine relevante Maßnahme im Rahmen der Ausnahme kann zudem die Errichtung der urbanen Fabrik sein. Im Falle der Punkthäuser kann eine relevante Maßnahme im Rahmen der Ausnahme sein, dass die Ladezone des Tourtrucks eingehaust oder, wie derzeit beabsichtigt, in den westlich angrenzenden Gewerberieglern in der Teilfläche GE 1.1 integriert werden würde.

Diese Maßnahmen können somit die Geräuschbelastung vor zu schützenden Fenstern von Aufenthaltsräumen reduzieren und damit die gleiche Funktion wie die belüfteten Vorbauten übernehmen. Der Umfang der anrechenbaren Abschirmwirkung muss im Zuge des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens des zu schützenden Gebäudes individuell bestimmt werden, da er sich – je nach (abschirmendem) Gebäude – erheblich unterscheidet.

Fassaden, an denen nur punktuell/lokal begrenzt auftretende Überschreitungen des Immissionsrichtwerts in der Nacht prognostiziert wurden, werden nicht von den textlichen

Festsetzungen erfasst (s. Kap. IV.3.2.3). Zudem wird berücksichtigt, dass die Wohnnutzung in der Teilfläche 3.4 lediglich bei geräuschintensiven, umfangreichen Ladetätigkeiten in Zusammenhang mit Konzertveranstaltungen unzumutbaren Gewerbeschallimmissionen ausgesetzt ist.

Textliche Festsetzung Nr. 6.3

Zum Schutz vor nächtlichem Gewerbelärm ist entlang der Linie S1.1-S1.2-S1.3 vor offenen Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen ein direkt mit Außenluft belüftbarer Vorbau mit einer Tiefe von mehr als 50 cm (z.B. Prallscheiben, Loggien oder vorgehängte Fassaden) zu errichten.

Durch diesen, den offenen Fenstern von Aufenthaltsräumen vorgelagerten Vorbau, ist zu gewährleisten, dass der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) in der Nachtzeit für urbane Gebiete gemäß Sechster Allgemeiner Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26/1998, S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BANz AT 08.06.2017 B5) (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) Ziffer 6.1c in Verbindung mit Ziffer 6.4 Satz 1 Nummer 2 in Verbindung mit Anhang A Ziffer 1.3, Buchstabe a vor dem offenen Fenster nicht überschritten wird.

Bei der Errichtung von Vorbauten in Form von geschlossenen Laubengängen oder der Errichtung von Aufenthaltsräumen mit nicht offenen Fenstern entlang der genannten Linie muss in Wohnungen

- *mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum,*
- *mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster von der genannten Linie abgewandt ausgerichtet sein.*

Von der vorgenannten Festsetzung können Ausnahmen zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der in Satz 2 genannte Immissionsrichtwert durch andere Maßnahmen nicht überschritten wird.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.

Textliche Festsetzung Nr. 6.4

Zum Schutz vor nächtlichem Gewerbelärm durch Ladevorgänge bei Musik- und Konzertveranstaltungen auf der Fläche C3-C4-C5-C6-C3 ist entlang der Linien S2.1-S2.2-S2.3, S3.1-S3.2-S3.3, S4.1-S4.2 sowie S5.1-S5.2 vor offenen Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen ein direkt mit Außenluft belüftbarer Vorbau mit einer Tiefe von mehr als 50 cm (z.B. Prallscheiben, Loggien oder vorgehängte Fassaden) zu errichten.

Durch diesen, den offenen Fenstern von Aufenthaltsräumen vorgelagerten Vorbau, ist zu gewährleisten, dass der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) in der Nachtzeit für urbane Gebiete gemäß Sechster Allgemeiner Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26/1998, S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BANz AT 08.06.2017 B5) (Technische Anleitung zum

Schutz gegen Lärm - TA Lärm) Ziffer 6.1c in Verbindung mit Ziffer 6.4 Satz 1 Nummer 2 in Verbindung mit Anhang A Ziffer 1.3, Buchstabe a vor dem öffenbaren Fenster nicht überschritten wird.

Bei der Errichtung von Vorbauten in Form von geschlossenen Laubengängen oder der Errichtung von Aufenthaltsräumen mit nicht öffenbaren Fenstern entlang der genannten Linie, muss in Wohnungen

- *mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum,*
- *mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster von den genannten Linien abgewandt ausgerichtet sein.*

Von der vorgenannten Festsetzung können Ausnahmen zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der in Satz 2 genannte Immissionsrichtwert durch andere Maßnahmen nicht überschritten wird.

Maßnahmen zum Schutz vor tieffrequentem Lärm

Zum Schutz von Wohnnutzung vor nächtlichen tieffrequenten Geräuschen aus dem Veranstaltungsbetrieb des Club Gretchen bedarf es am planermöglichten Hochhaus der architektonischen Selbsthilfe, die gewährleisten muss, dass einer zu erwartenden Überschreitung des Anhaltswertes gemäß Beiblatt 1 zu DIN 45680 von nachts 25 dB(A) durch baulich-konstruktive Maßnahmen begegnet wird (s. Kap. IV.3.2.2.1). Die textliche Festsetzung stellt hierbei auf geschlossene (aber belüftbare) Vorbauten bzw. Maßnahmen gleicher Wirkung ab, da derartige Vorbauten bereits zum Schutz vor erheblichen Schallimmissionen, insbesondere durch die Nutzung der dem Club zugeordneten Freiflächen, erforderlich sind und somit bei der Dimensionierung des Schutzes vor tieffrequenten Geräuschen berücksichtigt werden können.

Das Ziel jeglicher baulich-konstruktiver Maßnahmen ist während des Clubbetriebs die Einhaltung des Anhaltswertes gemäß Beiblatt 1 zu DIN 45680 von nachts 25 dB(A) im betroffenen Aufenthaltsraum von Wohnungen bei geschlossenem Fenster. Da es nur um einen Nachtschutz geht, beschränkt sich der Regelungsumfang auf Räume, die „überwiegend zum Schlafen genutzt werden können“ (Wortlaut DIN 4109-2:2018).

Eine Maßnahme gleicher Wirkung zu einem „belüftbaren Vorbau“ sind daher alle baulich-konstruktiven Maßnahmen zu verstehen, die die Einhaltung eines Anhaltswertes gemäß Beiblatt 1 zu DIN 45680 von nachts 25 dB(A) sicherstellen. Dies können z. B. auch Festverglasungen oder verglaste Balkone/Loggien sein (s. oben). Zu beachten ist, dass die Vorbauten selbst wiederum keinen Aufenthaltsraum im Sinne der DIN 4109 darstellen dürfen.

Der Nachweisort für die Einhaltung des Anhaltswertes richtet sich nach den Vorgaben der DIN 45680 (im Raum bei geschlossenem Fenster).

Die textliche Festsetzung dient dem Erhalt des vorhandenen Clubs, da dessen Integration in das neue Quartier ein wichtiges Planungsziel ist. Sie gilt deshalb ausdrücklich nur für

tieffrequenten Lärm, der durch Musik- und Konzertveranstaltungen in dem durch den Club genutzten Gebäudeteil in der Teilfläche GE 1.1 genutzt wird.

Textliche Festsetzung Nr. 6.5

Zum Schutz vor nächtlichem, tieffrequentem Gewerbelärm durch Musik- und Konzertveranstaltungen auf der Fläche C3-C4-C5-C6-C3 ist durch den nach der textlichen Festsetzung Nr. 6.3 vor Aufenthaltsräumen zu errichtenden Vorbau oder durch andere Maßnahmen gleicher Wirkung entlang der Linie S1.1-S1.2-S1.3 zu gewährleisten, dass der Anhaltswert von 25 dB(A) in der Nachtzeit gemäß Tabelle 2 Beiblatt 1 zu DIN 45680, Ausgabe März 1997 innerhalb des jeweiligen Aufenthaltsraumes bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.

Von der vorgenannten Festsetzung können Ausnahmen zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der in Satz 1 genannte Anhaltswert durch Maßnahmen an anderer Stelle nicht überschritten wird.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.

IV.13.1.2.2 Maßnahmen am Tiefgaragenportal

Im Gewerbehof, innerhalb der Teilfläche GE 1.1, ist für die gewerblichen Betriebe eine Tiefgarage mit ca. 200 Stellplätzen vorgesehen. Quartiersgaragen dieser Größenordnung können durch Nutzung der Tiefgaragenzu- bzw. Tiefgaragenabfahrt Geräuschbelastungen verursachen. Die Vereinbarkeit dieser Tiefgarage mit den schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets wurde zwar in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan nachgewiesen. Gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz sind jedoch Maßnahmen zur Vermeidung von Lärm, sofern diese mit verhältnismäßigem Aufwand herstellbar sind, auch umzusetzen. Es wird deshalb festgesetzt, dass zur Minimierung der Geräuschbelastung, die durch Nutzung einer Tiefgaragenzu- bzw. Tiefgaragenabfahrt entsteht, das Tiefgaragenportal hoch schallabsorbierend auszukleiden ist. Dabei sind sowohl die gesamte Deckenuntersicht als auch die Wände von der Portalöffnung bis zu einer Tiefe von 8 m raumseitig schallabsorbierend auszukleiden.

Die schallabsorbierende Konstruktion sollte einen Absorptionsgrad $\alpha \geq 0,7$ gemäß DIN EN ISO 354 für einen Frequenzbereich $f \geq 125$ Hz und einen bewerteten Absorptionsgrad $aw \geq 0,84$ gemäß DIN EN ISO 11654 aufweisen. Alternativ zur Forderung an den bewerteten Absorptionsgrad aw ist die Eignung der Konstruktion auch gegeben, wenn die Einzel-Angabe der Schallabsorption nach ZTV-Lsw 06 DLa ≥ 8 dB beträgt. Die schalltechnische Anforderung umfasst auch tieffrequente Geräusche, die bei Motorengeräuschen von besonderer Bedeutung sind.

Textliche Festsetzung Nr. 6.6

Im Geltungsbereich sind zum Schutz vor Lärm die Wände und Decken von Tiefgaragein- und Tiefgaragenausfahrten hoch schallabsorbierend auszuführen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.

IV.13.2 Luftschadstoffimmissionen

IV.13.2.1 Beschränkung der Zulässigkeit von Brennstoffen

Das Plangebiet liegt gemäß Flächennutzungsplan vollständig im Vorranggebiet für Luftreinhaltung. Zum Schutz vor Feinstaub wird die Zulässigkeit von Brennstoffen beschränkt. Durch textliche Festsetzung wird gesichert, dass im Plangebiet nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zulässig ist. Andere Brennstoffe sollen zur Wahrung der Belange der Luftreinhaltung im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nur zulässig sein, wenn die Emissionswerte geringer oder höchstens gleichwertig zu denen von Heizöl EL sind. Die Beschränkung dient der Verringerung der Luftschadstoffemissionen und damit dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Vorranggebiet der Luftreinhaltung. Laut Energiekonzept sind zum Schutz des Klimas keine Anlagen zur Wärmeerzeugung vorgesehen, in denen Brennstoffe der oben genannten Art verwendet werden.

Textliche Festsetzung Nr. 6.7

Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme betrieben werden, sind vorwiegend zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoffe nur Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm zulässig. 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 schwefelarm sind.

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

IV.14 Kennzeichnungen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befinden sich keine gemäß § 9 Abs. 5 BauGB zu kennzeichnenden Flächen. Dies sind insbesondere Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Entsprechende Flächen sind zwar derzeit im Geltungsbereich vorhanden, im Zuge der Bauvorbereitung werden jedoch die erforderlichen Maßnahmen zur Sanierung bzw. Beseitigung der vorhandenen Kontaminationen durchgeführt. Dies wird durch vertragliche Vereinbarungen gesichert (s. Kap. V). Eine Kennzeichnung der Flächen ist deshalb nicht erforderlich.

IV.15 Nachrichtliche Übernahmen

Die im Plangebiet gelegenen und in die Denkmalliste Berlin eingetragenen Einzelbaudenkmale sowie die denkmalgeschützte Gesamtanlage (s. Kap.II.1.7) wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Durch den Bebauungsplan werden die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmalsbereichs und der Baudenkmale (z.B. durch heranrückende Bebauung) nicht wesentlich beeinträchtigt. Der Bebauungsplan stellt die städtebauliche Integration der geplanten Neubebauung in das vorhandene Denkmalensemble sicher. Die planermöglichten Baukörper grenzen sich dabei klar von den Bestandsgebäuden ab und werden neue Akzente

setzen, ohne das denkmalgeschützte Ensemble zu überformen. Insbesondere die Kammstruktur der ehemaligen Kaserne und weitere Zeugnisse der einzelnen bauzeitlichen Schichten sind auch weiterhin ablesbar und erlebbar. Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept wurde unter Einbeziehung des Landesdenkmalamts und der unteren Denkmalschutzbehörde entwickelt, für einzelne Bereiche und Bauvorhaben erfolgten zudem intensive Abstimmungen mit den genannten Stellen.

IV.16 Hinweise

IV.16.1 Außerkrafttreten verbindlicher Festsetzungen

Durch den Bebauungsplan 2-48 werden die für das Plangebiet geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans VI-92 und des Baunutzungsplans außer Kraft gesetzt. Mit dieser Regelung wird die Rechtseindeutigkeit der Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans klargestellt, da grundsätzlich der allgemeine Rechtsatz gilt, dass die spätere Norm die frühere verdrängt.

Hinweis Nr. 1

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

IV.16.2 Pflanzliste

Zum Freiflächen- und Regenwasserbewirtschaftungskonzept wurde eine Pflanzliste erarbeitet, auf die im Bebauungsplan hingewiesen wird. Die Verwendung der darin aufgeführten Arten bei Neuanpflanzung auf Grundlage der grünordnerischen Festsetzungen wird durch vertragliche Vereinbarungen sichergestellt.

Hinweis Nr. 2

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nrn. 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5 und 7.6 wird die Verwendung von Arten der der Begründung als Anlage 3 beigefügten Pflanzliste vom 26.08.2024 empfohlen.

IV.16.3 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, die die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnraum schaffen, findet das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung Anwendung (s. Kap. II.2.4). Die erforderlichen Regelungen zum förderfähigen Wohnraum und weiteren Bestandteilen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind Gegenstand vertraglicher Vereinbarungen zu diesem Bebauungsplan. Hierauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Hinweis Nr. 3

Die Regelungen zum förderfähigen Wohnraum und weiteren Bestandteilen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind Gegenstand der Verwaltungsvereinbarung zu diesem Bebauungsplan.

IV.16.4 Lage im Erhaltungsgebiet

Die im Plangebiet gelegenen Grundstücke Obentrautstraße 29/31 befinden sich im Erhaltungsgebiet Hornstraße (s. Kap. II.2.5.2). Dieses wurde auf der Grundlage von § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB ausgewiesen, um die Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten („Milieuschutzgebiet“). Da der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen deshalb der Genehmigungspflicht unterliegen, wird hierauf im Bebauungsplan hingewiesen.

Hinweis Nr. 4

Ein Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Grundstücke Obentrautstraße 29/31) befindet sich gemäß der „Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs für das Gebiet „Hornstraße“ im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin“ vom 28.10.2004 (GVBl. S. 495), zuletzt geändert am 14.01.2020 (GVBl. S. 24 f.), im sozialen Erhaltungsgebiet Hornstraße.

IV.16.5 Lage im Stadtumbaugebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 2-48 liegt im Stadtumbaugebiet Rathausblock (s. Kap. II.2.5.1). Da die Errichtung, wesentliche Änderung, Nutzungsänderung oder die Beseitigung baulicher Anlagen deshalb der Genehmigungspflicht unterliegen, wird hierauf im Bebauungsplan hingewiesen.

Hinweis Nr. 5

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im gemäß Senatsbeschluss Nr. S-339/2023 festgelegten Stadtumbaugebiet Friedrichshain-Kreuzberg – Rathausblock.

IV.16.6 Einteilung der Verkehrsflächen

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen gemäß dem Freiflächen- und Regenwasserbewirtschaftungskonzept wird nicht im Bebauungsplan festgesetzt, da ein städtebauliches Erfordernis für eine entsprechend enge Bindung des Straßenbaulastträgers nicht gegeben ist. Ein ausreichendes straßenbautechnisches Regelwerk stellt die angemessene Aufteilung der künftigen Straßenverkehrsflächen im Plangebietsinneren sicher. Diese ist innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche umsetzbar, so dass den verkehrlichen Belangen (auch in Hinblick auf die gebotene Verkehrssicherheit) hinreichend Rechnung getragen wird.

Da in der Planunterlage zum Bebauungsplan im Bereich der bestehenden Straßen zur äußeren Erschließung des Plangebiets der Bestand dargestellt ist, wird für diese Verkehrsflächen zur Klarstellung die textliche Festsetzung aufgenommen, dass die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist.

Hinweis Nr. 6

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

IV.17 Flächenbilanz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 2-48 ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Bezeichnung	Flächengröße in m²	Flächenanteil in %
Gewerbegebiete	17.691	20,5
Davon GE 1	12.855	14,9
Davon GE 1.1	9.553	11,08
Davon GE 1.2	3.302	3,83
Davon GE 2	4.836	5,6
Urbane Gebiete	26.378	30,6
Davon MU 1	2.293	2,7
Davon MU 2	9.405	10,9
Davon MU 2.1	3.046	3,5
Davon MU 2.2	562	0,7
Davon MU 2.3	4.061	4,7
Davon MU 2.4	1.737	2,0
Davon MU 3	13.061	15,1
Davon MU 3.1	3.720	4,3
Davon MU 3.2	1.212	1,4
Davon MU 3.3	1.288	1,5
Davon MU 3.4	6.842	7,9
Davon MU 4	1.619	1,9
Fläche für Gemeinbedarf	12.907	15,0
Öffentliche Grünflächen	2.310	2,7
Öffentliche Verkehrsflächen	26.943	31,2
Davon Straßenverkehrsflächen	17.108	19,8
Davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	9.835	11,4
Gesamtfläche	86.229	100,0

V Verwaltungsvereinbarung (planergänzenden Vereinbarungen)

Zwischen dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin und der Projektpartnerin SODA/SILB (gesetzlich vertreten durch die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH) wird ein Vertrag mit dem Charakter einer Verwaltungsvereinbarung abgeschlossen, der planergänzende Vereinbarungen zum Gegenstand hat. Dieser stellt sicher, dass potentielle, durch die Planung hervorgerufene Konflikte gelöst und Anforderungen, die im Rahmen der Abwägung im Bebauungsplanverfahren 2-48 festgestellt wurden, erfüllt werden können. Ferner dient er der Sicherung und Umsetzung städtebaulicher Ziele, die mit dem Bebauungsplan 2-48 verfolgt werden, sowie der Umsetzung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung.

Der Vertrag umfasst insbesondere folgende Vereinbarungen:

- Die Verpflichtung zur Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm, z.B. Ausschluss der nächtlichen Nutzung des vorhandenen hofseitigen Parkplatzes am Finanzamt in der Teilfläche GE 2 (§§ 9 und 10 VV),
- die Verpflichtung zur vollständigen Verdunstung und Versickerung des vor Ort anfallenden Niederschlagswassers auf Grundlage des für die jeweiligen Baufelder sowie Grün- und Verkehrsanlagen zu konkretisierenden Freiflächen- und Regenwasserbewirtschaftungskonzepts (s. Kap. III.7.4) und zur Einholung erforderlicher Erlaubnisse, Zustimmungen und Genehmigungen (§ 16 VV),
- die Sicherstellung von Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen und artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (z.B. ökologische Baubegleitung, bauseitige Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag, Verwendung bestimmter Leuchtmittel zur Vermeidung von Lichtverschmutzung (§ 17 VV),
- die Verpflichtung zur Umsetzung von Maßnahmen zur Sicherstellung eines ausreichenden Sozialabstands zwischen den nördlichen und südlichen Baukörpern im urbanen Gebiet/Teilfläche 3.4 (§ 11 Abs. 4 VV),
- die Verpflichtung zur Herstellung und Instandhaltung der in der Teilfläche MU 3.1 des urbanen Gebiets festgesetzten, mit einem Geh- und Radfahrrecht zu belastenden Fläche (§ 13 VV),
- die Verpflichtung, die Umsetzung eines autofreien Quartiers mit allen zur Verfügung stehenden rechtlichen und tatsächlichen Möglichkeiten – unter angemessener Berücksichtigung der Belange der jeweiligen Vorhabenträger – zu unterstützen sowie
- die Verpflichtung zur Errichtung von mindestens 30 % der für Wohnnutzung ermöglichten Geschossfläche (43.018 m²) als mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum mit 30-jähriger Bindungsfrist innerhalb bestimmter Fristen (§ 20 VV).

VI Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 2-48 erfolgt nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Die folgende Tabelle gibt einen zeitlichen Überblick über das Verfahren, d.h. über die wesentlichen Verfahrensschritte und Beschlüsse der politischen Gremien.

Verfahrensschritt	Datum bzw. Zeitraum
Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB und Artikel 13 Landesplanungsvertrag	Datum des Schreibens an die zuständige Senatsverwaltung bzw. der gemeinsamen Landesplanung: 01.12.2014 Datum des jeweiligen Antwortschreibens: Senatsverwaltung: 12.01.2015 und 22.12.2014 Landesplanungsabteilung: 13.01.2015
Aufstellungsbeschluss	Datum des Beschlusses: 26.05.2015 Datum der Veröffentlichung: 12.06.2015
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Zeitraum der Beteiligung: 20.11.2019 bis einschließlich 20.12.2019 (1 Monat)
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	Zeitraum der Beteiligung: 13.11.2019 bis einschließlich 13.12.2019 Datum der Veröffentlichung: 08.11.2019
BA-Beschluss über die Erweiterung des Geltungsbereichs, die Änderung des Bebauungsplantitels und Durchführung der Behördenbeteiligung	Datum des Beschlusses: 10. 09.2024
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Zeitraum der Beteiligung: 10.09.2024 bis einschließlich 11.10.2024
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Zeitraum der Beteiligung: 12.03.2026 bis 30.03.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	Zeitraum der Beteiligung: 16.03.2026 bis 14.04.2026 Angaben zur Amtsblattveröffentlichung: ABl. Nr. 11 / 13. März 2026, S. 691
BA-Beschluss über den Bebauungsplanentwurf	Datum des Beschlusses: 16.06.2026
Anzeigeverfahren	Datum des Antwortschreibens: 11.08.2026
BVV-Beschluss/Beschluss des Abgeordnetenhauses	Datum des Beschlusses:
Festsetzung	Datum des Beschlusses:
Verkündung	Datum:

Tabelle 4: Übersicht der Verfahrensschritte

Im Folgenden werden die einzelnen Verfahrensschritte und deren Ergebnisse, die zum besseren Verständnis der Entscheidungen im Planungsprozess beitragen, erläutert.

VI.1 Mitteilung der Planungsabsicht

Mit Schreiben vom 01. Dezember 2014 wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung gemäß § 5 AGBauGB über die Planungsabsicht informiert.

Von Seiten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt 1A, 1B und 1C wurde mit den Schreiben vom 12. Januar 2015 und 22. Dezember 2014 mitgeteilt, dass hinsichtlich der Planung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Zudem teilte sie mit, dass das Bebauungsplanverfahren nach § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB durchzuführen ist, da der Mehringdamm Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes ist und U-Bahnanlagen der BVG enthält. Somit sind dringende Gesamtinteressen Berlins berührt, deren mögliche Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann. Ferner sind aufgrund des Wohnungsbauvorhabens mit über 500 Wohneinheiten dringende Gesamtinteressen Berlins nach § 7 Abs. 1 Nr. 5 AGBauGB berührt, aber nicht beeinträchtigt.

Auch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung äußerte in ihrem Schreiben vom 13. Januar 2015 keine Bedenken, da die beabsichtigte Planung keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lasse.

VI.2 Aufstellungsbeschluss

Durch Beschluss des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin am 26. Mai 2015 (BA-Vorlage-Nr. IV/596/2015) wurde das Bebauungsplanverfahren 2-48 förmlich eingeleitet. Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) hat den Aufstellungsbeschluss am 15. Juli 2015 mit der Drucksache Nr. DS/1731/IV zur Kenntnis genommen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 24 am 12. Juni 2015 auf Seite 1272 öffentlich bekanntgemacht.

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

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 13. November 2019 bis einschließlich 13. Dezember 2019. In dieser Zeit lagen die Bebauungsplanunterlagen im Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Abteilung für Bauen, Planen und Facility-Management, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung öffentlich aus. Zudem konnten die Bebauungsplanunterlagen im zentralen Internetportal des Landes Berlin „www.mein.berlin.de“ sowie unter <http://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/online/> eingesehen werden.

Die Auslegung wurde in der Tagespresse (Berliner Zeitung und Tagesspiegel) sowie über Aushänge und Flyer öffentlich bekannt gemacht.

Während des oben genannten Beteiligungszeitraums gingen 14 Stellungnahmen ein. Eine Stellungnahme wurde verspätet eingereicht, wurde aber in der Abwägung berücksichtigt.

Im Ergebnis der Abwägung waren neben (redaktionellen) Änderungen und Ergänzungen der Begründung Festsetzungen im Bebauungsplan, vertiefende Untersuchungen und Gutachten sowie die Prüfung einzelner Sachverhalte und vertraglicher Regelungen erforderlich:

Bebauungsplan mit Begründung

- Gliederung des Plangebiets in verschiedene Baugebietstypen,
- Beschränkung zulässiger Einzelhandelsbetriebe im gesamten Plangebiet,
- Ergänzung der Begründung/Umweltbericht hinsichtlich einer Bilanzierung der erforderlichen Baumfällungen und Ersatzpflanzungen sowie
- Erarbeitung einer Pflanzliste unter besonderer Berücksichtigung heimischer Gehölze und Pflanzen.

Vertiefende Untersuchungen und Gutachten

- Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie zur Niederschlagswasserversickerung/-bewirtschaftung,
- Durchführung einer faunistischen Untersuchung,
- Durchführung einer verkehrstechnischen Untersuchung,
- Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung sowie
- Durchführung einer klimaökologischen Untersuchung.

Prüfungs- und Regelungsbedarfe

- Prüfung von Festsetzungen zur nachhaltigen Stadtentwicklung, insbesondere zur Fassaden- und Dachbegrünung,
- Erweiterung des Geltungsbereichs um das Rathausgrundstück und Prüfung geeigneter Festsetzungen zur Sicherung der Planungsziele,
- Prüfung vertraglicher Vereinbarungen zur Vermeidung von Vogelschlag sowie zur Verwendung bestimmter Bauelemente für eine Fassadenbegrünung sowie
- Abschluss vertraglicher Vereinbarungen zur ökologischen Baubegleitung und zur insektenfreundlichen Beleuchtung.

VI.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Bebauungsplanunterlagen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg vom 20. November 2019 an 61 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

versandt. Eine Behörde wurde im Nachgang zusätzlich angeschrieben. Es wurde eine Beteiligungsfrist von einem Monat gewährt. Eine Behörde bat um Fristverlängerung bis zum 22. Januar 2020.

Bis zum Ende des Beteiligungszeitraums bzw. zum Ende der gewährten Fristverlängerung gingen 43 Stellungnahmen ein, die in der Abwägung berücksichtigt wurden.

Im Ergebnis der Abwägung waren neben Ergänzungen und Änderungen der Begründung auch Festsetzungen im Bebauungsplan, vertiefende Untersuchungen und Gutachten, Abstimmungen mit anderen Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie die Prüfung einzelner Sachverhalte erforderlich. Darüber hinaus war das städtebauliche Konzept als Grundlage für den Bebauungsplan in Teilbereichen zu überarbeiten und zu konkretisieren.

Bebauungsplan

- Festsetzung zur Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhe des Hochhauses auf dem Dragonerareal,
- Festsetzungen im Bebauungsplan zur Gliederung des Gewerbegebiets und zur Feinsteuerung von Nutzungen sowie
- planungsrechtliche Sicherung öffentlicher Wegeverbindungen.

Vertiefende Untersuchungen und Gutachten

- Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie zur Niederschlagswasserversickerung/-bewirtschaftung,
- Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung,
- Durchführung einer verkehrstechnischen Untersuchung,
- Durchführung einer lufthygienischen Untersuchung,
- Durchführung einer klimaökologischen Untersuchung,
- Erarbeitung eines Besonnungs- und Belichtungsgutachtens,
- Ergänzung der faunistischen Untersuchung sowie
- Ergänzung der Biotoptypen- und Baumkartierung.

Städtebauliche Planung und vertiefende Konzepte

- Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts in Teilbereichen,
- Erarbeitung eines Erschließungskonzepts,
- Konkretisierung der Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage sowie
- Erarbeitung eines Freiraumkonzepts.

Abstimmungs- und Prüfungsbedarfe

- Abstimmung mit den Berliner Wasserbetrieben zur Verlegung von Mischwasserkanälen,
- Prüfung der Erforderlichkeit einer Festsetzung von mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belastenden Flächen,
- Abstimmung zur Deckung des Mehrbedarfs an Grundschulplätzen,
- Prüfung zur Anwendung des Biotopflächenfaktors sowie
- Prüfung zur Erforderlichkeit vertraglicher Vereinbarungen zur Sicherstellung eines Mindestanteils an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum.

VI.5 Mitteilung über die Änderung der Planungsabsicht

Aufgrund geänderter Planungsziele (Änderung der bisherigen Baugebietsausweisung und Erweiterung des Geltungsbereichs) wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung gemäß § 5 AG-BauGB mit Schreiben vom 15. Juli 2021 über die Änderung der Planungsabsicht informiert.

Von Seiten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen IC wurde mit Schreiben vom 11. August 2021 mitgeteilt, dass hinsichtlich der Änderung der Planungsabsichten keine Bedenken bestehen. Sie wies darauf hin, dass auch mit der geänderten Planungsabsicht dringende Gesamtinteressen berührt seien und das Bebauungsplanverfahren weiterhin gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 AG-BauGB durchzuführen sei. Des Weiteren wurden von den Referaten IB und WBL sowie von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz IVB Hinweise für die weitere Planung gegeben.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung stellt in ihrem Schreiben vom 03. August 2021 fest, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Bedenken gegen die geänderte Planungsabsicht bestehen somit nicht.

VI.6 Beschluss über die Erweiterung des Geltungsbereichs, die Änderung des Bebauungsplantitels und zur Durchführung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat am 10. September 2024 insbesondere folgende Beschlüsse gefasst (Drucksache: DS/1261/VI):

- Die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 2-48 um das Grundstück Yorckstraße 4-11.
- Die Änderung der Bezeichnung des Bebauungsplanes 2-48 „Dragonerareal“ im sogenannten Rathausblock zwischen Yorckstraße, Mehringdamm, Obentraut- und Großbeerenstraße im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin in: „Bebauungsplan 2-48 für die Grundstücke Obentrautstraße 19/31, Mehringdamm

20, 22, 28 und Yorckstraße 4-11 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg“.

- Die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
- Die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

VI.7 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Unterlagen zum Bebauungsplan 2-48 wurden den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Download bereitgestellt. Die hierfür erforderlichen Zugangsdaten wurden mit Schreiben vom 10. September 2024 des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg an insgesamt 53 öffentliche Stellen übermittelt. Es wurde eine Beteiligungsfrist bis 11. Oktober 2024 eingeräumt. Zehn Behörden wurde eine Fristverlängerung bis zum 25. Oktober 2024 gewährt.

Bis zum Ende des Beteiligungszeitraums bzw. zum Ende der gewährten Fristverlängerung gingen 44 Stellungnahmen ein.

Im Ergebnis der Abwägung waren neben (redaktionellen) Änderungen und Ergänzungen der Begründung auch die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sowie einzelne Fachgutachten zu ändern und zu ergänzen. Die Machbarkeitsstudie zur Niederschlagsversickerung war zudem durch das fortgeschriebene Freiflächen- und Regenwasserbewirtschaftungskonzept zu ersetzen, durch das die vollständige Verdunstung und Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers nachgewiesen wird. Auch Ergänzungen der Verwaltungsvereinbarung waren vorzunehmen.

Die Stellungnahmen der im Folgenden genannten Behörden und Träger öffentlicher Belange führten zu folgenden Änderungen des Bebauungsplanentwurfs 2-48 und der planergänzenden Regelungen in der Verwaltungsvereinbarung:

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, I B und I A

- Änderung der textlichen Festsetzung zur Steuerung des Einzelhandels (Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und ausnahmsweise Zulässigkeit von Läden)

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, I C

- Ergänzung der Verwaltungsvereinbarung zur Sicherstellung der Funktionalität der Schallschleusen während der nächtlichen Ladetätigkeiten
- Ergänzung der textlichen Festsetzung zum Schutz vor nächtlichen Gewerbelärm um eine Ausnahmeregelung und Änderung der entsprechenden Begründung
- Ergänzung einer textlichen Festsetzung zum Schutz vor nächtlichem Gewerbelärm durch Ladevorgänge bei Konzertveranstaltungen einschließlich einer Ausnahmeregelung und Ergänzung der Begründung

Senatsverwaltung für Finanzen, I G 16

- Ergänzung der textlichen Festsetzung zum Schutz vor nächtlichen Gewerbelärm um eine Ausnahmeregelung und Änderung der entsprechenden Begründung
- Ergänzung einer textlichen Festsetzung zum Schutz vor nächtlichem Gewerbelärm durch Ladevorgänge bei Konzertveranstaltungen einschließlich einer Ausnahmeregelung und Ergänzung der Begründung
- Änderung der textlichen Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Straßen- und Grünflächenamt, Fachbereich Straßen

- Änderung der Breite, des Zuschnitts und der Zweckbestimmung von öffentlichen Verkehrsflächen in der Planzeichnung

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Umwelt- und Naturschutzamt, AG Umweltschutz

- Ergänzung einer textlichen Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Wohnnutzung,
- Ergänzung einer textlichen Festsetzung zum Schutz vor tieffrequentem Lärm,
- Ergänzung der Verwaltungsvereinbarung zum Ausschluss der nächtlichen Nutzung der Stellplatzanlage am Finanzamt

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Umwelt- und Naturschutzamt, AG Naturschutz

- Änderung der textlichen Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen hinsichtlich des zu verwendenden Mindeststammumfangs
- Ergänzung der Verwaltungsvereinbarung zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen und artenschutzrechtlicher Konflikte, die die Errichtung ggf. erforderlicher Nistkästen und Fledermausquartiere, das Anpflanzen von ökologisch wertvollen Sträuchern, Anforderungen an die ökologische Baubegleitung, Anforderungen an die Durchführung, Abstimmung und Dokumentation von Ersatzmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen von Lichtimmissionen umfassen.

Landesdenkmalamt

- Nachrichtliche Übernahme der als Einzelbaudenkmal geschützten Außenwand in der Teilfläche GE 1.1
- Änderung der Baufensterfestsetzungen für die urbane Fabrik und den südlichen Gewerberiegel in der Teilfläche GE 1.1 in eine Baukörperfestsetzung und Berücksichtigung der erfolgten Abstimmungen zu dem Luftgeschosses, zulässigen Oberkanten, Gebäudetiefen und der nördlichen Begrenzung der urbanen Fabrik,
- Änderung der Baufensterfestsetzungen für das Bestandsgebäude (Finanzamt Friedrichshain-Kreuzberg) und die ermöglichten Anbauten in der Teilfläche GE 2 in

eine Baukörperfestsetzung und Berücksichtigung der erfolgten Abstimmungen zu den Oberkanten, den Gebäudeabständen und Verbindungsbauwerken

BIM-Berliner Immobilienmanagement

- Erweiterung der Teilfläche GE 2 zugunsten betriebsnotwendiger und bauordnungsrechtlich erforderlicher Stellplätze und deren Zufahrt
- Änderung der Art der baulichen Nutzung im nordöstlichen Bereich des Plangebiets durch Änderung einer Teilfläche des Gewerbegebiets GE 1 und der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ in öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ sowie Erweiterung der Teilfläche GE 1.2 in östliche Richtung.

Im Ergebnis der Abwägung erfolgten die oben dargestellten Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans 2-48. Zusätzlich waren Bebauungsplaninhalte aufgrund der fortgeschriebenen Projektplanung zu ändern. Die Änderungen und Ergänzungen sind wesentlich und erfordern eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die Einholung der Stellungnahmen kann dabei gemäß § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB auf die von den Änderungen und Ergänzungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden, weil durch die vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden.

VI.8 Erneute, eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sowie Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Unterlagen zum Bebauungsplan 2-48 wurden den erneut zu beteiligenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Download bereitgestellt. Die hierfür erforderlichen Zugangsdaten wurden mit Schreiben vom 12. März 2026 des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg an insgesamt 16 öffentliche Stellen übermittelt. Es wurde eine Beteiligungsfrist bis 30. März 2026 eingeräumt. Zwei Behörden wurde eine Fristverlängerung bis zum 14. April 2026 gewährt. Bis zum Ende des Beteiligungszeitraums bzw. zum Ende der gewährten Fristverlängerung gingen neun Stellungnahmen ein. Zwei Stellungnahmen gingen verspätet ein, wurde aber dennoch in der Abwägung berücksichtigt.

Im Ergebnis der Abwägung ist neben einer redaktionellen Ergänzung der Begründung auch die verkehrstechnische Untersuchung fortzuschreiben. Die Erforderlichkeit einer Änderung der Bebauungsplaninhalte ergibt sich daraus nicht.

VI.9 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16. März 2026 bis einschließlich 14. April 2026. In dieser Zeit wurden die Bebauungsplanunterlagen im zentralen Internetportal des Landes Berlin „www.mein.berlin.de“ veröffentlicht. Zusätzlich lagen die Unterlagen im Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Abteilung für Bauen, Planen, Kooperative Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsamt,

Fachbereich Stadtplanung, 5. Etage, Hochhaus, Yorckstraße 4-11, 10965 Berlin, während der Dienststunden sowie nach telefonischer Vereinbarung oder Terminvereinbarung per Mail auch außerhalb der Sprechzeiten öffentlich aus.

Während des oben genannten Beteiligungszeitraums gingen 22 Stellungnahmen ein. Einzelne Stellungnahmen waren in Teilen identisch.

Im Ergebnis der Abwägung erfolgen redaktionelle Änderungen und Ergänzungen der Begründung sowie die Änderung des Bebauungsplanentwurfs (Änderung der westlichen und nördlichen Baugrenzen innerhalb der Teilfläche mit der Bezeichnung MU 2.4).

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt waren, wurden von der Veröffentlichung der Bebauungsplanunterlagen im Internet zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt. In diesem Zusammenhang haben fünf öffentliche Stellen nochmals eine Stellungnahme eingereicht, die in der Abwägung berücksichtigt wurden. Diese führten zu keiner Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanentwurfs oder dessen Begründung.

VI.10 Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB

Der Bebauungsplan 2-48 wurde gemäß § 6 Abs. 2 S. 1 AGBauGB der für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen I C) angezeigt.

Mit Schreiben vom 11. August 2026 erklärte diese, dass keine Beanstandungen erhoben werden und der Bebauungsplan gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann. Zudem wurden Hinweise und Empfehlungen zur Legende und zum Festsetzungsvermerk auf der Planzeichnung, zur Begründung sowie zum Entwurf der Rechtsverordnung gegeben. Diese führten zu redaktionellen Änderungen und Ergänzungen, die einen neuen Beschluss des Bezirksamts erfordern.

Im Rahmen der Rechtsprüfung wurde zudem die Wohnungsbauleitstelle der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen beteiligt. Diese teilte mit Schreiben vom 05. August 2026 mit, dass gegen die beabsichtigte Festsetzung des Bebauungsplans keine Bedenken bestehen. Die vorgebrachten Anmerkungen zur Verwaltungsvereinbarung (Fristen in Zusammenhang mit Regelungen zu Mietpreis- und Belegungsbindungen) sowie zum Entwurf der Planzeichnung (Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen auf die Geschossfläche Wohnen) wurden nicht berücksichtigt.

VII Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Der Bebauungsplan 2-48 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des eigens für das Plangebiet entwickelten städtebaulichen Entwurfs zur Neukonzeption des Dragonerareals und ermöglicht die erforderliche Erweiterung des bezirklichen Dienstgebäudes an der Yorckstraße (s. Kap. III). Er wird als so genannter Angebotsbepauungsplan aufgestellt, der einen Entwicklungsrahmen für die künftige Entwicklung des Quartiers vorgibt und möglichst hinreichend Spielräume für die nachfolgende Ebene der Projektplanung offenhält. Innerhalb dieses Rahmens sind das städtebauliche Konzept für das Dragonerareal und die bisherigen konzeptionellen Überlegungen für das bezirkliche Grundstück umsetzbar. Das Quartier soll im Sinne der kooperativen Stadtentwicklung gemeinwohlorientiert und ökologisch nachhaltig geplant und entwickelt werden. Zugleich soll der Realisierung ein modellhafter Charakter zukommen, welcher den Grundstein für zukünftige, innerstädtische Vorhabenprojekte dieser Art legt.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, um die verschiedenen Nutzungsansprüche an das Plangebiet und vielfältigen Anforderungen miteinander in Einklang zu bringen. Die abwägungsrelevanten Belange sind im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens insbesondere durch die formelle Beteiligung von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit zu ermitteln.

Diesen Anforderungen trägt der Bebauungsplan 2-48 Rechnung. Insbesondere sind die Ergebnisse der im Jahr 2019 durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB im Bebauungsplan und den dazugehörigen Fachgutachten berücksichtigt worden. Des Weiteren ist der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung angepasst (s. Kap. II.2.1).

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans 2-48 werden insbesondere die folgenden Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB berücksichtigt sowie untereinander und gegeneinander wie folgt abgewogen:

Öffentliche Belange

- Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Schaffung dringend benötigten Wohnraums, Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung,
- Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen,
- Belange der Wirtschaft, insbesondere der klein- und mittelständischen Unternehmen,
- Sicherung von Wohnfolgeeinrichtungen,
- soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung,
- Belange von Freizeit und Erholung,
- Belange erhaltenswerter Plätze von geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung,

- Erhaltung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile,
- Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege,
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden,
- Belange des Immissionsschutzes,
- Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung und
- beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen.

Private Belange

- Belange der Eigentümerinnen der im Plangebiet gelegenen Grundstücke,
- Belange der für die Planung, Errichtung und Vermietung von Wohngebäuden beauftragten Wohnungsbaugesellschaft,
- Belange der im Umfeld lebenden und arbeitenden Menschen sowie
- Belange der im Gebiet ansässigen Gewerbetreibenden.

