



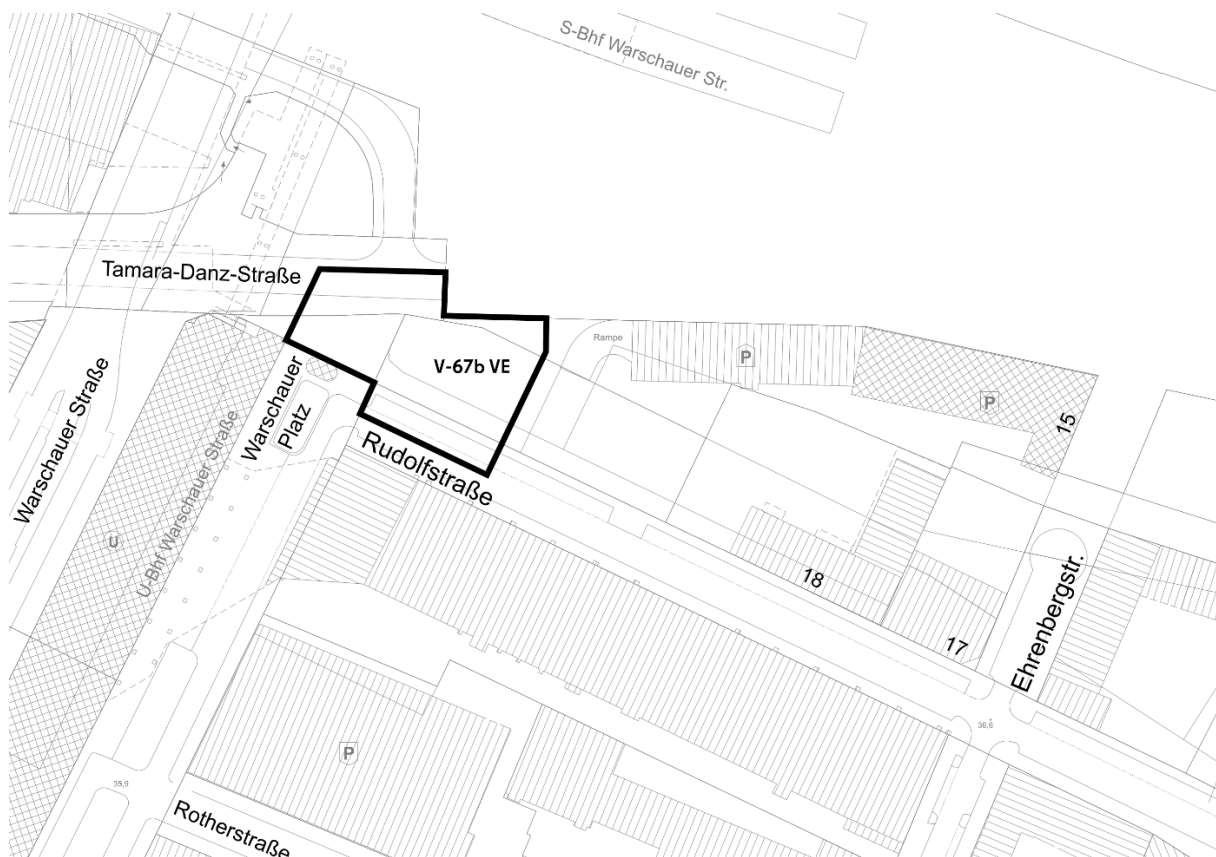
Referat II W - Wohnungsbauprojekte Äußere Stadt

Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V-67b VE

für das Grundstück zwischen Rudolfstr. 18 im Osten, Warschauer Platz im Westen und Tamara-Danz-Straße im Norden sowie für die Flächen des Warschauer Platzes und der Tamara-Danz-Straße im Norden und die Flächen der Rudolfstraße im Süden im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain

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

und zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB



Übersichtskarte mit Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V-67b VE
Stand: März 2026