Der Bebauungsplan 2-48 berücksichtigt durch die Festsetzungen zur Art der baulichen und sonstigen Nutzung die vielfältigen Nutzungsansprüche, die an das Plangebiet gestellt werden. In der Abwägung mit anderen Belangen wird dem Bedarf an dringend benötigtem Wohnraum, an Flächen für kleinteiliges, auch „lauteres“ Gewerbe sowie an gemeinwohlorientierten, sozialen und kulturellen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen. Die festgesetzten Baugebiete tragen dazu bei, diese Bedarfe zu decken und lassen eine große Bandbreite an Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen im Sinne der „Kreuzberger Mischung“ zu. Zugleich werden die bestehenden Verwaltungsstandorte des Bezirksamts und des Finanzamts gesichert und die bauliche Erweiterung dieser Nutzungen im Rahmen der getroffenen Festsetzungen ermöglicht.

Die räumliche Zuordnung der Baugebiete und der Gemeinbedarfsfläche für die öffentliche Verwaltung zueinander ermöglicht die anvisierte Nutzungsmischung auf Ebene des Quartiers. Diese kann einen Beitrag zur Umsetzung der Stadt der kurzen Wege und einer auf Verkehrsvermeidung und -verringerung abzielenden Stadtentwicklung leisten. Der Bebauungsplan schafft durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des eigens für den Standort entwickelten Nutzungskonzepts, das einen Nutzungsmix aus Wohnen, Gewerbe, Verwaltung und sozio-kulturellen Einrichtungen vorsieht. Zugleich können die im Plangebiet bereits vorhandenen Nutzungen in ihrem Fortbestand gesichert werden. Zusätzlich wird von den

Feinsteuerungsmöglichkeiten des § 1 BauNVO (z.B. durch Ausschluss einzelner Nutzungen) Gebrauch gemacht, um unerwünschte städtebauliche Entwicklungen in den jeweiligen Baugebieten zu verhindern.

Die Ausweisung des überwiegenden Teils des Plangebiets als urbanes Gebiet dient dazu, die gewünschte feinkörnige Nutzungsmischung aus Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe sowie sozialen und kulturellen Einrichtungen sicherzustellen. Der sogenannte Kiezraum aber auch die vorhandenen Wohngebäude entlang der Obentrautstraße sind innerhalb des urbanen Gebiets auch weiterhin zulässig und werden somit planungsrechtlich gesichert.

Gemäß dem städtebaulichen Konzept sollen die bereits ansässigen Gewerbebetriebe in einem Gewerbehof im nordöstlichen Bereich des Dragonerareals konzentriert und durch weitere gewerbliche (auch „lautere“) Nutzungen ergänzt werden. Dies wird durch Festsetzung als Gewerbegebiet ermöglicht. Das bestehende Finanzamt am Mehringdamm wird in das Gewerbegebiet einbezogen und ist dort als Anlage für Verwaltung weiterhin zulässig. Die Vereinbarkeit von Wohnen bzw. anderen schutzwürdigen Nutzungen und bestehenden Gewerbebetrieben wird durch Festsetzungen und vertragliche Vereinbarungen zum Schallschutz sichergestellt. Damit wird einerseits der Fortbestand der vorhandenen Gewerbebetriebe, des Biomarkts sowie des Clubs ermöglicht und andererseits den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen.

Auch die Festsetzungen zum baulichen Nutzungsmaß und der überbaubaren Grundstücksfläche werden unter Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse getroffen. Sie spiegeln das städtebauliche Konzept wider, das einen Kompromiss zwischen städtebaulich gebotener Nachverdichtung eines bereits bebauten, sehr gut erschlossenen Areals mit vergleichsweise geringer Baudichte und der Vermeidung negativer Auswirkungen auf die vorhandene und geplante Wohnnutzung bzw. Arbeitsstätten darstellt. Nach Abschluss des Werkstattverfahrens wurde das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept in Teilbereichen modifiziert, um die Auswirkungen der Bebauung und insbesondere den Umfang an Abstandsflächenüberlagerungen auf ein verträgliches und städtebaulich vertretbares Maß zu verringern. Unzumutbare Auswirkungen der Bebauungsplanfestsetzungen durch Verschattung, die Zunahme des vorhabenbedingten Verkehrsaufkommens und der daraus resultierenden Schall- und Luftimmissionen sowie auf das lokale Klima sind entweder nicht zu erwarten oder können durch Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. vertragliche Vereinbarungen vermieden werden. Dies wird durch entsprechende Fachgutachten und vertiefende Untersuchungen belegt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden somit durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gewahrt. Bedenken der Anwohnenden in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet, die hinsichtlich der geplanten Gebäudehöhen und baulichen Dichte im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geäußert wurden, können aus diesen Gründen ausgeräumt werden.

Auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der öffentliche Belang, vorhandene sozial stabile Bevölkerungsstrukturen zu erhalten, wurden im Bebauungsplanverfahren besonders berücksichtigt. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans findet das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung Anwendung, das einen Mindestanteil an miet-

preis- und belegungsgebundenem Wohnraum von 30 % der für Wohnen zulässigen Geschossfläche gewährleistet. Die Schaffung von Wohnungen mit sozial verträglichen Mieten kann einen Beitrag leisten, die im Ortsteil vorhandene soziale Mischung und stabile Bewohnerstruktur zu erhalten. Die Herstellung bzw. anteilige Übernahme der Herstellungskosten für erforderliche Wohnfolgeeinrichtungen – dies betrifft die aus dem Bauvorhaben resultierenden Mehrbedarfe an Grundschulplätzen und öffentlicher Spielplatzfläche – werden durch planergänzende vertragliche Vereinbarungen gesichert. Besondere Berücksichtigung finden auch die Belange von Familien mit Kindern. Zwar kann der aus der Wohnnutzung resultierende Bedarf an öffentlicher Spielplatzfläche im Plangebiet gedeckt werden. Zusätzlich werden jedoch auch die nach Bauordnung Berlin herzustellen- den Kinderspielplätze der Öffentlichkeit zugänglich gemacht, so dass diese auch von den im Umfeld lebenden Familien mit Kindern genutzt werden können. Auch dies wird vertraglich abgesichert.

Besondere Berücksichtigung fanden auch die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege. Der Bebauungsplan 2-48 berücksichtigt in besonderem Maße, dass es sich bei dem Dragonerareal um einen städtebaulich und geschichtlich bedeutenden Ort handelt, der als Zeugnis der früheren Kasernennutzung und als Standort des Automobilgewerbes denkmalschutzrechtlich geschützt ist. Bereits das zugrundeliegende städtebauliche Konzept und der Gestaltungsleitfaden für das Dragonerareal wurden in Abstimmung mit den für Denkmalschutz und Denkmalpflege zuständigen Behörden erarbeitet, um deren Belange frühzeitig berücksichtigen zu können. Die aus denkmalfachlicher Sicht zu beachtenden grundsätzlichen Anforderungen an die Planung fanden auch Eingang in die Bebauungsplanfestsetzungen. Dies betrifft z.B. die Übernahme vorhandener Baufluchten, relevanter Sichtachsen und Blickbeziehungen sowie die Integration der Baukörper in die vorhandene orthogonal angelegte Struktur der Kasernenanlage. Im Ergebnis werden zugunsten der denkmalschutzfachlichen Belange und auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts Lage, Anordnung und Volumen der künftigen Bebauung durch Baukörperfestsetzungen in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung vorgegeben. Die verbleibenden Spielräume für die konkrete Projektplanung der unterschiedlichen Bauträgerinnen sind deshalb auf städtebaulicher Ebene zwar gering, aufgrund der kulturhistorischen Bedeutung des Dragonerareals jedoch städtebaulich vertretbar. Für die architektonische Gestaltung der Baukörper macht der Bebauungsplan indes keine Vorgaben. Dies ist damit gerechtfertigt, dass die Vereinbarkeit von Neubauten mit denkmalfachlichen Belangen durch die in Baugenehmigungsverfahren erforderliche denkmalrechtliche Genehmigung sichergestellt wird. Zudem ist davon auszugehen, dass sich aufgrund der Selbstverpflichtung der beteiligten Kooperationspartnerinnen, den Gestaltungsleitfaden im Rahmen der Hochbauplanung zu berücksichtigen, kein Regelungserfordernis besteht. Gleiches gilt bei der wesentlichen Änderung oder Nutzungsänderung der bestehenden Gebäude, die als Baudenkmal unter Schutz stehen bzw. denkmalkonstituierender Bestandteil der Gesamtanlage sind. Diese werden durch enge Baukörperfestsetzung planungsrechtlich gesichert. In der Abwägung mit den Belangen von Natur und Landschaft wurde zudem zugunsten der denkmalfachlichen Belange im Bebauungsplan von der Verpflichtung zur Begrünung der Fassaden- und Dachflächen der Bestandsgebäude abgesehen.

Durch die geplanten Neubauten wird sich das Ortsbild künftig zwar verändern, die Gebäudehöhen orientieren sich jedoch an dem, was in der Umgebung vorhanden ist und fügen sich in den Rathausblock ein. Zugleich heben sie sich in ihrer Höhe und Kubatur klar und eindeutig vom Bestand ab, so dass die Struktur der ehemaligen Kasernenanlage auch weiterhin ablesbar ist und nicht überformt wird.

In der Abwägung zum Bebauungsplan wird auch den Belangen von Umwelt, Natur und Landschaft und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auf vielfältige Weise besonderes Gewicht beigemessen:

Im Bestand sind 90 % des Plangebietes versiegelt. Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Bebauung wird überwiegend auf bereits versiegelten Flächen entstehen. Nach Realisierung des Bauvorhabens wird der Versiegelungsgrad mit 80 % deutlich geringer als im Bestand sein. Auch im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht des geltenden Bebauungsplans VI-92 bzw. des Baunutzungsplans wird der zulässige Versiegelungsgrad im Plangebiet deutlich reduziert.

Durch Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Quartiersinneren, die als Parkanlage und Spielplatzfläche anzulegen ist, wird in Verbindung mit dem innerhalb der Pflanzbindungsfläche geplanten „Rathausgarten“ ein zusammenhängender Grün- und Freiraum mit teils wertvollem Baumbestand gesichert. Dieser kommt einerseits der Bewohnerschaft und den Beschäftigten des Gebiets als Raum für Begegnung, Kommunikation und Naherholung zugute. Andererseits wird durch die Festsetzungen den Belangen von Natur und Umwelt Rechnung getragen. So wurde zugunsten des Baumbestands auf dem bezirkseigenen nördlichen Grundstücksteil Wohnungsbaufäche reduziert. Aufgrund der hohen Verdunstungsleistung der Vegetation haben die Flächen positive Effekte auf das lokale Klima und den natürlichen Wasserhaushalt und sind zugleich Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten. Weitere grünordnerische Maßnahmen, die sowohl die Erhaltung als auch das Anpflanzen von Bäumen sowie die Begrünung von Dachflächen, Fassaden und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen umfassen, unterstützen das Planungsziel, ein nachhaltiges, klimaresilientes Quartier und ein attraktives, durchgrüntes Wohnumfeld mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen. Damit wird auch der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds als weiteren zu berücksichtigenden öffentlichen Belang im Bebauungsplan Rechnung getragen. Die Festsetzung dieser grünordnerischen Maßnahmen dient zugleich dazu, erhebliche Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu minimieren. Durch die vorgegebene Lage und Anordnung der planermöglichten Baukörper ist sichergestellt, dass sich mit der Planung der lokale Luftaustausch bzw. die Durchlüftung des Gebiets und der angrenzenden Bebauung in der Nachbarschaft nicht wesentlich verschlechtert.

Um die Belange von Umwelt, Natur und Landschaft sachgerecht berücksichtigen zu können, wurde eine Umweltprüfung mit integrierter artenschutzrechtlicher Prüfung durchgeführt. Dabei wurden die Auswirkungen des Bebauungsplans 2-48 auf die Schutzgüter Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, den Menschen, die Gesundheit des Menschen und der Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen ermittelt, bewertet und im Umweltbericht dargestellt (s. Teil B). Im Ergebnis wurde festgestellt, dass durch die Planung keine

erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und dem Vollzug des Bebauungsplans keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Durch vertragliche Vereinbarungen wird zudem artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung getragen.

Der Bebauungsplan entspricht auch übergeordneten Planungszielen und -grundsätzen, da er die planungsrechtlichen Voraussetzungen schafft, um die innerstädtische bereits erschlossene Fläche reaktivieren und zumindest in Teilen auch für Wohnzwecke umnutzen zu können. Auf diese Weise sichert er in räumlicher Nähe zu vorhandenen Wohn- und Arbeitsgebieten Flächen. Dem Gebot der Innenentwicklung und der funktionalen Nutzungsmischung wird auf diese Weise entsprochen. In die Abwägung zum Bebauungsplan wurden schließlich auch die vom Senat beschlossenen Stadtentwicklungspläne sowie sonstige städtebauliche Planungen von Senat und Bezirk eingestellt. Daraus folgen insbesondere die planungsrechtliche Sicherung des Dragonerareals als Standort für Wohnen und Gewerbe und die Beschränkung der allgemeinen Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche.

Die Planung trägt auch den Belangen der im Umfeld lebenden und arbeitenden Menschen Rechnung. Die ermöglichte Nutzungsmischung und insbesondere das Angebot an Versorgungs- und sozio-kulturellen Einrichtungen (wie der sogenannte Kiezraum) kommen auch der Nachbarschaft zu Gute. Gleiches gilt für die soziale und grüne Infrastruktur und die verschiedenen Blockdurchquerungen, die z.B. eine attraktivere und bessere Erreichbarkeit von ÖPNV-Haltepunkten sicherstellen.

Bis auf die Grundstücke Obentrautstraße 23/29 befinden sich die im Plangebiet gelegenen Flächen im Eigentum des Landes Berlin. Der Bebauungsplan wurde in einem kontinuierlichen Abstimmungsprozess zwischen dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg (Plangeber) und den übrigen Kooperationspartnerinnen, zu denen auch zivilgesellschaftliche Akteure gehören, aufgestellt. Zudem werden planergänzende Vereinbarungen mit der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH Berlin als gesetzliche Vertreterin der Eigentümerin Land Berlin getroffen. Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass die Belange der Grundstückseigentümerin und der Kooperationspartnerinnen hinreichend berücksichtigt worden sind.

Die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglichen die Realisierung des städtebaulichen Konzepts für das Dragonerareal. Alle Einschränkungen in der Grundstücksausnutzung – wie die Flächen mit Bindung und zum Erhalt von Bepflanzungen oder der teilweise Ausschluss von Stellplätzen – sind aus Gründen der Schaffung eines attraktiven, durchgrüntem Quartiers angemessen und stellen keine unzumutbare Belastung dar. Sie lassen ausreichend Spielräume für individuelle Entwicklungen offen und orientieren sich am hierfür erforderlichen Mindestmaß.

Zugleich sichert der Bebauungsplan den Bestand an Wohngebäuden auf den Grundstücken 23/29, die nach geltendem Planrecht als Gewerbegebiet bzw. als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt sind. Diese genießen zwar Bestandsschutz, Vorhaben im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB, wie z.B. wesentliche Änderungen am Gebäude, sind je-

doch derzeit nicht zulässig. Hier schafft der Bebauungsplan Planungssicherheit. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche orientieren sich am Bestand.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden weitere abwägungsrelevante Belange durch die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ermittelt.

VIII Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan 2-48 wird vielschichtige Auswirkungen haben. Insbesondere wird er sich auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und Arbeitsstätten, die Umwelt, die Verkehrs- und Immissionssituation, den Denkmalschutz sowie die soziale Infrastruktur auswirken. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren sind die zu erwartenden Auswirkungen insbesondere durch vertiefende Untersuchungen und Fachgutachten zu ermitteln, zu bewerten und in der Begründung zum Bebauungsplan darzustellen.

VIII.1 Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima

Die Auswirkungen des Bebauungsplans 2-48 auf die Umwelt wurden im Rahmen der Umweltprüfung mit artenschutzrechtlicher Prüfung ermittelt und deren Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt (s. Teil B). Dabei wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, den Menschen, die Gesundheit des Menschen und der Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen ermittelt und bewertet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass keine erheblichen Auswirkungen auf diese Schutzgüter zu erwarten sind.

Die artenschutzrechtliche Prüfung zeigt auf, dass eine Verletzung der einzelnen Verbotstatbestände nach Bundesnaturschutzgesetz nicht zu erwarten ist oder durch Maßnahmen vermieden werden kann. Diese werden durch vertragliche Vereinbarungen gesichert.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde zudem geprüft, ob Eingriffe in das Landschaftsbild sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu bewerten und auszugleichen sind. Im Ergebnis der Prüfung ist festzustellen, dass die durch den Bebauungsplan 2-48 ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft bereits nach geltendem Planungsrecht zulässig sind und die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht anzuwenden ist.

VIII.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Der Bebauungsplan 2-48 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers in zentraler, sehr gut erschlossener Lage. Zum einen wird durch die Planung der hohen Nachfrage nach innerstädtischem und bezahlbarem Wohnraum Rechnung getragen. Die Festsetzungen ermöglichen, dass innerhalb des Plangebiets mindestens 430 Wohneinheiten entstehen können. Zudem sind gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung 30 % der wohnbezogenen Geschossfläche als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum herzustellen, so dass eine sozial ausgewogene Bewohnerstruktur erreicht werden kann.

Zum anderen ermöglicht die Planung in Verbindung mit planergänzenden Vereinbarungen, dass die vorhandenen Gewerbebetriebe (einschließlich eines Clubs) im Plangebiet verbleiben und zusätzliche Gewerbeflächen, die neue Arbeitsplätze entstehen lassen

und der innerstädtischen Versorgung mit Dienstleistungen dienen, realisiert werden können. Insofern wird der Bebauungsplan positive Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsbedürfnisse der Bevölkerung haben.

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

Durch den Bebauungsplan 2-48 sind Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung des Landes Berlin zu erwarten. Insbesondere fallen Kosten für die Sanierung von Bodenverunreinigungen sowie für den Bau von Erschließungsanlagen, die durch den öffentlichen Haushalt finanziert werden, bei Umsetzung der Planung an. Die Kosten der verkehrlichen Erschließung inklusive Sanierung von Bodenverunreinigungen sind unmittelbar mit der Umsetzung des Bebauungsplans verknüpft und müssen vor dessen Festsetzung bzw. bereits vor Erteilung von Baugenehmigungen gemäß § 33 BauGB im Landeshaushalt gesichert sein.

Auf Grundlage von Grobschätzungen werden die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsanlagen im Plangebietsinneren ca. 8,6 Mio. Euro betragen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat im Oktober 2025 zur Durchführung dieser Maßnahme eine Finanzierungszusage in Höhe von insgesamt 7,5 Mio. Euro für die Haushaltsjahre 2027 bis 2030 (Kapitel 1240, Titel 88305) gegeben. Vorab waren bereits ca. 1,2 Mio. Euro bewilligt worden. Die Finanzierung erfolgt durch den Einsatz von Städtebaufördermitteln bzw. das Förderprogramm „Lebendige Zentren und Quartiere“ (LZQ).

Diese Finanzierungszusage bildet die Grundlage für den Abschluss rechtlicher Verpflichtungen.

Die genauen Kosten zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen werden im Fortgang des Bebauungsplanverfahrens ermittelt, um auf dieser Grundlage die erforderlichen Finanzmittel in der künftigen Haushalts- bzw. Finanz- bzw. Investitionsplanung unter Berücksichtigung des Zeitpunkts der Zahlungspflicht zu sichern.

VIII.4 Weitere Auswirkungen

Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von mindestens 430 Wohneinheiten, die bei Realisierung einen Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen auslösen werden. Der sich ergebende Bedarf an Kindertages- und Grundschulplätzen kann in den vorhandenen Kindertagesstätten sowie Grundschulen des Einzugsbereichs gedeckt werden, ggf. durch organisatorische Maßnahmen.

Der Bedarf an öffentlicher Spielplatzfläche, der durch die künftigen Bewohner erzeugt wird, wird durch die Herstellung von Spielflächen im Plangebiet gedeckt. Zudem soll innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Jugendfreizeiteinrichtung entstehen, die die Folgebedarfe aus dem Wohnungsbauvorhaben abdecken und das vorhandene Versorgungsdefizit mit Plätzen in Einrichtungen der Jugendarbeit in der Bezirksregion Tempelhofer Vorstadt ausgleichen wird.

Auswirkungen auf die Verkehrssituation

Der Bebauungsplan 2-48 wird keine erheblichen Auswirkungen auf den Verkehrsablauf im vorhandenen Straßennetz und die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte in der näheren Umgebung haben. Die vorhandenen Knotenpunkte sind ausreichend leistungsfähig, um das durch die künftigen Bewohner, Beschäftigten sowie Besucher und Besucherinnen des Plangebiets zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen abwickeln zu können. Vereinzelt wurden für einzelne Verkehrsströme längere Wartezeiten festgestellt, ursächlich hierfür ist jedoch nicht die vorliegende Planung.

Auswirkungen auf die Immissionssituation

Unzumutbare Beeinträchtigungen durch Schallimmissionen sind durch die Planung nicht zu erwarten. Durch Festsetzungen zum Schallschutz und vertragliche Vereinbarungen wird die Vereinbarkeit von Wohnnutzung mit vorhandenen Gewerbebetrieben sowie den umliegenden Straßen mit hoher Lärmbelastung hergestellt und den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen. Erhebliche Auswirkungen auf die lufthygienische Situation, die durch verkehrsbedingte Luftschadstoffe entstehen können, sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die im Plangebiet und in der Umgebung vorhandenen Denkmale

Durch den Bebauungsplan werden die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmalsbereichs und vorhandener Baudenkmale (z.B. durch heranrückende Bebauung) nicht wesentlich beeinträchtigt. Der Bebauungsplan stellt die städtebauliche Integration der geplanten Neubebauung in das vorhandene Denkmalensemble sicher. Die konstituierenden Bestandteile des Ensembles, Einzelbaudenkmale sowie wichtige Baufluchten und Sichtbeziehungen werden erhalten. Insbesondere die Kammstruktur der ehemaligen Kaserne und Zeugnisse der langjährigen Nutzung als Standort für Dienstleistungen rund um das Automobil sind weiterhin ablesbar und erlebbar.

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

I Einleitung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen einer Umweltprüfung.

Es ist ein Umweltbericht zum Bebauungsplan zu erarbeiten, dessen Inhalt in § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 2 Abs. 4 und § 4c BauGB und in der zugehörigen Anlage dargestellt ist. Im Umweltbericht müssen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Das Ergebnis des Umweltberichts ist im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2a BauGB).

I.1 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Das Plangebiet des Bebauungsplans 2-48 hat eine Größe von 6,8 ha und liegt im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Das Plangebiet wird im Norden begrenzt durch die Obentrautstraße, im Osten durch den Mehringdamm, im Süden durch die Yorckstraße und im Westen durch die Bebauung an der Großbeerenstraße.

Das Plangebiet umfasst den überwiegenden Teil des sogenannten Rathausblocks, der Stadtumbaugebiet ist und der als Einheit entwickelt werden soll. Dazu gehören die ehemalige Garde-Dragoner-Kaserne sowie das Grundstück des Bezirksamts Kreuzberg. Das Gebiet der ehemaligen Garde-Dragoner-Kaserne ist vor allem durch Gewerbebetriebe, insbesondere Kfz-Betriebe wie Werkstätten, Garagen und Taxiunternehmen geprägt. Darüber hinaus befinden sich andere Handwerksbetriebe, wie kleinteilige Dienstleistungen, ein Club und ein Lebensmittelmarkt auf dem Gelände. Am Mehringdamm befindet sich das Finanzamt in dem ehemaligen Mannschaftsgebäude der Kaserne. Die Gebäude Obentrautstraße 23-29 werden im Wesentlichen als Wohngebäude genutzt. Teile des Plangebietes sind ungenutzt. Der südliche Teil des Plangebiets wird durch das Verwaltungsgebäude des Bezirksamts Kreuzberg und die auf dem Grundstück befindlichen Stellplatz- und Grünflächen gebildet.

Ziel des Bebauungsplans 2-48 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes zu schaffen. Der nördliche Teil soll als Gewerbegebiet ausgewiesen werden, um das bestehende Gewerbe im Gebiet zu sichern und zusätzliche Betriebe anzusiedeln (GE 1.1 und GE 1.2). Das Finanzamt soll ebenfalls als Gewerbegebiet festgesetzt werden (GE 2). Im zentralen Bereich des Plangebietes sollen urbane Gebiete (MU 1 bis MU 4) festgesetzt werden. Südlich der geplanten urbanen Gebiete wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage und Spielplätze“ ausgewiesen. Die Erschließung erfolgt über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen „verkehrsberuhigter

Bereich“, „Fuß- und Radverkehr“, „Fuß-, Rad- und Anliegerverkehr“, „Quartiersplatz“ und „Fußweg“. Der Standort des Bezirksamt Kreuzberg soll als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ gesichert werden. Die bestehenden Gehölzflächen im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf sollen als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen gesichert werden. Mehringdamm, Obentrautstraße und Yorckstraße werden als Straßenverkehrsflächen gesichert.

I.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

Neben den Vorschriften des Baugesetzbuches mit den umweltbezogenen Zielsetzungen der §§ 1 und 1a BauGB existieren eine Reihe weiterer für die Bauleitplanung relevanter Fachgesetze, Verordnungen und Richtlinien mit umweltschützendem Charakter sowie übergeordnete Planungen mit Zielaussagen zum Umweltschutz, die als Grundlage und Bewertungsmaßstäbe für die Ermittlung der Umweltauswirkungen der Planung heranzuziehen sind.

I.2.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 Baugesetzbuch eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt. Es ist eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu gewährleisten. Sie sollen gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ist dargestellt, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind. Hier werden alle Schutzgegenstände benannt. In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, § 2 Abs. 4 und § 4c BauGB und in der zugehörigen Anlage sind die Inhalte der Umweltprüfung dargestellt.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Ziele des Baugesetzbuches durch die Erfassung der umweltbezogenen Belange im Rahmen der Umweltprüfung und deren Berücksichtigung in der Abwägung. Durch die geplante nachhaltige Quartiersentwicklung wird der Anspruch umgesetzt eine gegenüber künftigen Generationen gerechte Entwicklung zu ermöglichen.

I.2.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die zukünftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und - soweit erforderlich - die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Standortes und seine Bedeutung für Natur und Landschaft werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und bewertet, so dass diese Belange in die Abwägung eingestellt werden können.

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 BNatSchG). Gemäß § 1a BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des am 13.09.1966 festgesetzten Bebauungsplans VI-92. Dieser weist den überwiegenden Teil des westlichen Plangebiets als Gewerbegebiet (GE) mit einer flächenmäßigen Ausweisung, einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 2,0 in der geschlossenen Bauweise aus. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher nach § 30 BauGB (vgl. Teil A Kap. II.2.9).

Der Geltungsbereich liegt weder in Schutzgebieten im Sinne des § 22 BNatSchG, noch in Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete). Erhaltungsziele und der Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten sind durch die Planung nicht betroffen.

§ 44 Abs. 1 BNatSchG enthält Zugriffsverbote zum Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten. Danach ist es verboten, Tiere der geschützten Arten zu fangen, zu töten oder Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen oder zu zerstören, bzw. Pflanzen der geschützten Arten zu beschädigen oder zu vernichten. Im Bebauungsplanverfahren ist daher zu prüfen, ob auf der zu beplanenden Fläche besonders oder streng geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen und ob durch die prognostizierte spätere Umsetzung der Planung Verbotsstatbestände nach § 44 BNatSchG betroffen sind. Werden geschützte Arten festgestellt und kann das Vorhaben nicht so geplant werden, dass diese Arten oder deren Lebens-

stätten nicht beeinträchtigt werden, so ist bei der obersten Naturschutzbehörde die Zusage einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 bzw. einer Befreiung nach § 67 BNatSchG einzuholen. Die artenschutzrechtlichen Verbote des BNatSchG unterliegen nicht der baurechtlichen Abwägung. Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgen eine faunistische Erfassung und die Prüfung, ob durch die prognostizierte Umsetzung der Planung Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt werden könnten und wie diese überwunden werden können.

I.2.3 Bundes-Immissionsschutzgesetz und Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin mit den entsprechenden Richtlinien und Verwaltungsvorschriften

Zweck des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) und des Landes-Immissionsschutzgesetzes (LImSchG) ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen (§ 1 BImSchG).

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der EG-Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm vom 24. Juni 2005 wurde die EG-Umgebungslärmrichtlinie in nationales Recht umgesetzt. Schädliche Auswirkungen einschließlich Belästigungen durch Umgebungslärm sind zu verhindern, vorzubeugen oder zu vermindern. Geschützt werden soll der gesamte Aufenthaltsraum der Bevölkerung einschließlich des Wohnumfeldes.

Zu diesem Zweck werden Lärmaktionspläne erarbeitet. Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung vom 20.01.2009 den von der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz auf Grund des § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetzes - BImSchG ("Lärmaktionspläne" - Umsetzung der EG-Umgebungslärmrichtlinie) aufgestellten Lärmaktionsplan 2008 für das Land Berlin beschlossen. Mit dem Lärmaktionsplan 2013-2018 wird Bilanz gezogen und der Lärmaktionsplan 2008 und die hierin aufgezeigten Maßnahmen fortgeschrieben, sofern sie noch nicht umgesetzt wurden.

Der Lärmaktionsplan 2008 bereitet Maßnahmen vor, die durch Anordnungen oder sonstige Entscheidungen der zuständigen Träger der öffentlichen Verwaltung nach den jeweilig geltenden Rechtsvorschriften umzusetzen sind (Tempo 30, Verbesserung der Straßenraumorganisation, Fahrbahnsanierungen). Sind in den Plänen planungsrechtliche Festlegungen vorgesehen, haben Planungsträger dies bei den Planungen zu berücksichtigen.

Die Lärmaktionsplanung erfolgt sowohl rahmensetzend für die gesamtstädtische Ebene als auch konkretisierend für 12 ausgewählte Konzeptgebiete und 8 ausgewählte Konzeptstrecken. Die Konzepte gelten auch mit der Lärmaktionsplanung 2013-2018 (bis auf wenige Ausnahmen) weiter. Teile des Mehringdamm sind Bestandteil des Hot-Spot-Untersuchungsnetzes, da hier erhöhte Lärmbelastungen tags von > 70 dB(A) und nachts > 60 dB(A) bestehen. Der LKW Anteil ist mit > 500 Lkw/24h hoch. Das Plangebiet ist Teil des Konzeptgebietes Mehringdamm.

Das Konzeptgebiet umfasst ein ca. 3,5 km² großes Gebiet um das Straßenkreuz Mehringdamm/Wilhelmstraße in Nord-Süd-Richtung und Yorckstraße/Gneisenaustraße bzw. die Kanaluferstraßen/Gitschiner Straße in Ost-West-Richtung. Das Konzeptgebiet steht

exemplarisch für ein Gebiet mit sehr hohen Durchgangsverkehrsanteilen, die aufgrund des vorhandenen und geplanten Straßennetzes nicht großräumig zu verlagern sind.

Innerhalb des Gebiets kann durch die Bündelung von Verkehren auf den Straßen mit übergeordneter Verbindungsfunktion eine Entlastung in den Straßen des Ergänzungsnetzes und auch in den nachgeordneten Straßen erreicht werden. Dafür gibt es im Konzeptgebiet vier Beispielstrecken bei denen eine Umgestaltung geplant ist. Das Plangebiet grenzt an keine dieser Beispielstrecken, aber an den Mehringdamm, der die Verkehre stärker bündeln soll, um eine Entlastung auf anderen Straßen zu erreichen. Es wird von einer geringen kaum wahrnehmbaren Erhöhung von 0,5 dB(A) ausgegangen.

Gemäß der Lärmwirkungsforschung steigt ab einer Dauerbelastung von 55 dB(A) nachts und 65 dB(A) tags das Risiko von Herz-Kreislaufkrankungen durch chronischen Lärmstress. Deshalb wird die Einhaltung dieser Werte als mittelfristiges Ziel formuliert. Diese gesundheitsrelevanten Schwellenwerte dienen im Rahmen der Vorsorge als Zielwerte für die Lärminderungsplanung.

Der Mehringdamm ist im Bestand und insbesondere an der Kreuzung Obentraut-/Blücherstraße sehr stark belastet.

Der Lärmaktionsplan 2019-2023 enthält eine Bilanz früherer Maßnahmen, die Dokumentation der umfangreichen Öffentlichkeitsbeteiligung und das Arbeitsprogramm bis 2023. Zudem wurden im Lärmaktionsplan 2019-2023 neue Ansätze entwickelt, um die Minderung des Verkehrslärms zu forcieren. Dazu zählen die zukünftige Mobilität in neuen Stadtquartieren, ein Tempo 30-Nachtkonzept, ruhige Gebiete und städtische Ruhe- und Erholungsräume oder auch das Verhalten im Straßenverkehr. Mit dem Freihalten des Plangebiets von privatem Verkehr werden Ziele dieses Plans berücksichtigt.

Der Geltungsbereich und die direkt angrenzenden Bereiche bzw. Zufahrtsstraßen sind keine projektierten Maßnahmenflächen im Lärmaktionsplan 2019-2023.

Durch die Planung ist von einer Erhöhung des Straßenverkehrs auszugehen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Umweltauswirkungen durch ein schalltechnisches Fachgutachten untersucht und die Erheblichkeit der Auswirkungen durch den zusätzlichen Verkehr eingeschätzt. Am 02. September 2025 hat der Senat die Fortschreibung des Berliner Lärmaktionsplans verabschiedet.

Der Lärmaktionsplan hat das Ziel, die Lärmbelastung in Berlin zu reduzieren und strukturelle Maßnahmen in die Wege zu leiten, um die Stadt für alle lebenswerter zu gestalten. Der Lärmaktionsplan bilanziert das frühere Vorgehen, baut auf den bisherigen Erfahrungen auf und schreibt die Aktionspläne von 2008, 2013-2018 und 2019-2023 fort.

Bisherige Strategien wie beispielsweise Fahrbahnerneuerungen, stadtverträgliche Geschwindigkeitsniveaus, Maßnahmen bei Straßenbahnen und oberirdischen U-Bahnen sowie dem passiven Schallschutz haben sich bewährt und sollen fortgeführt werden. Insbesondere mit der Umsetzung des „Tempo-30-Konzept nachts“ sind große Lärmentlastungen für die Anwohnenden verbunden. Für den Bereich des Plangebiets und angrenzend sind keine Maßnahmen vorgesehen.

I.2.4 Luftreinhalteplanung

Um die gesundheitlichen Risiken durch Luftschadstoffe zu senken, sind in der Europäischen Gemeinschaft strenge Grenzwerte für die Luftqualität verabschiedet und in deutsches Recht übernommen worden. Die Umsetzung der Europäischen Richtlinie 2008/50/EG (Luftqualität und saubere Luft für Europa) vom 21.05.2008 in deutsches Recht erfolgte durch die 8. Novelle zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und Erlass der 39. Verordnung zum BImSchG (39. BImSchV) im August 2010. Erstmals werden nun auch neben den Feinstäuben PM₁₀ kleinere Partikel bis 2,5 µm (PM_{2,5}) geregelt.

Aufgrund weiträumiger Überschreitungen der Grenzwerte für PM₁₀ und NO₂ musste Berlin kontinuierliche Luftreinhalte- und Aktionspläne aufstellen. Der Luftreinhalteplan 2005-2010 enthält eine Vielzahl von Maßnahmen, u.a. die stufenweise Einführung der Umweltzone.

Es folgte die 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für Berlin von 2011-2017. Hierbei spielt auch der kommende Zielwert für Benzo[a]pyren eine Rolle. Weitere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffimmissionen betreffen die Handlungsfelder Stadtplanung, Verkehr, Wärmeversorgung, Baustellen, Industrie und Gewerbe.

Da die bisherigen Maßnahmen in Berlin weiterhin nicht zur Einhaltung der Grenzwerte geführt haben, wurde im Juli 2019 die 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans vom Berliner Senat verabschiedet. Kernstück ist die weiterführende Reduzierung der Stickstoffdioxide in der Luft, welche zu drei Vierteln aus dem motorisierten Straßenverkehr stammen. Die Maßnahmen basieren stadtweit auf der technischen Optimierung der Linienbusse, der Förderung von Elektrofahrzeugen sowie der Ausweitung der Parkraumbewirtschaftung und der Förderung der öffentlichen Verkehrsmittel. Hinzu kommen lokale Maßnahmen mit vermehrten Tempo 30-Zonen (die teilweise bereits in Kraft getreten sind) und Dieseleinfahrtsverbote für acht Straßen für Dieselfahrzeuge bis einschließlich Euronorm Euro 5/V.

Am 02.09.2025 wurde die 3. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für Berlin vom Berliner Senat verabschiedet. Seit 2020 können in Berlin alle aktuellen Luftqualitätsgrenzwerte eingehalten und überwiegend sogar deutlich unterschritten werden. Hierzu haben die zahlreichen Maßnahmen der Luftreinhaltepläne für Berlin beigetragen. Zu diesen Maßnahmen gehören auch Verkehrsbeschränkungen nach § 40 Absatz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), insbesondere die Umweltzone und Tempo 30. Die nunmehr erreichte Einhaltung der Luftqualitätsgrenzwerte ist Anlass für eine Prüfung, ob und gegebenenfalls wo die verkehrsbeschränkenden Maßnahmen Umweltzone und Tempo 30 weiterhin für eine sichere und dauerhafte Grenzwerteinhaltung erforderlich sind. Im Ergebnis wird die Umweltzone weiterhin beibehalten. Tempo 30 ist noch an sieben Hauptverkehrsstraßen aus Gründen der Luftreinhaltung erforderlich. An 34 Strecken entfällt für Tempo 30 der Anordnungsgrund „Luftreinhaltung“.

Voraussetzung für die Aufhebung der streckenbezogenen verkehrsbeschränkenden Maßnahmen ist die Weiterführung der stadtweit wirkenden Maßnahmen aus dem Luftreinhalteplan für Berlin – 2. Fortschreibung mit dem Ziel das erreichte Emissionsniveau zu stabilisieren und einen Wiederanstieg der Luftbelastung mit der Gefahr erneuter Grenzwertüberschreitungen zu vermeiden.

Für den Geltungsbereich sind weiterhin keine besonderen Maßnahmen der Luftreinhalteplanung Berlin vorgesehen.

Durch die Schaffung eines von privatem Verkehr freien Quartiers sowie die sehr gute Anbindung an den ÖPNV wird aber in der Planung den Zielen des Luftreinhalteplans Rechnung getragen.

I.2.5 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Zweck des Bundes-Bodenschutzgesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden.

Den Zielen des Bundes-Bodenschutzgesetzes wird insofern entsprochen, als dass eine bereits stark versiegelte Fläche genutzt wird. Laut der Karte ‚Planungshinweise Bodenschutz‘ des Umweltatlas Berlin vom Dezember 2023 besteht im Plangebiet nur eine geringe Schutzwürdigkeit. Es sind die allgemeinen Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen und es gelten die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes.

Das Plangebiet ist durch Altlasten belastet, die aufgrund der Vornutzung entstanden sind. Die Planung berücksichtigt die Altlastensituation in dem diese näher untersucht wurde, um Handlungsbedarf abzuleiten (vgl. Kap. II.2.3.1.1)

I.2.6 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Berliner Wassergesetz (BWB)

Zweck des Wasserhaushaltsgesetzes ist es, die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Das Gesetz gilt für oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser. Die Gewässer sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. Dabei sind insbesondere mögliche Verlagerungen von nachteiligen Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes zu berücksichtigen. Es ist ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt, unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes zu gewährleisten.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Gemäß § 36a Berliner Wassergesetz soll, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist oder sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen auf den Zustand der Gewässer nicht zu erwarten sind und sonstige Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden. Sonstige Belange stehen der Versickerung insbesondere dann entgegen, wenn dadurch in den Gebieten

Vernässungsschäden an der Vegetation oder den Bauwerken entstehen oder Bodenbelastungen hervorgerufen werden können.

Durch die Altlastensituation sind in Teilen des Plangebietes diese Voraussetzungen im Bestand nicht gegeben. Durch die für die Umsetzung der Planung erforderliche Neubewertung nach BBodSchV ist davon auszugehen, dass die Voraussetzungen aber geschaffen werden können. Bei der geplanten Versickerung von Niederschlägen ist entweder eine Kontaminationsfreiheit sicherzustellen oder ein lokaler Bodenaustausch vorzunehmen. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird vollständig zurückgehalten.

200 m nördlich des Plangebietes verläuft der Landwehrkanal. Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Beeinträchtigungen des Grundwassers sind nicht zu erwarten.

Aufgrund des hohen Alters der Abwasseranlagen im Bereich des Dragonerareals ist von Mängeln auszugehen (TRION 2011). Es wird von teilweise noch gemauerten Abwasserkanälen ausgegangen. Nach einem behördlichen Beschluss vom 07.12.2009 sollte die Nutzung der Abscheider und der zuführenden Entwässerungssysteme bis zum 31.03.2011 aufgegeben und die Einläufe versiegelt werden. Im November 2011 waren noch zwei Ölabscheider in Benutzung.

Im Rahmen der Planung wurde eine Machbarkeitsstudie zur Niederschlagswasserbewirtschaftung erarbeitet (HOFFMANN-LEICHTER 2023). Demnach besteht eine grundsätzliche Machbarkeit der Versickerung im Plangebiet. Diese wurde weiter vertieft (OIKOTEC 2024).

I.2.7 Berliner Energiewendegesetz (EWG Bln)

Zweck dieses Gesetzes ist die Festlegung von Klimaschutzzielen für das Land Berlin sowie die Schaffung von Instrumenten zu deren Erreichung. Ziel ist es, die klimaschädlichen CO₂-Emissionen bis 2030 um mindestens 70 Prozent, bis 2040 um mindestens 90 Prozent und spätestens bis 2045 um mindestens 95 Prozent im Vergleich zu 1990 zu senken.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Ziele des Energiewendegesetzes, indem Solar- oder Photovoltaikanlagen ermöglicht werden und ein von privatem Verkehr freies Quartier geschaffen wird. Es wurde ein Energiekonzept erarbeitet, um Möglichkeiten der Einsparung von Treibhausgasen bei Strom- und Wärmegewinnung zu prüfen.

I.2.8 Solargesetz

Berlin hat am 17.06.2021 das Solargesetz Berlin beschlossen. Das Gesetz trat am 16. Juli 2021 in Kraft. Die Solarpflicht gilt ab dem 01.01.2023.

Ziel des Solargesetzes Berlin ist es, die Solarpotenziale auf den Dächern Berlins nutzbar zu machen und somit einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele zu leisten. Das Gesetz regelt für Neubauten und den Bestand im Falle von wesentlichen Umbauten des Daches eine Mindestgröße für zu installierende und zu betreibende Photovoltaikanlagen. Bei Neubauten mit einer Nutzungsfläche von mehr als 50 m² müssen mindestens 30 % der Bruttodachfläche eines Gebäudes mit Photovoltaikanlagen bedeckt

sein. Bei wesentlichen Umbauten des Dachs müssen Photovoltaikanlagen mindestens 30 % der Nettodachfläche eines Gebäudes bedecken.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Ziele des Solargesetzes, indem Photovoltaikanlagen als Ausnahme zugelassen werden können.

I.2.9 Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm (BEK)

Das BEK 2030 ist im Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz (EWG Bln) zentrales Instrument zur Erreichung der Berliner Klimaziele. Das BEK 2030 stellt eine Fortführung für den Umsetzungszeitraum 2022 bis 2026 dar. Dabei wurden erstmals Sektorziele zur Emissionsminderung für die Handlungsfelder Energie, Gebäude, Verkehr und Wirtschaft festgelegt. Es wurden konkrete, quantitative Ziele und Indikatoren bzw. Umsetzungszeitpunkte definiert.

Es wurden Maßnahmen in den Bereichen Klimaschutz und Klimaanpassung verabschiedet, die der Senat in den nächsten Jahren umsetzen soll. Im Bereich Klimaschutz ist in dem Handlungsfeld Energie die Umstellung auf fossilfreie Energieträger das Ziel. Verfügbare Potenziale an erneuerbaren Energien in den Bereichen Solar, Wind, Abwärme, Geothermie und Bioenergie sind zu erschließen und Speicherlösungen aufzubauen. Im Handlungsfeld Gebäude ist der klimaneutrale Neubau sowie der Ausstieg aus fossilen Brennstoffen für die Versorgung der Brennstoffe relevant. Im Handlungsfeld Verkehr sollen Maßnahmen zur Mobilitätswende implementiert und umgesetzt werden wie z.B. der Ausbau der Rad- und Fußverkehrsinfrastruktur und die Verbesserung des Öffentlichen Personennahverkehrs.

Die Handlungsfelder der Klimaanpassung sind Gesundheit, Stadtentwicklung und Stadtgrün, Wasser, Boden, Forstwirtschaft, Mobilität, Industrie, Gewerbe, Bevölkerungsschutz, Biologische Vielfalt sowie Tourismus, Sport und Kultur.

Das vom Klimawandel betroffenen Stadtgrün soll klimaresilient gestaltet, gepflegt und geschützt werden, da es wichtige Ökosystemdienstleistungen (Verschattung und Verdunstungskühlung, Luft- und Wasserfilterung, Bodenneubildung und Erhöhung der Biodiversität) erbringt. Im Handlungsfeld Wasser wird eine Neuausrichtung der Regenwasserbewirtschaftung im öffentlichen Raum angestrebt.

Der Bebauungsplan trägt zur Erreichung der Berliner Klimaschutzziele bei, in dem gemäß Pflanzliste und Freianlagenplan zum Teil klimaresiliente Pflanzen bei der Anlage der nicht überbaubaren und gärtnerisch anzulegenden Grundstücksflächen heranzuziehen sind. Es sollen Anlagen für Geothermie verwendet werden.

I.2.10 Klimaanpassungsgesetz Berlin (KAnGBln)

Mit dem Berliner Klimaanpassungsgesetz (KAnGBln) verfolgt das Land Berlin das Ziel, die Widerstandsfähigkeit der Stadt gegenüber den Folgen des Klimawandels, insbesondere Hitze, Trockenheit und Starkregenereignissen, zu erhöhen. Zentrale Regelungsinhalte sind unter anderem die Stärkung und der Ausbau der urbanen Begrünung, die Re-

duzierung von Hitzeinseln, die Sicherung wohnungsnaher Grünflächen sowie ein nachhaltiges Regenwassermanagement mit dem Grundsatz der Rückhaltung und Versickerung vor Ort.

Die Ziele des Klimaanpassungsgesetzes werden im Bebauungsplan berücksichtigt, indem zusätzliche Baumpflanzungen festgesetzt und kleinere öffentliche Grünflächen sowie Spiel- und Aufenthaltsbereiche vorgesehen werden. Diese Maßnahmen leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas und zur Minderung von Hitzebelastungen im Plangebiet. Darüber hinaus ist ein umfassendes Regenwassermanagement vorgesehen, das auf eine Rückhaltung und Bewirtschaftung des Niederschlagswassers im Gebiet abzielt und damit sowohl der Hitzevorsorge als auch dem Umgang mit Starkregenereignissen dient.

I.2.11 Mobilitätsgesetz Berlin (MobG BE)

Mit dem Mobilitätsgesetz Berlin (MobG BE) wird dem Vorrang des Umweltverbunds aus öffentlichen Personennahverkehr, Fuß- und Radverkehr festgeschrieben. Das Mobilitätsgesetz setzt sich aus den Bausteinen Radverkehr, ÖPNV, Fußverkehr und Wirtschaftsverkehr und Neue Mobilität zusammen.

Das Plangebiet ist an den ÖPNV angebunden. Der Ausbau des Radverkehrs wird gestärkt. Der Bebauungsplan schafft durch die geplante Festsetzung Durchwegungen für die Verbesserung der Fußgängerinfrastruktur.

I.2.12 Landschaftsprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm Berlin stellt übergeordnet die Belange von Natur und Landschaft jeweils schutzgutbezogen dar. Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm sind jeweils eigenständige Planungen. Eine Integration der Inhalte des Landschaftsprogramms in den behördenverbindlichen Flächennutzungsplan wurde nur bedingt vorgenommen. Es wurde jedoch ein Bezug zwischen den Plänen hergestellt. Die Entwicklungsziele bzw. Maßnahmen des Landschaftsprogramms basieren im Wesentlichen auf der vorhandenen Nutzung. Dort, wo der Flächennutzungsplan neue Nutzungen vorsieht, benennt das Landschaftsprogramm die auf die neuen Nutzungen bezogenen Entwicklungsziele bzw. Maßnahmen. Eine ergänzende Fußnote im LaPro besagt dazu: „Bei Nutzungsänderungen gemäß Flächennutzungsplan gelten die Maßnahmen für die neue Nutzung. Die Notwendigkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktion ist zu prüfen.“

Das LaPro gliedert sich in vier aufeinander abgestimmte Programmpläne, die Auskunft über die Dringlichkeit der langfristig zu erfüllenden landschaftsplanerischen sowie/-pflegerischen Aufgaben geben. Folgende Anforderungen an Nutzungen sehen die Programmpläne für das Plangebiet vor:

I.2.12.1 Teilplan „Naturhaushalt/Umweltschutz“

Das Plangebiet wird im Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz als Siedlungsgebiet und Siedlungen mit Anpassung an den Klimawandel, dargestellt. Ziel ist die Erhöhung

des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung). Bei Verdichtungen sind kompensatorische Maßnahmen zu ergreifen. Boden- und Grundwasserschutz sind bei Entsiegelung zu berücksichtigen. Es ist eine dezentrale Bewirtschaftung des anfallenden Regenwassers notwendig. Emissionsarme Heizsysteme sind zu fördern. Stadtbäume sind zu erhalten bzw. neu zu pflanzen und eine nachhaltige Pflege ist zu sichern. Die bioklimatische Situation und die Durchlüftung sind zu verbessern. Grün- und Freiflächen sind zu erhalten, zu vernetzen und neu zu schaffen. Klimawirksame Strukturen sind zu vernetzen und die Rückstrahlung (Albedo) ist zu erhöhen.

Außerdem liegt das Plangebiet im „Vorsorgegebiet Luftreinhaltung“ und im „Vorsorgegebiet Klima“. Daraus ergeben sich z.B. die Entwicklungsziele

- „Erhöhung des Vegetationsanteils“,
- „Erhalt/ Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege“ oder
- „Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung“.

Die Planung entspricht teilweise den Zielsetzungen. Die geplante Baudichte wird sehr hoch sein, so dass der Anteil an naturhaushaltswirksamer Fläche auch zukünftig gering sein wird. Die durch Vegetation bestandene Fläche wird aber gegenüber dem Bestand zunehmen. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird auch dort zur Versickerung gebracht.

I.2.12.2 Teilplan „Biotop- und Artenschutz“

Der Programmplan Biotop- und Artenschutz stellt das Plangebiet als Innenstadtbereich dar, mit den Zielen des Erhalts von Freiflächen und der Beseitigung unnötiger Bodenversiegelungen in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen sowie der Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna (Hof-, Dach- und Wandbegrünung). Bauliche Verdichtungen sind zu kompensieren. Stadttypische Pflanzen sind bei der Grüngestaltung zu verwenden und zu erhalten. Typische urbane Arten sind langfristig zu sichern und die allgemeinen Ziele der Berliner Strategie der biologischen Vielfalt sind zu fördern.

Die Planung entspricht den Zielsetzungen. Die Bebauung ist in einem Gebiet geplant, das keine hohe Bedeutung als Lebensraum hat. Der Anteil an Freiflächen wird auch zukünftig gering sein, sich aber gegenüber dem Bestand erhöhen. Kompensatorische Maßnahmen für die Nachverdichtung sind Dachbegrünung auf 70% der neu zu errichtenden Gebäude, Fassadenbegrünung und Baumpflanzungen.

I.2.12.3 Teilplan „Landschaftsbild“

Der Programmplan Landschaftsbild stellt das Plangebiet als Innenstadtbereich dar. Entwicklungsziele und Maßnahmen sind Erhalt und Entwicklung begrünter Straßenräume, Wiederherstellung von Alleen, Promenaden, Stadtplätzen und Vorgärten. Baumpflanzungen zur Betonung besonderer städtischer Situationen. Begrünung von Wänden, Höfen

und Dächern. Landschaftsbildprägende Elemente z.B. Hangkanten, Historische Elemente und gebietstypische Pflanzenarten sind zu betonen. Es sollen qualitativ hochwertige Freiräume bei baulicher Verdichtung geschaffen werden.

Den Zielen des Teilplans wird teilweise entsprochen. Die Entwicklung erfolgt auf Flächen, die bereits im Bestand überwiegend versiegelt sind. Es erfolgt eine städtebauliche Neuordnung des Gebietes. Die das Ortsbild prägende Struktur und Bausubstanz soll erhalten werden. Das Quartier wird über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung erschlossen, die eine Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum sichern soll. In den urbanen Gebieten werden wohnungsnah Grünflächen und Spielplätze geschaffen. Es wird eine öffentliche Parkanlage mit Spielplätzen gesichert.

I.2.12.4 Teilplan „Erholung und Freiraumnutzung“

Der Programmplan Erholung und Freiraumnutzung stellt den Geltungsbereich als Wohnquartier nach der Dringlichkeitsstufe I zur Verbesserung der Freiraumversorgung dar. Ziel ist die Sicherung und Verbesserung vorhandener Freiräume durch eine Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturf lächen, eine Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum und die Vernetzung von Grün und Freiflächen, die Erhöhung des privaten Freiraumes im Bereich von Zeilen- und Großformbebauung durch Mietergärten sowie die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum.

Die Fläche hat im Bestand keine Bedeutung für die übergeordnete Freiraumversorgung. Der Bebauungsplan 2-48 sieht die Sicherung einer öffentlichen Grünfläche vor. Es sollen private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden. In den urbanen Gebieten werden wohnungsnah Grünflächen und Spielplätze geschaffen. Die Freiraumversorgung im Plangebiet wird sich gegenüber dem Bestand damit verbessern.

I.2.12.5 Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

Die Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption stellt Suchräume und Flächen dar, für die aus gesamtstädtischer Sicht ein besonderes Handlungserfordernis besteht. Die Priorität dieser Flächen resultiert daraus, inwieweit sie in der Lage sind, das Natur- und Freiraumsystem der Stadt zu stützen bzw. zu ergänzen. Bei der Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffe in der verbindlichen Bauleitplanung sind für die Maßnahmen des Ausgleichs die prioritären Räume und Flächen der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption des LaPro grundsätzlich vorrangig zu berücksichtigen.

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

Das Plangebiet gehört zum inneren Parkring. Hier sind Flächen und Maßnahmen prioritär umzusetzen.

Die Planung widerspricht den Zielsetzungen, weil eine bauliche Nachverdichtung geplant ist. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht Gegenstand der Planung. Das Aufwertungspotenzial auf der gewerblichen Fläche würde sehr hoch sein, aber dem Ziel einer baulichen Entwicklung widersprechen.

I.2.12.6 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans VI-L-1b Tempelhofer Vorstadt, der am 31.08.1982 eingeleitet wurde. Der Landschaftsplan umfasst eine Fläche von 100 ha. Der Landschaftsplan wurde nicht festgesetzt. Ziel des Plans war die Festsetzung eines Biotopflächenfaktors.

I.2.13 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten sowie sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in keinem Schutzgebiet und grenzt auch nicht an ein Schutzgebiet an oder liegt in einem räumlichen und/oder funktionalen Zusammenhang mit einem Schutzgebiet.

I.2.14 Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2,0)

Ziel des Stadtentwicklungsplans Klima 2.0 (Senatsbeschluss vom 20.12.2022) ist es, die Klimaneutralität Berlins bis 2045 zu erreichen. Der StEP beschreibt über vier Handlungsansätze die räumlichen Prioritäten zur Klimaanpassung: für Bestand und Neubau, für Grün- und Freiflächen, für Synergien zwischen Stadtentwicklung und Wasser sowie mit Blick auf Starkregen und Hochwasserschutz. Darüber hinaus umfasst er erstmals eine räumliche Kulisse, in der bauliche Entwicklung einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz leisten kann.

Für das Plangebiet gelten die Handlungsansätze 1 bis 5 wie folgt:

1. „Mit kurzen Wegen das Klima schützen“: Lage innerhalb der „Kompakten Stadt der kurzen Wege“. Die Yorkstraße und der Mehringdamm sind als „Stadtachsen als klimafreundliche Mobilitäts- und Lebensräume“ dargestellt.
2. „Bestand und Neubau blau-grün anpassen“: Lage im Schwerpunktraum „Blau-grüne Maßnahmen zur Kühlung in der Nacht“. Außerdem ist das gesamte Plangebiet als „Klimaoptimierter Neu- und Weiterbau (StEP Wohnen 2030 | StEP Wirtschaft 2030)“ dargestellt.
3. „Grün- und Freiflächen für mehr Kühlung klimaoptimieren“: überwiegend Lage im „Siedlungsflächen mit bioklimatischen Entlastungsflächen im Wohnumfeld“. Der westliche Teilbereich ist als „Siedlungsfläche mit hohem Anteil an privatem Grün“ dargestellt.
4. „Synergien zwischen Stadt und Wasser erschließen“: Lage innerhalb der Maßnahmenfläche „Gewässersysteme entlasten und Gewässergüte steigern (Mischwasserkanalisation)“.

5. „Gegen Starkregen und Hochwasser vorsorgen“: das Gebiet ist mit dem Symbol „Lokale Gefährdung durch Überflutung (hoch bis gering)“ gekennzeichnet.

Laut dem „Räumlichen Leitbild Klima 2.0“ liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches, für welchen eine „Nutzung der schienenbezogenen Gunstlagen für kompakte Stadtentwicklung“ empfohlen wird. Außerdem wird eine „Kühlung der Stadt in besonders hitzevulnerablen Stadtbereichen“ empfohlen.

Den Zielen des Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 wird teilweise entsprochen, da eine Durchgrünung des Plangebiets und ein Rückhalt der Niederschläge geplant ist. Es wird eine Dachbegrünung auf 70 % der neu zu errichtenden Gebäude sowie Baumneupflanzungen (207 Bäume) festgesetzt werden.

I.2.15 Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln)

Ziel des Gesetzes zum Schutz von Denkmalen in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin - DSchG Bln) ist es, Denkmale nach Maßgabe dieses Gesetzes zu schützen, zu erhalten, zu pflegen, wissenschaftlich zu erforschen und den Denkmalgedanken und das Wissen über Denkmale zu verbreiten. Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind in die städtebauliche Entwicklung, Landespflege und Landesplanung einzubeziehen und bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen angemessen zu berücksichtigen.

Das Plangebiet hat eine hohe Bedeutung für den Denkmalschutz. Es ist Teil der Garde-Drögoner-Kaserne. Die Gesamtanlage setzt sich aus Kaserne, Pferdestall und Reithalle zusammen. Die Garde-Drögoner-Kaserne ist ein bedeutender historischer Militärbau des 19. Jahrhunderts und erinnert an die militärische Bedeutung des Stadtviertels. Die Garde-Drögoner-Kaserne entstand 1850-1854. Ausschlaggebend für die Standortwahl war vor allem die Nähe zum Tempelhofer Feld, dem damals größten Parade- und Truppenübungsplatz Berlins. Das ehemalige Mannschaftsgebäude am Mehringdamm wird seit 1923 vom Finanzamt Kreuzberg genutzt. In dem beinahe 200 Meter langen, dreigeschossigen Riegel kamen mehr als 500 Soldaten in großen Mannschaftsräumen unter. Für die Offiziere standen separate Räumlichkeiten bereit. Zwar wurde das Haus 1968-1971 innen vollständig entkernt und umgestaltet, doch nach außen präsentiert es sich nach wie vor in seinem ursprünglichen burgartigen Erscheinungsbild.

Die Ziele des Denkmalschutzgesetzes werden durch den Bebauungsplan berücksichtigt. Es erfolgt ein behutsamer Umgang mit dem Bestand. Die Erarbeitung des dem Planentwurf zugrundeliegenden städtebaulichen Konzepts erfolgte unter enger Einbindung der Unteren Denkmalschutzbehörde und des Landesdenkmalamtes.

I.2.16 Baumschutzverordnung Berlin (BaumSchVO)

Gemäß § 2 der Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung - BaumSchVO) stehen alle Laubbäume und die Nadelgehölzart Waldkiefer (*Pinus sylvestris*) sowie die Obstbaumarten Walnuss und Türkische Baumhasel unter besonderem Schutz, sofern sie bestimmte Stammumfänge erreicht haben. Die Schutzbestimmungen der Baumschutzverordnung gelten für

- einstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm und

- mehrstämmige Bäume, wenn mindestens einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm hat,

wobei der Stammumfang jeweils in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden gemessen wird. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unmittelbar unter der Krone maßgebend. § 4 BaumSchVO regelt, welche Handlungen an einem Baum verboten sind. Verboten ist danach nicht nur die Beseitigung eines Baumes; die Verbote betreffen auch Maßnahmen, die sich besonders schädigend auf die Bäume auswirken und ihren Weiterbestand gefährden können (z. B. Durchtrennen von Wurzeln).

Die Bäume, die gemäß Baumschutzverordnung geschützt sind, wurden kartiert und gutachterlich hinsichtlich ihrer Vitalität bewertet. Ein Ausgleich im Gebiet wird sichergestellt.

II Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

II.1 Räumlicher Untersuchungsumfang

Der Untersuchungsgegenstand ist der Bebauungsplan 2-48 und die durch die Planung voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen. Der Bebauungsplan sieht eine Nachverdichtung im Plangebiet vor. Es werden urbane Gebiete, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, eine öffentliche Parkanlage mit Spielplatz, eine Fläche für den Gemeinbedarf „Öffentliche Verwaltung“ und Verkehrsflächen festgesetzt. Die bestehenden Gewerbebetriebe sollen erhalten und durch die Festsetzung von Gewerbegebieten gesichert werden.

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen auf den Naturhaushalt wurden Untersuchungsräume definiert. Die Untersuchungsräume richten sich nach den möglichen Umweltauswirkungen. Hauptkriterien für die Abgrenzung sind die Reichweiten der Auswirkungen der Planung (Wirkfaktoren) sowie die an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen mit ihren spezifischen Empfindlichkeiten und die örtlichen Gegebenheiten. Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung umfasst neben dem Plangebiet auch Teile des Mehringdamms und der Blücherstraße, da in diesen Bereichen eine Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs möglich ist und Auswirkungen zu prüfen sind.

Die Untersuchungsräume für die Schutzgüter Boden und Wasser erstrecken sich auf das Plangebiet selbst, da über das Plangebiet hinaus keine Auswirkungen zu erwarten sind.

Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt umfasst aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ebenfalls nur das Plangebiet, da das Plangebiet nur ein geringes Lebensraumpotential aufweist und auch durch die umliegenden stark befahrenen Straßen nicht im Verbund mit anderen Flächen steht. Von dem gegenüberliegenden Friedhof ist das Plangebiet durch den sechsspurigen Mehringdamm getrennt.

Das Schutzgut Klima/Luft umfasst neben dem Plangebiet auch die Friedhöfe am Mehringdamm, da die dort gebildete Kaltluft in das Plangebiet strömt.

Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter umfasst neben dem Plangebiet auch noch die angrenzenden Baudenkmäler Geschäftshaus Mehringdamm 32/34 sowie Zimmereiplatzanlage und Lagergebäude an der Großbeerenstraße 71.

Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Landschaftsbild umfasst neben dem Teilgebiet selbst die angrenzenden Siedlungsbereiche, da in diesen Bereichen Sichtbeziehungen zum Plangebiet bestehen.

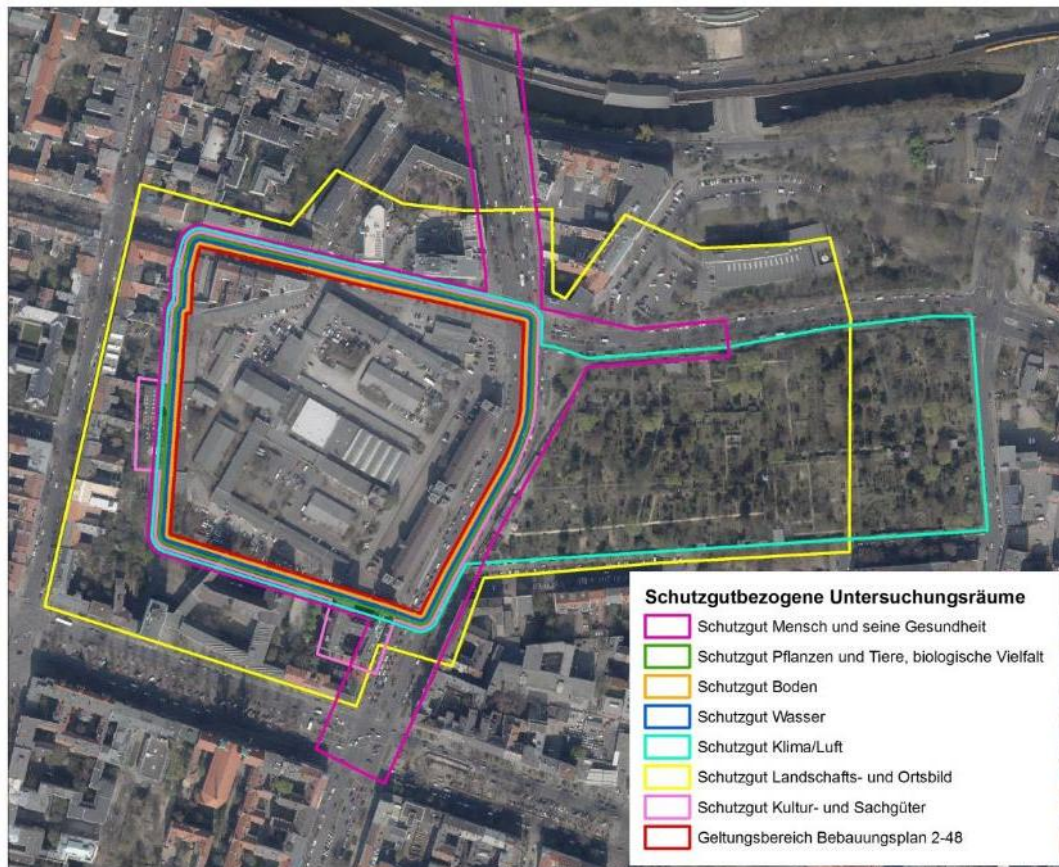


Abb. 1: Schutzgutbezogene Untersuchungsräume

Die Untersuchungsräume wurden zur Abstimmung des Umfangs der Umweltprüfung für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgegrenzt (siehe Abb. 1). Das Plangebiet wurde im Laufe des Verfahrens erweitert. Vor der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Geltungsbereich um das Grundstück des Bezirksamt Kreuzberg erweitert. Der Untersuchungsraum wurde entsprechend des neuen Geltungsbereichs inhaltlich erweitert. Die Unterlagen wurden über die Bestandsdarstellung und Prognose der Umweltauswirkungen für diesen Bereich ergänzt. Die Karte wurde nicht angepasst.

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung ist zudem nicht auf die Betrachtung nachteiliger Umweltauswirkungen beschränkt, sondern bezieht auch positive Auswirkungen mit ein.

Im Rahmen der verbal-argumentativen Untersuchungsmethode wird zunächst der gegenwärtige Zustand beschrieben. Hieraus werden die Empfindlichkeiten der jeweiligen Schutzgüter gegenüber den zu erwartenden Veränderungen abgeschätzt. Auf der Grundlage der Darstellung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens werden außerdem die zu erwartenden Beeinträchtigungen und Wirkungen auf alle Schutzgüter aufgezeigt und zum Bestand und zur Empfindlichkeit in Relation gesetzt. Zusammenfassend werden dann Empfehlungen zur Vermeidung, zur Minimierung sowie ggf. zum Ausgleich der festgestellten Umweltauswirkungen abgeleitet.

II.2 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Der Bebauungsplan 2-48 wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Nachverdichtung zu schaffen.

Im Folgenden werden die Schutzgüter mit ihren Bestandsmerkmalen und Empfindlichkeiten dargestellt.

II.2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

II.2.1.1 Bestand

Das Plangebiet ist im Bestand überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt. Hierzu zählen Gewerbebetriebe, insbesondere Kfz-Betriebe wie Werkstätten, Garagen und Taxi. Darüber hinaus befinden sich andere Handwerksbetriebe, wie kleinteilige Dienstleistungen, ein Club und ein Lebensmittelmarkt im Plangebiet. Am Mehringdamm befindet sich das Finanzamt im ehemaligen Mannschaftsgebäude der Kaserne. Die Gebäude Obentrautstraße 23-29 werden im Wesentlichen als Wohngebäude genutzt. Teile des Plangebietes sind ungenutzt. Der südliche Teil des Plangebietes wird durch den Standort des Bezirksamt Kreuzberg geprägt.

Das Plangebiet wird im Umweltatlas Berlin den Siedlungsräumen mit weniger günstiger thermischer Situation zugeordnet. Das Plangebiet hat keine Vulnerabilität (= Empfindlichkeit) gegenüber stadtklimatischen Veränderungen aufgrund der demographischen Zusammensetzung und der Gebäude-/Flächennutzung. Das Plangebiet ist stark versiegelt und führt auch im Bestand zu verstärkter Lufterhitzung. Die Einschätzung der geringen Vulnerabilität bezieht sich lediglich darauf, dass im Bestand keine sensible Nutzung erfolgt.

Der Mehringdamm, der östlich des Plangebietes verläuft, ist sehr hoch belastet. Die tägliche Verkehrsstärke liegt zwischen 30.001-40.000 DTV. Der Kfz- und Straßenverkehrslärm weist entlang des Mehringdamms Werte von 75-78 dB(A) tags und 65-68 dB(A) nachts auf (MÖHLER+PARTNER INGENIEURE AG, 2019). Der Lärm wird mit Abstand zur Straßenmitte geringer. Die Obentrautstraße weist eine Lärmbelastung von 69-76 dB(A) tags und 59-66 dB(A) nachts auf. Der Blockinnenbereich ist durch die abschirmende Wirkung der straßenseitigen Gebäude nicht verlärm. Hier werden die Orientierungswerte

für Misch- und sogar für Wohngebiete eingehalten. An den Plangebietsgrenzen werden die Orientierungswerte für Misch- und Gewerbegebiete hingegen deutlich überschritten.

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die Erholungsvorsorge.

Bei der Bewertung der integrierten Umweltbelastung innerhalb des Modellvorhabens „Umweltgerechtigkeit im Land Berlin“ ist das Plangebiet aufgrund einer hohen Lärmbelastung und einer hohen thermischen Belastung als zweifach belastet dargestellt. Es handelt sich um einen Planungsraum mit überwiegend einfacher Wohnlage sowie sehr hoher Lärm- und/oder Luftbelastung.

Das Plangebiet ist im Bestand gewerblich genutzt. Die Mehrzahl der Betriebe sind dem Kfz-Gewerbe zuzuordnen (Autohandel, Werkstätten, Lackierereien, Taxischule). Mit dem Betrieb gehen Gewerbelärmimmissionen einher. Berechnungen zeigen, dass zwar Beurteilungspegel von über 60 dB(A) auftreten, an den schutzbedürftigen Nutzungen werden die Immissionsrichtwerte aber eingehalten. Ursächlich für hohe Beurteilungspegel im Nachtzeitraum ist der Nachtclub Gretchen, da es hier auch einen Außenbereich gibt sowie eine Schallausbreitung durch Ein- und Ausgangsbereiche sowie lärmintensive Lade-tätigkeiten erfolgt.

II.2.1.2 Empfindlichkeit

Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Lärmbelastung und einer Erhöhung der Verkehrsmengen, da die Vorbelastung bereits sehr hoch ist. Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber der Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs.

Die Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung in Form von Verdichtung und Vegetationsverlust ist im Plangebiet hoch, da die bioklimatische Situation im Bestand bereits wenig günstig ist.

II.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Das Plangebiet wird durch die überwiegend gewerblichen Gebäude und Nutzungen geprägt. Zum Teil befinden sich die Nutzungen im denkmalgeschützten Gebäudebestand. Teilweise wird diese ergänzt durch Garagenbauten. Prägend sind auch die versiegelten Flächen, die zusammen mit den Gebäuden 92% des Plangebietes einnehmen.

Tab. 1: Biotoptypen Bestand für den Geltungsbereich Bebauungsplan 2-48 (Größe 1 (m²)) und das Plangebiet ohne Straßenverkehrsflächen (Größe 2 (m²))

BT Code	Biotoptyp unversiegelt	Größe 1 (m ²)	Größe 2 (m ²)
03130	vegetationsfreie und -arme schotterreiche Flächen	48	48
032101	Landreitgrasfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)	203	203
0322921	sonstige ruderaler Pionier- und Halbtrockenrasen, mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%), typische Ausprägung	26	26
0324912	sonstige ruderaler Staudenfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%), verarmte Ausprägung	327	327
0324922	sonstige ruderaler Staudenfluren, mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%), verarmte Ausprägung	345	345

03322	ruderaler Rispengrasfluren	34	34
0514222	Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte, verarmte oder ruderalisierte Ausprägung, mit spontanem Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%)	152	152
05161	artenreicher Zier- und Parkrasen	44	0
051611	artenreicher Zier-/ Parkrasen, weitgehend ohne Bäume	117	117
05162	artenarmer Zier- und Parkrasen	973	425
0715322	einschichtige oder kleine Baumgruppe, nicht heimische Baumarten, überwiegend mittleres Altes (> 10 Jahre)	344	344
0715323	einschichtige oder kleine Baumgruppen, nicht heimische Baumarten, überwiegend Jungbestände (< 10 Jahre)	634	634
07322	mehrschichtige Gehölzbestände aus überwiegend nicht heimischen Arten, jung	1.418	1.418
10160	vegetationsfreie, unversiegelte Fläche	1.356	1.356
102711	gärtnerisch gestaltete Freiflächen (außer Rasen- und Baumbestandsflächen), Anpflanzung von Bodendeckern (< 1m Höhe), ohne Bäume	451	451
102712	gärtnerisch gestaltete Freiflächen (außer Rasen- und Baumbestandsflächen), Anpflanzung von Bodendeckern (< 1m Höhe), mit Bäumen	379	379
10272	gärtnerisch gestaltete Freiflächen (außer Rasen- und Baumbestandsflächen), Anpflanzung von Sträuchern (> 1m Höhe)	281	281
102721	gärtnerisch gestaltete Freiflächen (außer Rasen- und Baumbestandsflächen), Anpflanzung von Sträuchern (< 1m Höhe), mit Bäumen	14	14
102722	gärtnerisch gestaltete Freiflächen (außer Rasen- und Baumbestandsflächen), Anpflanzung von Sträuchern (> 1m Höhe), mit Bäumen	538	538
102762	gärtnerisch gestaltete Freiflächen (außer Rasen- und Baumbestandsflächen), Anpflanzung von Stauden, mit Bäumen	18	18
Summe		7.700	7.109

BT Code	Biotoptyp versiegelt	Größe (m²) 1	Größe (m²) 2
122211	geschlossene Blockbebauung (allseitig umschlossene Hinterhöfe), Innenhöfe überwiegend versiegelt	1.334	1.329
12222	geschlossene und halboffene Blockbebauung (nicht allseitig umschlossene Hinterhöfe)	81	81
12310	Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb)	17.340	17.327
12330	Gemeinbedarfsflächen (Kindergärten, Schulen, Krankenhäuser etc.)	4.684	4.598
12500	Ver- und Entsorgungsanlagen	34	34
12612	Straßen mit Asphalt- oder Betondecken	3.980	3.980
126121	Straßen mit Asphalt- oder Betondecken, mit bewachsenen Mittelstreifen	11.802	0
126412	Parkplätze, nicht versiegelt	883	883
12642	Parkplätze, teilversiegelt	9.245	9.243
126421	Parkplätze, teilversiegelt, mit Baumbestand	336	336
12643	Parkplätze, versiegelt	4.493	4.493
12644	Garagenanlagen	4.631	4.631
12653	teilversiegelter Weg (inkl. Pflaster)	10.087	5.816
12654	versiegelter Weg	801	801
12740	Lagerflächen	694	694
12750	sonstige versiegelte Flächen	8.107	7.769
Summe		78.531	62.014
Summe gesamt		86.231	69.123

Auf den unversiegelten Restflächen befindet sich zum Teil Vegetationsbestand, der aber lokal verstreut ist und in der Regel weniger als 500 m² Fläche einnimmt. Es handelt sich überwiegend um ruderal geprägte Standorte wie ruderale Pionier- und Halbtrockenrasen oder Flächen mit Spontanvegetation. Einige Flächen sind auch gärtnerisch angelegt mit Strüchern oder Bodendeckern. Zwei Flächen werden durch kleinere Baumbestandsflächen eingenommen. Die Lebensraumfunktion ist als gering zu bewerten.

Im Bereich des Plangebietes ohne die Straßenverkehrsflächen nehmen die versiegelten Flächen 90 % ein.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte eine faunistische Erfassung (Teige 2020 und 2022). Das Plangebiet ist nur für einige wenige Vogelarten als Nahrungs- und Bruthabitat von Bedeutung. Dies ist auf die geringe Größe sowie die geringe Habitat- und Strukturvielfalt zurückzuführen. Im Bereich des Dragonerareals wurden 12 Arten erfasst, von denen für 11 eine gesicherte Einstufung als Brutvögel erfolgte. Für den Girlitz besteht nur Brutverdacht. Es wurden vier Höhlen- und Nischenbrüter, sieben Freibrüter und ein Bodenbrüter festgestellt. Im Plangebiet dominieren hinsichtlich der Revieranzahl Arten, die Höhlen oder halbhöhlenartige Strukturen als Brutplatz nutzen (55 Reviere). Gefolgt von einzelnen Arten der Freibrüter (12 Reviere). Bodenbrüter sind aufgrund der Gebietscharakteristik mit nur sehr geringem Anteil an dichter Vegetation mit Ausnahme eines Rotkehlchenreviers nicht vorhanden. Von besonderem Wert ist das Gebiet für den Haussperling. Dies ist auf die geeigneten Brutmöglichkeiten an Gebäuden zurückzuführen. Neben Mauerspalt und ähnlichen Strukturen finden sich im südlichen Teil des Plangebietes auch angebrachte Nistkästen. Der vorhandene Baumbestand weist, soweit es erkennbar war, keine Höhlen oder ähnlich geeignete Strukturen auf. Heckenbereiche und eine deckungsreiche Bodenschicht, die für mögliche Bodenbrüter geeigneten Lebensraum bieten würden, sind bis auf eine kleine Fläche im Südwesten des Geländes nicht vorhanden. Auf dieser kleinen Fläche wurden Heckenbrüter wie Mönchgrasmücke und Nachtigall nachgewiesen. Die nachgewiesenen Brutvogelarten sind typisch für das Berliner Stadtgebiet. Die im Gebiet brütenden Haussperlinge finden in den Grünflächen außerhalb des Plangebietes gute Nahrungshabitate.

Im Bereich des Verwaltungsgebäudes wurden sechs Arten erfasst (Teige 2022). Das Bezirksamtsgrundstück ist geprägt durch Geschossbauten, in deren Hinterhöfen einzelne Bäume und Gebüsch-/Heckenstrukturen zu finden sind. Ruderalfluren oder Sukzessionsflächen, wie sie sich auf der Fläche des Dragonerareals befinden, sind hier nicht vorhanden. Im vorhandenen Baumbestand befinden sich, aufgrund des Alters der meisten Bäume, kaum Baumhöhlen. Die Bruthabitate finden sich hier eher an der Gebäudesubstanz. So sind z.B. an der Ostfassade des östlichen Gebäudes 14 Ersatzniststätten für Höhlenbrüter und ein Ersatz-Doppelnest für Mehlschwalben angebracht. Die Ersatznistkästen sind durch Haussperling, Mauersegler und Star besiedelt. Zusätzlich gibt es an der Gebäudesubstanz noch einen Brutplatz des Hausrotschwanzes.

Im Plangebiet wurde mit der Zwergfledermaus eine Fledermausart nachgewiesen. Drei Sommerquartiere sind wahrscheinlich. Es wird von Einzelquartieren ausgegangen. Ein Wochenstubenquartier am Gebäudebestand kann aber nicht vollständig ausgeschlossen werden. Winterquartiere wurden nicht nachgewiesen und sind auch nicht wahrscheinlich. An Bäumen finden sich im Plangebiet keine geeigneten Quartierstrukturen. Aufgrund

des hohen Quartierpotenzials an Gebäuden hat das Plangebiet eine Bedeutung für Fledermäuse, insbesondere für die Zwergfledermaus. Eine übergeordnete Bedeutung für die Fledermausfauna besteht hingegen nicht (Teige 2020 und 2022).

Im Plangebiet erfolgten keine Nachweise von Zauneidechsen (Teige 2020).



Abb. 2: Artenbestand nach Teige 2022

Vögel: A - Amsel (6), Gi - Girlitz (1), Hr - Hausrotschwanz (6), H - Haussperling (53), Kg - Klappergrasmücke (1), Ms - Mauersegler (10), K - Kohlmeise (2), Mg - Mönchsgrasmücke (1), N - Nachtigall (1), Nk - Nebelkrähe (1), Rt - Ringeltaube (3) und R - Rotkehlchen (1), S - Star (1)

Fledermäuse: Z - Zwergfledermaus

Im Geltungsbereich wurde der Baumbestand aufgenommen. Der überwiegende Teil des Baumbestandes befindet sich in der Grünfläche westlich des ehemaligen Rathaus Kreuzberg.

II.2.2.1 Empfindlichkeit

Die versiegelten und teilversiegelten Flächen weisen keine Veränderungsempfindlichkeit auf. Im Bereich des Gebäudebestands besteht eine hohe Veränderungsempfindlichkeit in Bezug auf die Gebäudebrüter und die Fledermäuse.

Die mit Vegetation bestandenen Flächen weisen auch eine untergeordnete Wertigkeit auf, so dass die Veränderungsempfindlichkeit entsprechend gering ist.

II.2.3 Schutzgut Boden

II.2.3.1 Bestand

Nach der geologischen Karte befindet sich das Untersuchungsgebiet im Berliner Urstromtal, das überwiegend aus weichselkaltzeitlichen Sanden aufgebaut ist. Im Bereich der untersuchten Fläche wurden fein- bis mittelförnige Sande abgelagert, die von Torflagen überlagert sein können. Im Plangebiet liegen außerhalb der versiegelten Flächen sehr stark und stark veränderte Bodenverhältnisse vor. Es handelt sich um Aufschüttungsböden. Baugrunduntersuchungen zeigen eine 5-240 cm starke Auffüllungsschicht. Die Naturnähe ist im gesamten Plangebiet als sehr gering zu bewerten. Die Bodenart setzt sich im Plangebiet überwiegend aus Mittelsand, Feinsand und mittel lehmigem Sand zusammen. Die vorherrschende Bodengesellschaft ist Lockersyrosem, Regosol und Pararendzina, geprägt durch Aufschüttung. Die Böden sind insgesamt durch eine überwiegend geringe Leistungsfähigkeit in Bezug auf die fünf Bodenfunktionen (Lebensraum für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften, Ertragsfunktion für Kulturpflanzen, Puffer- und Filterfunktion, Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt, Archivfunktion für die Naturgeschichte) geprägt.

Für das Plangebiet liegt laut Karte ‚Planungshinweise Bodenschutz‘ eine geringe Schutzwürdigkeit vor. Es gelten die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes.

II.2.3.1.1 Altlasten

Für die Fläche des Dragonerareals erfolgte eine Untersuchung der Altlastensituation. Die Flächen werden im Bodenbelastungskataster unter den Kataster-Nr. 854 und 1399 geführt. Zu der Fläche 854 gehören die beiden Kleinflächen Nr. 11211 und 1210 (siehe Abb. 3). Im Bereich der ehemaligen Tankstelle (Tankstelle Nord) wurde eine Detailuntersuchung und im restlichen Areal wurde eine orientierende Untersuchung durchgeführt. Neben der Tankstelle Nord ergaben sich aus einer historischen Recherche weitere Hauptverdachtsstellen, darunter die Tankstelle Süd, sowie zwei Kleintankstellen, zahlreiche Werkstätten mit meist verölten aber intakten Bodenversiegelungen, Lackierereien, Abstellflächen für Autowracks und ein Kanalsystem. Insgesamt wurden 26 Kleinrammbohrungen abgeteuft, sechs neue Grundwassermessstellen errichtet und 10 Grundwasserproben entnommen (TRION 2011). Die Bodenanalytik richtete sich im Aufschüttungshorizont auf die Parameter Schwermetalle, polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW). In den tieferen Schichten wurden die Proben auf die lokalen Verdachtsp Parameter MKW und BTEX (Tankstellen, Abscheideranlagen, Kanalsystem), BTEX und LHKW (Lackierereien) sowie MKW (Werkstätten, Abstellflächen, Abscheideranlagen) ausgerichtet. In den Bohrungen zeigte sich eine überwiegend 1,5 bis 1,9 m in den Tankstellenbereichen bis 3,0 mächtige künstliche Auffüllungsschicht aus Sand mit Bauschuttbeimengungen. Kritische Materialien wie z.B. Schlacke oder Teerpappe wurden nur untergeordnet vorgefunden. Unterhalb der Auffüllungen erfolgten überwiegend Sande, selten auch Torflagen. Auffällige Bodenveränderungen

(Geruch, Färbung) konnten an den beiden Großtankstellen sowie an einem Kleintankstellenstandort beobachtet werden.