INHALTSVERZEICHNIS

A	Allgemeiner Teil.....	4
I	Planungsgegenstand	4
I.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
I.2	Ziele und Zwecke der Planung	4
I.3	Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets	4
II	Ausgangssituation	6
II.1	Beschreibung des Plangebiets	6
II.2	Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen..	12
III	Entwicklung der Planungsüberlegungen	32
III.1	Vorlauf/Planungsgeschichte	32
III.2	Städtebauliches Konzept/Nutzungskonzept des Vorhabens	33
III.3	Fachgutachten	34
IV	Planinhalt.....	45
IV.1	Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)	45
IV.2	Baugebiete	45
IV.3	Verkehrsflächen	51
IV.4	Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen.....	52
IV.5	Ausgleichsmaßnahmen/Zuordnungsfestsetzungen	53
IV.6	Immissionsschutz.....	53
IV.7	Sonstige Festsetzungen.....	54
IV.8	Nachrichtliche Übernahmen	54
IV.9	Hinweise	54
IV.10	Flächenbilanz (gerundet).....	55
V	Durchführungsvertrag (planergänzende Vereinbarungen).....	56
VI	Verfahren	57
VI.1	Anwendbarkeit des § 13a BauGB.....	57
VI.2	Verfahrensschritte	61
VII	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	63

VII.1	Öffentliche Belange	63
VII.2	Private Belange	66
VIII	Auswirkungen der Planung	68
VIII.1	Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima	68
VIII.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten.....	69
VIII.3	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung.....	69
VIII.4	Auswirkungen auf soziale Infrastruktur und öffentliche Grünflächen	69
B	Rechtsgrundlagen.....	70
C	Abkürzungsverzeichnis.....	71
D	Anhang	73
I	Potentialflächen.....	73
II	Biotoptypenkartierung	73
III	UVP-VP zum V67b VE	73

A ALLGEMEINER TEIL

I Planungsgegenstand

I.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V-67b VE dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines derzeit untergenutzten Areals im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Das Plangebiet liegt südöstlich der Warschauer Brücke zwischen Rudolfstraße und Tamara-Danz-Straße, in direkter Nähe zum U- und S-Bahnhof Warschauer Straße, und ist aktuell teilweise brachliegend.

Das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrundeliegende geplante Vorhaben umfasst insgesamt rund 8.850 m² Geschossfläche für die Realisierung eines Beherbergungsbetriebs (Hotel) inkl. der üblichen dazugehörigen Einrichtungen wie Restaurant, Bar und sonstige hoteltypischen Services.

Da für dieses Vorhaben keine geeigneten planungsrechtlichen Grundlagen bestehen, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Besondere oder atypische Nutzungskonflikte werden nicht erwartet; aufgrund der Nähe zu den Bahntrassen sind jedoch besondere Anforderungen an den Lärmschutz, die Baugründung und den Erschütterungsschutz zu berücksichtigen.

I.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V-67b VE sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines oder mehrerer Beherbergungsbetriebe im Zuge des grundstücksübergreifenden Gesamtvorhabens eines funktional durchmischten, urbanen Quartiers geschaffen werden, das den Grundsätzen einer nachhaltigen, sozial ausgewogenen und nutzungsintegrierten Stadtentwicklung entspricht. Ziel ist es, ein derzeit unzureichend genutztes Areal einer hochwertigen, dichten und vielseitigen Nutzung zuzuführen. Mit der Planung soll die angrenzend geplante Bebauung eines durchmischten Quartiers mit weiteren urbanen Nutzungen ergänzt werden ohne dass zwischen den Nutzungen eine direkte Verbindung besteht.

Die Lagegunst des Areals - mit seiner hervorragenden Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel wie U- und S-Bahnhof Warschauer Straße; Tram- und Buslinien - ermöglicht eine dichte, autoarme Bebauung, die zu den klima- und verkehrspolitischen Zielen Berlins beiträgt.