Im Bereich der ehemaligen Tankstelle im Norden, in dem die Detailuntersuchung erfolgte, ist der grundwassergesättigte Boden im Bereich der noch vorhandenen Erdtanks deutlich durch BTEX kontaminiert. Der Belastungsschwerpunkt liegt zwischen ca. 4 und 6 m u. GOK, reicht aber punktuell bis zu 7 m Tiefe. Im Grundwasser lagen die Gehalte BTEX, PAK und MKW in unmittelbarer Tankstellennähe deutlich erhöht vor. Vor allem die BTEX-Gehalte überschritten die sanierungsbedürftigen Schadenswerte (SSW) der Berliner Liste erheblich. Im weiteren Abstrom fanden sich diese Parameter nur in untergeordneter Größenordnung. Eine genaue Schadensfeldabgrenzung konnte nicht erfolgen. Mit Abstand von rund 50 m konnten die Kontaminationen nicht mehr in relevanter Größenordnung im Abstrom des Grundwassers nachgewiesen werden. Da die Schadstoffe im Boden i.d.R. quellnah die höchsten Konzentrationen aufweisen und die Messungen im abströmigen Grundwasser eine starke Abnahme verzeichnen, ist davon auszugehen, dass der Kontaminationsschwerpunkt im Bereich der westlichen Tanks bzw. im unmittelbaren Umfeld liegen und dann nach wenigen Metern schnell abnehmen.

Für die Tankstelle sind keine Stilllegungsprotokolle bekannt. Die Tankstelle ist seit 40 Jahren nicht mehr in Betrieb. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass nach Nutzungsaufgabe Schadstoffe aus Erdtanks austraten. Aufgrund der langen Betriebsaufgabe ist aber von einem stabilen Ausbreitungsschema auszugehen. Es wird davon ausgegangen, dass die Verlagerungs- und Ausbreitungsintensität der Schadstoffe mittlerweile zurückgeht. Dies wird auch durch Proben belegt. Die BTEX- und PAK-Gehalte lagen vor 11 Jahren deutlich höher. Ein Erfordernis für Sanierungsmaßnahmen besteht nicht.

Im Bereich der ehemaligen Tanklagerung der Tankstelle Süd (Betrieb von den 1920er-Jahren bis zum Ende des 2. WK) wurde im grundwassergesättigten Bereich eine hohe BTEX-Belastung bis zur Erdtiefe von 6 m festgestellt, die den Beurteilungswert der Berliner Liste für gesättigten Boden überschreitet. Aus der ungesättigten Zone sind entsprechend der Untersuchungsergebnisse keine Schadstoffverfrachtungen zur Tiefe mehr zu erwarten. Ein Zustand der Erdtanks ist nicht bekannt. Das Grundwasser im unmittelbaren Abstrom der Tankanlagen wies einen hohen MKW-Gehalt auf. Im südlichen Grundwasserabstrom war der MKW-Gehalt hingegen nur leicht erhöht. BTEX war insgesamt unauffällig. Zwar ist davon auszugehen, dass die im grundwassergesättigten Boden ermittelten Schadstoffe auch in das Grundwasser übertreten. 65 Jahre nach der Betriebsaufgabe ist jedoch von einem weitgehend stabilen Zustand auszugehen.

Alle anderen Verdachtsbereiche waren hinsichtlich der Bodenuntersuchungen unauffällig. Lokale Schadstoffherde außerhalb der untersuchten Verdachtsbereiche sind möglich. Insbesondere Leckagen aus dem bestehenden Kanalsystem sind nicht auszuschließen. Das Grundwasser wies eine sehr knappe Überschreitung von sanierungsbedürftigen Schadenswerten von MKW bei der Grundwassermessstelle GWM 4 auf. Die BTEX- und LHKW-Gehalte waren in allen Messstellen unauffällig. In allen Grundwassermessstellen wurden PAK-Gehalte in unterschiedlichen Größenordnungen aufgefunden, deren Quellen nicht bekannt sind.

2021 erfolgten Untersuchungen des Baugrunds und des vorhandenen Oberbaus im Plangebiet des Bebauungsplans 2-48. Die Bodenerkundungen umfassten punktuelle Aufschlüsse in Form von 28 Rammkernsondierungen bis zu einer Tiefe von 5,0 m (ASPHALTA 2022). Daher sind lokale Abweichungen vom dargestellten Verlauf der Schichtgrenzen möglich. Dabei wurden Art und Dicke der Oberbodenschicht sowie die Art und Struktur der Bodenschicht protokolliert. Es erfolgte eine bautechnologische und chemische Untersuchung. Nur bei zwei Entnahmestellen (9 und 22) wurden gefährliche Stoffe an Proben des Baugrunds nachgewiesen.

Die beprobten Asphaltdecken und pechgebundenen Schichten wurden untersucht. Sieben Asphaltdeckschichten (4, 14, 20, 21, 23, 24 und 26) können bei der Heißmischgutherstellung verwendet werden. Eine pechgebundene Schicht gehört zu gefährlichem Abfall (22), eine weitere Schicht enthält einen erhöhten PAK-Gehalt (12). Weitere pechgebundene Schichten und damit gefährliche Stoffe wurden in den Schichten 5, 9, 10 und 22 festgestellt (ASPHALTA 2022).

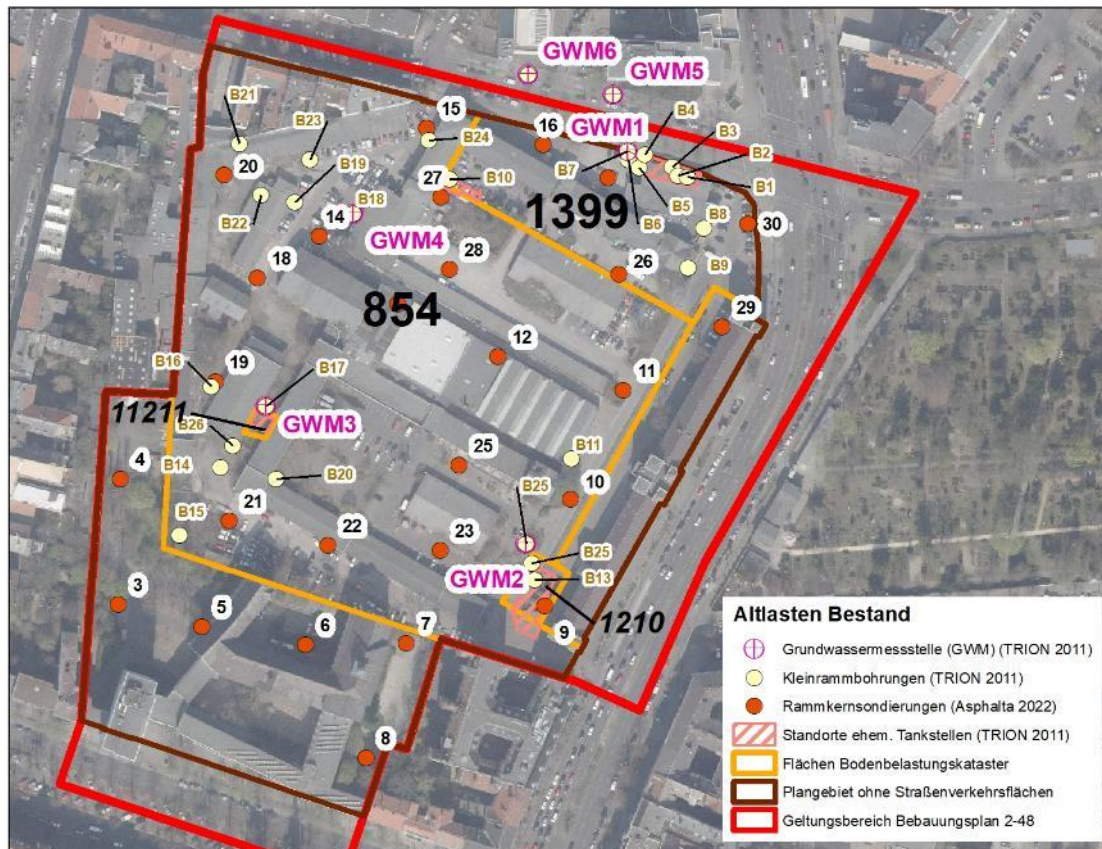


Abb. 3: Altlasten Bestand (Auswertung Fachgutachten)

II.2.3.1.2 Kampfmittel

Die Luftbildauswertung hat für das Plangebiet das Vorhandensein von Bombentrümmern ergeben. Bodenvertiefungen wurden sowohl in der Kriegs- als auch Nachkriegszeit dazu genutzt nicht mehr benötigte Waffen und Munition zu entsorgen. Vor der Durchführung von Baumaßnahmen sind daher weitergehende Untersuchungen erforderlich.

II.2.3.2 Empfindlichkeit

Die Veränderungsempfindlichkeit wird für die bereits versiegelten Flächen als gering bewertet. Für die unversiegelten Flächen ist die Veränderungsempfindlichkeit zwar höher, aber auch nur als gering zu bewerten, da auch hier von vollständig überformten und zum Teil belasteten Böden auszugehen ist.

Gegenüber Verdichtungen und damit verbundenen Veränderungen des Bodenwasserhaushaltes / Entwässerung besteht im Plangebiet nur eine geringe Empfindlichkeit, da durch die Nutzungsgeschichte bereits Verdichtungen bedingt sind.

II.2.4 Schutzgut Wasser

II.2.4.1 Bestand

Für das Schutzgut Wasser ist die Lage am Rand des Urstromtals prägend. Der Flurabstand des Grundwassers beträgt 3,5-4,6 m (ASPHALTA 2022).

Die untersuchten Bodenproben wiesen einen rechnerischen Wasserdurchlässigkeitsbeiwert von $1,0 \times 10^{-4}$ bis $5,3 \times 10^{-4}$ auf und sind dementsprechend als wasserdurchlässig zu beurteilen.

Als Bemessungsgrundwasserstand gilt der mittlere höchste Grundwasserstand (zeMHGW). Dieser liegt bei 32,2 n.ü. NHN.

Das Dragonerareal ist derzeit weitgehend versiegelt, eine Versickerung des hier anfallenden Regenwassers erfolgt daher bisher nicht. Das gesamte Plangebiet ist an die Mischwasserkanalisation angeschlossen.

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung sind keine Trinkwasserschutzgebiete ausgewiesen.

II.2.4.2 Empfindlichkeit

Für das Schutzgut Wasser ist von einem naturfernen Wasserhaushalt auszugehen, da im Bestand im Plangebiet ohne Straßenverkehrsflächen bereits 90% versiegelt sind und nicht mehr dem lokalen Wasserhaushalt zur Verfügung stehen. Das Plangebiet ist an die Mischwasserkanalisation angeschlossen.

Die Veränderungsempfindlichkeit ist im Bereich der noch unversiegelten Flächen mittel, da es sich überwiegend um kleine Flächen handelt mit keinem oder geringen Vegetationsbestand, so dass auch hier nicht von einem natürlichen Wasserhaushalt auszugehen ist.

II.2.5 Schutzgut Klima / Luft

II.2.5.1 Bestand

In Bezug auf das Schutzgut Klima/Luft weist das Plangebiet überwiegend auf Grund seiner Lage und vorherrschenden Bebauung einen geringen Kaltluftvolumenstrom von weniger als 50 m³/s auf. Östlich des Plangebietes liegt ein Friedhof, der Kaltluft produziert und von dem Kaltluft in das Plangebiet einwirkt. Die Strömungsgeschwindigkeit liegt minimal bei 0,3 m/s. Das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche zeichnen sich durch einen mäßigen bis starken Wärmeinseleffekt mit einem großen Temperaturunterschied gegenüber den Freilandverhältnissen trotz des Grünflächenangebots in der Nähe (kühlere Gebiete wie z.B. Dreifaltigkeitsfriedhof) aus. Dies wird als Folge des Klimawandels voraussichtlich zunehmen (ARUP 2023).

Aufgrund der bestehenden Versiegelung und der geringen Vegetationsausstattung hat die Freifläche keine Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet.

Das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche zeichnen sich durch eine extrem hohe Oberflächentemperaturdifferenz zwischen Abend und Morgen aus. Dies ist auf die sehr exponierten Oberflächen und die Materialität des Areals (vorwiegend harte Oberflächen mit hoher Wärmeabsorption) zurückzuführen (ARUP 2023).

In Folge des Klimawandels wird davon ausgegangen, dass die jahresdurchschnittliche Lufttemperatur im Dragonerareal um fast 2°C ansteigen wird. Dabei steigt vor allem die Temperatur im Winter aber auch im Sommer. Nicht nur die Temperaturspitzen, sondern vor allem die Dauer höherer Temperaturen steigt deutlich an und die Wärmeperioden werden sich ausdehnen (ARUP 2023).

Die relative Luftfeuchtigkeit innerhalb des Dragonerareals sinkt von 71 % auf 68 % leicht durch den Klimawandel. Dabei sinkt die relative Luftfeuchtigkeit vor allem in den Sommermonaten (von 62 % auf 55 % im Juli) während sie im Herbst und Winter steigt (von 76 % auf 82 % im Oktober). Einhergehend ist ein erhöhtes Risiko für Dürre und Wasserknappheit (ARUP 2023).

Für das Plangebiet wurde der thermische Komfort im Bestand untersucht (ARUP 2023). Von Mai bis September besteht für ca. 70% der Tagesstunden zwischen 08:00 und 20:00 die Gefahr des Hitzestresses. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die flache und weitläufige Bebauung sowie ein geringer Baumbestand wenig Schatten für die Außenflächen des Areals bieten. Die Fußgängerbereiche sind daher der direkten Sonneneinstrahlung stark ausgesetzt. Der Anteil versiegelter Fläche innerhalb des Areals ist sehr hoch, wodurch wenig Verdunstung über Vegetation stattfinden kann. Die direkte und diffuse Sonneneinstrahlung verursacht hauptsächlich PET-Temperaturen von bis zu 50,9°C und 38,9°C im Durchschnitt. Das bedeutet, dass die gefühlte Temperatur PET auf dem Areal im Durchschnitt 5-6°C über der Lufttemperatur liegt. Diese wird als unangenehm bis sehr unangenehm wahrgenommen und verursacht im Hochsommer starkes Schwitzen.

Die Hitzestress-Gefahr erhöht sich unter Berücksichtigung des Klimawandels auf ca. 80% für das Jahr 2045.

Bei Wind aus der Westrichtung und Südwestrichtung kommt es zu einer Kanalisierungswirkung in den an das Dragoner Areal angrenzenden Straßen (Yorckstraße bzw. Obentrautstraße). Im Dragoner Areal selbst treten bedingt durch die Windschutzwirkung der geschlossenen Häuserfassade im Westen nur unkritische Windgeschwindigkeiten auf. Das östlich des Dragoner Areals gelegene Friedhofsgebiet begünstigt eine Beschleunigung des Windes aus Ostrichtung am nordöstlichen Eingang des Areals. Dieser Effekt kann dort lokal zu höheren Geschwindigkeiten führen. Alle anderen Bereiche im Dragoner Areal sind unkritisch hinsichtlich der auftretenden Windgeschwindigkeiten.

II.2.5.2 Empfindlichkeit

Für das Plangebiet besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung, da das Plangebiet bereits im Bestand sehr stark versiegelt ist und sich die negativen Tendenzen durch den Klimawandel noch verstärken werden.

II.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

II.2.6.1 Bestand

Das Plangebiet liegt im sog. Rathausblock und stellt im ansonsten weitgehend durch Gründerzeitbebauung geprägten Gebiet eine Besonderheit dar. Von dem sechsspurigen stark ausgebauten Mehringdamm wird das Plangebiet weitgehend durch das Finanzamt abgeschirmt, das sich in dem ehemaligen Mannschaftsquartier der Garde-Dragoner-Kaserne befindet. Östlich des Mehringdammes schließen Friedhofsflächen an. Nördlich der Obentrautstraße befinden sich die sechs- und siebengeschossigen Gebäude der Innung des Kfz-Gewerbes Berlin sowie das Bildungs- und Technologiezentrum der Handwerkskammer Berlin.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über je zwei Zufahrten an der Obentrautstraße und am Mehringdamm.

Das Plangebiet ist geprägt durch eine ein- bis zweigeschossige Bauweise, welche mit ihren zahlreichen Stall- und Remisenbauten die Vergangenheit als Standort einer Kavalleriekaserne widerspiegelt. Bis 1918 erfolgten einige Ergänzungen und Umbauten, das Ensemble an sich blieb aber im Wesentlichen erhalten. Seit den 1920er Jahren wurde das Kasernengelände nur noch zivil genutzt. Das Mannschaftsgebäude wird durch das Finanzamt genutzt. Die Stallgebäude und Freiflächen werden bzw. wurden durch Kfz- und Kfz-affine Betriebe genutzt

Die Stall- und sonstigen Nebengebäude der ehemaligen Kasernennutzung sind vom Straßenraum kaum sichtbar. Markante Gebäude sind die Stallgebäude der 1. und 3. Eskadron, die Alte und die Neue Reitbahn, der Stall für kranke Pferde sowie die 1927 erbaute Adler-Halle.

Zwischen dem 1. und 2. Weltkrieg sowie nach dem 2. Weltkrieg wurden zahlreiche Gewerbebauten errichtet, darunter Garagen und Werkstattbauten.

An der Ecke Obentrautstraße / Mehringdamm befinden sich ein Biomarkt in einer 1930 errichteten Tankstelle sowie eine Polsterei. Die Polsterei befindet sich im Kopfbau des alten Stallgebäudes der 1. Eskadron.

II.2.6.2 Empfindlichkeit

Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Verlust der markanten Gebäude der ehemaligen Garde-Dragoner-Kaserne.

II.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

II.2.7.1 Bestand

Das Plangebiet befindet sich westlich des Mehringdamms in Sichtweite der Friedhöfe vor dem Halleschen Tor und umfasst das einstige Kasernengelände des 1. Garde-Dragoner-Regiments. Ausschlaggebend für die Wahl des Standorts war die Nähe zum Tempelhofer Feld, dem damals größten Parade- und Truppenübungsplatzes Berlins. Mit der Kasernenbebauung begann die Entwicklung in der ursprünglichen Tempelhofer Vorstadt Jahre vor der planmäßigen Bebauung. Erst mit dem Hobrechtplan von 1862 wurde die weitere Entwicklung der Tempelhofer Vorstadt vorangetrieben. Hobrecht nahm die bestehenden Wegeverbindungen sowie die planerischen Konzepte Peter Joseph Lennés auf und definierte damit den heutigen von Mehringdamm, Obentrautstraße, Yorckstraße und Großbeerenstraße definierten Rathausblock, dessen überwiegender Teil durch das Plangebiet des Bebauungsplans 2-48 eingenommen wird. Den Grundriss der Kaserne bildet ein asymmetrisches Fünfeck, das sich aus den dort damals vorhandenen Straßen- und Wegeführungen und dem Verlauf angrenzender Grundstücke ergab. Die Stallungen bildeten eine markante Kammstruktur aus, in deren Höfen Reit- und Exerzierplätze liegen. Die Stallflügel waren zur Akzentuierung an den Eckpunkten und an ihren Enden um jeweils ein weiteres Geschoss erhöht. Hier sind die Dächer als Kreuzdach ausgebildet. Für das Kasernengelände unverzichtbare Funktionsbauten waren die Station für kranke Pferde und die Schmiede, die auf der Rückseite der Reiterhöfe symmetrisch angeordnet sind. Das Gelände war ursprünglich durch eine 2,80 m hohe Umfassungsmauer zum Schutz der Anlage und zur Vermeidung des Desertierens der Soldaten umgeben. Teile dieser Mauer sind bis heute erhalten.

Zwischen dem zentralen Zugang durch das Mannschaftsgebäude und dem Exerzierplatz und der Reithalle befindet sich eine Achse.

In der Dragonerkaserne wurden erstmals in Preußen Stallgebäude mit Kreuzgewölbe und gusseisernen Säulen errichtet.

Die städtebauliche Figur der ehemaligen Kaserne prägt das Stadtbild und erinnert an die militärische Bedeutung des Stadtviertels. Sie ist die älteste geschlossen erhaltene Kasernenanlage und daher kommt ihr eine besondere Bedeutung in der preußischen Militärgeschichte zu. Die Anlage verfügt noch über eine gut erhaltende Gebäudesubstanz aus der Kasernenzeit und besitzt zudem erhaltenswerte bauliche Ergänzungen nach der Umnutzung des Areals durch den Automobildienstleister Translag GmbH ab den 1920er

Jahren. Dieser nutzte die Pferdeställe zu 600 Einstellplätzen um. Dadurch entstand einer der größten Automobilstandorte Berlins. Das Areal wurde in diesen Jahren neu strukturiert. In dieser Zeit entstanden u.a. die sog. Adler-Halle und das nicht mehr existierende Rheinlandhaus an der nordöstlichen Grundstücksecke, welches der Unternehmensrepräsentanz diente. Heinrich Kosina entwarf eine Tankstelle sowie die erste öffentliche Auto- waschstraße Berlins, in der bis zu 2.200 Fahrzeuge am Tag gereinigt wurden.

Im zweiten Weltkrieg wurde die Kaserne ein wichtiger innerstädtischer Rüstungsstandort mit einem Schwerpunkt auf der Instandsetzung von Panzern und Militärfahrzeugen. Bestehende Unternehmen der Automobilbranche wurden zur Teilnahme an der Rüstungsproduktion verpflichtet.

Nach dem zweiten Weltkrieg errichtete die Translag anstelle des im zweiten Weltkrieg zerstörten Stallflügels ein Büro- und ein Werkstattgebäude sowie einen Garagentrakt. Damit wurden die beiden Reiterhöfe und die historische Kammstruktur wiederhergestellt. Zu den Maßnahmen des Wiederaufbaus gehörten außerdem die Instandsetzung der Neuen Reithalle, der Adlerhalle sowie der Neubau kriegszerstörter Garagen.

Das als Finanzamt genutzte ehemalige Mannschaftsgebäude wurde zwischen 1850-1852 errichtet und bildete das Hauptgebäude der Dragonerkaserne. Es stellt ein weithin sichtbares Zeugnis der Kaserne dar und ist für das Stadtbild von besonderer Bedeutung.

Der gesamte Komplex ist unter Bezeichnung Garde-Dragoner-Kaserne als Denkmalbereich in die Berliner Denkmalliste eingetragen. Der Denkmalbereich setzt sich zusammen aus Einzeldenkmälern sowie aus Bauten und Flächen, die nicht als Einzeldenkmal eingetragen sind, aber als Bestandteile der Anlage ebenfalls Denkmaleigenschaften besitzen.

II.2.7.2 Empfindlichkeit

Es besteht eine sehr hohe Veränderungsempfindlichkeit im Plangebiet in Bezug auf Kultur- und Sachgüter.

Wichtig ist, dass der räumliche und funktionale Zusammenhang der einzelnen Gebäude bis heute nachvollziehbar ist. Prägend ist auch die symmetrische Kammstruktur der Stallanlagen, die durch das querliegende Mannschaftsgebäude zum Mehringdamm hin geschlossen wird. Diese grundlegende Gebäudedisposition wird durch Erschließungs- und Sichtachsen ergänzt, deren Verlauf für die Erlebbarkeit des Areals maßgeblich ist.

II.2.7.3 Nutzung erneuerbarer Energien

Bezüglich der Nutzung erneuerbarer Energien wird für den Gebäudebestand auf die Einhaltung der fachrechtlichen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) verwiesen. Die sich daraus ergebenden Pflichten greifen für Bestandsgebäude anlass-bezogen, insbesondere bei baulichen Änderungen oder beim Austausch von Heizungsanlagen.

II.2.7.4 Abfälle und Abwässer

Das Plangebiet wird im Bestand vor allem durch Gewerbetreibende genutzt. Eine ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen und Abwässer wird unterstellt.

II.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würde sich die naturschutzfachliche Wertigkeit des Plangebietes nicht weiter signifikant erhöhen. Das Plangebiet ist im Bestand bereits als Gewerbegebiet entwickelt. Die Teilflächen, die derzeit als Brache ungenutzt sind, bieten bei Nichtdurchführung der Planung ein Potential für Spontanaufwuchs und Vegetationsentwicklung, die aber nur in sehr geringem Umfang zur Erhöhung der naturschutzfachlichen Wertigkeit beitragen würden. Die Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen würde im Bestand damit nicht weiter zunehmen. Die Böden sind durch Altlasten sowie eine hohe Versiegelung erheblich vorbelastet, so dass bei einer Nichtdurchführung der Planung auch keine positive Entwicklung auf das Schutzgut Boden zu erwarten ist. Es ist davon auszugehen, dass die Belastungen des Bodens weiter bestehen würden. Auch der Wasserhaushalt ist lokal stark eingeschränkt, durch den hohen Anteil an versiegelten Flächen und einem damit verbundenen hohen Oberflächenabfluss und einem weitgehenden Anschluss an die Mischwasserkanalisation. Die versiegelten Flächen werden bei Nichtdurchführung der Planung weiter bestehen und im Sommer zu Hitzebelastung und bioklimatischer Belastung führen. Auch in Hinblick auf Landschaftsbild und Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sind keine Veränderungen zu erwarten, bei Nichtdurchführung der Planung. In Bezug auf das Schutzgut Kulturgüter ist davon auszugehen, dass auch bei Nichtdurchführung der Planung ein Erhalt der schützenswerten Bausubstanz erfolgen würde, da es sich um Baudenkmäler handelt. In Bezug auf Abfälle und Abwässer ist ein ordnungsgemäßer Umgang auch bei Nichtdurchführung der Planung weiter zu unterstellen. Es greift auch weiterhin das GEG anlassbezogen bei Sanierung oder Umbauten.

II.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung Planung einschließlich der Betrachtung der abriss-, bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen

II.4.1 Schutzgut Fläche

Die Planung führt in Bezug auf das Schutzgut Fläche zu keinen erheblichen anlagebedingten Beeinträchtigungen, da die Flächeninanspruchnahme auf einer Siedlungsfläche erfolgt, die durch eine jahrhundertelange Nutzungsgeschichte geprägt ist. Es wird keine naturnahe Fläche einer Nutzung entzogen. Die Fläche war im Bestand schon mal stärker versiegelt.

Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind für dieses Schutzgut nicht zu erwarten, da keine Flächen über das Plangebiet hinaus in Anspruch genommen werden.

II.4.2 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit einschließlich der Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Erholung

Durch die Planung wird es keine erheblichen negativen anlagebedingten Beeinträchtigungen in Bezug auf die Erholungsvorsorge geben. Das Plangebiet hat im Bestand keine Bedeutung für die Erholungsvorsorge. Durch die Planung sind Verbesserungen auf die Erholungsvorsorge zu erwarten. Es ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage und Spielplätze“ geplant. In den geplanten urbanen Gebieten werden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch angelegt und es wird wohnungsnahes Grün geschaffen. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sollen eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen. Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind in Bezug auf die Erholung nicht zu erwarten.

Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt zwischen dem in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Mehringdamm und den in Ost-West-Richtung verlaufenden Straßen Obentrautstraße und Yorckstraße. Die straßenseitige Erschließung erfolgt im Bestand über eine Zufahrt an der Obentrautstraße und zwei Zufahrten entlang des Mehringdamms. Die nördliche Zufahrt des Mehringdamms befindet sich in Nähe des Knotenpunktes Mehringdamm/Blücherstraße-Obentrautstraße. Die südliche Zufahrt befindet sich südlich des Finanzamtes (Ramboll (vormals LK Argus) 2026). An der Yorckstraße befindet sich eine Zufahrt zum Bezirksamt. Der Mehringdamm und die Yorckstraße sind übergeordnete Straßenverbindungen (Stufe II). Die Obentrautstraße ist nicht klassifiziert, da sie eine nachgeordnete Straße ist. Mehringdamm und Yorckstraße haben drei Fahrstreifen pro Richtung, die in je zwei Richtungsfahrbahnen durch einen Mittelstreifen (Mehringdamm) bzw. Mittelstreifen und Parkstreifen (Yorckstraße) getrennt sind. Die Obentrautstraße hat eine zweispurige Fahrbahn je Richtung. Am Fahrbahnrand wird nahezu durchgängig parallel oder diagonal geparkt. Mehringdamm und Yorckstraße sind stark durch motorisierten Verkehr belastet.

Der Mehringdamm weist im durchschnittlichen werktäglichen Tagesverkehr DTV_w (Verkehrsmengenkarte 2023, Stand: 02/2025) 38.000 bis 42.000 Kfz/24h (davon 3,5 % LKW-Anteil) auf. Für den Bestand wurden für das Plangebiet auf der Grundlage der Beschäftigten und der bestehenden Nutzungen rund 1.030 Kfz-Fahrten / Tag ermittelt. Darin sind rund 30 Schwerverkehrsfahrten pro Werktag enthalten.

Das Plangebiet liegt direkt an übergeordneten Fahrradroutes und dem Fahrradergänzungsnetz. Der Mehringdamm ist eine übergeordnete Fahrradroute und Yorckstraße und Obentrautstraße sind Teil des Ergänzungsnetzes. Das Plangebiet ist durch den U-Bahnhof Mehringdamm (U 6 und U7) und Busverbindungen direkt an den Öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des S-Bahnringes und ist daher im Geschäftsbereich von stationslosen und stationsbasierten Sharing-Angeboten sowohl für PKW als auch für Fahrräder.

Bei einer vollständigen Entwicklung des Gebiets ohne Maßnahmen zur Förderung des Umweltverbunds und Reduzierung des Kfz-Verkehrs ist von einem Verkehrsaufkommen

von 1.750 Kfz-Fahrten/Tag auszugehen. Darin sind 90 Schwerverkehrsfahrten pro Werktag enthalten. Die größten Verkehrserzeuger sind die Verwaltung mit Finanzamt und Rathaus und das Gewerbe, wobei bei der Verwaltung die Beschäftigten und bei dem Gewerbe die Kunden den Verkehr erzeugen. Die Nutzungen Kita, Jugendfreizeit, Gemeinwohlfächen und Club haben in Bezug auf den Kfz-Verkehr hingegen eine geringe Relevanz. Als morgendliche Spitzenstunde wurde 8-9 Uhr und als abendliche Spitzenstunde 16-17 Uhr ermittelt. Unter Berücksichtigung des Verkehrsaufkommens im Bestand ergibt sich ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 720 Kfz-Fahrten / Werktag und rund 50 zusätzlichen Schwerverkehrsfahrten / Werktag. Das höchste Kfz-Aufkommen liegt gemäß tageszeitlicher Verteilung bei rund 70 Kfz pro Stunde, die zusätzlich im umliegenden Straßennetz auftreten. Die höchste Zunahme wird dabei an der Hauptzufahrt am Mehringdamm entstehen. An dem diese Hauptzufahrt betreffenden Knotenpunkt Mehringdamm wurde maximal Qualitätsstufe E und damit eine ausreichende Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts nachgewiesen. An anderen Knotenpunkten gibt es zum Teil schlechtere Einstufungen, die aber nicht vorhabenbedingt sind.

Zusätzlich zu den erwarteten 720 Kfz-Fahrten sind ca. 2.740 Fußwege, ca. 2.080 Radfahrten und ca. 2.510 ÖPNV-Wege zu erwarten. Es wurde ein Stellplatzbedarf von 21 Kfz-Stellplätzen für mobilitätseingeschränkte Personen und 1.506 Fahrradstellplätzen ermittelt. Für eine leistungsfähige Abwicklung wurden insbesondere Empfehlungen zum Ausbau der Fuß- und Radverkehrsanlagen in der Yorckstraße und dem Mehringdamm getroffen. Diese Maßnahmen ergeben sich nicht vorhabenbedingt, sondern beheben auch Missstände im Bestand. Im Bereich des Plangebietes soll die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 5 km/h gesetzt werden. Der Kfz-Verkehrsfluss könnte durch Maßnahmen an den Lichtsignalanlagen verbessert werden. Dies ginge allerdings in der Regel zu Lasten des Fußverkehrs. Die schalltechnischen Auswirkungen wurden im Rahmen einer Untersuchung prognostiziert und bewertet (MÜLLER-BBM 2026). Nördlich, nordöstlich, südlich, südöstlich und westlich des Plangebiets befinden sich mit Wohngebäuden empfindliche Nutzungen. Östlich des Mehringdamms befinden sich Friedhöfe. Bereits im Bestand sind hohe Geräuschbelastungen durch Verkehrslärm am Mehringdamm und Yorckstraße tags und nachts und an der Obentrautstraße und Großbeerenstraße nachts gegeben, die die Schwelle der Gesundheitsgefährdung überschreiten (tags/nachts 70/60 dB(A)). Durch die Planung ist im Planfall 2035 tags und nachts an diesen stark belasteten Straßenabschnitten von einer allenfalls rechnerisch nachweisbaren, geringfügigen Erhöhung ($\leq 0,1$ dB(A)) der Beurteilungspegel auszugehen.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wird dem Plangeber empfohlen als kompensatorische Maßnahme auf Abschnitten der Yorckstraße und des Mehringdamms zumindest zur Nachtzeit, die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h zu beschränken. Im Rahmen eines nächsten Sanierungszyklus sollte lärmarmer Fahrbahnbelag eingebaut werden. Diese Maßnahmen sind aber nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Für die geplanten Wohnnutzungen können gesunde Wohnverhältnisse durch Festsetzungen von besonderen Fensterkonstruktionen sowie einer verglasten Ausführung von Balkonen/Loggien sichergestellt werden. Die geplante öffentliche Parkanlage mit Spielplätzen liegt ausreichend geschützt vor Verkehrslärm. Es werden keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen durch Verkehrslärm vorbereitet. Baubedingte Auswirkungen

sind nicht nachhaltig und daher nicht erheblich. Sie sind auch nicht Gegenstand der schalltechnischen Betrachtung.

Gewerbelärm

Die Planung wirkt sich nicht erheblich nachteilig auf umliegende Nutzungen aus. Auch das angrenzende Hostel (Mehringdamm 32) wird durch die Planung nicht weitergehend eingeschränkt. Durch die Betriebe in den Erdgeschosszonen der angrenzenden Bebauung, sind die Geräuschemissionen bereits limitiert, sodass die Planung gegenüber dem Bestand keine weitergehende Einschränkung nach sich zieht (MÜLLER-BBM 2026). Neuansiedlungen von Betrieben müssen zudem die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm einhalten. Es werden keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen durch Verkehrslärm vorbereitet. Bau- und anlagebedingte Auswirkungen sind für Gewerbelärm nicht einschlägig, da sie hier erst Wirkungen durch den Betrieb entfalten.

Freizeitlärm

Es wirkt kein Freizeitlärm erheblich beeinträchtigend betriebsbedingt auf Bestandbebauung angrenzend an das Plangebiet (MÜLLER-BBM 2026). Bau- und anlagebedingte Auswirkungen sind für Freizeitlärm nicht einschlägig, da dieser erst Wirkung durch die Nutzung entfaltet.

Strahlung

Durch die Planung wird es keine bau-, anlage- oder betriebsbedingte Beeinträchtigungen in Bezug auf Strahlung geben. Der Bebauungsplan bereitet keine Vorhaben vor, die Strahlungen verursachen.

Erschütterung

Anlage- und betriebsbedingt sind keine erheblichen Auswirkungen aufgrund von Erschütterungen zu erwarten. Während der Bauphase können Erschütterungen durch Baumaschinen entstehen. Diese sind aber nicht erheblich, da sie auch nicht dauerhaft sind und damit keine negativen Wirkungen auf die Gesundheit erfolgen werden.

Unfälle und Katastrophen

Im Plangebiet werden sich Gewerbebetriebe ansiedeln. Es ist vorausschauend zu ermitteln, ob durch die Planung Betriebe zulässig sind, die Unfälle und Katastrophen verursachen können. Die Seveso-Richtlinien und die Störfallrichtlinie sind unmittelbar geltendes Recht. Sie betreffen das Anlagenrecht. Bei der Neuansiedlung von Betrieben ist zu prüfen, ob der jeweilige Betrieb im Einzelfall und ggf. in einzelnen Betriebsbereichen betroffen ist und an der vorgesehenen Stelle angesiedelt werden kann. Ein Risiko für schwere Unfälle kann aufgrund der geplanten Nutzung ausgeschlossen werden. Die Planung bereitet keine Vorhaben vor, die anfällig sind für Katastrophen und Unfälle, da nur nicht störendes Gewerbe zulässig sein wird. Bau- und anlagebedingte Auswirkungen sind für Unfälle und Katastrophen nicht einschlägig, da erst Wirkungen durch den Betrieb auftreten können.

Licht

Das Plangebiet befindet sich im Umfeld von empfindlichen Wohnnutzungen. Ziel der Planung ist die Entwicklung von urbanen Gebieten und Gewerbegebieten sowie einer Fläche

für den Gemeinbedarf. Die Anlagen sind gemäß dem Lichtkonzept Berlin angemessen zu beleuchten. Das heißt eine Lichtverschmutzung ist zu vermeiden, um Auswirkungen auf den Menschen zu vermeiden. Hierfür ist auch eine Regelung in der Verwaltungsvereinbarung zur Vermeidung von Lichtverschmutzung aufgenommen. Baubedingte Auswirkungen sind nicht nachhaltig und daher nicht erheblich. Anlagebedingte Auswirkungen entstehen nicht, da erst Wirkungen durch den Betrieb auftreten können.

Wärme

Betriebsbedingte Auswirkungen durch Wärme sind nicht zu erwarten. Es werden keine großen Betriebe zulässig sein, die z.B. Abwärme produzieren, die sich negativ auf die menschliche Gesundheit auswirken könnten. Baubedingte Auswirkungen sind nicht nachhaltig und daher nicht erheblich. Anlagebedingte Auswirkungen entstehen nicht, da erst Wirkungen durch den Betrieb auftreten können.

II.4.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Durch die Planung entstehen anlagebedingt keine erheblichen Beeinträchtigungen der Lebensraumfunktion der Tiere und Pflanzen. Im Bestand stellt sich das Plangebiet als weitgehend vegetationsfrei bzw. -arm dar. Durch den Bebauungsplan 2-48 sollen urbane Gebiete, Gewerbegebiete, eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“, öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage und Spielplätze“ sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden. Im urbanen Gebiet MU 1 sind nur 180 m² (8 %) mit Vegetation bestanden. Hier wird zukünftig 7 % Fläche Vegetation bestanden sein (154 m²). Das urbane Gebiet MU 2.1 ist im Bestand nahezu vegetationsfrei (4 m²). Hier wird zukünftig 16% mehr Fläche mit Vegetation bestanden sein (492 m²). Das urbane Gebiet MU 2.2 ist im Bestand vegetationsfrei. Mit 216 m² nehmen zukünftig 38 % Vegetationsfläche das Baugebiet ein. Im geplanten urbanen Gebiet MU 2.3 liegt der Vegetationsanteil bei 9 % im Bestand (358 m²). Hier erfolgt eine Steigerung um 14 % auf insgesamt 931 m². Im geplanten urbanen Gebiet MU 2.4 liegt der Vegetationsanteil bei 27% im Bestand (477 m²). Hier erfolgt eine Steigerung um 7 % auf insgesamt 587 m².

Auch im geplanten urbanen Gebiet MU 3.1 ist der Vegetationsanteil mit 2 % im Bestand verschwindend gering (79 m²). Durch den Bebauungsplan werden zukünftig mit 521 m² wesentlich mehr Flächen begrünt sein. Das geplante urbane Gebiet MU 3.2 ist im Bestand vegetationsfrei. Mit 274 m² nehmen zukünftig 23 % Vegetationsfläche das Baugebiet ein. Das geplante urbane Gebiet MU 3.3 weist mit 30 m² im Bestand nur einen Vegetationsanteil von 2 % auf. Hier erfolgt eine deutliche Steigerung um 25 % auf insgesamt 346 m². Im geplanten urbanen Gebiet MU 3.4 sind im Bestand 609 m² vegetationsbestanden. Mit 1.229 m² nehmen zukünftig 28 % Vegetationsfläche das Baugebiet ein. MU 4 ist im Bestand vegetationsfrei. Hier werden zukünftig 30 m² Vegetation bestanden sein (2 %).

In dem geplanten Gewerbegebiet GE 1.1 liegt der Vegetationsanteil bei 20 %. Mit 1.956 m² ist dies sehr hoch. Hier werden künftig nur noch 607 m² Fläche Vegetation bestanden sein. Das geplante Gewerbegebiet GE 1.2 ist im Bestand vollständig versiegelt.

Der Vegetationsanteil wird sich zukünftig erhöhen auf insgesamt 133 m². Dies sind aber immer noch nur 4 % des Baugebiets. Das geplante Gewerbegebiet GE 2 ist im Bestand vollständig versiegelt. Hier werden zukünftig 8 % Vegetation bestanden sein (385 m²).

Die Fläche, welche als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt werden soll, ist im Bestand zu 19 % Vegetation bestanden (2.489 m²). Hier wird der Anteil an Vegetationsfläche zu nehmen auf 26 % (3.321 m²).

Die geplanten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind im Bestand zu 5 % durchgrünt (500 m²). Hier erfolgt eine deutliche Durchgrünung. Zukünftig werden 2.050 m² mit Vegetation bestanden sein. Dies sind 21%.

Auch im Bereich der geplanten Öffentlichen Parkanlage wird der Anteil an Vegetationsflächen deutlich zunehmen von 427 m² (18%) auf 1.076 m² (47%).

Zukünftig werden gemäß Bebauungsplan 5.243 m² Fläche mehr mit Vegetation bestanden sein (+8%).

Bei der Errichtung von Gebäuden sind mindestens 70 % der Dachflächen zu begrünen. Es ist ein Retentionsdach auszubilden mit einem Speichervolumen von 72 l Wasser je m² Dachfläche. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 0,12 m betragen. Fassaden sind zu begrünen.

Es sind mindestens 207 Laubbäume mit einem Stammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen: In den Gewerbegebieten GE 1.1 17 Bäume und GE 1.2 fünf Bäume. In den urbanen Gebieten MU 1 ein Baum, MU 2.1 sieben Bäume, MU 2.2 vier Bäume, MU 2.3 13 Bäume, MU 2.4 neun Bäume, MU 3.1 sieben Bäume, MU 3.2 fünf Bäume, MU 3.3 sechs Bäume und MU 3.4 29 Bäume. Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind 26 Bäume zu pflanzen. Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf 55 Bäume und in der öffentlichen Grünanlage 23 Bäume.

Der Lebensraumverlust für die einzelnen kartierten Höhlenbrüter wird als nicht erheblich bewertet, da durch Nistkästen als Ersatz ein durchgehender Lebensraumerhalt sichergestellt werden wird. Es wird davon ausgegangen, dass das Jagdgebiet für die Zwergfledermaus durch die Planung nicht beeinträchtigt wird.

Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen, also Beeinträchtigungen, die sich durch die spätere Nutzung des Gebietes ergeben, wie Auswirkungen auf Tiere durch Störungen, Licht oder Beunruhigungen, sind nicht zu erwarten, da im Plangebiet keine störungsempfindlichen Tiere vorkommen und in der Verwaltungsvereinbarung Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtverschmutzung festgelegt werden. Das heißt eine Lichtverschmutzung ist zu vermeiden. Es werden weiterhin Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag und Kollision festgelegt (Nutzung von Glas mit geringem Reflexionsgrad, Nutzung von halbtransparenten Materialien, Nutzung von Lamellen und vergleichbaren Strukturen).

Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Durch die Planung sind keine Natura-2000-Gebiete betroffen.

II.4.4 Schutzgut Boden

Anlagebedingt werden durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen hervorgerufen. Durch den Bebauungsplan 2-48 sollen urbane Gebiete, Gewerbegebiete, eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“, öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage und Spielplätze“ sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden. Die überwiegenden urbanen Gebiete sind im Bestand bereits nahezu vollständig (MU 1, MU 2.3, MU 3.1, MU 3.3, MU 3.4) bzw. bereits vollständig (MU 2.1, MU 2.2, MU 3.2 und MU 4) versiegelt. In dem urbanen Gebiet MU 2.4 liegt der Versiegelungsanteil bei 73 %. Die Flächen GE 1.2 und GE 2, die als Gewerbegebiete festgesetzt werden sollen, sind im Bestand bereits vollständig versiegelt. In dem geplanten Gewerbegebiet GE 1.1 liegt der Versiegelungsgrad im Bestand bei 80 %. Die Fläche, die als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt werden soll, ist im Bestand zu 81 % versiegelt. Die Fläche der geplanten öffentlichen Grünfläche ist zu 82 % versiegelt. Die geplanten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind im Bestand bereits zu 95 % versiegelt.

Zukünftig ist gemäß Bebauungsplan eine geringere Versiegelung als im Bestand geplant. Die Versiegelung wird um 5.243 m² geringer sein (12 %).

Es sind positive Auswirkungen zu erwarten. Im Bestand sind 90 % des Plangebietes versiegelt. Es werden zukünftig mehr Grünflächen in der Planung bestehen. Das heißt es wird zukünftig wieder mehr Flächen geben, in denen ein Bodenleben möglich ist.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten. Baubedingte Auswirkungen sind vernachlässigbar, da durch die Vorprägung des Standorts bereits von verdichteten Böden auszugehen ist und keine natürliche Horizontierung der Böden mehr besteht.

Tab. 2: Gegenüberstellung Versiegelung Bestand und Planung

Bau- gebiet	Größe (in m ²)	Vegeta- tionsflä- che Be- stand (in m ²)	versie- gelte Fläche Bestand (in m ²)	Prozen- tualer Anteil Versie- gelung (in %)	Grünflä- chen Planung (in m ²)	Versie- gelung Planung (in m ²)	Prozen- tualer Anteil Versie- gelung (in %)	Differenz Versie- gelung (in m ²)
GE	17.691	1.956	15.735	89	1.125	16.566	94	-1.125
GE 1	12.855	1.956	10.899	85	740	12.115	94	-740
GE 1.1	9.553	1.956	7.597	80	607	8.946	94	-607
GE 1.2	3.302	0	3.302	100	133	3.169	96	-133
GE 2	4.836	0	4.836	100	385	4.451	92	-385
MU	26.377	1.737	24.640	93	4.780	21.597	82	-4.780
MU 1	2.293	180	2.113	92	154	2.139	93	26
MU 2	9.405	839	8.566	91	2.226	7.179	76	-1.387
MU 2.1	3.046	4	3.042	100	492	2.554	84	-488
MU 2.2	562	0	562	100	216	346	62	-216
MU 2.3	4.061	358	3.703	91	931	3.130	77	-573

	1.737							
MU 2.4		477	1.260	73	587	1.150	66	-110
MU 3	13.061	718	12.343	95	2.370	10.691	82	-1.652
MU 3.1	3.720	79	3.641	98	521	3.199	86	-442
MU 3.2	1.212	0	1.212	100	274	938	77	-274
MU 3.3	1.288	30	1.258	98	346	942	73	-316
MU 3.4	6.842	609	6.233	91	1.229	5.613	82	-620
MU 4	1.618	0	1.618	100	30	1.588	98	-30
Gemein- bedarf	12.907	2.489	10.418	81	3.321	9.586	74	-832
Grünflä- che	2.310	427	1.883	82	1.076	1.234	53	-649
Ver- kehrsflä- che Zweck- bestim- mung	9.835	500	9.335	95	2.050	7.785	79	-1.550
Summe	69.120	7.109	62.011	90	12.352	56.768	82	-5.243
Straßen- ver- kehrsflä- che	17.108							
Summe	86.228							

II.4.5 Schutzgut Wasser

Anlagebedingt sind durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Im Plangebiet liegen allgemein durchlässige bzw. gut durchlässige Böden vor. Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet. Einschränkungen zur Versickerung bestehen daher nicht. Aus dem Baugrundgutachten geht eine punktuelle Belastung mit gefährlichen Stoffen hervor, so dass im Bereich der geplanten Versickerungsanlagen belastete Auffüllungen zu beseitigen sind. Für die einzelnen Baufelder wurden die Versickerungsmöglichkeiten geprüft.

In allen Baufeldern/Teilflächen der Baugebiete sowie auf der Gemeinbedarfsfläche sind verschiedene Möglichkeiten der Niederschlagsentwässerung umsetzbar. Dies erfolgt in der Regel durch eine Kombination verschiedener Versickerungssysteme (z.B. Mulden und Rigolen). Für Teilbereiche kommt auch der Einsatz von Zisternen zur Regenwassernutzung sowie die Anlage von Verdunstungsbeeten in Frage. Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung können über mehrere Versickerungsmulden und Sickerpflaster entwässert werden. Aufgrund der Lage im Mischwassereinzugsgebiet bekommt die Umsetzung dezentraler Maßnahmen im Zusammenhang mit dem durch den Beschluss

des Abgeordnetenhauses im Jahr 2017 formulierten Ziel, die an die Mischwasserkanalisation angeschlossenen Flächen jährlich um 1% zu reduzieren, eine besondere Bedeutung.

Bau- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

II.4.6 Schutzgut Klima / Luft einschließlich der Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Durch die Planung entstehen anlagebedingt keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Geländeklima. Im Bestand sind 7.109 m² des Plangebietes mit Vegetation bestanden. Der Bebauungsplan sichert 12.352 m², die nicht überbaut werden können und gärtnerisch anzulegen sind. Damit wird zukünftig mehr Niederschlagswasser verdunsten. So entsteht Verdunstungskühle, die sich positiv auf das lokale Klima auswirkt. Der Anteil an versiegelten Flächen ist im Plangebiet auch in der Planungssituation sehr hoch, aber der Effekt der Erwärmung durch die Baukörper, welche Wärme abstrahlen kann so etwas reduziert werden. Auch die geplanten Dach- und Fassadenbegrünungen wirken sich positiv auf das lokale Klima aus, da Aufheizungseffekte reduziert werden können.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden das Plangebiet und angrenzende Bereiche auf Lufttemperatur/Wärmebelastung, auftretende Winde und deren Effekte, Kaltluftströmung und Kaltluftvolumenstrom untersucht. Zur Einordnung und Bewertung der mikroklimatischen Bedingungen im Plangebiet wurde eine Analyse der lokal vorherrschenden Klimabedingungen (Temperatur, Wind, Feuchtigkeit, genereller Komfort) mit Ausblick auf potenzielle Klimaveränderungen hinsichtlich des Klimawandels anhand durchschnittlicher Wetterdaten der Stadt Berlin (nach Möglichkeit direkt vom Standort) durchgeführt. Die mikroklimatischen Bedingungen wurden hinsichtlich des thermischen Komforts für den Ist-Zustand und einen für das Jahr 2045 projizierten Zustand für das Plangebiet und angrenzende Bereiche untersucht. Die Bewertung erfolgte über den PET-Physiological Equivalent Temperature welche die thermischen Bedingungen des menschlichen Körpers auf physiologisch relevante Weise modelliert.

Weiterhin erfolgten bebauungsspezifische Analysen jeweils für den Planungsfall und den Neubau. Der thermische Komfort wurde für den heißesten Tag des Testreferenzjahres 2015 für 11 Uhr und 15 Uhr anhand der PET untersucht. Das Sonnenstrahlungsverhältnis und die Sonnenstunden auf dem Boden des zu untersuchenden Gebiets bzw. an den Fassaden/Dächern wurden jeweils für den Sommer (Juni – August) und den Winter (Dezember bis Februar) untersucht.

Der thermische Komfort wurde für den heißesten Tag des Testjahres 2015 für 11 Uhr und 15 Uhr anhand der PET untersucht. Am Vormittag um 11 Uhr ist die wahrgenommene Temperatur im Planzustand durchschnittlich um 2,9 °C niedriger. Dies ist vor allem durch die erhöhte Verschattung der Außenflächen durch die geplante Bebauung und die stärkere Begrünung zurückzuführen. Insgesamt 14% mehr Außenfläche wird in dem Planzustand als „warm“ anstatt „heiß“ wahrgenommen. Die Wahrscheinlichkeit der Überhitzung sinkt im Plangebiet.

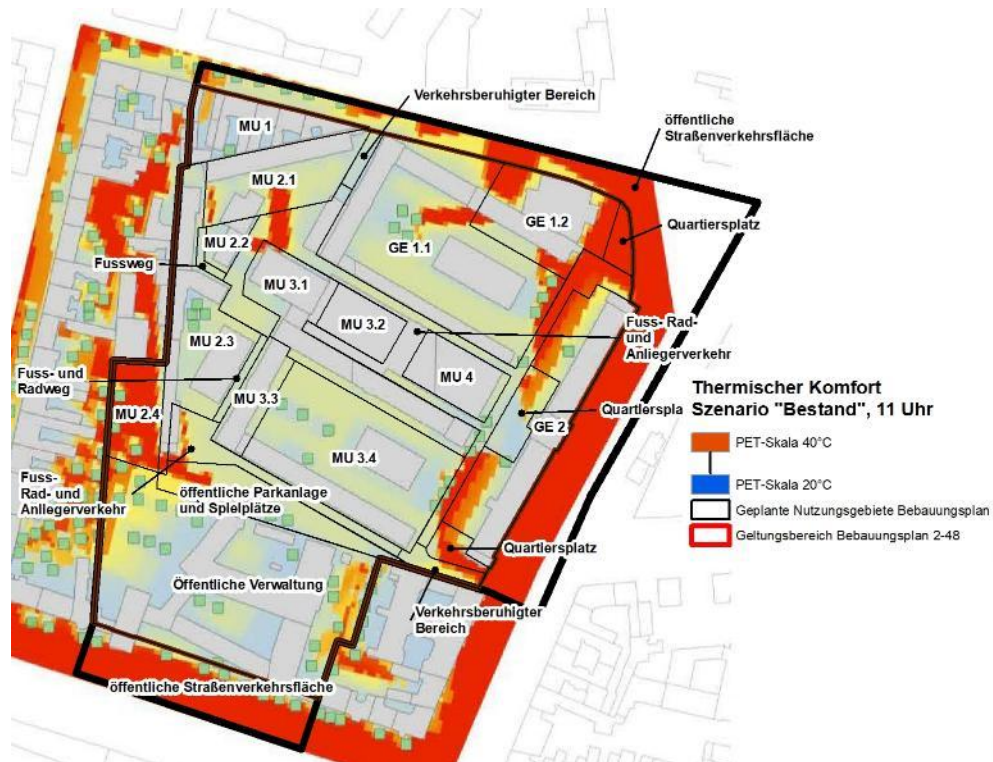


Abb. 4: Thermischer Komfort, 11 Uhr, Szenario „Bestand“ (Auswertung Gutachten ARUP 2021)

Bei dem Vergleich der beiden Szenarien Bestand und Planung zeigt sich im Bereich des Plangebietes für den Zeitpunkt 11 Uhr eine Zunahme der wahrgenommenen Temperatur. Insbesondere im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zeigen sich südlich der urbanen Gebiete MU 2.1 und MU 3.3 sowie zwischen den urbanen Gebieten MU 3.2 und MU 4 heiße Zonen. Im Bereich des urbanen Gebiets MU 3.4 kann eine Verbesserung gegenüber dem Bestand verzeichnet werden. Durch die enge geplante Baukörperfestsetzung ergeben sich verschattete Bereiche, die sich positiv auf die Senkung der Temperatur auswirken. Durch die westliche Bebauung im urbanen Gebiet MU 2.4 kann aufgrund von Verschattung durch die geplante Bebauung der Thermische Komfort gegenüber dem Bestand verbessert werden. Weitere Verbesserungen sind in dem Bereich möglich, wenn in den Höfen Baumneupflanzungen erfolgen. Die Flächen befinden sich aber außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans 2-48 und sind daher nicht Gegenstand der Planung.

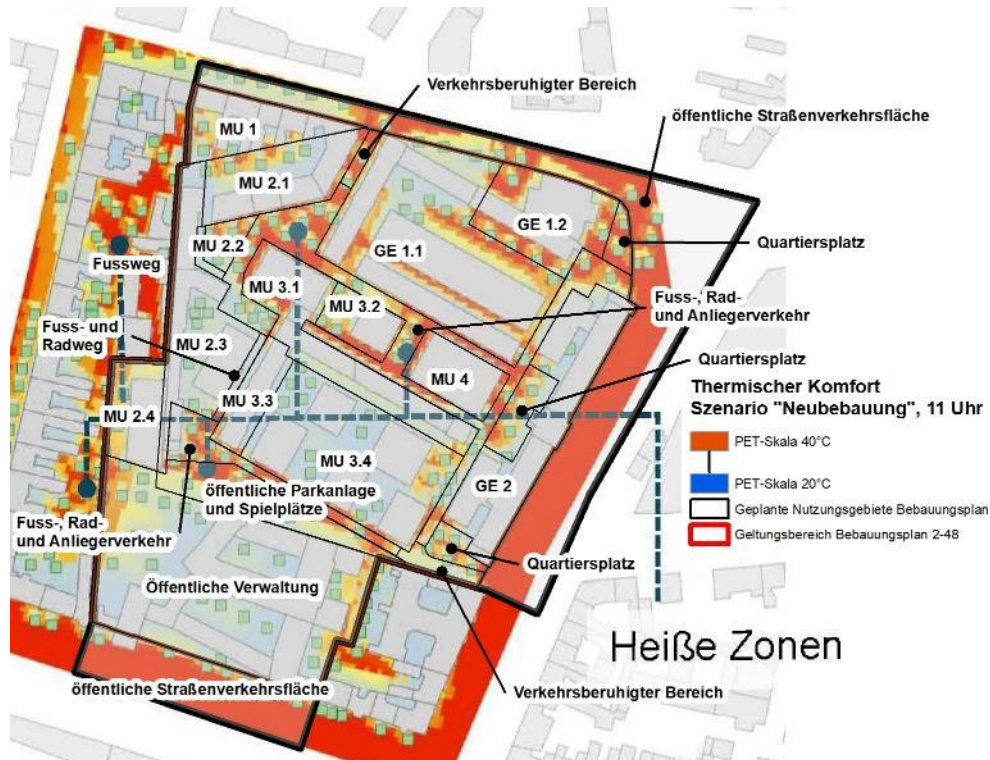


Abb. 5: Thermischer Komfort, 11 Uhr, Szenario „Neubebauung“ (Auswertung Gutachten ARUP 2021)

Zum Zeitpunkt 15 Uhr zeigt sich im Plangebiet eine Verbesserung der Planung gegenüber dem Bestand. Die physiologische Äquivalenztemperatur (PET) wird am Nachmittag um 15 Uhr im Mittel um 0,8°C reduziert. Die Außenbereiche im Plangebiet werden angenehmer wahrgenommen, mit 5 % mehr Bereichen innerhalb der Akzeptanzkategorie „warm“ statt „heiß“. Es werden geringere Extremtemperaturen erreicht, was sich positiv auf den Hitzestress und somit auf den Komfort innerhalb des Plangebiets auswirkt. Die Verbesserung des Mikroklimas kann auf die Verschattung durch die Begrünung sowie der Gebäude zurückgeführt werden.

Es nehmen einzelne Bereiche ab, die im Bestand über 35°C aufweisen. Dies ist im Bereich der engen Bebauung im urbanen Gebiet MU 3.4 und dem Gewerbegebiet GE 1.1 der Fall. Demgegenüber steigt die Anzahl der Zonen, die besonders heiß sind. Wie um 11 Uhr liegt ein solcher Bereich im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung südlich des urbanen Gebiets MU 2.1. Ein weiterer Bereich liegt westlich des Finanzamtes im geplanten Quartiersplatz.

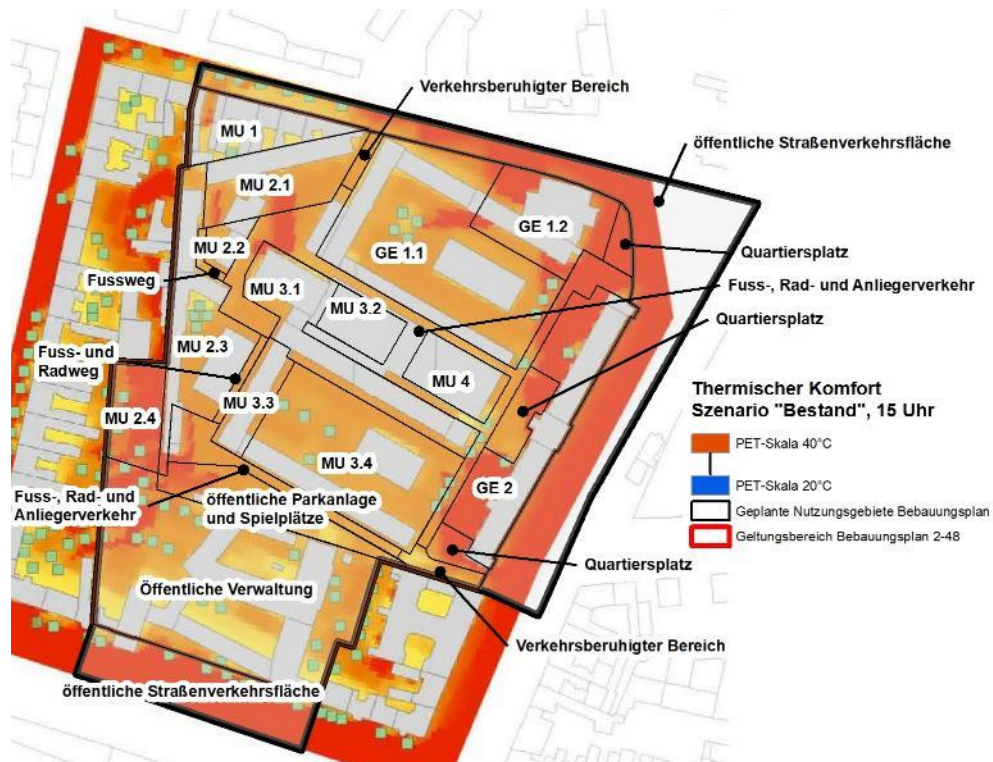


Abb. 6: Thermischer Komfort, 15 Uhr, Szenario „Bestand“ (Auswertung Gutachten ARUP 2021)

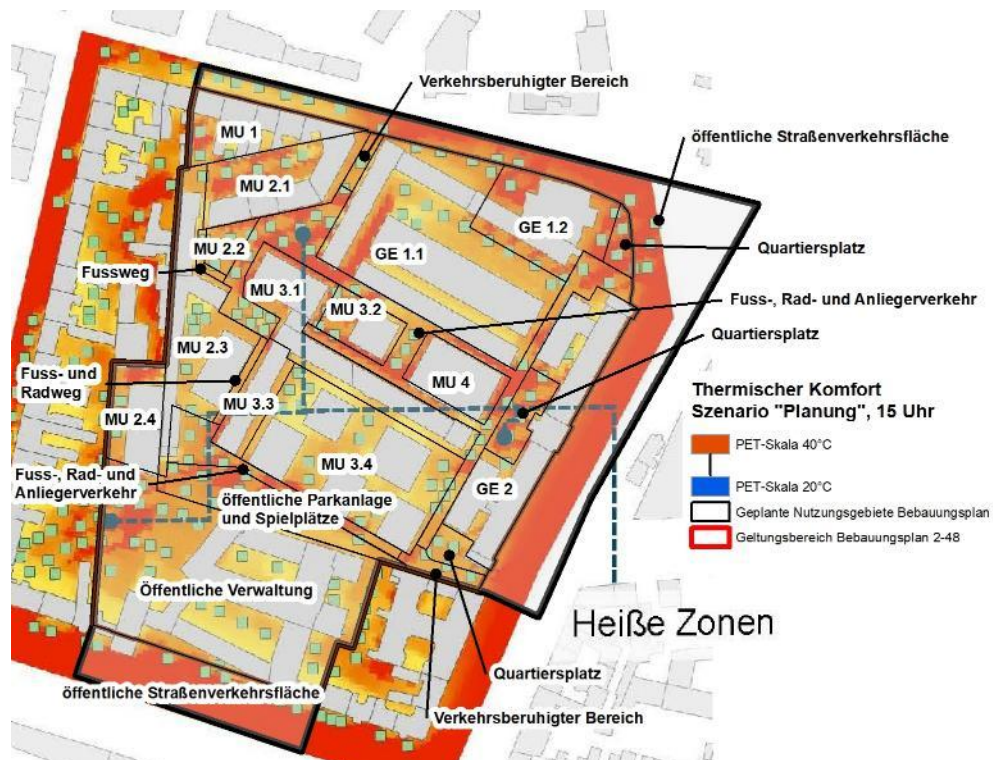


Abb. 7: Thermischer Komfort, 15 Uhr, Szenario „Planung“ (Auswertung Gutachten ARUP 2021)

Es wurde das Sonnenstrahlungsverhältnis und die Sonnenstunden auf dem Boden analysiert. Zur Analyse der Tageslichtqualität der Außenanlagen wurden die Sonnenstände

der Außenanlagen für den Bestand und die Planung, auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts ermittelt. Grundlage bildet die Sonneneinstrahlung zur Tagnachtgleiche. Zu dieser Jahreszeit werden volle Baumkronen in der Analyse mit einbezogen. Als Mindestmaß werden 2 Sonnenstunden für Außenflächen pro Tag angesehen. Sowohl im Bestand als auch in der Planung ist dieses Kriterium für den Großteil der Außenbereiche gegeben.

Im Bestand ist dieses Kriterium im Plangebiet mit Ausnahme des Bereichs der Verwaltung und kleinerer Flächen im dichten Gebäudebestand im Bereich des geplanten urbanen Gebietes MU 3.4 gegeben.

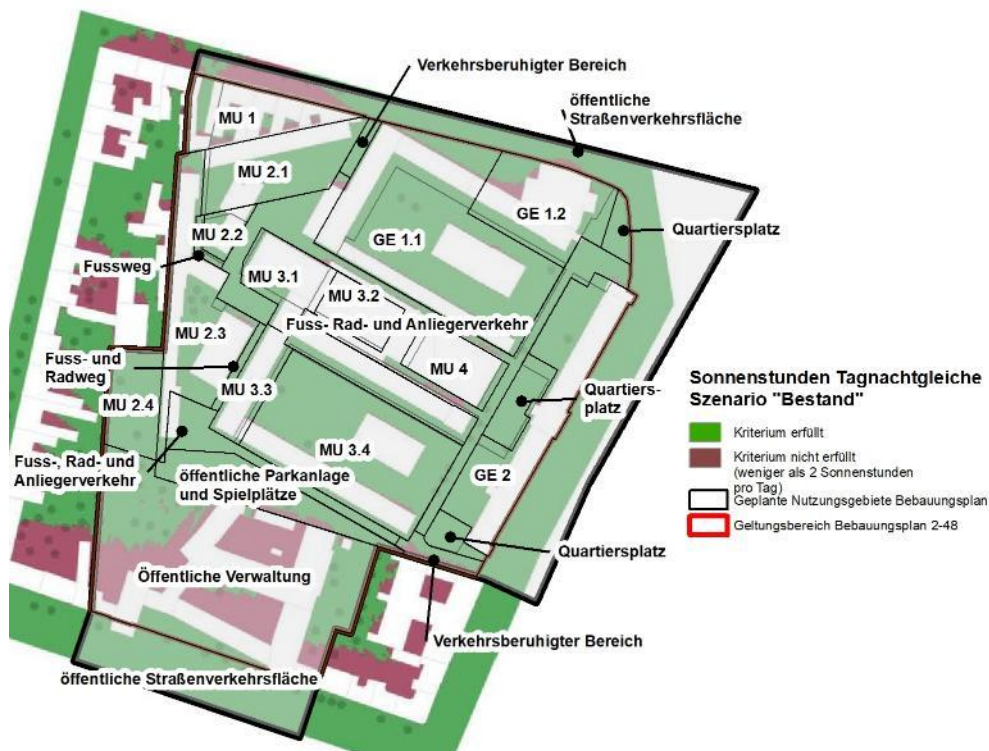


Abb. 8: Sonnenstunden Tagnachtgleiche, Szenario „Bestand“ (Auswertung Gutachten ARUP 2021)

In der Planung nehmen die verschatteten Bereiche im Außenraum um 6% deutlich zu. Diese Steigerung ist auf die höhere und dichtere Bebauung zurückzuführen. Im Bestand und in der Planung ist der Anteil mit 9 % bzw. 15 % jedoch relativ gering. Vor allem im Bereich der engen Baukörperstellungen der Gewerbegebiete GE 1.1 und GE 2 und der urbanen Gebiete MU 2.1, MU 3.4 sowie der geplanten öffentlichen Grünfläche ist eine Zunahme zu verzeichnen.

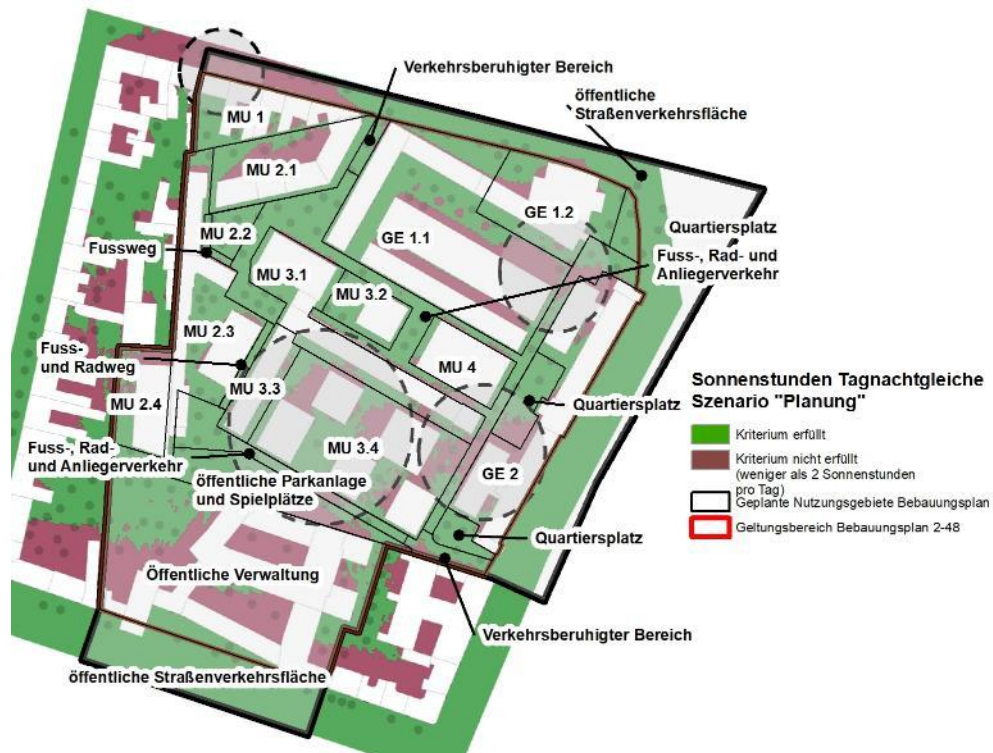


Abb. 9: Sonnenstunden Tagnachtgleiche, Szenario „Planung“ (Auswertung Gutachten ARUP 2021)

Es wurde der windbedingte Fußgängerkomfort analysiert. Der Windkomfort für Fußgängerinnen und Fußgänger wurde mit Hilfe einer Strömungssimulation ermittelt. Die resultierenden Geschwindigkeitsfelder wurden mit Hilfe des LAWSON-Kriteriums ausgewertet, welche die Windgeschwindigkeit in für Fußgänger tolerierbare Kategorien für bestimmte Aktivitäten unterteilt. Im Bestand und der Planung treten bedingt durch die Windschutzwirkung der zum Großteil geschlossenen Häuserfassaden und durch die geringen Bauhöhen nur unkritische Windgeschwindigkeiten auf.

Für die Planung entsteht im Bereich des geplanten urbanen Gebiets MU 3.2, in dem die Baukörperfestsetzung ein 16-geschossiges Gebäude zulässt, aufgrund von Abwinden höhere Windgeschwindigkeiten. Allerdings sind auch diese Bereiche unkritisch, sodass der Bereich dennoch zum kurzen Verweilen geeignet ist (grüne Farbe).

Durch die Planung und die damit verbundene enge Baukörperfestsetzung werden im Sommer neue Schattenflächen geschaffen, welche im Winter die Gefahr von kalten Zonen birgt.

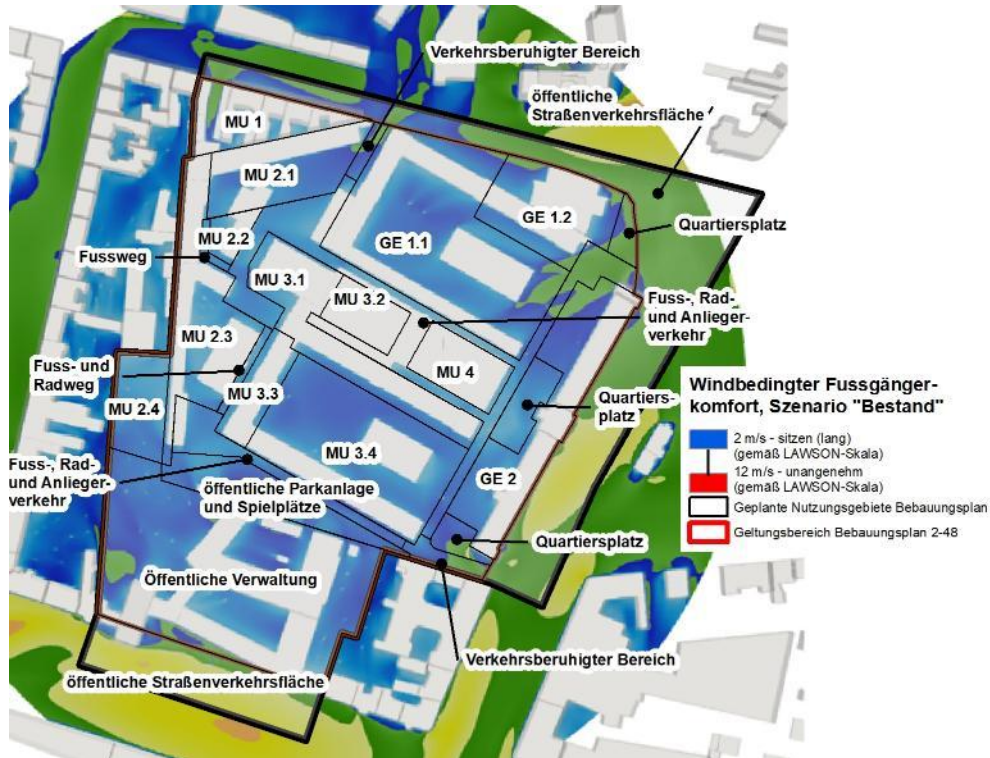


Abb. 10: Windbedingter Fußgängerkomfort, Szenario „Bestand“ (Auswertung Gutachten ARUP 2021)

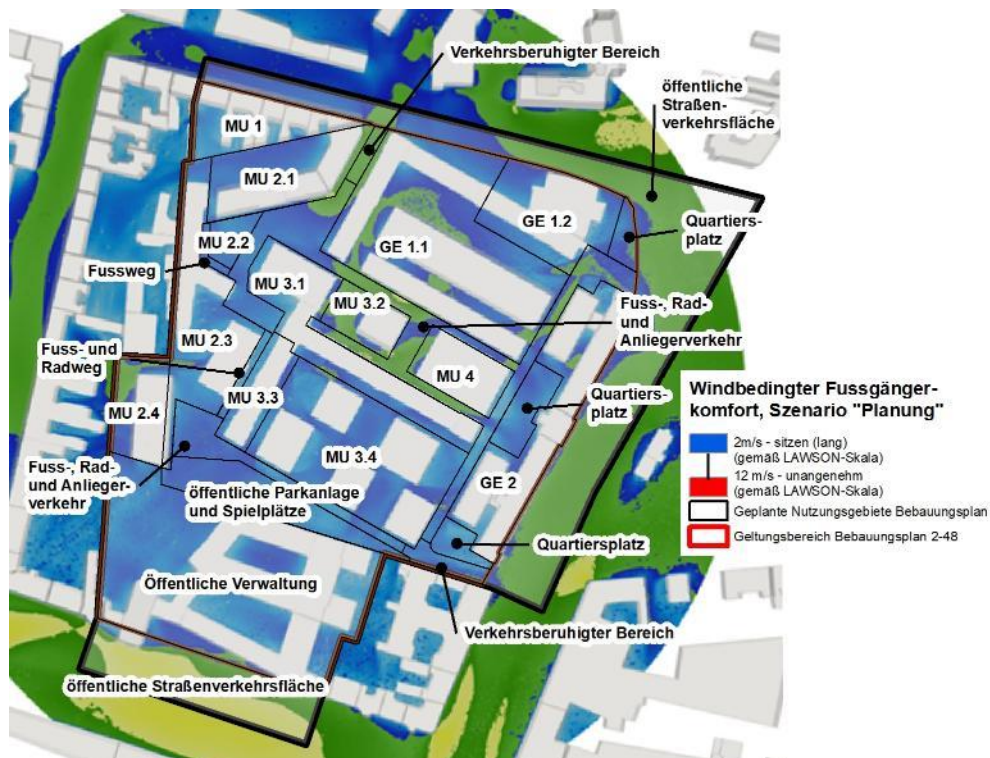


Abb. 11: Windbedingter Fußgängerkomfort, Szenario „Planung“ (Auswertung Gutachten ARUP 2021)

Es wurde ein energetisches Quartierskonzept erarbeitet, das drei verschiedene Energieversorgungsszenarien erarbeitet (MEGAWATT 2022). Vor allem im Bereich der Wärmeversorgung soll die Umweltbelastung durch fossile Energieträger reduziert werden. Es

wurden alternative Quellen für die Bereitstellung der nötigen Wärme sowie damit verträgliche Verteilungs- und Übergabevarianten untersucht. Energetische und bauliche Standards – sowohl für den Neubau als auch für Sanierung von Bestandsgebäuden – für die bauliche und versorgungstechnische Ausführung – sind mittels normativer und gesetzlicher Rahmenbedingungen festgelegt. Berlin hat mit dem Energiewendegesetz eine gesetzliche Grundlage für die Berücksichtigung der Klimaschutzziele geschaffen. Die kleinklimatische Situation im Plangebiet soll durch grünordnerische Maßnahmen verbessert werden, um die Klimaresilienz im Gebiet zu erhöhen.

Grundlage der Betrachtung bildet die Berechnung der jährlichen Treibhausgasemissionen sowie Primärenergiefaktoren (PEF). Die Szenarien werden miteinander verglichen und die Emissionseinsparungen gegenüber einem aktuellen Referenzszenario, welches sich aus dem Anschluss an das Berliner Fernwärme- und Stromnetz zusammensetzt, sowie einer Energieversorgung im Bezugsjahr 1990 verglichen.

Der Strombedarf ist maßgeblich von der Art der Nutzung (Wohnen, Gewerbe, Verwaltung) abhängig, wohingegen der Wärmebedarf vor allem von der Bauart und dem Baualter des jeweiligen Gebäudes, zusätzlich zur Nutzung (bspw. Anteil des Trinkwarmwasserbedarfs am Wärmebedarf), abhängt.

Im Plangebiet sollen Gebäude erhalten und neu gebaut werden. Die Garagen im Westen und im Norden des Plangebiets werden nicht erhalten. Zentrale Gebäude wie z.B. die ehemaligen Reitställe und -hallen und Teile der Adlerhalle sollen saniert und wieder genutzt werden. Für das Plangebiet wurde auf Grundlage des Städtebaulichen Konzepts ein Wärmebedarf von 5.290 MWh/Jahr und ein Strombedarf von 3.170 MWh/Jahr ermittelt. Weiterer Strombedarf ergibt sich aus der Nutzung strombetriebener Anlagen zur Wärmebereitstellung sowie Elektromobilität.

Im Plangebiet ergibt sich ein hohes Potenzial durch die im Mehringdamm verfügbare Abwasserdruckleitung. Mit einer Wärmepumpe kann diese zur anteiligen Deckung des Heiz- und Trinkwasserwarmwasserbedarfs genutzt werden.

Gegenüber dem Referenzszenario, das von einem einfachen Stromanschluss pro Gebäude ausgeht, wird in einem ersten Szenario ein Teil des Stroms über Photovoltaik-Anlagen entsprechend dem für Berlin vorgesehenen gesetzlichen Minimum ausgegangen. Um den höchst möglichen Ertrag zu erzielen wird von einer Ost-West-Ausrichtung ausgegangen. Für das Finanzamt wird aufgrund des bestehenden Denkmalschutzes von keiner Anlage ausgegangen. Für das Rathaus könnte die bestehende Anlage ergänzt werden (Südausrichtung). Im Szenario 2 wird von einer vollständigen Ausnutzung der Dachflächen ausgegangen. Ausgenommen sind denkmalgeschützte Gebäude. Im Szenario 2 wird zusätzlich Strom durch ein Blockheizkraftwerk bereitgestellt. In einem dritten Szenario kommen zusätzliche Fassaden-Photovoltaik-Anlagen ab einer Höhe von 10 m bis zu der entsprechenden Gebäudehöhe an jede südausgerichtete Fassade der Neubauten im Dragonerareal hinzu.

Für das Plangebiet wird Wärme auf dem Areal für Heiz- und Trinkwarmwasserzwecke benötigt. In einem Szenario 1 wird zur Deckung der Grundlast eine Abwasser-Wärmepumpe vorgesehen. Für den weiteren Wärmebedarf wird ein Fernwärmeanschluss vor-

gesehen. Im Szenario 2 wird zusätzlich zur Abwasser-Wärmepumpe ein erdgasbetriebenes Blockheizkraftwerk vorgesehen. Im Szenario 2 wird die geplante Abwasser-Wärmepumpe so dimensioniert, dass sie den gesamten Wärmebedarf außer der Spitzenlast deckt.

Ziel ist es langfristig auch die weiteren Teile des Rathausblocks, die außerhalb des Plangebiets liegen, in die Planung einzubeziehen. Für diese Phase wurden die Treibhausgasemissionen und Primärenergiefaktoren ermittelt. Da diese Betrachtung Rückwirkungen hat auf die festgelegten Maßnahmen im Plangebiet, werden die Ergebnisse dargestellt. In der Betrachtung des gesamten Rathausblocks wurde festgestellt, dass das Szenario 2 anfänglich am ökologischsten ist, langfristig die Treibhausgasemissionen aber steigen. Dies ist auf das geplante Blockheizkraftwerk zurückzuführen. Im Gegensatz dazu sinken die Emissionen in den anderen beiden Szenarien. Das höchste Einsparpotenzial für Treibhausgasemissionen wurde für das Szenario 3 ermittelt. Dafür ist der Platzbedarf für dieses Szenario am größten. Dabei müssten alle Freiflächen mit Erdsonden (unterirdisch) ausgestattet werden. Der Anteil an Verrohrung ist sehr hoch. Bei Eisspeichern ist weniger Platzbedarf erforderlich als bei Erdsonden, aber der Verrohrungsanteil ist dennoch hoch. Es wurde das Szenario mit Abwasserwärmepumpen, Eisspeicher in Kombination mit Wärmepumpen sowie Power2heat empfohlen.