Mit der Planung wird eine Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB verfolgt, die soziale, wirtschaftliche und ökologische Belange in Einklang bringt und den Standort langfristig als attraktiven, lebenswerten und zukunftsfähigen Stadtraum sichert.

I.3 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V-67b VE für das Grundstück zwischen Rudolfstr. 18 im Osten, Warschauer Platz im Westen und Tamara-Danz-Straße im Norden sowie für die Flächen des Warschauer Platzes, der Tamara-Danz-Straße und der Rudolfstraße befindet sich im Ortsteil Friedrichshain des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan V-67b VE ist eine Teilfläche des Bebauungsplans V-67, dessen Aufstellung im Jahr 1995 beschlossen wurde, dessen Aufstellungsverfahren aber bis heute nicht abgeschlossen ist. Als förmlicher Verfahrensschritt wurde lediglich die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Das vorliegende Plangebiet wurde per Neuleitungsbeschluss als neuer Geltungsbereich V-67b VE festgelegt. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V-67b VE umfasst eine ca. 2.312 m² (ca. 0,23 ha) große Fläche.

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V-67b VE sind die folgenden Flurstücke:

- Gemarkung Friedrichshain, Flur 26, Flurstücke 188 (teilw.), 223 (teilw.), 259 (teilw.), 261 (teilw.), 280 (teilw.), 281 (teilw.).

Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Verkehrsflächen der Rudolfstraße im Süden sind bis zur Straßenmitte gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich einbezogen. Ebenso wie die Tamara-Danz-Straße nördlich und der Vorplatz westlich des Plangebiets.

II Ausgangssituation

II.1 Beschreibung des Plangebiets

II.1.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Das im Berliner Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg befindliche Plangebiet liegt im südlichsten Teil des Ortsteils Friedrichshain unmittelbar am S- und U-Bahnhof Warschauer Straße.

Das Plangebiet liegt auf einer ehemals genutzten Landwirtschaftsfläche (um 1750), welche ab 1880 als Fläche für Gleisanlagen der Bahn genutzt wurde und im Randbereich zeitweise mit kleineren Gebäuden bebaut war. Erste größere gewerbliche Bebauungen erfolgten ab ca. 1975. Die derzeitige Bebauung des Plangebiets wurde 2003 begonnen und bis 2016 erweitert. Zeitweise waren Teile des Grundstückes als Rampenfuß für die damals noch an die Warschauer Brücke anschließende Rudolfstraße genutzt.

Im Rudolfskiez südlich der Rudolfstraße wurde ab 1850 ein Wasserwerk betrieben. 1880 gab es dann bereits den U-Bahnhof Warschauer Straße, der damals noch „U-Bahnhof Warschauer Platz“ hieß. Dieser wurde bis 1910 um einen Betriebsbahnhof erweitert. Westlich des Wasserwerks etablierte sich ab 1880 eine Gartenbaufläche sowie Wohngebiete. 1910 wurde das Wasserwerk durch eine Schule und Gewerbegebiete ersetzt. Auch die Wohngebiete erweiterten sich, sodass die Zwinglikirche errichtet wurde, welche bis heute das Viertel prägt. Während des Zweiten Weltkrieges (1939-1945) wurde die Bebauung großflächig beschädigt und zerstört. Der Wiederaufbau strukturierte das Gebiet insbesondere südlich des Plangebietes und auch das Plangebiet selbst als Gewerbe- und Industriegebiet. Geprägt wurde die Industrie durch das Berliner Glühlampenwerk (VEB Kombinat Narva) und die zentrale Werkstatt der Berliner Verkehrsbetriebe sowie Ingenieursschulen. In unmittelbarer Umgebung wurden südlich der Stralauer Allee das VEB Kombinat Getreidewirtschaft und westlich der Warschauer Straße ebenfalls diverse Gewerbe- und Industriebetriebe der DDR angesiedelt.

II.1.2 Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V-67b VE wird derzeit überwiegend als Standort für einen Parkplatz genutzt und ist für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.