Für die Planung erfolgte eine Bewertung der Lufthygiene (Lärmkontor 2022). Dabei wurden die Jahresmittelwerte der Immissionsbelastung mit Feinstaub (PM_{10}) und Stickstoffdioxid (NO_2) betrachtet. In Bezug auf Feinstaub und Stickstoffdioxid sind durch die Planung im Plangebiet selbst und in der Umgebung keine lufthygienischen Verschlechterungen zu erwarten, da die geplanten Gebäude aufgrund des Denkmalschutzes nicht im Straßenrandbereich vorgesehen sind. Die Differenzen in den Jahresmittelwerten sind gering und machen selbst im Straßennahbereich oberhalb der Fahrbahn bei Feinstaub weniger als $0,3 \mu g/m^3$ und bei Stickstoffdioxid weniger als $0,7 \mu g/m^3$ aus. Die maximale Erhöhung des Jahresmittelwertes entsteht im Kreuzungsbereich der Straßen Mehringdamm, Obentrautstraße und Blücherstraße und beträgt dort bei Feinstaub $0,7 \mu g/m^3$ und bei Stickstoffdioxid $1,7 \mu g/m^3$. Es gibt vereinzelte Konzentrationserhöhung bei Stickstoffdioxid von $0,5$ bis $1 \mu g/m^3$ in einigen von den Straßen entfernten Bereichen. Dies ist auf den Abriss einzelner Bestandsgebäude zurückzuführen. Insgesamt werden die Grenzwerte der 39. BImSchV für PM_{10} und für NO_2 von $40 \mu g/m^3$ im Jahresmittelwert sowohl in der Bestandssituation als auch im Planfall sicher eingehalten. Überschreitungen der Kurzwerte für PM_{10} und NO_2 sind ebenfalls nicht zu erwarten. Die Hintergrundbelastung ist als gering und somit die Gesamtbelastung ebenfalls als eher gering bewertet.

II.4.7 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Durch die Planung wird das Landschaftsbild anlagebedingt verändert. Die Fläche ist im Bestand geprägt durch eine ein- bis zweigeschossige Bauweise, welche mit ihren zahlreichen Stall- und Remisenbauten die Vergangenheit als Standort einer Kavalleriekaserne teilweise widerspiegelt. Der Anteil an versiegelten Flächen ist sehr hoch. Der überwiegende Teil der Flächen wird als Stellplatzfläche genutzt.

Die geplanten Baukörper im Blockinneren sind wesentlich höher als die Bebauung im Bestand. Im Blockinnenbereich des geplanten Gewerbegebietes GE 1.1 ist im Norden ein Baukörper vorgesehen, der fünf Geschosse einnehmen soll. Im zentralen Bereich ist ein Hochhaus mit 16 Geschossen geplant. Die südliche Wohnbebauung im urbanen Gebiet MU 3.4 variiert mit Baukörpern zwischen sechs und acht Geschossen. Am westlichen Rand des Plangebietes sind überwiegend sieben geschossige Gebäude prägend.

Mit den höheren Baukörpern im Westen von 8-Geschossen und im Nordwesten von 7-Geschossen verändert sich die Raumwahrnehmung. Es ist aber nicht davon auszugehen, dass gegenüber der Bestandssituation eine erhebliche Beeinträchtigung erfolgen wird. Es ist insgesamt von einer Aufwertung gegenüber dem Bestand auszugehen. Die bestehende Bausubstanz wird teilweise erhalten und saniert. Die gewerbliche Nutzung, die einen zum Teil ungeordneten Eindruck vermittelt, wird auf den nördlichen Teil des Plangebietes beschränkt. Zwischen den geplanten Baukörpern in den urbanen Gebieten sind begrünte Hofflächen, Spielplätze und wohnungsnahes Grün geplant. Es ist eine öffentliche Grünfläche mit Spielplätzen geplant. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sollen eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen.

Baubedingte Auswirkungen sind nicht nachhaltig und daher nicht erheblich. Betriebsbedingte Auswirkungen sind für dieses Schutzgut nicht bedeutsam, da durch die Anlage selbst das Landschaftsbild verändert wird.

II.4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Durch die Planung werden gemäß Denkmalschutzbehörde keine erheblichen anlagebedingten Beeinträchtigungen erwartet. Die Kasernenstruktur wird freigestellt und die Kopfbauten gestärkt. Positiv hervorzuheben ist zudem die teilweise Freistellung und Herausstellung des derzeit überbauten mittig gelegenen ehemaligen Exerzierplatzes als optische und gesellschaftliche Mitte des Areals.

Baubedingte Beeinträchtigungen, die durch Erschütterungen entstehen könnten, sind zu vermeiden. Betriebsbedingte Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter entstehen nicht.

II.4.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem Wirkungszusammenhang. Zum Beispiel führt eine Versiegelung bisher unversiegelter Böden zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zur Filterung, Pufferung und Umwandlung von Schadstoffen und zu einem Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Dies wirkt sich demnach negativ auf die Schutzgüter Boden und Pflanzen und Tiere aus. Es werden aber auch negative Wirkungen auf die Schutzgüter Klima/Luft und Wasser vorbereitet. Der Vegetationsverlust führt zu einem Verlust Staub bindender und schattengebender Strukturen sowie von Strukturen, die sich positiv auf den lokalen Wasserhaushalt auswirken, da sie zur lokalen Verdunstung oder Versickerung beitragen. Auch auf das Schutzgut Mensch werden negative Auswirkungen durch Versiegelung vorbereitet, da sich versiegelte Flächen aufheizen und demnach die Hitzewirkung verstärken, dies kann negativ auf die gefühlte

Temperatur bei Tage, aber auch eine gesunde und erholsame Schlafsituation wirken. Auch das Landschaftsbild ist in der Regel negativ betroffen durch Versiegelung. Auf das Schutzgut Kulturgüter sind nur dann negative Auswirkungen zu erwarten, wenn dadurch denkmalgeschützte Substanz betroffen ist. Auf das Schutzgut Fläche sind nur dann negative Auswirkungen zu erwarten, wenn die Flächen im Bestand nicht bereits genutzt waren.

Die beschriebenen Wirkungsketten und einzelnen Beeinträchtigungen der Schutzgüter führen im Plangebiet nicht zu Effekten, die sich untereinander verstärken. Es sind keine erheblichen bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen durch Wechselwirkungen zu erwarten. Die geplanten Maßnahmen zur Grünordnung werden sich auf verschiedene Schutzgüter positiv auswirken. So führen die geplanten Baumpflanzungen zu einer Erhöhung der Lebensraumfunktion im Plangebiet (Schutzgut Pflanzen und Tiere), zu einer Reduzierung von Aufheizungseffekten durch Verschattung (Schutzgut Klima/Luft), zu einer Erhöhung der Verdunstungsleistung (Schutzgut Wasser) und zu einer Verbesserung des Landschaftsbildes (Schutzgut Landschaftsbild). Durch Humuseintrag auf den neuen Grünflächen verbessert sich das Bodenleben (Schutzgut Boden). Auch auf das Schutzgut Mensch sind positive Wirkungen durch eine Erhöhung von Schatten spendenden Strukturen zu erwarten.

II.4.9.1 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Der Bebauungsplan ermöglicht die im Rahmen des Solargesetzes Berlin erforderliche Mindestanzahl von Solaranlagen. Weitere Vorgaben zur Energienutzung erfolgen nicht. Durch einen Erhalt eines Teils der Bausubstanz wird Graue Energie geschont und genutzt. Es wird ein von privatem Verkehr freies Quartier geschaffen. Es wurde ein Energiekonzept erarbeitet, um Möglichkeiten der Einsparung von Treibhausgasen bei Strom- und Wärmegewinnung zu prüfen.

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

II.4.10 Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Durch die Ansiedlung von Wohnen und Gewerbe werden Abfälle erzeugt. Dabei wird es sich um Papier-, Wertstoff und Restmüll handeln. Gefährliche Abfälle entstehen durch die im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen nicht. Auch Abwässer werden erzeugt. Es wird davon ausgegangen, dass sowohl mit Abfällen als auch Abwasser ein ordnungsgemäßer Umgang erfolgt. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Es wird ein Quartierskonzept zur Abfallvermeidung, zur Abfalltrennung, zur Wertstoffsammlung und -nutzung, zur Kreislaufwirtschaft und zur Abfallbeseitigung erstellt (BIM 2022).

II.4.11 Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe (Kultur- und sonstige Sachgüter) oder die Umwelt

Im Plangebiet sind zukünftig keine Betriebe zulässig, die Störfall anfällig sind. Es wird demnach durch die Planung kein Risiko für schwere Unfälle begründet.

II.4.12 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

In der Bebauungsplanung gibt es keine Ermächtigungsgrundlage zur Festsetzung bestimmter Baumaterialien. Es wird davon ausgegangen, dass die umweltbezogenen Vorschriften zur Verwendung von Baustoffen eingehalten werden. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Ziel des Bebauungsplans ist es, dass die Voraussetzungen geschaffen werden um Ziele der Nachhaltigkeit umzusetzen. In der Verwaltungsvereinbarung ist festgelegt, dass sämtliche Verwaltungsgebäude nach dem Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) zu zertifizieren sind. Es ist eine Zertifizierung des Quartiers nach DGNB-Kriterien angedacht. Die geplanten Neubauten sollen nach dem Cradle to Cradle Prinzip erstellt werden und mit Rückbaukonzepten versehen werden. Sämtliche Baustoffe sind einzeln trennbar zu gestalten, zu erfassen und die Weiterverwendung nach Ende der Lebensdauer zu planen. Der Abriss von Gebäuden soll durch Nachnutzungskonzepte und Recycling von Bauteilen erfolgen. Es ist eine lebenszyklusorientierte Betrachtung aller Projektteile geplant (BIM 2022).

II.4.12.1 Schutzgut Erhaltungsziele und Schutzzweck der „Natura 2000 Gebiete“

Der Geltungsbereich liegt weder in Schutzgebieten im Sinne der §§ 22 BNatSchG noch in oder in der Nähe von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete). Es sind daher keine Auswirkungen zu erwarten.

II.4.13 Erheblichkeit der Auswirkungen

Die zusammenfassende Bewertung der Erheblichkeit ist folgender Tabelle zu entnehmen.

Schutzgut	Bewertungskriterien	Bewertung der Erheblichkeit
Fläche	Auswirkungen auf Flächenverbrauch	-
Mensch und seine Gesundheit einschließlich der Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	Auswirkungen auf Erholungssituation Auswirkungen durch Verkehr Auswirkungen durch Emissionen von Schadstoffen, Erschütterung, Licht, Wärme, Strahlung	-
Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt	Auswirkungen auf Lebensraumfunktion Auswirkungen auf den Biotopverbund	-

	Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	
Boden	Auswirkungen auf natürliche Bodenfunktion	-
Wasser	Auswirkungen auf lokalen Wasserhaushalt Gewässerbelastung durch anthropogen induzierten Oberflächenabfluss	-
Klima/ Luft einschließlich der Auswirkungen infolge des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	Auswirkungen auf klimawirksame Strukturen Auswirkungen auf Luftaustausch Auswirkungen auf den Klimawandel und die Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	-
Landschaftsbild/ Ortsbild	Auswirkungen auf Landschaftsbild Auswirkungen auf Sichtbeziehungen	-
Kultur- und Sachgüter	Auswirkung auf Erscheinungsbild von Denkmälern Umweltbezogene Auswirkungen auf Sachgüter	-
Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern und Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	Potenzierende Wirkungen	-
Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	Auswirkungen auf Boden, Grund- und Oberflächenwasser und Menschen und ihre Gesundheit	-
Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe (Kultur- und sonstige Sachgüter) oder die Umwelt	Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe (Kultur- und sonstige Sachgüter) oder die Umwelt	-
eingesetzte Techniken und Stoffe	Auswirkungen auf Boden, Grund- und Oberflächenwasser und Menschen und ihre Gesundheit (Lärm, Emissionen)	-

Bewertungen: + Beeinträchtigungen erheblich / Maßnahmen erforderlich
 - Beeinträchtigung nicht erheblich

II.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gemäß § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB

II.5.1 Eingriffsbewertung und -bilanzierung

Das Plangebiet wird überlagert durch Planungsrecht, das durch den Bebauungsplan VI-92 und den Baunutzungsplan gebildet wird. Diese beiden Bebauungspläne stellen für das Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 2-48 folgende Nutzungen dar:

Bebauungsplan VI-92

Der 1966 festgesetzte Bebauungsplan VI-92 sieht eine überbaubare Fläche im Bereich des Finanzamtes vor. Die überbaubaren Grundstücksflächen und deren zulässige Ausnutzung werden im Sinne einer Baukörperfestsetzung durch Baugrenzen definiert. An die überbaubare Fläche schließen westlich Grünflächen an, die nicht überbaubar sind. In der festgesetzten Grünfläche befindet sich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Der überwiegende Teil des Dragonerareals ist als überbaubare Fläche festgesetzt. Der Mehringdamm und die Obentrautstraße sind als Verkehrsfläche festgesetzt. Die festgesetzte Verkehrsfläche ist größer als die heutige Straßenverkehrsfläche, da ursprünglich eine Verbreiterung der Obentrautstraße vorgesehen war¹.

Baunutzungsplan

Für den südlichen Teil des Plangebietes, im Bereich des ehemaligen Rathauses Kreuzberg, leitet sich Planungsrecht aus dem Baunutzungsplan ab. Im Zusammenspiel mit der Bauordnung von 1958 und förmlich festgestellten Baufluchtlinien (FS-Baufluchtlinie) gilt der Baunutzungsplan als qualifizierter Bebauungsplan. Der Baunutzungsplan setzt gemischte Baufläche fest.

Die nun durch den Bebauungsplan 2-48 in Teilen angestrebte Wohnnutzung ist nach derzeitigem Planungsrecht nicht möglich. Vor diesem Hintergrund ist die Aufstellung des Bebauungsplans 2-48 erforderlich. Für die Eingriffsbewertung und -bilanzierung und die Bestimmung über Ausgleichserfordernisse ist aber das Planungsrecht zu Grunde zu legen.

Im Folgenden werden daher die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 2-48 mit dem Planungsrecht gemäß Bebauungsplan IV-92 und Baunutzungsplan verglichen.

¹

Die straßenseitigen Grundstücke entlang der Obentrautstraße sind im Bebauungsplan VI-92 zwar als Verkehrsfläche festgesetzt, diese Festsetzung ist aber funktionslos. Deshalb gilt dort der darunterliegende Baunutzungsplan: Gemischte Baufläche. Hier gilt aber auch, dass diese zu 100 % versiegelt werden können. Daher wird die Betrachtung nicht angepasst.

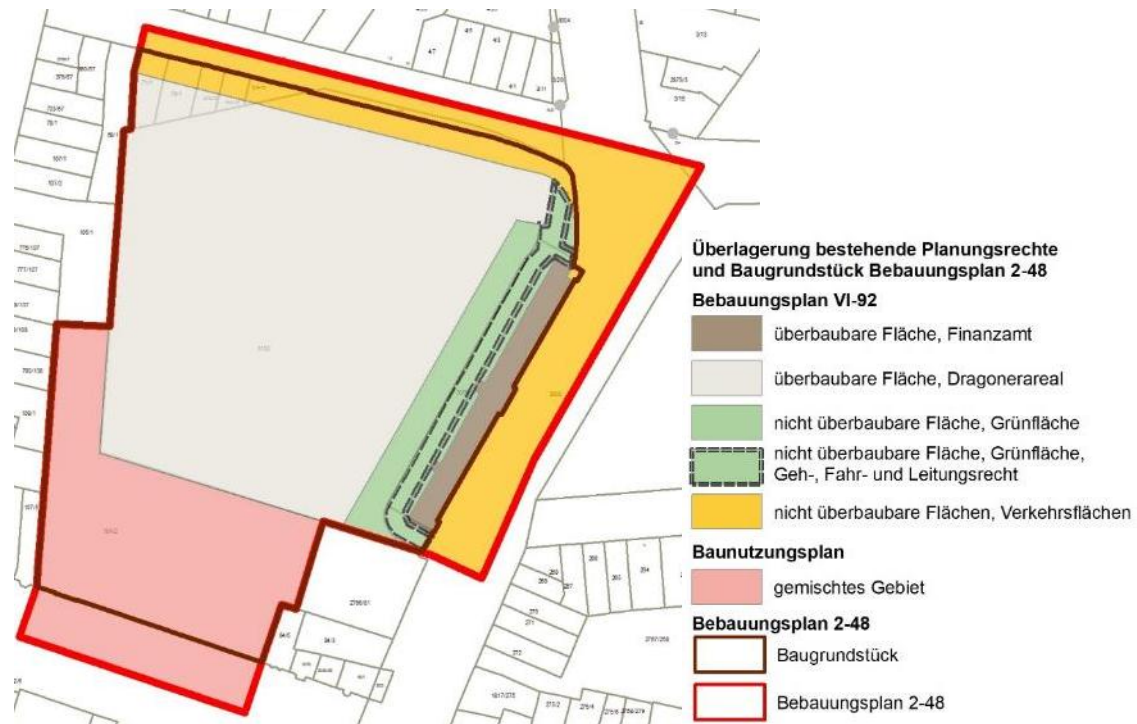


Abb. 12: Überlagerung Planungsrecht und Bebauungsplan 2-48

Im Norden sind die Geltungsbereiche des Bebauungsplans 2-48 und Bebauungsplans VI-92 nicht deckungsgleich. Der Baunutzungsplan umfasst das ganze ehem. West-Berlin und damit ohnehin einen größeren Umgriff. Um das Planungsrecht für den Bebauungsplan 2-48 auswerten zu können, werden die Flächenumgriffe des Bebauungsplans 2-48 auf den Bebauungsplan VI-92 und den Baunutzungsplan übertragen. Als Vergleichsgebiet wird die Fläche außerhalb der geplanten Verkehrsfläche herangezogen. Diese Fläche wird verkürzt Baugrundstück genannt und bildet das Vergleichsgebiet. Das Vergleichsgebiet umfasst eine Fläche von 69.123 m².

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung ist relevant, welche Eingriffe aufgrund von Planungsrecht bereits zulässig sind. Als einfache Kenngröße wird hierfür die zulässige Versiegelung herangezogen. Versiegelungen sind als Wirkfaktor Hauptursache für Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds und eignen sich daher als Indikator. Im Folgenden werden daher die zulässigen Eingriffe anhand möglicher Versiegelungen für die Bebauungspläne VI-92 und Baunutzungsplan abgeleitet.

Zulässige Eingriffe Bebauungsplan VI-92 und Baunutzungsplan

Der Bebauungsplan VI-92 sieht mit dem Finanzamt und dem Dragonerareal zwei Baugebiete vor. Für das Finanzamt wird ein Baukörper festgesetzt. Dieser wird vollständig in die Bilanzierung als versiegelte Fläche eingestellt.

Für das Dragonerareal ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Nach der zum damaligen Zeitpunkt gültigen Baunutzungsverordnung von 1962 wurden die Grundflächen von Nebenanlagen nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet. Demnach gab es keine Einschränkungen und eine 100% Überschreitung durch Nebenanlagen war zulässig. Daher

wird im Sinne eines Worst-case-Ansatzes eine vollständige Versiegelung für das Baugebiet angenommen.

Der Bebauungsplan 2-48 sieht einen Teil als Baugebiet vor, der im Bebauungsplan VI-92 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wurde. Die Fläche umfasst 3.520 m². Die Einteilung des Straßenraums ist gemäß textlicher Festsetzung 1 nicht Gegenstand der Festsetzung. Diese Fläche wird mit einer vollständigen Versiegelung angesetzt.

Im südlichen Bereich des Bebauungsplans 2-48 wird Planungsrecht nach Baunutzungsplan gebildet. Der Baunutzungsplan setzt für den Bereich des ehemaligen Rathauses Kreuzberg gemischte Baufläche mit einer GRZ von 0,3 fest. Zum Zeitpunkt der Festsetzung des Baunutzungsplans gab es noch keine Baunutzungsverordnung. In der Bauordnung von 1958 gab es keine Einschränkungen zu Nebenanlagen. Daher wird im Sinne eines Worst-case-Ansatzes eine vollständige Versiegelung für das Baugebiet angenommen.

Insgesamt ergibt sich danach eine mögliche Versiegelung durch den Bebauungsplan VI-92 und den Baunutzungsplan von 62.512 m².

Tab. 3: Planungsrecht: festgesetzte Nutzungen und zulässige Versiegelung

Festgesetzte Nutzungen	Fläche (in m²)	Zul. Versiegelung (in m²)
überbaubare Fläche, Dragonerareal	41.810	41.810
überbaubare Fläche, Finanzamt	2.611	2.611
nicht überbaubare Fläche, Grünfläche	4.086	
nicht überbaubare Fläche, Grünfläche, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	2.525	
nicht überbaubare Fläche, Verkehrsfläche (Anteil Baugrundstück 2-48)	3.520	3.520
Baunutzungsplan, gemischtes Gebiet	14.571	14.571
	69.123	62.512

Planung Bebauungsplan 2-48

Der Bebauungsplan 2-48 sieht die Festsetzung von Gewerbegebieten (GE 1.1, GE 1.2 und GE 2), urbanen Gebieten (MU 1- MU 4), eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage und Spielplätze“ und eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ vor. Die bestehenden Gehölzflächen auf dem Grundstück des Bezirksamts sollen als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen gesichert werden. Die Erschließung erfolgt über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

Tab. 4: Bebauungsplan 2-48: geplante Nutzungen und Versiegelung

Geplante Nutzungen	Fläche (in m²)	Gepl. Versiegelung (in m²)
Urbanes Gebiet MU 1	2.293	2.139
Urbanes Gebiet MU 2.1	3.046	2.554
Urbanes Gebiet MU 2.2	562	346
Urbanes Gebiet MU 2.3	4.061	3.130
Urbanes Gebiet MU 2.4	1.737	1.150
Urbanes Gebiet MU 3.1	3.720	3.199
Urbanes Gebiet MU 3.2	1.212	938
Urbanes Gebiet MU 3.3	1.288	942
Urbanes Gebiet MU 3.4	6.842	5.613
Urbanes Gebiet MU 4	1.618	1.588
Gewerbegebiet GE 1.1	9.553	8.946
Gewerbegebiet GE 1.2	3.302	3.169
Gewerbegebiet GE 2	4.836	4.451
Fläche für den Gemeinbedarf „Öffentliche Verwaltung“	12.907	9.586
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	9.835	7.785
Öffentliche Grünfläche „öffentliche Parkanlage und Spielplätze“	2.310	1.234
	69.120	56.768

Damit ist gemäß Bebauungsplan eine Versiegelung auf 56.768 m² geplant.

Vergleich Planungsrecht und Bebauungsplan 2-48

Gemäß Bebauungsplan VI-92 und Baunutzungsplan können 62.512 m² im Vergleichsgebiet bereits versiegelt werden. Der Bebauungsplan 2-48 ermöglicht eine versiegelte Fläche von 56.768 m² vor. Der Bebauungsplan 2-48 ermöglicht damit eine um 1.091 m² geringere Versiegelung. Die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan 2-48 vorbereitet werden, sind bereits zulässig und damit nicht ausgleichspflichtig.

Tab. 5: Vergleich Planungsrecht und Planung Bebauungsplan 2-48

Vergleich Planungsrecht und Planung Bebauungsplan 2-48	Fläche (in m²)
Bebauungsplan 2-48	57.859
Planungsrecht (B-Plan VI-92, Baunutzungsplan)	56.768
Differenz	-1.091

II.5.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

II.5.2.1 Rechtsgrundlage

Artenschutzrechtliche Verbote werden durch konkrete Handlungen erfüllt, so etwa, wenn die geschützte Lebensstätte durch die Errichtung eines Vorhabens zerstört wird oder geschützte Arten während der Brutzeit durch den Betrieb einer baulichen Anlage gestört werden. Erst der Vollzug der Bebauungsplanung kann zum Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen. Gleichwohl sind künftige artenschutzrechtliche Konfliktlagen

bereits in der Bebauungsplanung zu behandeln. Es muss daher im Rahmen der Planaufstellung vorausschauend ermittelt und beurteilt werden, ob beim Vollzug des Bebauungsplans Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote zu erwarten sind. Die Gemeinde muss vorausschauend ermitteln, ob die vorgesehenen Festsetzungen auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen würden und ob Festsetzungen dauerhaft ein rechtliches Hindernis in Gestalt artenschutzrechtlicher Verbote entgegenstünde. Die Belange des Artenschutzes unterliegen nicht der baurechtlichen Abwägung.

Wird im Rahmen der Planaufstellung festgestellt, dass der Bebauungsplan artenschutzrechtliche Verbote berührt, muss geprüft werden, ob die drohenden artenschutzrechtlichen Verbote überwunden werden können. Im Rahmen des Bebauungsplans müssen die Voraussetzungen für die Überwindung des drohenden Verbots geschaffen werden, indem die Freistellung geprüft oder in eine Ausnahmelage oder Befreiungslage hineingeplant wird.

§ 44 Absatz 1 BNatSchG verbietet:

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

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 BNatSchG verweisen auf die besonders geschützten Arten. Einzig das Verbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG bezieht sich auf die streng geschützten Arten. Welche Tiere entweder zu den besonders oder zu den streng geschützten Arten gehören, lässt sich der Begriffsbestimmung nach § 7 BNatSchG entnehmen. Die besonders geschützten Arten sind in Abs. 2 Nr. 13 und die streng geschützten Arten in Nr. 14 gesetzlich definiert.

II.5.2.2 Prüfungssystematik

Für die Abarbeitung artenschutzrechtlicher Konflikte wird das folgende vierstufige Prüfprogramm angewendet:

Stufe 1: Würde die Handlung (Vollzug der Planung) gegen die vier artenschutzrechtlichen Verbote verstoßen?

Stufe 2: Falls ja, ist zu prüfen, ob die Handlung unter den Voraussetzungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG von der Verbotswirkung freigestellt werden kann.

Stufe 3: Ist dies nicht möglich, ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG vorliegen.

Stufe 4: Ist dies nicht der Fall, ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG vorliegen.

Zunächst wird also geprüft, ob die Planung im Vollzug zu artenschutzrechtlichen Verboten führen wird. Im Falle, dass Verbotstatbestände berührt sind, ist auf zweiter Stufe zu klären, wie diese artenschutzrechtlichen Konflikte planerisch bewältigt werden können. Es ist also zu klären, ob Handlungen unter den Voraussetzungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG von dem jeweiligen einschlägigen Verbot freigestellt sind. Die Freistellungs-Regelung sieht für bestimmte Gruppen von Arten unterschiedliche Voraussetzungen vor. Die Vorschrift unterscheidet dabei zwischen europäisch geschützten Arten und solchen gemäß Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG für welche engere Voraussetzungen gelten sowie den übrigen „anderen geschützten Arten“, deren Schutz leichter überwunden werden kann.

Für die Arten der erst genannten Fallgruppe gilt:

Für nach § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zulässig sind, gelten die Zugriffsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Nach § 44 Absatz 5 BNatSchG liegt bei den Tierarten des Anhang IV Buchstabe a der FFH-RL, europäischen Vogelarten und Arten, die nach einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG ein Verstoß gegen die Verbote des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 dann nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.

Durch die Vorschriften § 44 Abs. 5 Satz 1 bis 4 BNatSchG wird eine funktionsbezogene Erheblichkeitsschwelle eingeführt.

Für die Arten der zweiten Fallgruppe gilt gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG „sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote vor“. Ein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote liegt bei anderen national geschützten Arten somit bereits dann nicht vor, wenn über drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote auf der Ebene des Bebauungsplans durch Vermeidung und Ausgleich der Eingriffe in der Abwägung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB entschieden wurde. Der Schutz der nur national geschützten Arten ist somit deutlich geringer gestellt.

Ist ein drohender Verstoß gegen ein Verbot nicht nach § 44 Abs. 5 BNatSchG von der Verbotswirkung freigestellt, ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens weiterhin zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG vorliegen und durch geeignete Maßnahmen in eine Ausnahmelage hineingeplant werden

kann. Die Prüfung einer Ausnahme ist für europäisch geschützte Arten relevant. Die Ausnahmenvorschrift sieht mehrere Ausnahmegründe vor, wie z.B. die Gefahrenabwehr oder die überwiegenden Gründe des öffentlichen Interesses. Voraussetzung ist, dass es keine zumutbaren Alternativen gibt und dass das geplante Vorhaben zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustands führen darf.

II.5.2.3 Untersuchung Vorkommen gesetzlich geschützter Arten

Avifauna

Brutnachweis (Teige 2020): Amsel, Girlitz (nur Brutverdacht), Hausrotschwanz, Haussperling, Klappergrasmücke, Kohlmeise, Mauersegler, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Nebelkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen und Star.

Fledermäuse

Zwergfledermaus (Teige 2020)

II.5.2.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Folgenden werden die Verbotstatbestände für die Vogelarten geprüft. Mit dem EuGH-Urteil in der Rechtssache Skydda Skogen wurde u. a. gemäß RA. Dr. Frank Fellenberg nicht die im deutschen Recht eingeführte Praxis, die einzelartenscharfe Prüfung auf eine naturschutzfachlich begründete Auswahl von Arten zu beschränken, in Frage gestellt. Allerweltsarten ohne spezifische Lebensraumansprüche, die sich aber in einem landesweit günstigen Erhaltungszustand befinden und über eine große Anpassungsfähigkeit bzw. ein hohes Ausweichvermögen verfügen, werden hiernach zusammengefasst in Gilden geprüft, die anhand vergleichbarer Lebensraumansprüche und Empfindlichkeit geprüft werden. Hierbei handelt es sich nicht um eine Einschränkung des Anwendungsbereichs der Verbote, sondern um eine zulässige vollzugspraktische Bündelung der Arten in Anwendung der Verbote. Die Bündelung erleichtert die Dokumentation der artenschutzrechtlichen Prüfung.

Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt für das Land Berlin noch keine Handreichung erarbeitet wurde, wie das EUGH-Urteil für Berlin ausgelegt werden soll, wird gemäß der Kommentierung durch RA. Dr. Fellenberg eine Betrachtung in Gilden verfolgt.

Tab. 6: Zusammenfassende Betrachtung der Arten in Gilden

Nistökologie	Arten
Bodenbrüter	Nachtigall, Rotkehlchen
Baumbrüter	Girlitz, Nebelkrähe, Ringeltaube
Gebüschbrüter	Amsel, Mönchsgrasmücke, Klappergrasmücke
Höhlen- und Halbhöhlenbrüter	Haussperling, Hausrotschwanz, Mauersegler, Kohlmeise
Höhlen- oder Spaltenbrüter	Star

II.5.2.4.1 Avifauna, Gruppe Freibrüter

Im Folgenden wird die Prüfung der Verbotstatbestände für die Amsel, Girlitz (nur Brutverdacht), Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Nebelkrähe, Ringeltaube und Rotkehlchen durchgeführt. Zu den Freibrütern werden auch die Bodenbrüter gezählt, da diese auch ihr Nest regelmäßig nutzen.

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

Nr. 1 nicht erfüllt.

Die Schutzvorschrift gilt für die besonders geschützten Arten. Die Verbotswirkung gilt individuenbezogen (einschließlich Eier, auch in leerem Zustand). Verboten sind daher sämtliche Handlungen, die den Tod oder die Verletzung eines Tieres, die Zerstörung oder Beschädigung von Eiern oder deren Entfernung zur Folge haben. Die Tötung ist vermeidbar. Die Baumaßnahmen sind so zu steuern, dass sie in Abwesenheit der geschützten Arten vorzunehmen sind. Es dürfen keine Rodungs- und Abrissmaßnahmen im Zeitraum März bis Anfang September auf der Fläche durchgeführt werden. Mit dieser Maßnahme ist für die Gilden Boden-, Baum- und Gebüschbrüter eine vollständige Vermeidung möglich.

Nr. 2 nicht erfüllt.

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

Nr. 3 nicht erfüllt.

Schutzgut dieses Verbots sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Es sollen solche Lebensstätten geschützt werden, die für die Erhaltung der Art aktuelle Bedeutung besitzen. Der Schutz der Lebensstätte kann auch außerhalb der Anwesenheit der Bewohner bestehen, wenn nach den Lebensgewohnheiten einer Art eine regelmäßig wiederkehrende Nutzung zu erwarten ist. Der Schutz der Fortpflanzungsstätte für die hier behandelten Arten, erlischt mit Beendigung der jeweiligen Brutperiode, da die Arten regelmäßig die Fortpflanzungs- und Ruhestätten wechseln. Damit ist der Verbotstatbestand außerhalb der Brutzeit nicht erfüllt und durch eine Berücksichtigung der Brutzeiten (1. März bis 30. September) vermeidbar. Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ist durch den regelmäßigen Wechsel der Fortpflanzungsstätten und ihrer nicht erneuten Nutzung durch alle hier behandelten Arten der Gilden Boden-, Baum- und Gebüschbrüter mit weiter Definition des Lebensstätten-Begriffs erfüllt. Grundsätzlich ist für den Wegfall aller Brutreviere zu sagen, dass das Umfeld nicht alle wegfallenden Brutreviere kompensieren

kann, da die dort geeigneten Lebensräume weitestgehend besetzt sein werden. Durch die Schaffung von neuen Grünflächen ist nicht von einem vollständigen Lebensraumverlust auszugehen. Es wird eine Aufwertung gegenüber dem Bestand erfolgen. Zukünftig werden 5.234 m² mehr Fläche Vegetation bestanden sein.

Die Verbotstatbestände sind für die Gilden der Boden-, Baum- und Gebüschbrüter nicht erfüllt, eine weitere Prüfung ist nicht erforderlich.

II.5.2.4.2 Avifauna, Gruppe Gebäude- und Höhlenbrüter

Im Folgenden wird die Prüfung der Verbotstatbestände für Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Star und Mauersegler durchgeführt. Baumhöhlen und Niststätten dieser Arten der Gilden Höhlen- und Halbhöhlenbrüter und Höhlen- oder Spaltenbrüter an Gebäuden gelten als dauerhafte Lebensstätten und sind demnach ganzjährig geschützt.

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

Nr. 1 nicht erfüllt.

Die Tötung ist durch eine Bauzeitenregelung im Baugenehmigungsverfahren und eine ökologische Baubegleitung zur Kontrolle der Regelungen vermeidbar. Die Beseitigung von Baumhöhlen darf nur unter der Bedingung erfolgen, dass diese zum Zeitpunkt der Beseitigung unbesetzt sind. Vor Abriss von Gebäuden oder Fällung von Bäumen ist sicherzustellen, dass weder Altvögel, Jungvögel noch Gelege zu Schaden kommen. Vor der Umgestaltung bzw. Abriss von Gebäuden sowie Baumfällungen sind diese hinsichtlich Nester durch eine fachkundige Person zu untersuchen. Mit dieser Maßnahme ist für die Arten der Gilden Höhlen- und Halbhöhlenbrüter und Höhlen- oder Spaltenbrüter an Gebäuden eine vollständige Vermeidung möglich.

Nr. 2 nicht erfüllt.

Erhebliche Störungen während der Fortpflanzungszeit, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, sind durch die Bauzeitenregelung im Baugenehmigungsverfahren und eine ökologische Baubegleitung zur Kontrolle der Regelungen vermeidbar. Mit dieser Maßnahme ist für die Arten der Gilden Höhlen- und Halbhöhlenbrüter und Höhlen- oder Spaltenbrüter an Gebäuden eine vollständige Vermeidung möglich.

Nr. 3 erfüllt.

Da der Schutz der Fortpflanzungsstätte erst mit Aufgabe des Reviers endet und die Fortpflanzungsstätte jährlich wiederkehrend genutzt wird, ist der Verbotstatbestand erfüllt, sobald die Gebäude und die Baumhöhlen, die den Arten Lebensraum bieten, beseitigt oder beeinträchtigt werden. Es kann sein, dass im Rahmen des Anbaus einzelne Nester an Gebäuden beseitigt werden. Damit ist der Verbotstatbestand erfüllt.

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

Da der Schutz der Fortpflanzungsstätte erst mit Aufgabe des Reviers endet und die Fortpflanzungsstätte jährlich wiederkehrend genutzt wird, ist der Verbotstatbestand erfüllt. Für die hier angeführten Arten führt die Beeinträchtigung eines oder mehrerer Nester außerhalb der Brutzeit aber nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte, da bei der

vollständigen Beseitigung / Entwertung regelmäßig genutzter Reviere der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG greift. Falls die Niststätten dieser Arten beseitigt werden, ist ein Antrag auf Ausnahme nach § 45 BNatSchG von dem Verbot des § 44 BNatSchG (Beseitigung geschützter Nist- und Lebensstätten) erforderlich.

Stufe 3: Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Es ist notwendig, vor Beseitigung dieser Fortpflanzungs- und Ruhestätten einen Antrag auf Ausnahme durch den Grundstückseigentümer nach § 45 Abs. 7 BNatSchG einzureichen. Im Rahmen der Ausnahme sind Auflagen zu künstlichen Nisthilfen zu erwarten. Diese sind im Sinne einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme zu betrachten.

Auch wenn bei einzelnen Brutplätzen der oben genannten Arten keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der Populationen im nahen Umfeld eintritt, besteht die Verpflichtung, entfallende Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu ersetzen. Bei Eingriffen in die bestehende Gebäudesubstanz, an der sich Niststätten der oben genannten Arten befinden und wie sie vergleichbar im Bereich des Landes Berlin durch Sanierungen, Wärmedämm- oder Abbruchmaßnahmen etc. auftreten, „...würde das populationsbezogene Erhaltungsziel verfehlt werden, wenn kein ökologischer Ausgleich für entfallende Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Arten erfolgte, die wie Gebäudebrüter aufgrund ihrer artspezifischen Lebensansprüche auf das Vorhandensein solcher Lebensstätten an Bauwerken angewiesen sind. Das Erhaltungsziel kann daher nur erreicht werden, wenn die beseitigungsbedingten negativen Auswirkungen in jedem Einzelfall kompensiert werden. Nur so kann der Vollzug der bundesrechtlichen Ausnahmeregelung sachgerecht und im Einklang mit den gemeinschaftsrechtlichen Vorgaben der Vogelschutzrichtlinie und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie erfolgen.“ (SenStadt, 2011, Ausnahmezulassung nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG).

Der Umfang der Maßnahmen ist in Abhängigkeit der Betroffenheit zu bestimmen. Bei den Maßnahmen handelt es sich um die Anbringung artspezifischer geeigneter Ersatznistkästen im Winterhalbjahr vor Beseitigung der bisher genutzten Strukturen an Bäumen und Gebäuden im unmittelbaren Umfeld in ausreichender Anzahl.

Der Erhalt der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang kann durch die Maßnahmen im Gebiet weiterhin gewahrt bleiben, so dass dem Bebauungsplan keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe entgegenstehen.

II.5.2.4.3 Fledermäuse

Es wurden Quartiere der Zwergfledermaus festgestellt.

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

Nr. 1 nicht erfüllt.

Die Tötung ist durch eine Bauzeitenregelung im Baugenehmigungsverfahren und eine ökologische Baubegleitung vermeidbar. Vor Baumfällungen bzw. Abriss von Gebäuden ist dieses nach Quartieren durch eine fachkundige Person zu begutachten. Der Abriss und die Sanierung bzw. Baumfällung dürfen nur unter der Bedingung erfolgen, dass diese zum Zeitpunkt der Beseitigung unbesetzt sind.

Nr. 2 nicht erfüllt.

Erhebliche Störungen während der Fortpflanzungszeit, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, sind durch die Bauzeitenregelung im Baugenehmigungsverfahren und eine ökologische Baubegleitung zur Kontrolle der Regelungen vermeidbar. Eine Bauzeitenregelung sorgt für größtmögliche Vermeidung / Minimierung von Eingriffswirkungen auf die Fledermäuse im Einwirkungsbereich. Hinsichtlich möglicher Winterbesetzungen geeigneter Strukturen ist immer eine Vorabprüfung auf besetzte Quartiere erforderlich. Die Abriss- und Rodungsarbeiten sowie Baumfällungen sollten außerhalb der Zeiten des Winterschlafes und der Fortpflanzungszeit der nachgewiesenen Arten durchgeführt werden, d.h. zwischen Mitte März und Anfang Mai bzw. Anfang Oktober bis Mitte November.

Nr. 3 erfüllt.

Da der Schutz der Lebensstätte erst mit Aufgabe des Quartiers endet und die Fortpflanzungsstätte jährlich wiederkehrend genutzt wird, ist der Verbotstatbestand erfüllt. Falls die Lebensstätten dieser Arten beseitigt werden, ist ein Antrag auf Ausnahme nach § 45 BNatSchG von dem Verbot des § 44 BNatSchG (Beseitigung geschützter Nist- und Lebensstätten) erforderlich. Sofern nicht die Anforderungen des § 44 BNatSchG erfüllt werden, kann eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG in Betracht kommen. Diese darf nur erteilt werden, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht verschlechtert.

Bei Fledermäusen ist als „lokale Population“ das Vorkommen auch eines einzelnen Individuums anzusehen. Sollte ein Quartier durch Sanierung oder Abriss beseitigt werden, erfolgt ein negativer Einfluss auf die lokale Population.

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

Der Verbotstatbestand § 44 Abs. 3 BNatSchG wäre erfüllt, wenn ein Quartier beseitigt werden würde. Da es sich bei Fledermäusen um europarechtlich geschützte Art handelt, müssten die Voraussetzungen für eine Freistellung geprüft werden. Der § 44 Abs. 5 BNatSchG, der die Möglichkeit eröffnet, planungsrechtlich über vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen die Verbotsnorm nach § 44 Abs. 3 BNatSchG abzuwenden, greift hier nicht, da auf der Planungsebene noch nicht abgeschätzt werden kann, ob Quartiere tatsächlich betroffen sind und welche Quartiere betroffen sein werden.

Stufe 3: Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG

Die Grundstückseigentümer müssen bei Veränderungen an Gebäuden vor Beseitigung dieser Fortpflanzungs- und Ruhestätte ein Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der Obersten Naturschutzbehörde einreichen. Diese darf nur erteilt werden, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht verschlechtert. Bei Fledermäusen ist als „lokale Population“ das Vorkommen auch eines einzelnen Individuums anzusehen. Sollte das Quartier durch Sanierung oder Abriss beseitigt werden, erfolgt ein negativer Einfluss auf die lokale Population.

Im Rahmen der Erteilung der Ausnahme werden daher Auflagen zu künstlichen Nisthilfen gemacht, die dann die Funktion einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme erfüllen. Ziel der Maßnahmen ist der Erhalt der lokalen Fledermauspopulation auf dem vorhandenen

Niveau. Hier muss geprüft werden, wo es ermöglicht werden kann vorhandene Fledermausquartiere zu sichern oder Ersatzquartiere zu schaffen. Durch ggf. erforderliche Maßnahmen im Sinne von Nisthilfen kann die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben, so dass dem Bebauungsplan keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe entgegenstehen.

II.5.2.4.4 Fazit

Es dürfen keine Beeinträchtigungen durch vorbereitende Maßnahmen oder Baumaßnahmen erfolgen. Hierzu gehört eine Bauzeitenregelung:

Grundsätzlich gilt, dass die Entfernung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit erfolgen muss. § 39 (5) Satz 2 BNatSchG verlangt eine Entfernung von Gehölzen außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September.

Arbeiten an den Gebäuden sollten außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen. Kann das nicht gewährleistet werden, müssen unmittelbar vor Bau- bzw. Maßnahmenbeginn die betroffenen Gebäude durch einen Sachverständigen nach vorhandenen Nist- und Lebensstätten von Vögeln abgesucht werden. Dies betrifft insbesondere Sanierungs- und Abrissmaßnahmen, aber auch Baumfällungen.

Bei Sanierung oder Abriss von Gebäuden bzw. bei Baumfällungen sind diese durch einen Sachverständigen nach möglichen Quartieren von Fledermäusen abzusuchen. Die Abriss- und Rodungsarbeiten sowie Baumfällungen sollten außerhalb der Zeiten des Winterschlafes und der Fortpflanzungszeit der nachgewiesenen Arten durchgeführt werden, d.h. zwischen Mitte März und Anfang Mai bzw. Anfang Oktober bis Mitte November.

Für die Beseitigung von baubedingt erforderlichen geschützten Lebensstätten ist die Umsetzung von Ersatzlebensstätten notwendig. Es ist ein Ersatzstätten-Konzept durch einen Sachverständigen zu erstellen.

Für die Beseitigung von baubedingt erforderlichen geschützten Lebensstätten sind Ausnahmezulassungen gemäß BNatSchG erforderlich und bei der Naturschutzbehörde zu beantragen.

Der Planung stehen unter Berücksichtigung der Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe entgegen. Die Maßnahmen zum Vorbeugen von Beeinträchtigungen werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrags gesichert.

II.5.3 Baumschutzverordnung

Im Plangebiet wurde der Baumbestand aufgenommen, der gemäß Baumschutzverordnung geschützt ist. Geschützt sind alle Laubbäume jeweils mit einem Stammumfang ab 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn mindestens einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist. Vor Fällung der Bäume ist ein Antrag auf Fällgenehmigung gemäß § 5 BaumschVO beim Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg zu stellen. Gemäß Freianlagenplan werden 76 Bäume als Ersatzpflanzungen gepflanzt und damit ein vollständiger Ausgleich im Plangebiet gewährleistet.

II.5.4 Geplante Maßnahmen

II.5.4.1 Festsetzungen im Bebauungsplan

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Umweltauswirkungen werden festgesetzt:

- Gärtnerische Anlage von nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf insgesamt 12.352 m²: In den Gewerbegebieten GE 1.1 sind 607,1 m², GE 1.2 133,4 m² und GE 2 385,3 m² Fläche gärtnerisch anzulegen. In den urbanen Gebieten MU 1.1 sind 153,6 m², MU 2.1 491,8 m², MU 2.2 215,5 m², MU 2.3 931,4 m², MU 2.4 586,6 m², MU 3.1 521,0 m², MU 3.2 273,5 m², MU 3.3 346,0 m², MU 3.4 1.229,2 m² und MU 4 29,8 m² Fläche gärtnerisch anzulegen. Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind 2.049,8 m² Fläche gärtnerisch anzulegen. Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf sind 3.320,6 m² Fläche gärtnerisch anzulegen. In der Öffentlichen Grünanlage sind 1.075,6 m² gärtnerisch anzulegen.
- Es sind mindestens 207 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen: In den Gewerbegebieten GE 1.1 17 Bäume und GE 1.2 5 Bäume. In den urbanen Gebieten MU 1 1 Baum, MU 2.1 7 Bäume, MU 2.2 4 Bäume, MU 2.3 13 Bäume, MU 2.4 9 Bäume, 3.1 7 Bäume, MU 3.2 5 Bäume, MU 3.3 6 Bäume und MU 3.4 29 Bäume. Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 26 Bäume. Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf sind 55 Bäume. Im Bereich der Öffentlichen Grünanlage 23 Bäume.
- Bei der Errichtung von Gebäuden sind mindestens 70% der Dachflächen zu begrünen. Es ist ein Retentionsdach auszubilden mit einem Speichervolumen von 72 l Wasser je m² Dachfläche. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 0,12 m betragen.
- Im urbanen Gebiet und im Gewerbegebiet sind bei der Errichtung von Gebäuden die Außenwandflächen mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen und bei Abgang nachzupflanzen. Dies gilt nicht für Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer festgesetzten Oberkante von 45,3 m und 46,1 m ü. NHN in der Teilfläche GE 1.1 und für die dem Mehringdamm zugewandten Außenwände innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in der Teilfläche GE 2.
- Erhalt von Bäumen auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung P.
- Neupflanzung von mindestens zwei standortgerechte großkronigen Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 16 cm innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung Q.
- wasser- und luftdurchlässigem Aufbau von Wegen und Zufahrten im urbanen Gebiet.

II.5.4.2 Regelungen in der Verwaltungsvereinbarung

- Durchführung von Detailuntersuchungen zu Altlasten und ggf. erforderlichen Bodensanierungen
- Gestaltung von Spielflächen auch für Kinder, die nicht im Plangebiet ansässig sind
- Öffentliche Durchwegung für Fuß- und Radverkehr
- Vollständige Bewirtschaftung von Niederschlagswasser ggf. auch grundstücksübergreifend,
- Sicherung einer Fertigstellungspflege und einer Entwicklungspflege über 2 Jahre bei Pflanzmaßnahmen
- Sicherung von Ersatzniststätten für Vögel und für Fledermäuse als vorgezogene Maßnahme. Besonders bei der Identifizierung und Vorabprüfung geeigneter Strukturen ist eine ökologische Baubegleitung mit entsprechenden Fachreferenzen einzusetzen. Diese Referenzen sind vor Beauftragung der ÖBB vorzulegen und durch die Fachbehörde zu prüfen und vor Beginn mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen. Die Arbeit der ÖBB ist durch regelmäßige, zuvor vereinbarte Berichtlegung an die zuständige Fachbehörde zu dokumentieren.
- Vermeidung von Lichtverschmutzung: zur Vermeidung unnötiger Lichtverschmutzung durch nächtliche Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden. Es sind vollständig gekapselte Leuchtengehäuse zu verwenden, die ihr Licht abgeschirmt in den unteren Halbraum emittieren.
- Die Umsetzungsplanung der Beleuchtungsmaßnahmen ist mit dem Umwelt- und Naturschutzamt zur Vermeidung von Lichtverschmutzung abzustimmen.
- Vermeidung von Vogelschlag: zur Vermeidung des Kollisionsrisikos für Vögel Spiegelungen an großen Glasfassaden der neu zu errichtenden Gebäude zu vermeiden (u. a. Nutzung von Glas mit geringem Reflexionsgrad (Außenreflexion max. 15%), Nutzung halbtransparenter Materialien, Nutzung von Lamellen, vorgehängten Raster, Jalousien und Lisenen); Zur Umsetzung der Maßnahmen ist dem Umwelt- und Naturschutzamt ein Konzept eines sachverständigen Gutachters zur Vermeidung von Vogelschlag mit Maßnahmenvorschlägen vorzulegen.
- Die Verpflichtung zur Umsetzung von Maßnahmen zur Sicherstellung eines ausreichenden Sozialabstands zwischen den nördlichen und südlichen Baukörpern im urbanen Gebiet/Teilfläche 3.4.
- Maßnahmen zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse bei schalltechnischen Beeinträchtigungen (z.B. besondere Fensterkonstruktionen).

II.5.4.3 Bauzeitenplanung und Baudurchführung

Durch eine Bauzeitenplanung können negative Auswirkungen auf die Tiere verhindert werden. Diese Maßnahmen sind nicht im Bebauungsplan festsetzbar. Folgendes ist dennoch zu berücksichtigen und artenschutzrechtlich durchsetzbar:

Im Rahmen der Umsetzung der geplanten Baumaßnahme sind die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Gemäß diesen Zugriffsverboten sind sämtliche Handlungen verboten, die den Tod oder die Verletzung besonders geschützter Tiere oder die Zerstörung, Beschädigung oder Entfernung ihrer Entwicklungsformen zur Folge haben. Gehölzentfernungen und Bodenabtrag sollten daher außerhalb der Brutzeit (März bis September) erfolgen.

Baubedingte Beeinträchtigungen sind durch Vermeidungsmaßnahmen auszuschließen. Im Rahmen der Baumaßnahme könnte Grundwasser gefördert werden. Die Grundwasserbenutzung ist gemäß Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Berliner Wassergesetz erlaubnispflichtig. Die wasserbehördliche Erlaubnis ist bei der Wasserbehörde zu beantragen. Sollten Belastungen des Förderwassers bestehen, ist vor Wiederaufführung in das Grundwasser das geförderte Wasser zu reinigen.

II.5.4.4 Vermeidung von Emissionen und Energieeffizienz

Zur Vermeidung von Emissionen sind während der Bauphase unnötige Betriebsfahrten und Maschinenleertakte zu vermeiden. Der Einsatz Treibstoff sparender, lärmarmen und schadstoffreduzierter Baumaschinen und Fahrzeuge wird empfohlen.

Im Rahmen der Planung wird auf die Energieeffizienz geachtet. In der Verwaltungsvereinbarung ist festgelegt, dass die geplanten Neubauten nach dem Cradle to Cradle Prinzip erstellt werden und mit Rückbaukonzepten versehen werden. Sämtliche Baustoffe sind einzeln trennbar zu gestalten, zu erfassen und die Weiterverwendung nach Ende der Lebensdauer zu planen. Der Abriss von Gebäuden soll durch Nachnutzungskonzepte und Recycling von Bauteilen erfolgen. Es ist eine lebenszyklusorientierte Betrachtung aller Projektteile geplant (BIM 2022). Es wurden weiterhin Konzepte für eine Reduzierung von Treibhausgasen erarbeitet (MEGAWATT 2022).

II.5.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten mit Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl

Im Rahmen eines Werkstattverfahrens wurden verschiedene Projekte untersucht. Dabei wurde das Konzept gewählt, dass die geringsten Auswirkungen auf den Denkmalschutz hat. In den zwei anderen Entwürfen, die noch in der engeren Auswahl waren, wurde die Kammstruktur geschwächt. Durch eine neue Binnenstruktur wurde eine eigenständige Blockstruktur innerhalb der Höfe geschaffen. Dies führte zu einer Auflösung der historisch geschützten Kammstruktur. Durch Neubaufächen des Finanzamtes wurde das Gesamtensemble empfindlich gestört. Der Siegerentwurf, der dem Bebauungsplan zu Grunde liegt, hingegen stellt die Kasernenstruktur frei und stärkt die Kopfbauten. Positiv hervorzuheben ist zudem die teilweise Freistellung und Herausstellung des derzeit überbauten mittig gelegenen ehemaligen Exerzierplatzes als optische und gesellschaftliche Mitte des Areals.

III Zusätzliche Angaben

III.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

III.1.1 Umweltprüfung

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung ist zudem nicht auf die Betrachtung nachteiliger Umweltauswirkungen beschränkt, sondern bezieht auch positive Auswirkungen ein.

Im Rahmen der verbal-argumentativen Untersuchungsmethode wird zunächst der gegenwärtige Zustand beschrieben. Hieraus werden die Empfindlichkeiten der jeweiligen Schutzgüter gegenüber den zu erwartenden Veränderungen abgeschätzt. Auf der Grundlage der Darstellung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens werden außerdem die zu erwartenden Beeinträchtigungen und Wirkungen auf alle Schutzgüter aufgezeigt und zum Bestand und zur Empfindlichkeit in Relation gesetzt. Zusammenfassend werden dann Empfehlungen zur Vermeidung, zur Minimierung sowie ggf. zum Ausgleich der festgestellten Umweltauswirkungen abgeleitet.

Grundlagen der Bestanderfassung und -bewertung sowie der Prognose bilden der Digitale Umweltatlas Berlin, Vor-Ort-Begehung, Luftbilddauswertungen, Biotoptypenkartierung, Baumerfassung und -bewertung, faunistische Standortuntersuchung, Mikroklima-Analyse, Altlastenuntersuchungen, Nachhaltigkeitskonzept, Machbarkeitsstudie Niederschlagswasserbewirtschaftung, energetisches Quartierkonzept, lufthygienische Untersuchung und die verkehrliche Untersuchung.

Bei den Fachgutachten traten keine Schwierigkeiten auf, die sich auf das Ergebnis ausgewirkt hätten. Die Gutachten waren als Grundlage für die Umweltprüfung geeignet.

Bei den Fachgrundlagen wurden folgende Methoden zu Grunde gelegt.

Biotoptypenkartierung

Die Biotoptypenkartierung erfolgte auf der Grundlage der Biotoptypenliste und der Beschreibung der Biotoptypen Berlin.

Ein Biotoptyp ist ein abstrahierter Typus aus der Gesamtheit gleichartiger Biotope mit weitgehend einheitlichen Voraussetzungen für die Lebensgemeinschaften. Es sind Lebensräume, die durch bestimmte Pflanzengesellschaften gekennzeichnet sind. Die Ansprache der betreffenden Biotopklasse (01 - 12) erfolgt zunächst durch Zuordnung zu gut voneinander abgrenzbaren Lebensraumtypen (z.B. Fließgewässer, Stillgewässer, Moore, Wälder usw.). Innerhalb dieser Biotopklassen werden die Biotoptypen nach bestimmten Ausbildungen (z.B. Fließgewässer, Seen), nach der Art ihrer Entstehung (z.B. künstliche Gewässer) oder nach groben pflanzensoziologischen Einheiten (meist Klassen oder Verbände) gegliedert. Die einzelnen Biotoptypen und deren Untereinheiten werden

nach pflanzensoziologischen Gesichtspunkten oder bestimmten Formen der anthropogenen Nutzung voneinander abgegrenzt.

Baumerfassung und -bewertung

Die Bäume im Plangebiet wurden erfasst und gemäß Baumschutzverordnung hinsichtlich Schutzstatus, Art und Schäden bewertet.

Faunistische Standortuntersuchung

Zwischen März und Juli 2020 erfolgten 5 Kartierungen bzw. Begehungen des Plangebiets nördlich der Fläche für den Gemeinbedarf. 2022 wurde die Kartierung um die Fläche für den Gemeinbedarf ergänzt.

Die quantitative Erfassung der Brutvögel erfolgte in Anlehnung an die Methode der Revierkartierung. Dazu wurden alle revieranzeigenden Merkmale, wie singende Männchen, Revierkämpfe, Paarungsverhalten und Balz, Altvögel mit Nistmaterial, futtertragende Altvögel, bettelnde Jungvögel, Familienverbände mit eben flüggen Jungvögeln u. a. sowie Nester in Tageskarten eingetragen, aus denen dann am Ende der Untersuchung Revierdaten ermittelt werden konnten. Die Erfassung der Greif- und Krähenvögeln erfolgte durch die Suche von Horsten und Nestern.

Die Erfassung der Fledermausfauna erfolgte im Sommerhalbjahr zwischen April und September 2020 und 2022. Um festzustellen, ob sich auf der Fläche, hier insbesondere im Gebäude und Baumbestand, Sommerquartiere (Wochenstubenquartiere, Paarungsquartiere, Männchenquartiere) und/oder Winterquartiere von Fledermäusen befinden und um eine Bewertung des Gebietes für die nachgewiesenen Fledermauspopulationen zu treffen. Die Erfassung von Fledermausquartieren erfolgte anhand visueller und akustischer Erfassung/Kontrolle der Gebäude hinsichtlich vorhandener Fledermausquartiere am Tag und teilweise in der Dämmerung unter Einsatz von Taschenlampe, Wärmebildkamera und Endoskop sowie mit Hilfe eines Fledermausdetektors.

Die Erfassung der Zauneidechse erfolgte zwischen April und August 2020 und im Zuge der Begehungen, die zur Avifauna und Fledermausfauna durchgeführt worden sind. Der Nachweis erfolgte durch Beobachtung bzw. gezieltes Abgehen geeigneter Reptilienlebensräume und Ruheplätze mit Nachsuche, z.B. Wenden von Steinen und Baumstämmen, künstlichen Verstecken etc.

Machbarkeitsstudie Niederschlagswasser

Das Machbarkeitsstudie Niederschlagswasser hat die Vorbemessung der Versickerungseinrichtungen auf Grundlage der DWA A138 erarbeitet. Grundlage bilden die Starkregenreihen des Deutschen Wetterdienstes (KOSTRA-DWD) für den Standort Berlin, Rasterfeld 62/35.

Mikroklima-Analyse

Die potenziellen Auswirkungen des Klimawandels für Berlin wurden anhand der verfügbaren Klimaprojektionen des Weltbank-Klimaportals Climate Change Knowledge Portal und der projizierten Wetterdaten des DWD (Deutscher Wetterdienst) prognostiziert.

Auf der Grundlage der vorhandenen Datenbasis (wie z.B. dem Geodatenkatalog aus Berlin und den ortsspezifischen Wetterdaten des Deutschen Wetterdienstes DWD) sowie

der umfangreichen Klimaanalysen und Klimakarten aus Berlin, wurden die standortspezifischen Hauptklimabedingungen und -faktoren, die das spezifische lokale Klima für das Dragonerareal beeinflussen, untersucht. Insbesondere erlauben die für das Jahr 2015 und für das Jahr 2045 projizierten Wetterdaten des Deutschen Wetterdienstes für das Gebiet des Dragonerareals den Klimawandel ortspezifisch zu analysieren. Die Wetterdaten sind für das Testreferenzjahr 2045 bestimmt und basieren auf Annahmen des RCP4.5 sowie RCP 8.5 (anthropogener Strahlungsantrieb beträgt demnach 8.5 W/m^2 zum Ende des 21. Jahrhunderts).

Die Szenarien zum Thermischen Komfort werden in dem CAD-Programm Rhino modelliert und mithilfe der Plug-ins Honeybee und EnergyPlus simuliert.

Der thermische Komfort wird für vier einzelne Stunden des 29. Juni, dem heißesten Tag der Wetteraufzeichnung 2015, simuliert. Der heißeste Tag in 2015 ist repräsentativ für eine in Zukunft häufiger auftretende Wetterlage. Untersucht werden die Stunden 7 (7:00 - 8:00), 11 (11:00 - 12:00), 15 (15:00 - 16:00) und 19 (19:00 - 20:00), womit die wichtigsten Tageszeiten abgedeckt werden. Stunden 7 und 19 zeigen dabei die Stunden auf, in denen am meisten gependelt wird und in den Stunden 11 und 15 können die Extremtemperaturen innerhalb des Areals untersucht werden.

Der Windkomfort für Fußgänger wird mit Hilfe von Strömungssimulationen (CFD – Computational Fluid Dynamics) untersucht. In der vorliegenden Analyse wird unter Vorgabe des jeweiligen Windprofils je Windrichtung das mittlere Strömungsverhalten, welches sich bedingt durch die Gestaltung des Areals einstellt, berechnet. Die CFD Analyse wurde jeweils für den Bestand und die Neubebauung für 8 Windrichtungen durchgeführt. Die so resultierenden Geschwindigkeitsfelder wurden mit Hilfe des Lawson Kriteriums ausgewertet und in einer Grafik visualisiert.

Altlastenuntersuchungen

Die nutzungsspezifischen Schadstoffe wurden in den Bodenhorizonten untersucht, in denen sie aufgrund der möglichen Eintragsstellen im Boden zu vermuten waren. Entsprechend wurden sie bei oberflächennahen Einträgen, wie z.B. im Werkstattbereich und an Abstellflächen in den oberen Schichten untersucht. Bei tiefer liegenden Eintragsstellen, wie z.B. den Tanks und den Ölabscheidern wurden entsprechend die unteren Bodenschichten bzw. der Grundwasserschwankungsbereich untersucht. An Stellen, an denen Schadstoffeinträge bis ins Grundwasser vermutet wurden, erfolgte die Positionierung der Bohrungen abströmig der Verdachtsstellen, wenn sie nicht unmittelbar an die vermutete Eintragsstelle gelegt werden konnten, oder diese nicht genau bestimmt werden konnte. Dabei wurde auf die neu bestimmte Grundwasserfließrichtung zurückgegriffen.

Die Auffüllungsschichten wurden teilweise über Einzelproben und teilweise über Mischproben verschiedener Kleinrammbohrungen untersucht. Die Bodenaufschlüsse erfolgten als Kleinrammbohrungen mit Kernrohren im Durchmesser von 50 und 60 mm. Während der Bohrarbeiten wurde besonders darauf geachtet, dass möglichst keine Kontaminationsverschleppungen von belasteten Bereichen in unbelastete erfolgten.

Zum einen wurde ab Grundwasseranschnitt mit 2 m langen Kernrohren gearbeitet und zum anderen wurde bei der Probenentnahme nur der innen liegende Teil des Bohrkernes berücksichtigt.

Nachhaltigkeitskonzept

Auf der Grundlage der DGNB-Kriterien für Nachhaltigkeit werden Maßnahmen für die weitere Planung, Umsetzung und den Betrieb des Dragonerareals abgeleitet. Dabei werden ökologische Qualitäten (Ökobilanz, Stadtklima, Wasserkreislauf, Flächeninanspruchnahme, Biodiversität), ökonomische Qualität (Lebenszykluskosten, Resilienz und Wandlungsfähigkeit, Flächeneffizienz und Wertstabilität), soziokulturelle und funktionale Qualität (Thermischer Komfort, Freiraum, Arbeitsplatzkomfort, Emissionen/Immissionen, Barrierefreiheit, Städtebau, Soziale und funktionale Mischung, Soziale und erwerbswirtschaftliche Infrastruktur), technische Qualität (Energieinfrastruktur, Wertstoffmanagement, Smart Infrastructure, Mobilitätsstruktur) und Prozessqualität (Integrale Planung, Partizipation, Projektmanagement, Governance, Baustelle und Qualitätssicherung) betrachtet.

Energetisches Quartierkonzept

Das energetische Quartierkonzept betrachtet das Plangebiet in der ersten Phase. Darauf baut das Konzept der zweiten Phase auf, in der die umliegenden Gebäude privater Eigentümer*innen Berücksichtigung finden (gesamtes Stadtumbaugebiet Rathausblock). Auf eine umfassende Bestandsanalyse folgt die Untersuchung, welche Technologien an diesem Standort sinnvoll eingesetzt werden können und welche Potentiale sie bergen. Diese Untersuchungen bauen auf Maßnahmenkarten auf, in denen jede einzelne Technologie erklärt und ihr Potential am Standort bewertet wird. Darauf aufbauend werden ausgewählte Maßnahmen zu verschiedenen Energieversorgungsszenarien zusammengestellt und miteinander verglichen.

Die Berechnung der jährlichen Treibhausgasemissionen sowie Primärenergiefaktoren (PEF) stellen den Ausgangspunkt der Bewertung aus ökologischer Sicht dar. Die Szenarien werden miteinander verglichen und die Emissionseinsparungen gegenüber einem aktuellen Referenzszenario, welches sich aus dem Anschluss an das Berliner Fernwärme- und Stromnetz zusammensetzt, sowie einer Energieversorgung im Bezugsjahr 1990 verglichen. Für die wirtschaftliche Betrachtung werden Investitionskosten ermittelt, geeignete Förderungen vorgeschlagen sowie die Wärmegestehungskosten mit Bezug auf die Lebensdauer der integrierten technischen Anlagen ausgerechnet. Da leistbare Mieten weiterhin in diesem Projektgebiet das Ziel sind, werden die monatlich anfallenden Kosten, die Teil der Warmmiete darstellen, auch dargelegt.

lufthygienische Untersuchung

Die Beurteilung der Luftschadstoffimmissionen im Plangebiet durch den Straßen-, Schienen- und Gewerbeverkehr auf Grundlage der 39. BImSchV erfolgt. Als relevante Schadstoffkomponenten bezüglich verkehrsbedingter Luftschadstoffe, von denen in besonders belasteten Gebieten Überschreitungen der Grenzwerte zu erwarten sind, haben sich in den letzten Jahren NO_2 und PM_{10} herausgestellt. Hierbei ist anzumerken, dass feine Teilchen von weniger als $2,5\text{ }\mu\text{m}$ Durchmesser und ultrafeine Teilchen kleiner als $0,1\text{ }\mu\text{m}$ Durchmesser den gesundheitlich relevanten Teil des Feinstaubs ausmachen.

Die verkehrsbedingten Luftschadstoffberechnungen wurden mit dem Modell MISKAM durchgeführt. Bei MISKAM handelt es sich um ein dreidimensionales, nichthydrostatisches, numerisches Strömungs- und Ausbreitungsmodell zur mikroskaligen Berechnung

von Windverhältnissen und Schadstoffkonzentrationen unter stationären Verhältnissen, das sowohl in innerstädtischen Straßenräumen als auch in kleineren Stadtvierteln Verwendung findet.

Schalltechnische Untersuchung

Für die Beurteilung der Geräuschbelastung von Verkehrswegen sowie gewerblichen Anlagen stellt in der Bauleitplanung die DIN 18005 Teil 1 das maßgebliche Regelwerk da. Eine ergänzende Beurteilungsgrundlage für Verkehrsrgeräusche ist die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung). Diese ist formal für den Neubau bzw. die wesentlichen Änderungen von öffentlichen Verkehrswegen anzusetzen.

Für gewerbliche Anlagen ist ergänzend die TA Lärm relevant. Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2030 zu Grunde gelegt. Grundlage bildete die heutige Situation, die geeignet ist in die Zukunft zu extrapolieren.

III.1.2 Referenzliste der Quellen

ARUP (2023): Mikroklima-Analyse zum Bebauungsplan 2-48 für das Dragonerareal und angrenzende Bereiche

ASPHALTA (2022): Aufstellung des Bebauungsplans 2-48 „Dragonerareal“, Berlin Friedrichshain-Kreuzberg. Untersuchungen am Baugrund und an Schichten des vorhandenen Oberbaus.

BIM (2022): Nachhaltigkeitskonzept der BIM für das Dragoner Areal

FPB (2019, angepasst 2024): Biotoptypenkartierung und Erfassung des geschützten Baumbestandes

HOFFMANN-LEICHTER (2023): Machbarkeitsstudie zur Niederschlagswasserbewirtschaftung im Rahmen des B-Plan 2-48 Dragonerareal im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg.

MEGAWATT (2022): Energetisches Quartierskonzept für das Sanierungsgebiet Rathausblock, Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg.

MÜLLER-BBM (2025): Bebauungsplan 2-48 Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. M157367/02

OIKOTEC (2024): Dragonerareal-Rathausblock: Regenwasserentwässerungskonzept für die Baufelder, Teil des FREK – Freiflächen- und Regenwasserkonzepts, erstellt als ARGE in Zusammenarbeit mit gruppe F – Freiraum für alle GmbH

Lärmkontor GmbH (2022): Lufthygienische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 2-48 „Dragonerareal“ des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin.

Ramboll (vormals LK Argus) (2025): Dragonerareal Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan 2-48

Teige, T. (2020, 2022): Faunistische Standortuntersuchung zur Avifauna, Fledermausfauna und Herpetofauna, insbesondere der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) im B-Plan 2-48 „Dragonerareal“ Berlin Friedrichshain-Kreuzberg 2020

TRION (2011): Bericht zu einer Detailuntersuchung sowie einer orientierenden Untersuchung auf dem Grundstück Mehringdamm 20, 22, 28 / Obentrautstraße 19, 21 in Berlin-Kreuzberg

III.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§ 4c BauGB). Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zu beschreiben (Anlage 1 zum BauGB Nr. 3. b).

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird. Es sind keine Maßnahmen zur Überwachung vorgesehen, da zum gegenwärtigen Kenntnisstand keine Wahrscheinlichkeit einer Verschlechterung gegenüber den prognostizierten Umweltauswirkungen gesehen wird. Bei der Erstellung der Fachgutachten sind auch keine Unsicherheiten bei der Prognose aufgetreten, die einen Ansatzpunkt für eine Überwachung geben. Der durch die Planung verursachte Hauptwirkfaktor der Versiegelung birgt keine Prognoseunsicherheiten. Betriebsbedingte Wirkungen unterliegen eher Prognoseunsicherheiten, da z.B. bestimmte Annahmen zur künftigen Verkehrsentwicklung getroffen werden. Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes werden durch Bewohner:innen mitgeteilt und sind dann behördenseitig entsprechend zu untersuchen. Ist eine planbedingte Ursache vorhanden, sind behördenseitig Anforderungen an das Wohnungsbauunternehmen zu stellen.

Die Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind hinsichtlich ihrer Umsetzung zu prüfen. Hierzu gehört die Anlage von 12.352 m² gärtnerisch anzulegenden Flächen. Es sind 207 Laubbäume zu pflanzen oder zu erhalten. Die Bäume sind bis zum Erreichen eines funktionsfähigen Zustands zu pflegen. Die Dachflächen von neu errichteten Gebäuden sind in einem Umfang von 70% zu begrünen. Auch hier sind die Umsetzung und die dauerhafte Funktionserfüllung zu prüfen.

IV Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet des Bebauungsplans 2-48 hat eine Größe von 6,8 ha und liegt im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Das Plangebiet wird im Norden begrenzt durch die Obentrautstraße, im Osten durch den Mehringdamm, im Süden durch die Yorckstraße und im Westen durch die Bebauung an der Großbeerenstraße.

Das Plangebiet umfasst den überwiegenden Teil des sogenannten Rathausblocks, der Stadtumbaugebiet ist und der als Einheit entwickelt werden soll. Dazu gehören die ehemalige Garde-Dragoner-Kaserne sowie das ehemalige Rathaus Kreuzberg. Das Gebiet

der ehemaligen Garde-Dragoner-Kaserne ist vor allem durch Gewerbebetriebe, insbesondere Kfz-Betriebe wie Werkstätten, Garagen, Taxiunternehmen und Verkaufsbetriebe geprägt. Darüber hinaus befinden sich andere Handwerksbetriebe, wie kleinteilige Dienstleistungen, ein Club und ein Lebensmittelmarkt auf dem Gelände. Am Mehringdamm befindet sich das Finanzamt in dem ehemaligen Mannschaftsgebäude der Kaserne. Die Gebäude Obentrautstraße 23-29 werden im Wesentlichen als Wohngebäude genutzt. Teile des Plangebietes sind ungenutzt. Der südliche Teil des Plangebiets wird durch das Verwaltungsgebäude des ehemaligen Rathaus Kreuzberg und eine angrenzende kleine Grünfläche gebildet.

Ziel des Bebauungsplans 2-48 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung innerhalb des Plangebiets zu schaffen. Der nördliche Teil soll als Gewerbegebiete ausgewiesen werden, um das bestehende Gewerbe im Gebiet zu sichern und zusätzliche Betriebe anzusiedeln (GE 1.1 und GE 1.2). Das Finanzamt soll ebenfalls als Gewerbegebiet festgesetzt werden (GE 2). Im zentralen Bereich des Plangebietes sollen urbane Gebiete (MU 1-MU 4) festgesetzt werden. Südlich der geplanten urbanen Gebiete ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage und Spielplätze“ geplant. Die Erschließung erfolgt über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen „verkehrsberuhigter Bereich“, „Fuß- und Radverkehr“, „Fuß-, Rad- und Anliegerverkehr“, „Quartiersplatz“ und „Fußweg“. Das ehemalige Rathaus Kreuzberg soll als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ festgesetzt werden. Die bestehenden Gehölzflächen sollen als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen gesichert werden. Mehringdamm, Obentrautstraße und Yorckstraße werden als Straßenverkehrsflächen gesichert.

Eine Ermittlung der zukünftigen Versiegelung erfolgte auf der Grundlage der textlichen Festsetzungen. Das Plangebiet ist im Bestand zu 90 % versiegelt. Der Bebauungsplan ermöglicht eine Versiegelung von 82 %. Damit werden zukünftig 8 % und damit 5.243 m² weniger versiegelt sein.

Die Planung führt nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt sowie Kultur- und sonstige Sachgüter und Landschaftsbild. Erhebliche Beeinträchtigungen können durch Maßnahmen vermieden werden.

Der Bebauungsplan sieht Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen vor. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gärtnerisch angelegt. Es soll eine öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Die Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude sind auf 70 % extensiv zu begrünen. Es sind Retentionsdächer auszubilden mit einer durchwurzelbaren Schicht von 0,12 m. Es werden 207 Bäume gepflanzt bzw. erhalten und bei Abgang nachgepflanzt. Fassaden werden begrünt.

Für die Überwachung der prognostizierten Umweltauswirkungen sind bislang keine Maßnahmen vorgesehen, da zum gegenwärtigen Kenntnisstand eine Verschlechterung gegenüber den prognostizierten Umweltauswirkungen unwahrscheinlich ist. Bei der Erstellung der Fachgutachten sind auch keine Unsicherheiten bei der Prognose aufgetreten, die einen Ansatzpunkt für eine Überwachung geben. Der durch die Planung verursachte Hauptwirkfaktor der Versiegelung birgt keine Prognoseunsicherheiten.

Die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, sind gemäß § 1 Abs. 3 BauGB nicht zulässig.

Dem Bebauungsplan stehen keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe entgegen.

C RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192).

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09. Juli 2026 (GVBl. S. 692, 696).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

D ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs.	Absatz
AG	Aktiengesellschaft
AGBauGB	Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs
AV	Ausführungsvorschriften
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO Bln	Bauordnung für Berlin
BerlStrG	Berliner Straßengesetz
BbauG	Bundesbaugesetz
Bbl.	Beiblatt
BBodSchV	Bundesbodenschutzverordnung
BlmSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BlmSchV	Bundes-Immissionsschutzverordnung
BM	Baumasse
BMZ	Baumassenzahl
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
bspw.	beispielsweise
BTEX	leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe Benzol, Toluol, Ethylbenzol und die Xylole
bzw.	beziehungsweise
dB	Dezibel, „Einheit“ des Geräuschpegels
dB(A)	Dezibel, A-bewertet
DGNB	Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen
d.h.	das heißt
DIN	Deutsches Institut für Normung
DTV	Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke
DTV _w	Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (Wochentags)
EG	Europäische Gemeinschaft
etc.	et cetera
f./ff.	folgende Seite/Seiten

FFH	Flora-Fauna-Habitat
FGÜ	Fußgängerüberweg
FIS-broker	Fachübergreifendes Informations-System der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt im Internet
FFH	Fauna-Flora-Habitat
FNP	Flächennutzungsplan
GE	Gewerbegebiet
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GG	Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland vom 23.05.1949 (BGBL. S. 1) mit Änderungen
ggf.	gegebenenfalls
GL	Gemeinsame Landesplanung
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
GWM	Grundwassermessstelle
ha	Hektar
IGW	Immissionsgrenzwert
IRW	Immissionsrichtwert
i. S. d.	im Sinne des
ISEK	integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
i. S. v.	im Sinne von
i. V. m.	in Verbindung mit
Kap.	Kapitel
Kfz	Kraftfahrzeug
LaPro	Landschaftsprogramm
L _{DEN}	Lärmindex Day-Ebening-Night
L _{Night}	Lärmindex Night
LHKW	leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe
Lr,N	Beurteilungspegel für die Nacht
Lr,T	Beurteilungspegel für den Tag
LEP HR	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion

LEPro	Landesentwicklungsprogramm
Lkw	Lastkraftwagen
LSA	Lichtsignalanlage
LWaldGBln	Landeswaldgesetz Berlin
m	Meter
MI	Mischgebiet
MIV	Motorisierter Individualverkehr
MKW	Mineralölkohlenwasserstoffe
MU	Urbanes Gebiet
NatSchG Bln	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz)
NHN	Normalhöhennull
NO ₂	Stickstoffdioxid
ÖbVI	Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure und -ingenieurinnen
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
PAK	polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe
PET	Physiologisch Äquivalente Temperatur
PlanSiG	Planungssicherstellungsgesetz
PlanZV	Planzeichenverordnung
Pkw	Personenkraftwagen
PM _{2,5}	Partikel mit einem Durchmesser kleiner gleich 2,5 µm
PM ₁₀	Partikel mit einem Durchmesser kleiner gleich 10 µm
RLS-19	Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 2019
ROG	Raumordnungsgesetz
S.	Seite
SO	Sondergebiet
SOW	Schalltechnischer Orientierungswert
StEP	Stadtentwicklungsplan
SV	Schwerverkehr
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
u. a.	unter anderem
u. ä.	und ähnliche

UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
vgl.	vergleiche
WA	Allgemeines Wohngebiet
z.B.	zum Beispiel
zeMHGW	Zu erwartender mittlerer höchster Grundwasserstand

E ANHANG

1. Textliche Festsetzungen und Hinweise

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 In den mit MU 2.2, MU 3.1 und MU 4 bezeichneten Teilen des urbanen Gebiets sind Wohngebäude nicht zulässig.
- 1.2 In dem mit MU 2.1 bezeichneten Teil des urbanen Gebiets sind entlang der Linie B5-B6-B7 und in dem mit MU 2.3 bezeichneten Teil des urbanen Gebiets innerhalb der Fläche B1-B2-B3-B4-B1 Wohnungen nicht zulässig.

In dem mit MU 3.2 bezeichneten Teil des urbanen Gebiets sind im 1. Vollgeschoss Wohnungen nicht zulässig.
- 1.3 In dem mit MU 2.3 bezeichneten Teil des urbanen Gebiets können Wohngebäude nur ausnahmsweise zugelassen werden. Hiervon ausgenommen ist die Fläche B1-B2-B3-B4-B1.

In dem mit MU 3.3 bezeichneten Teil des urbanen Gebiets können Wohngebäude nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.4 Im urbanen Gebiet ist die Ausnahme nach § 6a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.5 Im urbanen Gebiet und in den mit GE 1.1 und GE 2 bezeichneten Teilen des Gewerbegebiets sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können Läden zugelassen werden.
- 1.6 Im Gewerbegebiet sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung genannten Lagerhäuser und Lagerplätze sowie die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Tankstellen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 In den mit MU 2.1, MU 2.2, MU 2.3, MU 2.4, MU 3.1, MU 3.2, MU 3.3, MU 3.4 und MU 4 bezeichneten Teilen des urbanen Gebiets, in den mit GE 1.1, GE 1.2 und GE 2 bezeichneten Teilen des Gewerbegebiets sowie auf der Fläche für Gemeinbedarf für die überbaubare Grundstücksfläche mit elf zulässigen Vollgeschossen wird als zulässige Grundfläche die durch Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Gebäudeteile, die nach den textlichen Festsetzungen mit den Nrn. 4.1, 4.2, 4.3 und 4.4 die Baugrenzen ausnahmsweise überschreiten dürfen, zugelassen werden.

- 2.2 In dem mit GE 2 bezeichneten Teil des Gewerbegebiets darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 10 % überschritten werden. Durch die Grundflächen sonstiger Anlagen im Sinne des § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung darf die zulässige Grundfläche nicht überschritten werden.
- 2.3 Im Geltungsbereich können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten und technische Anlagen, wie Schornsteine, Lüftungsrohre oder Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien, bis zu einer Höhe von 2,0 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie in einem Winkel von maximal 60° hinter die Baugrenze (allseitig) zurücktreten. Einzelne Dachaufbauten für Aufzugsüberfahrten können ausnahmsweise auch an der Baugrenze bis zu einer Höhe von 2,0 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, sofern hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Tiefe der Abstandsflächen nicht unterschritten wird.

3. Bauweise

- 3.1 Für den mit MU 1 bezeichneten Teil des urbanen Gebiets wird die abweichende Bauweise a festgesetzt: Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Gebäude ohne seitlichen und vorderen Grenzabstand zu errichten. An die rückwärtigen Grundstücksgrenzen darf herangebaut werden.
- 3.2 Für die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung“ wird die abweichende Bauweise a festgesetzt: Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. An die vorderen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen darf herangebaut werden.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1 Für die baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen C1 und K kann ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Vordächer mit einer lichten Höhe von mindestens 2,5 m, bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 S. 3 der Baunutzungsverordnung vor die Baugrenze zugelassen werden.
- 4.2 Für die bauliche Anlage innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche C2 kann ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar entlang der Linien C2.1-C2.2 und C2.3-C2.4 für Schallschleusen und entlang der Linie C2.2-C2.3 für ein Vordach, die im funktionalen Zusammenhang mit einem für kulturelle Zwecke betriebenen Club stehen und eine Oberkante von 40,0 m über NHN nicht überschreiten, bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 S. 3 der Baunutzungsverordnung vor die Baugrenze zugelassen werden.
- 4.3 Für die baulichen Anlagen im urbanen Gebiet und im Gewerbegebiet kann ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für baulich-konstruktive

Rankhilfen zur Fassadenbegrünung, bis zu 0,3 m vor die Baugrenze und bis zur gesamten Breite der jeweiligen Außenwand zugelassen werden. Dies gilt nicht, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Tiefe der Abstandsflächen unterschritten wird.

- 4.4 Für bauliche Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen D1, D2 und D3 kann ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Verbindungsbauwerke, die eine Breite von 3,0 (Fensterachse) und eine Oberkante von 49,3 m über NHN nicht überschreiten, bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 S. 3 der Baunutzungsverordnung vor die Baugrenze zugelassen werden.
- 4.5 Auf der Fläche für Gemeinbedarf können untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck „öffentliche Verwaltung“ dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, ausnahmsweise bis zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

5. Stellplätze und Garagen

- 5.1 Im urbanen Gebiet sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer.

6. Festsetzungen zum Immissionsschutz

- 6.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen
- in Wohnungen mit einem oder 2 Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum,
 - in Wohnungen mit mehr als 2 Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume
- durch geeignete Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.
- 6.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Linie A1-A2-A3 mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, der zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet ist. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen entlang der Linie A1-A2-A3 ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.
- 6.3 Zum Schutz vor nächtlichem Gewerbelärm ist entlang der Linie S1.1-S1.2-S1.3 vor offenbaren Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen ein

direkt mit Außenluft belüftbarer Vorbau mit einer Tiefe von mehr als 50 cm (z.B. Prallscheiben, Loggien oder vorgehängte Fassaden) zu errichten.

Durch diesen, den öffnenbaren Fenstern von Aufenthaltsräumen vorgelagerten Vorbau, ist zu gewährleisten, dass der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) in der Nachtzeit für urbane Gebiete gemäß Sechster Allgemeiner Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.08.1998 (GMBL. Nr. 26/1998, S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BANz AT 08.06.2017 B5) (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) Ziffer 6.1c in Verbindung mit Ziffer 6.4 Satz 1 Nummer 2 in Verbindung mit Anhang A Ziffer 1.3, Buchstabe a vor dem öffnenbaren Fenster nicht überschritten wird.