II.1.3 Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V-67b VE ist zum Teil im Privateigentum des Vorhabenträgers. Ausnahmen sind die Flurstücke 188, 223 und 280, welche sich im Eigentum des Landes Berlin befinden und als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet sind.

II.1.4 Verkehrserschließung

Straßenverkehr

Das Plangebiet ist durch öffentlich gewidmete Verkehrsflächen erschlossen. Weder die Rudolfstraße noch die Ehrenbergstraße erfüllen die Kriterien für eine Rolle im übergeordneten Straßennetz Berlins und sichern somit die lokale Erschließung. Eine direkte Lage am übergeordneten Hauptverkehrsstraßennetz ist nicht gegeben. Jedoch ist die Ehrenbergstraße an die Stralauer Allee

Die Erschließung des Fuß- und Radverkehrs erfolgt über die vorhandenen Verkehrsanlagen. Entlang der vorhandenen Straßenzüge wird der Fußverkehr auf den beidseitig straßenbegleitenden Gehwegen geführt. Der Radverkehr teilt sich eine Mischverkehrsfläche mit dem motorisierten Individualverkehr auf der Straße. Die umliegenden Hauptstraßen verfügen über beidseitige Radwege im Seitenraum.

Ruhender Verkehr

Im Plangebiet stehen derzeit Stellplätze zur Verfügung die für die Öffentlichkeit allerdings nicht zugänglich sind. Außerhalb des Plangebiets stehen in den umgebenden Straßen Parkplätze im öffentlichen Verkehrsraum zur Verfügung.

II.1.5 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen

Schulen

Innerhalb des Geltungsbereichs und direkt angrenzend befinden sich keine Schulen. Die nächstgelegene schulische Einrichtung ist die August-Sander-Schule, die Berufsschule liegt ca. 450 m südlich des Plangebiets in der Naglerstraße 1 - 3.

Die nächstgelegene öffentliche Schule, ist die Emanuel-Lasker-Gemeinschaftsschule (Klassenstufe 1 bis zum Abitur) in ca. 450 m Entfernung zum Plangebiet. Die Schule befindet sich am Ende der Rudolfstr. Ecke Modersohnstraße in der Corinthstraße 5-7.

Kindertagesstätten

Im Plangebiet und auch angrenzend sind keine Kindertagesstätten vorhanden. In der Rudolfstraße 14B befindet sich ca. 300 m östlich vom Plangebiet entfernt die Kita „Am Rudolfplatz“ des anerkannten Trägers. Zudem liegt in ca. 650 m Entfernung in der Modersohnstraße 67B eine Eltern-Initiativ-Kindertagesstätte (EKT) eines gemeinnützigen Vereins.

Sonstige Bildungseinrichtungen

Ebenfalls entlang der Rudolfstraße ist der Kulturraum Zwingli-Kirche e.V. verortet, welcher als Begegnungsstätte dient und diverse kulturelle Veranstaltungen anbietet.

In der Persiusstraße ca. 15 Gehminuten zum Plangebiet befindet sich die Gartenarbeitsschule Friedrichshain-Kreuzberg, welche der August-Sander-Schule zugehörig ist.

Weiterhin ist im Kiez das „Stralauer Kultur- und Nachbarschaftszentrum - RuDi“ etabliert.

Sportanlagen

Kernsportanlagen sind am Schulstandort Emanuel-Lasker-Schule vorhanden. Östlich des Plangebietes gibt es von der Modersohnstraße Zugang zum Tennisverein TC Friedrichshain. Weiter östlich anschließend erreichbar über die Corinthstraße in der Persiusstraße sind die Fußballvereine „VSG Weberwiese 72“ und „FSV Berolina Stralau 1901 e.V.“ sowie die Squashanlage „Squash 2000 - Paramount Fitness“ ca. 10 Gehminuten vom Plangebiet entfernt angesiedelt.