Bei der Errichtung von Vorbauten in Form von geschlossenen Laubengängen oder der Errichtung von Aufenthaltsräumen mit nicht öffnenbaren Fenstern entlang der genannten Linie muss in Wohnungen

- mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum,
- mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster von der genannten Linie abgewandt ausgerichtet sein.

Von der vorgenannten Festsetzung können Ausnahmen zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der in Satz 2 genannte Immissionsrichtwert durch andere Maßnahmen nicht überschritten wird.

- 6.4 Zum Schutz vor nächtlichem Gewerbelärm durch Ladevorgänge bei Musik- und Konzertveranstaltungen auf der Fläche C3-C4-C5-C6-C3 ist entlang der Linien S2.1-S2.2-S2.3, S3.1-S3.2-S3.3, S4.1-S4.2 sowie S5.1-S5.2 vor öffnenbaren Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen ein direkt mit Außenluft belüftbarer Vorbau mit einer Tiefe von mehr als 50 cm (z.B. Prallscheiben, Loggien oder vorgehängte Fassaden) zu errichten.

Durch diesen, den öffnenbaren Fenstern von Aufenthaltsräumen vorgelagerten Vorbau, ist zu gewährleisten, dass der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) in der Nachtzeit für urbane Gebiete gemäß Sechster Allgemeiner Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.08.1998 (GMBL. Nr. 26/1998, S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BANz AT 08.06.2017 B5) (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) Ziffer 6.1c in Verbindung mit Ziffer 6.4 Satz 1 Nummer 2 in Verbindung mit Anhang A Ziffer 1.3, Buchstabe a vor dem öffnenbaren Fenster nicht überschritten wird.

Bei der Errichtung von Vorbauten in Form von geschlossenen Laubengängen oder der Errichtung von Aufenthaltsräumen mit nicht öffnenbaren Fenstern entlang der genannten Linie, muss in Wohnungen

- mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum,
- mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster von den genannten Linien abgewandt ausgerichtet sein.

Von der vorgenannten Festsetzung können Ausnahmen zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der in Satz 2 genannte Immissionsrichtwert durch andere Maßnahmen nicht überschritten wird.

- 6.5 Zum Schutz vor nächtlichem, tieffrequentem Gewerbelärm durch Musik- und Konzertveranstaltungen auf der Fläche C3-C4-C5-C6-C3 ist durch den nach der textlichen Festsetzung Nr. 6.3 vor Aufenthaltsräumen zu errichtenden Vorbau oder durch andere Maßnahmen gleicher Wirkung entlang der Linie S1.1-S1.2-S1.3 zu gewährleisten, dass der Anhaltswert von 25 dB(A) in der Nachtzeit gemäß Tabelle 2 Beiblatt 1 zu DIN 45680, Ausgabe März 1997 innerhalb des jeweiligen Aufenthaltsraumes bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.

Von der vorgenannten Festsetzung können Ausnahmen zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der in Satz 1 genannte Anhaltswert durch Maßnahmen an anderer Stelle nicht überschritten wird.

- 6.6 Im Geltungsbereich sind zum Schutz vor Lärm die Wände und Decken von Tiefgaragenein- und Tiefgaragenausfahrten hoch schallabsorbierend auszuführen.
- 6.7 Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme betrieben werden, sind vorwiegend zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoffe nur Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm zulässig. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeldioxyden, Stickstoffdioxid und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL schwefelarm sind.

7. Festsetzungen zur Grünordnung und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 7.1 Bei der Errichtung von Gebäuden sind mindestens 70 % der Dachflächen zu begrünen und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser mit einem Speichervolumen von 72 l Wasser je m² Dachfläche auszubilden. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 0,12 m betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- 7.2 Im urbanen Gebiet und im Gewerbegebiet sind bei der Errichtung von Gebäuden Außenwandflächen ab einer Größe von 100 m² in den fensterlosen Bereichen mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen und bei Abgang nachzupflanzen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je laufender Meter fensterlose Wandfläche ist mindestens 1 Kletterpflanze zu verwenden. Dies gilt nicht für Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer festgesetzten Oberkante von 45,3 m und 46,1 m ü. NHN in der Teilfläche GE 1.1 und für die dem Mehringdamm zugewandten Außenwände innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in der Teilfläche GE 2.
- 7.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind
- im Gewerbegebiet innerhalb der

- Teilfläche GE 1.1 mindestens 607,1 m²,
 - Teilfläche GE 1.2 mindestens 133,4 m²,
 - Teilfläche GE 2 mindestens 385,3 m²,
 - im urbanen Gebiet innerhalb der
 - Teilfläche MU 1 mit einer GRZ von 0,7 mindestens 153,6 m²,
 - Teilfläche MU 2.1 mindestens 491,8 m²,
 - Teilfläche MU 2.2 mindestens 215,5 m²,
 - Teilfläche MU 2.3 mindestens 931,4 m²,
 - Teilfläche MU 2.4 mindestens 586,6 m²,
 - Teilfläche MU 3.1 mindestens 521,0 m²,
 - Teilfläche MU 3.2 mindestens 273,5 m²,
 - Teilfläche MU 3.3 mindestens 346,0 m²,
 - Teilfläche MU 3.4 mindestens 1229,2 m²,
 - Teilfläche MU 4 mindestens 29,8 m²,
 - innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mindestens 3320,6 m²,
 - innerhalb der öffentlichen Grünanlage mindestens 1075,6 m² sowie
 - innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mindestens 2049,8 m²
- gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

7.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind

- im Gewerbegebiet innerhalb der
 - Teilfläche GE 1.1 mindestens 17,
 - Teilfläche GE 1.2 mindestens 5,
- im urbanen Gebiet innerhalb der
 - Teilfläche MU 1 mit einer GRZ von 0,7 mindestens 1,
 - Teilfläche MU 2.1 mindestens 7,
 - Teilfläche MU 2.2 mindestens 4,
 - Teilfläche MU 2.3 mindestens 13,
 - Teilfläche MU 2.4 mindestens 9,
 - Teilfläche MU 3.1 mindestens 7,
 - Teilfläche MU 3.2 mindestens 5,
 - Teilfläche MU 3.3 mindestens 6,

- Teilfläche MU 3.4 mindestens 29,
- innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mindestens 55,
- innerhalb der öffentlichen Grünanlage mindestens 23 sowie
- innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mindestens 26

standortgerechte Bäume mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.

7.5 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung Q sind mindestens zwei standortgerechte großkronige Bäume mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

7.6 Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung P sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung gelten nicht für Wege.

7.7 Im urbanen Gebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

8.1 Auf der Fläche für Gemeinbedarf ist innerhalb der Fläche H3-H4-H5-H6-H3 zwischen den Linien H3-H4 und H5-H6 auf Ebene des 1. Vollgeschosses sowie innerhalb der Fläche G2 zwischen den Linien H1-H2 und H3-H4 eine mindestens 4,5 m breite, durchgehende Fläche mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

8.2 Die Fläche G1 ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Stützpfeiler können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Summe der Grundflächen nicht mehr als 3,0 Prozent der überbauten Fläche beträgt.

Hinweise

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.
2. Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nrn. 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5 und 7.6 wird die Verwendung von Arten der der Begründung als Anlage 3 beigefügten Pflanzliste vom 26.08.2024 empfohlen.

3. Die Regelungen zum förderfähigen Wohnraum und weiteren Bestandteilen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind Gegenstand der Verwaltungsvereinbarung zu diesem Bebauungsplan.
4. Ein Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Grundstücke Obentrautstraße 29/31) befindet sich gemäß der „Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs für das Gebiet „Hornstraße“ im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin“ vom 28.10.2004 (GVBl. S. 495), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.02.2019 (GVBl. S. 214), im sozialen Erhaltungsgebiet Hornstraße.
5. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im gemäß Senatsbeschluss Nr. S-339/2023 festgelegten Stadtumbaugebiet Friedrichshain-Kreuzberg – Rathausblock.
6. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
7. Die DIN 45680 (Ausgabe März 1997) wird im Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung zur Einsichtnahme bereitgehalten.

2. Gutachten und vertiefende Untersuchungen

ARUP: Mikroklima-Analyse zum Bebauungsplan 2-48 für das Dragonerareal und angrenzende Bereich, Revision D, März 2023

Gruppe F/Freiraum für alle: FREK, Freiflächen- und Regenwasserbewirtschaftungskonzept, Teil 1: Freiflächen, September 2024

IPJ Ingenieurbüro P. Jung: Besonnungsstudie nach DIN 5034-1:2011-07 Bericht, Juni 2023

IPJ Ingenieurbüro P. Jung: Bericht 3D-Tageslichtsimulation, Projekt: Dragoner Areal, Berlin, Juni 2020

Jung Eco Buildings Solutions: Belichtungsstudie nach DIN 5034-1:2011-07 Bericht, Oktober 2023

Lärmkontor: Lufthygienische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 2-48 „Dragonerareal“ des Bezirks Friedrichshain- Kreuzberg von Berlin, August 2022

Ramboll (vormals LK Argus): Verkehrliche Untersuchung, Bebauungsplan 2-48 „Dragonerareal“, April 2023/Überarbeitung August 2026

Müller-BBM: Bebauungsplan 2-48, Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. M157367/02, Juli 2026

Oikotec Ingenieur*innen: Dragonerareal-Rathausblock: Regenwasserbewirtschaftungskonzept für die Baufelder, Teil des FREK – Freiflächen- und Regenwasserbewirtschaftungskonzept, November 2024a

Oikotec Ingenieur*innen: Dragonerareal-Rathausblock: Regenwasserentwässerungskonzept für die öffentlichen Straßen und öffentlich gewidmeten Freiflächen, November 2024b

Teige, Tobias: Faunistische Standortuntersuchung zur Avifauna, Fledermausfauna und Herpetofauna, insbesondere der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) im B-Plan 2-48 „Dragonerareal“ Berlin Friedrichshain-Kreuzberg, Oktober 2020

Teige, Tobias: Ergänzungsbericht zur Faunistischen Standortuntersuchung 2020 für den Bereich „Rathausgrundstück“, November 2022

3. Pflanzliste vom 26.08.2024

Gebietsheimische Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus minor	Feld-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Tilia cordata 'Rancho'	Winterlinde 'Rancho'
Tilia cordata 'Erecta'	Winter-Linde 'Erecta'
Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	Hainbuche 'Frans Fontaine'
Acer platanooides 'Columnare'	Säulen-Ahorn
Salix caprea 'Mas'	Kätzchen-Weide, Palm-Weide
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Prunus padus	Traubenkirsche
Pinus sylvestris	Feld-Ahorn
Betula pendula	Birke

In Europa beheimatete, klimaresilientere Bäume

Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
Castanea sativa	Ess-Kastanie
Cercis siliquastrum	Judasbaum
Celtis australis	Südlicher Zürgelbaum
Elaeagnus angustifolia	Schmalblättrige Ölweide

<i>Larix decidua</i>	Europäische Lärche
<i>Pinus sylvestris</i>	Wald-Kiefer
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Quercus cerris</i>	Zerr-Eiche
<i>Quercus frainetto</i>	Ungarische Eiche
<i>Quercus pubescens</i>	Flaumeiche
<i>Quercus robur Fastigiata Koster</i>	Säulen-Eiche
<i>Tilia tomentosa</i>	Silber-Linde

Weitere Bäume

<i>Acer buergerianum</i>	Dreizahn-Ahorn
<i>Celtis occidentalis</i>	Westlicher Zürgelbaum
<i>Fraxinus pennsylvanica Cimmzam</i>	Rot-Esche
<i>Fraxinus americana Autumn Purple</i>	Weiß-Esche
<i>Gleditsia triacanthos</i>	Lederhülsenbaum
<i>Gymnocladus dioica</i>	Geweihbaum
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum
<i>Morus alba</i>	Weißer Maulbeere
<i>Nyssa sylvatica</i>	Tupelobaum
<i>Phellodendron amurense</i>	Amur-Korkbaum
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie
<i>Sophora japonica</i>	Schnurbaum
<i>Styphnolobium japonicum Regent</i>	Honigbaum, Schnurbaum
<i>Malus Hybriden</i>	Zierapfel
<i>Pyrus pyraister (Pyrus communis)</i>	Wildbirne
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Quercus rubra</i>	Rot-Eiche
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roskastanie
<i>Fraxinus americana „Autumn Applause“</i>	Weiß-Esche, amerikanische Esche

Sträucher

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Amelanchier ovalis</i>	Gewöhnliche Felsenbirne
<i>Berberis vulgaris</i>	Gemeine Berberitze

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i> (<i>Rhamnus frangula</i>)	Faulbaum
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Sanddorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus mahaleb</i>	Steinweichsel/ Felsenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Ribes alpinum</i>	Alpen-Johannisbeere
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i>	Hecken-Rose
<i>Rosa spinosissima</i>	Bibernell-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Vinca minor</i>	Immergrün
Malus-Hybriden	Zierapfel

Kletterpflanzen

<i>Clematis vitalba</i>	Gewöhnliche Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Hedera hibernica</i>	Irischer Efeu
<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt
<i>Parthenocissus tricuspidata</i> 'Veitchii'	Jungfernrebe
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein

Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Wisteria sinensis	Chinesischer Blauregen
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwind
Vitis coignetiae	Rostrote Weinrebe
Parthenocissus quinquefolia ‚Engelmanii‘	Wilder Mauerwein Engelmanii
‚Paul’s himalayan Musk‘	Ramblerrose
Campsis radicans 'Flamenco'	Amerikanische Trompetenblume
Rubus fruticosus	Brombeere, Himbeere
Rubus henryi	Brombeere, Himbeere
Wisteria floribunda 'Macrobotrys'	Japanischer Blauregen
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Polygonum aubertii	Schlin-, Kletter-Knöterich
Celastrus orbiculatus	Rundblättriger Baumwürger
Lonicera x tellmanniana	Gold-Geißblatt / Gold-Geißschlinge
Actinidia chinensis PLANCH	Kiwi
Vitis vinifera 'Solaris'	Echter Wein

Extensive Dachbegrünung

Achillea millefolium	Gewöhnliche Schafgarbe
Anchusa officinalis	Gemeine Ochsenzunge
Anthoxanthum odoratum	Gewöhnliches Ruchgras
Arctium spec.	Kletten
Armeria maritima	Sand-Grasnelke
Ballota nigra	Schwarznessel
Briza media	Gewöhnliches Zittergras
Centaurea stoebe	Rispen-Flockenblume
Cerastium arvense	Acker-Hornkraut
Cichorium intybus	Gemeine Wegwarte
Cirsium spec.	Kratzdistel
Dianthus deltoides	Heidenelke
Dipsacus spec.	Karden
Echium vulgare	Gewöhnlicher Natternkopf
Festuca ovina	Schafschwingel

<i>Helichrysium arenarium</i>	Sand-Strohblume
<i>Hypochaeris radicata</i>	Gewöhnliches Ferkelkraut
<i>Jasione montana</i>	Berg-Sandglöckchen
<i>Knautia arvensis</i>	Acker-Witwenblume
<i>Oenothera biennis</i>	Gemeine Nachtkerze
<i>Origanum vulgare</i>	Oregano, echter Dost
<i>Odontites vulgaris</i>	Roter Zahntrost
<i>Picris hieracioides</i>	Gewöhnliches Bitterkraut
<i>Rumex acetosella</i>	Kleiner Sauerampfer
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer
<i>Sonchus arvensis</i>	Acker-Gänsedistel
<i>Tanacetum vulgare</i>	Rainfarn
<i>Verbascum spec.</i>	Königskerzen

4. Generalisierter Abstandsflächenplan



Abbildung 1: Darstellung der durch Baukörperfestsetzung ermöglichten Abstandsflächenüberlagerungen

5. Beispielgrundrisse

Nachweis der Umsetzbarkeit ausreichend besonnener Wohnungen, ausreichend belichteter Aufenthaltsräume und ausreichenden Sozialabstands

Die nachfolgenden Erläuterungen beziehen sich nur auf Wohnungen und Aufenthaltsräume in Fassadenbereichen, für die Abstandsflächenverkürzungen ermöglicht werden:

Erläuterung zu Gebäude 33/6 - Abbildung 1:

- Nachweis ausreichend besonnener Wohnungen nicht erforderlich (Wohnnutzung unzulässig)
- Nachweis ausreichender Belichtung von Arbeitsräumen:
 - Arbeitsräume mit einer Tiefe von maximal 9 m und einem Anteil transparenter Fläche von mindestens 75 % können ausreichend belichtet werden
 - Im hinteren, unzureichend belichteten Bereich können Nebenräume angeordnet werden
- Nachweis zur Einhaltung des Sozialabstands nicht erforderlich (Wohnnutzung unzulässig)

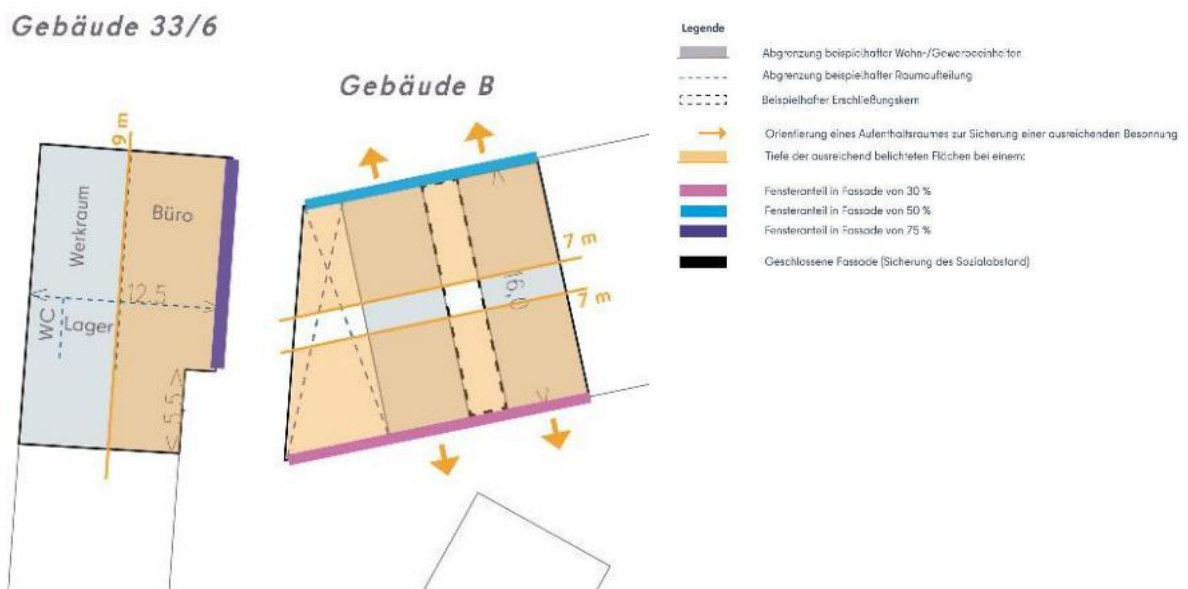


Abbildung 1: Schematische Beispielgrundrisse für eine gewerbliche Nutzung in Gebäude 33/6/Teilfläche MU 2.3 und Gebäude B/Teilfläche MU 2.1 mit ausreichend belichteten Aufenthaltsräumen, ohne Maßstab

Erläuterung zu Gebäude B - Abbildungen 1 und 2:

- Nachweis ausreichend besonnener Wohnungen nicht erforderlich (die betroffenen Fassaden können ausreichend besonnt werden)
- Nachweis ausreichender Belichtung aller Aufenthaltsräume gewerblicher Nutzungen:

- Arbeitsräume mit einer Tiefe von maximal 7,0 m und einem Anteil transparenter Fläche von mindestens 30 % können ausreichend belichtet werden
- Im mittig gelegenen Bereich können Nebenräume angeordnet werden
- Nachweis ausreichender Belichtung aller Aufenthaltsräume von Wohnungen:
 - Wohnräume mit einer Tiefe von maximal 6,2 m und einem Anteil transparenter Fläche von mindestens 30 % können ausreichend belichtet werden
 - Im hinteren Bereich können Nebenräume angeordnet werden
- Nachweis zur Einhaltung des Sozialabstands nicht erforderlich (wird eingehalten)

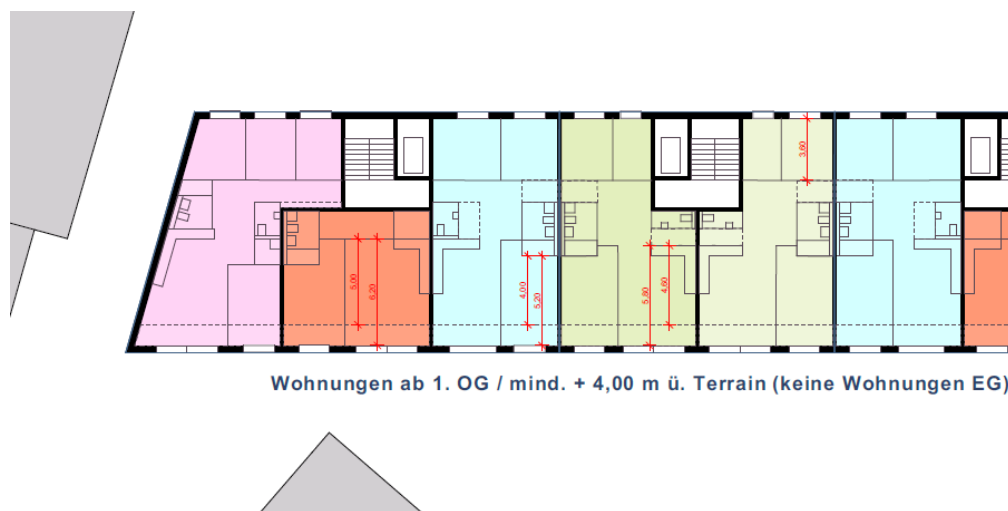


Abbildung 2: Beispielgrundriss für Wohnnutzung in Gebäude B/Teilfläche MU 2.1 mit ausreichend besonnten Wohnungen und belichteten Aufenthaltsräumen, ohne Maßstab

Erläuterung zu Gebäude F – Abbildungen 3 und 4:

- Nachweis ausreichend besonnener Wohnungen:
 - Mindestens ein Aufenthaltsraum einer Wohnung ist zu einer Fassade orientiert, für die keine Abstandsflächenverkürzung ermöglicht wird (von ausreichender Besonnung kann ausgegangen werden) oder die trotz Abstandsflächenverkürzung ausreichend besonnt wird.
- Nachweis ausreichender Belichtung aller Aufenthaltsräume gewerblicher Nutzungen:
 - Arbeitsräume mit einer Tiefe von maximal 9,0 m und einem Anteil transparenter Fläche von mindestens 75 % (an Nord-Ost-Fassade) bzw. einer Tiefe von maximal 6 m und einem Anteil transparenter Fläche von mindestens 50 % (an Süd-Ost-Fassade) können ausreichend belichtet werden
 - Im mittig gelegenen Bereich können Erschließungskern und Nebenräume angeordnet werden
- Nachweis ausreichender Belichtung aller Aufenthaltsräume von Wohnungen:

- Wohnräume mit einer Tiefe von maximal 5,2 m und einem Anteil transparenter Fläche von mindestens 50 % (an Süd-Ost- und Süd-West-Fassade) bzw. mit einer Tiefe von maximal 4,9 m und einem Anteil transparenter Fläche von mindestens 75 % (an Nord-Ost-Fassade) können ausreichend belichtet werden
- Im hinteren Bereich können Nebenräume angeordnet werden
- Nachweis zur Einhaltung des Sozialabstands nicht erforderlich (wird eingehalten)

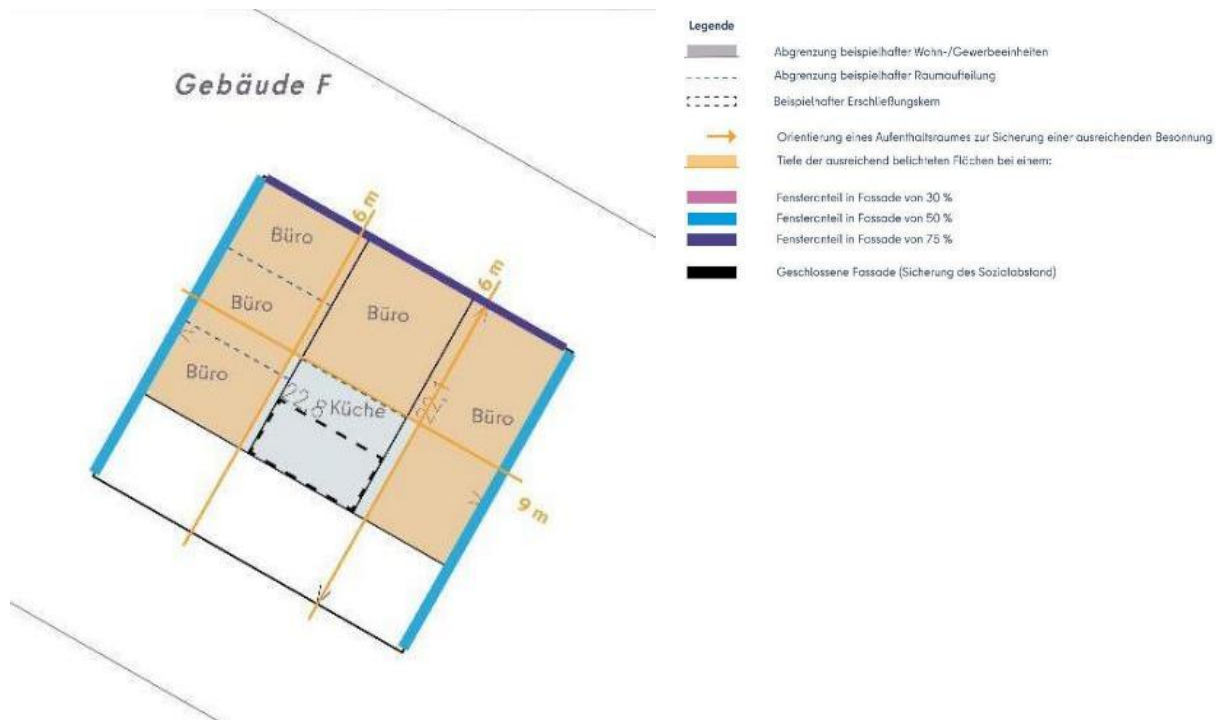


Abbildung 3: Schematischer Beispielgrundriss für eine gewerbliche Nutzung in Gebäude F/Teilfläche MU 3.4, ohne Maßstab



Abbildung 4: Beispielgrundriss für Wohnnutzung in Gebäude F/Teilfläche MU 3.4 mit ausreichend besonnten Wohnungen und ausreichend belichteten Aufenthaltsräumen, ohne Maßstab

Erläuterung zu Gebäude G – Abbildungen 5 und 6:

- Nachweis ausreichend besonnener Wohnungen:
 - Mindestens ein Aufenthaltsraum einer Wohnung ist zu einer Fassade orientiert, für die keine Abstandsflächenverkürzung ermöglicht wird (von ausreichender Besonnung kann ausgegangen werden).
- Nachweis ausreichender Belichtung aller Aufenthaltsräume gewerblicher Nutzungen:
 - Arbeitsräume mit einer Tiefe von maximal 6,0 m (Süd-West-Fassade) bzw. 6,7 m (Nord-Ost-Fassade) und einem Anteil transparenter Fläche von mindestens 50 % können ausreichend belichtet werden
 - Im mittig gelegenen Bereich können Erschließungskern und Nebenräume angeordnet werden
- Nachweis ausreichender Belichtung aller Aufenthaltsräume von Wohnungen:
 - Wohnräume mit einer Tiefe von maximal 5,0 m und einem Anteil transparenter Fläche von mindestens 50 % können ausreichend belichtet werden (Nord-Ost-Fassade)
 - Die ausreichende Belichtung von Wohnräumen an der Süd-West-Fassade erfolgt ausschließlich über Fenster in der Fassade, für die keine Abstandsflächenverkürzung ermöglicht wird (von ausreichender Belichtung kann ausgegangen werden).
- Nachweis zur Einhaltung des Sozialabstands:
 - Der betroffene Fassadenbereich wird geschlossen, d.h. ohne Fensteröffnungen ausgebildet



Abbildung 5: Schematische Beispielgrundrisse für eine gewerbliche Nutzung in den Gebäude G, H, M, I und K/Teilfläche MU 3.2, ohne Maßstab

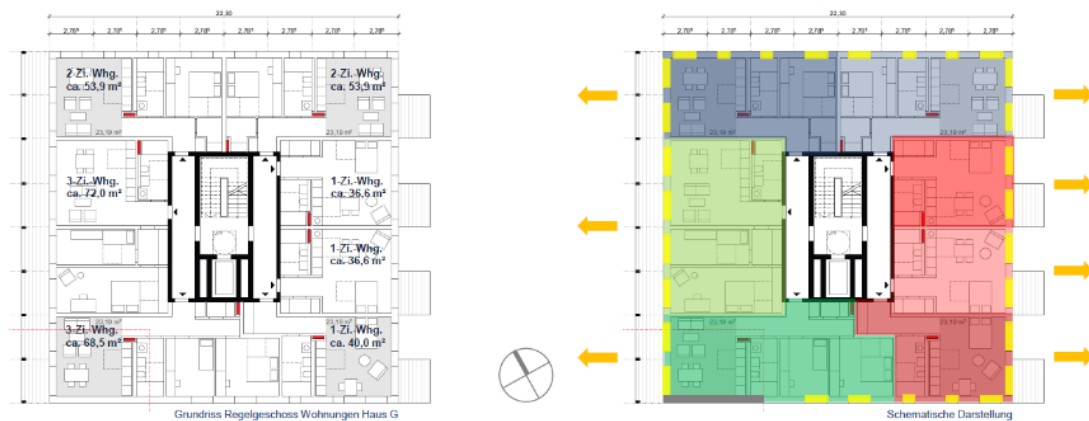


Abbildung 6: Beispielgrundriss für Wohnnutzung in Gebäude G/Teilfläche MU 3.2 mit ausreichend besonnenen Wohnungen, ausreichend belichteten Aufenthaltsräumen und eingehaltenem Sozialabstand

Erläuterung zu Gebäude H - Abbildungen 5 und 7:

- Nachweis ausreichend besonnener Wohnungen:
 - Mindestens ein Aufenthaltsraum einer Wohnung ist zu einer Fassade orientiert, für die keine Abstandsflächenverkürzung ermöglicht wird (von ausreichender Besonnung kann ausgegangen werden).
- Nachweis ausreichender Belichtung aller Aufenthaltsräume gewerblicher Nutzungen:
 - Arbeitsräume mit einer Tiefe von maximal 9,0 m und einem Anteil transparenter Fläche von mindestens 75 % (Nord-Ost-Fassade) bzw. einer Tiefe von maximal 6,0 m und einem Anteil transparenter Fläche von mindestens 50 % (Süd-West-Fassade) können ausreichend belichtet werden.
 - Im mittig gelegenen Bereich können Erschließungskern und Nebenräume angeordnet werden.
- Nachweis ausreichender Belichtung aller Aufenthaltsräume von Wohnungen:
 - Wohnräume mit einer Tiefe von maximal 6,7 m und einem Anteil transparenter Fläche von mindestens 75 % können ausreichend belichtet werden (Nord-Ost-Fassade)
 - Die ausreichende Belichtung von Wohnräumen an der Süd-West-Fassade erfolgt ausschließlich über Fenster in der Fassade, für die keine Abstandsflächenverkürzung ermöglicht wird (von ausreichender Belichtung kann ausgegangen werden).
- Nachweis zur Einhaltung des Sozialabstands:
 - Der betroffene Fassadenbereich wird geschlossen, d.h. ohne Fensteröffnungen ausgebildet

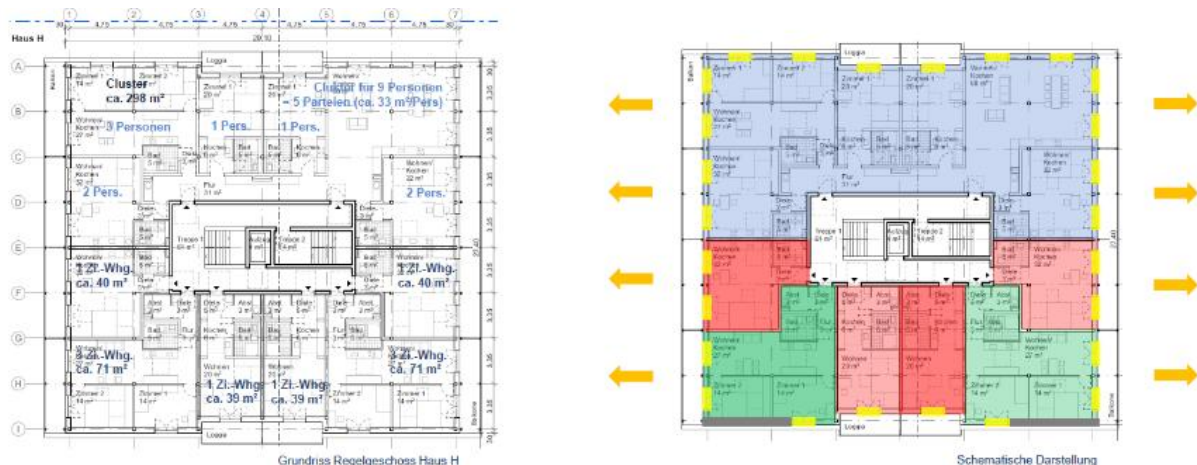


Abbildung 7: Beispielgrundriss für Wohnnutzung in Gebäude H/Teilfläche MU 3.2 mit ausreichend besonnenen Wohnungen, ausreichend belichteten Aufenthaltsräumen und eingehaltenem Sozialabstand

Erläuterung zu Gebäude I - Abbildungen 5 und 8:

- Nachweis ausreichend besonnener Wohnungen:
- Mindestens ein Aufenthaltsraum der betroffenen Wohnung ist zur südöstlichen Fassade orientiert, für die keine Abstandsflächenverkürzung ermöglicht wird (von ausreichender Besonnung kann ausgegangen werden).
- Nachweis ausreichender Belichtung aller Aufenthaltsräume gewerblicher Nutzungen:
- Arbeitsräume mit einer Tiefe von maximal 6 m und einem Anteil transparenter Fläche von mindestens 50 % können ausreichend belichtet werden.
- Im mittig gelegenen Bereich können Erschließungskern und Nebenräume angeordnet werden.
- Nachweis ausreichender Belichtung aller Aufenthaltsräume von Wohnungen:
- Die ausreichende Belichtung von Wohnräumen an der Nord-Ost-Fassade erfolgt ausschließlich über Fenster in der südöstlichen Fassade, für die keine Abstandsflächenverkürzung ermöglicht wird (von ausreichender Belichtung kann ausgegangen werden).
- Nachweis zur Einhaltung des Sozialabstands:
- Der betroffene Fassadenbereich wird geschlossen, d.h. ohne Fensteröffnungen ausgebildet

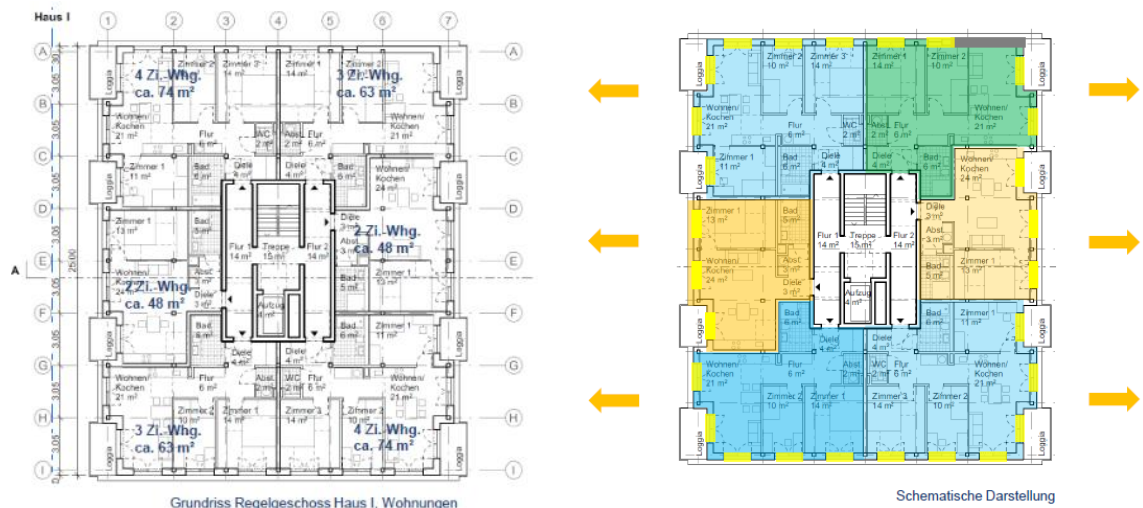


Abbildung 8: Beispielgrundriss für Wohnnutzung in Gebäude I/Teilfläche MU 3.2 mit ausreichend besonnenen Wohnungen, ausreichend belichteten Aufenthaltsräumen und eingehaltenem Sozialabstand

Erläuterung zu Gebäude K - Abbildungen 5 und 9:

- Nachweis ausreichend besonnener Wohnungen:
- Mindestens ein Aufenthaltsraum der betroffenen Wohnung ist zur nordwestlichen Fassade orientiert, für die keine Abstandsflächenverkürzung ermöglicht wird (von ausreichender Besonnung kann ausgegangen werden).

- Nachweis ausreichender Belichtung aller Aufenthaltsräume gewerblicher Nutzungen:
 - Arbeitsräume mit einer Tiefe von maximal 6,5 m und einem Anteil transparenter Fläche von mindestens 50 % können ausreichend belichtet werden.
 - Im mittig gelegenen Bereich können Erschließungskern und Nebenräume angeordnet werden.
- Nachweis ausreichender Belichtung aller Aufenthaltsräume von Wohnungen:
 - Die ausreichende Belichtung von Wohnräumen an der Nord-Ost-Fassade erfolgt ausschließlich über Fenster in der nordwestlichen Fassade, für die keine Abstandsflächenverkürzung ermöglicht wird (von ausreichender Belichtung kann ausgegangen werden).
- Nachweis zur Einhaltung des Sozialabstands:
 - Der betroffene Fassadenbereich wird geschlossen, d.h. ohne Fensteröffnungen ausgebildet.



Abbildung 9: Beispielgrundriss für Wohnnutzung in Gebäude K/Teilfläche MU 3.2 mit ausreichend besonnten Wohnungen, ausreichend belichteten Aufenthaltsräumen und eingehaltenem Sozialabstand

Erläuterung zu Gebäude M - Abbildungen 5 und 10:

- Nachweis ausreichend besonnener Wohnungen:
 - Mindestens ein Aufenthaltsraum der betroffenen Wohnung an der Nord-Ostfassade ist zur südöstlichen Fassade orientiert, für die keine Abstandsflächenverkürzung ermöglicht wird (von ausreichender Besonnung kann ausgegangen werden).
- Nachweis ausreichender Belichtung aller Aufenthaltsräume gewerblicher Nutzungen:
 - Arbeitsräume mit einer Tiefe von maximal 7,0 m bzw. 10,0 m und einem Anteil transparenter Fläche von mindestens 50 % können ausreichend belichtet werden.

- Im mittig gelegenen Bereich können Erschließungskern und Nebenräume angeordnet werden.
- Nachweis ausreichender Belichtung aller Aufenthaltsräume von Wohnungen:
 - Wohnräume mit einer Tiefe von maximal 5,4 m und einem Anteil transparenter Fläche von mindestens 75 % (an Nord-Ost-Fassade) bzw. einer Tiefe von maximal 6,5 m und einem Anteil transparenter Fläche von mindestens 50 % (an Nord-West-Fassade) können ausreichend belichtet werden.
- Nachweis zur Einhaltung des Sozialabstands:
 - Der Fassadenbereich auf der gegenüberliegenden Seite (Gebäude G) wird geschlossen, d.h. ohne Fensteröffnungen ausgebildet

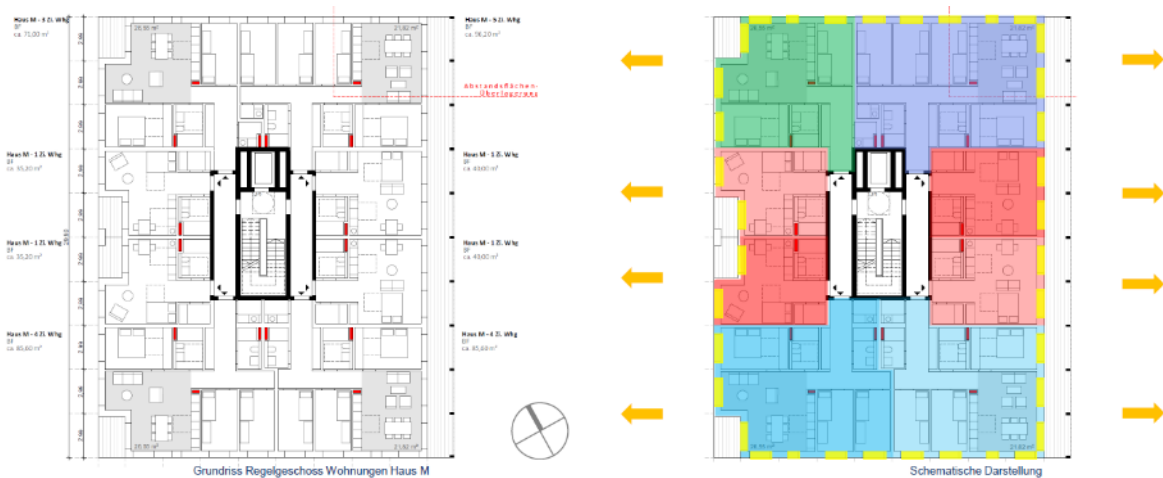


Abbildung 10: Beispielgrundriss für Wohnnutzung in Gebäude M/Teilfläche MU 3.2 mit ausreichend besonnenen Wohnungen, ausreichend belichteten Aufenthaltsräumen und eingehaltenem Sozialabstand

Aufgestellt: Berlin, den __.__.____

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Abteilung für Bauen, Planen, Kooperative Stadtentwicklung

Stadtentwicklungsamt

- Fachbereich Stadtplanung -

Fachbereichsleiter