Öffentliche Grünanlagen

Im Plangebiet und auch angrenzend befinden sich keine gewidmeten Grünflächen. Die nächstgelegene öffentliche Grünfläche befindet sich in 350 m Entfernung in Richtung Osten der

Rudolfstraße. Der Rudolfplatz verfügt über die öffentliche Grünfläche hinaus über den öffentlich zugänglichen Spielplatz „Ritter Rudis Burgenland“.

II.1.6 Technische Infrastruktur

Trinkwasser / Schmutzwasser

Im Bereich des Plangebietes befinden sich Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe (BWB), eine Mischleitung parallel zur Rudolfstraße. Die Trinkwasserver- und die Schmutzwasserentsorgung werden entsprechend der Gesamtplanung des Objektes sowie den Anschlussbedingungen des örtlichen Versorgers geplant.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Im Rahmen des vorgezogenen Informationsersuchens gem. § 3 Allgemeines Zuständigkeitsgesetz (AZG) wurden vereinzelte Träger öffentlicher Belange um Übermittlung planungsrelevanter Auskünfte gebeten. Die BWB haben mitgeteilt, dass der Geltungsbereich durch einen zu geschlammten Mischwasserkanal (DN 240/DN 270) gequert wird, welcher derzeit keiner Benutzung unterliegt und zukünftig keiner Nutzung unterliegen wird. Daher ist ein Ausbau im Zuge der Neubebauung möglich.

Die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klima und Umwelt äußerte hingegen, dass die Bewirtschaftung der Mischwasserkanalisation aufgrund landesrechtlicher Regelungen grundsätzlich nicht möglich ist. Hintergrund ist der Schutz der Gewässer vor zunehmenden Belastungen. Demzufolge ist anfallendes Regenwasser vollständig auf den Grundstücken innerhalb des Plangebietes zu bewirtschaften und zurückzuhalten. Der Hinweis der BWB zur Nutzung des Bestandskanals stellt einen Ausnahmefall dar, der begründet sein muss. Es wird empfohlen ein Entwässerungskonzept zu entwickeln sowie darüber hinaus einen Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 zu führen. Denn das Regenwasser darf weder in den Straßenraum noch auf angrenzende Grundstücke gelangen.

Daher wurde im Rahmen der Vorhabenplanung sowohl ein Entwässerungskonzept ausgearbeitet als auch ein Überflutungsnachweis geführt. Die im Zuge dieses Fachgutachtens (Landschaft planen + bauen GmbH, Berlin, 25.02.2026) geführten Berechnungen und Nachweise belegen, dass eine Regenentwässerung des Grundstückes selbst im Starkregenfall gegeben ist.

Löschwasserversorgung

Im Rahmen des Informationsersuchens gem. § 3 AZG hat die Berliner Feuerwehr mitgeteilt, welche Anforderungen zur Löschwasserversorgung erfüllt werden müssen, um den Löschwasserbedarf entsprechend decken zu können. Die konkreten Bedarfe werden im Rahmen der Bauanträge inklusive entsprechenden Brandschutznachweisen ermittelt.

Grundsätzlich gilt, dass öffentliche Hydranten eine Mindestkapazität von 800l/min aufweisen müssen, um im Brandfall die Versorgungskapazität sicherstellen zu können. Vorhandene Hydranten im öffentlichen Straßenland können die Löschwasserkapazität nicht leisten. Es ist daher unzulässig, das Brandschutzkonzept lediglich auf bestehende Hydranten im öffentlichen Straßenland aufzubauen.

Im Rahmen des Bauantrages, ist zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge über einen bestimmten Zeitraum (2 Std.) ein Prüfprotokoll der Berliner Wasserbetriebe beizulegen. Bezüglich Anfahrten und Zufahrten bestehen keine Anforderungen über die allgemein gültigen Vorschriften und Gesetze hinaus.

- Zwinglikirche (Obj.-Dok.-Nr. 09095139), Kirche ev., 1903-1908 von Jürgen Kröger (Architekt und Heinrich Barth (Bauingenieur)
- Mietshaus (Obj.-Dok.-Nr. 09095150), 1904-1905 von Sigismund Koch (Architekt)
- Gemeindehaus Zwinglikirche (Obj.-Dok.-Nr. 09095140), Gemeindehaus & Pfarrhaus & Kindertagesstätte & Wohnhaus, 1927-1928 von Fritz Buch (Architekt)
- Mietshaus (Obj.-Dok.-Nr. 09095141), 1903-1904 von Sigismund Koch (Architekt)
- Mietshaus (Obj.-Dok.-Nr. 09095142), 1903-1904 von Sigismund Koch (Architekt)
- Mietshaus (Obj.-Dok.-Nr. 09095143), 1903-1904 von Sigismund Koch (Architekt)
- Wohnhaus (Obj.-Dok.-Nr. 09095147), Mietshaus, 1904-1905 von Sigismund Koch (Architekt)

Unmittelbar angrenzend ist ebenfalls ein einzelnes Baudenkmal verortet.

- W5/W6 (Obj.-Dok.-Nr. 09040191); Warschauer Brücke, Stellwerk, 1925/1935 von Richard Brademann (Architekt).

Die folgenden Gebäude bzw. Bauwerke sind als Denkmalbereich Ensemble in die Berliner Denkmalliste eingetragen:

- Auergesellschaft, später Osram und Narva (Obj.-Dok.-Nr. 09095123); zwischen Ehrenbergstraße 11/14/17/18/19/23, Rudolfstraße 9/10, Rotherstraße 6/7/8/15/20, Warschauer Platz 9/10, Naglerstraße 4/8/17/18
 - Narva, Gebäude 1 (Obj.-Dok.-Nr. 09095124), Verwaltungsgebäude, 1913-1914 von Hermann Dernburg (Architekt)
 - Narva, Gebäude 3 (Obj.-Dok.-Nr. 09095125), Fabrik und Verwaltungsgebäude, 1907-1909 von Theodor Kampffmeyer (Architekt)
 - Narva, Gebäude 4 (Obj.-Dok.-Nr. 09095126), Fabrik und Verwaltungsgebäude, 1906 von Wilhelm Walther (Architekt)
 - Narva, Gebäude 5 (Obj.-Dok.-Nr. 09095127), Geschäftshaus und Fabrik, 1907-1909 von Theodor Kampffmeyer (Architekt)
 - Höhere Webeschule (Obj.-Dok.-Nr. 09095136, Schule, 1909-1914 von Emil Ernst Ludwig Hoffmann, Georg Matzdorff, Reinhard Herold, Mettke und Julius Gerecke (Architekt)
- ehemalige Gemeindedoppelschule mit Turnhalle und Lehrerwohnhaus (Obj.-Dok.-Nr. 09095131); zwischen Naglerstraße 3 und Ehrenbergstraße 24; Schule & Turnhalle & Lehrerwohnhaus, 1904 von Ludwig Hoffmann (Architekt)

Im Rahmen einer ersten Anfrage vom 21. November 2025 hat sich das Landesdenkmalamt Berlin in einer Stellungnahme zum Projekt geäußert. Demnach sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege in hohem Maß betroffen. Ausschlaggebend für diese Einschätzung ist die Raumwirkung der zahlreichen Denkmale sowie die höhenmäßige Einfügung des Projektes, welche die denkmalgeschützten Bestandshöhen mit seinen VII bis VIII Vollgeschossen zum Teil überschreitet.

II.2 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

II.2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Neben der Beachtungspflicht bestehender Ziele der Raumordnung sind in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen bzw. in die Abwägung einzustellen (vgl. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG).

Ziele der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18. Juli 2007 (GVBl. I S. 235), das ab seinem Inkrafttreten am 1. Februar 2008 den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg bildet

und

- dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR), der als Rechtsverordnung der Landesregierungen auf der Ebene der Landesplanung die Raumordnung konkretisiert und ergänzt. Er ist am 1. Juli 2019 wirksam geworden - veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil II, Jahrgang 2019, Nummer 35 - und hat den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst.

Folgende Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse bei der Aufstellung dieses Vorhabenbezogener Bebauungsplans zu berücksichtigen.

II.2.1.1 Landesentwicklungsprogramm

Die Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) beschränken sich auf raumbedeutsame Aussagen und sind als Grundsätze der Raumordnung ausgestaltet. Sie sind Grundlage für die Konkretisierung (Grundsätze und Ziele der Raumordnung) auf nachfolgenden Planungsebenen, insbesondere des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion (LEP HR) und der Regionalpläne.

Die Grundsätze zur Siedlungsentwicklung legt § 5 LEPro 2007 fest. Gemäß Absatz 1 soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Daneben soll der Gewerbeflächenentwicklung in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichem oder wissenschaftlichem Potenzial angemessen Rechnung getragen werden. In Absatz 2 wird der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung postuliert. Priorität haben demnach die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen. Zudem sollen gemäß Absatz 3 verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden, indem sie sich möglichst an vorhandener schienengebundener Verkehrsinfrastruktur des Personennahverkehrs orientiert. Der innerstädtische Einzelhandel soll gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) gesichert werden (Absatz 4).

Die Grundsätze zur Freiraumentwicklung legt § 6 LEPro 2007 fest. Hier ist insbesondere festgelegt, dass die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und

Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden sollen. Zudem soll den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden.

Die Grundsätze der Verkehrsentwicklung legt § 7 LEPro 2007 fest. Insbesondere soll in Räumen mit verdichteter Siedlungsstruktur der öffentliche Personennahverkehr gegenüber dem motorisierten Individualverkehr vorrangig entwickelt werden. Eine umwelt-, sozial- und gesundheitsverträgliche Verkehrsentwicklung soll durch eine integrierte Verkehrsplanung inklusive Mobilitätskonzept und durch verkehrssparende Siedlungsstrukturen erreicht werden.

Fazit

Im Ergebnis wird festgestellt, dass der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V-67b VE den Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms nicht widerspricht. Es werden sowohl gewerbliche Flächen als auch Siedlungsflächen in innerstädtischem Gebiet vorgesehen. Darüber hinaus ist es Ziel ein autoarmes Quartier zu schaffen. In welcher Form sich die Grundsätze auch in Planinhalten wiederfinden, wird in Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** dieses Begründungsentwurfes aufgezeigt

II.2.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist durch Bekanntmachung in den Ländern Berlin (GVBl. 16/19, S. 294) und Brandenburg (GVBl. II/35) am 01.07.2019 in Kraft getreten und löst den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ab. Der LEP HR trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen und ist als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen worden.

Der aus dem LEPro abgeleitete LEP HR¹ trifft als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet Aussagen in textlicher und zeichnerischer Form zur Steuerung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung. Die Festlegungen sind in Ziele (Z) (verbindliche Vorgaben der Raumordnung) und Grundsätze (G) (allgemeine Vorgaben der Raumordnung für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen) gegliedert. Im LEP HR werden textliche Festsetzungen zu folgenden Themen getroffen:

1. Hauptstadtregion
2. Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel
3. Zentrale Orte, Grundversorgung und Grundfunktionale Schwerpunkte
4. Kulturlandschaften und ländliche Räume
5. Siedlungsentwicklung
6. Freiraumentwicklung
7. Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung
8. Klima, Hochwasser und Energie

¹ Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in Kraft getreten am 1. Juli 2019 (GVBl. S. 294).

9. Interkommunale und regionale Kooperation.

Gemäß der Festlegungskarte des LEP HR liegt das vorhabenbezogenen Bebauungsplangebiet V-67a VE im Gestaltungsraum Siedlung (lep-hr-festlegungskarte-ausschnitt-c3) im Bereich der Metropole Berlin (Ziel 3.4). Gemäß den Grundsätzen (G) der Raumordnung (§ 5 LEP HR) soll sich die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotentialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentrieren (G 5.1). Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Fazit

Nach Prüfung der Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg kann festgestellt werden, dass der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V-67b VE diesen Zielen und Grundsätzen entspricht.

II.2.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 07.02.2025 (Amtsblatt, S. 441), zuletzt geändert am 07.02.2025 (Amtsblatt 2025, S. 5), ist der vorbereitende Bauleitplan in Berlin. Er gibt einen Überblick über die wichtigsten Planungsziele der Stadt und wird durch Änderungsverfahren ständig aktuell gehalten. Aufgrund des Erfassungsmaßstabs 1:25.000 erfolgt eine generalisierte Darstellung. Flächen mit einer Größe von weniger als drei Hektar werden i. d. R. nicht gesondert dargestellt, sondern in die strukturbestimmende angrenzende Flächendarstellung einbezogen (vgl. Pkt. 1.6 AV FNP, Entwicklungsgrundsatz 1). Die im FNP gewählte Darstellungsschärfe entspricht den Grundzügen der Planung und lässt den notwendigen Handlungsspielraum für die bezirklichen Planungen.

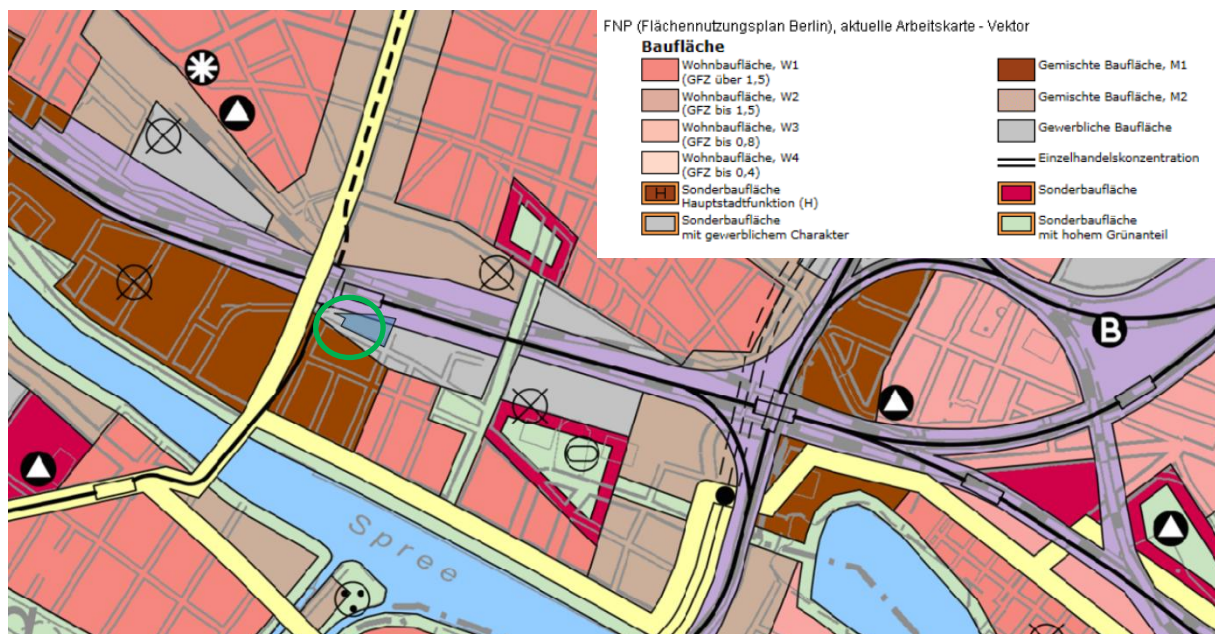


Abbildung 3: Ausschnitt des Geltungsbereichs (grün) und seiner Umgebung aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: Geoportal Berlin / FNP (Flächennutzungsplan Berlin), aktuelle Arbeitskarte, veröffentlicht am 17.06.2025).

Bauflächen

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes V-67b VE als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Außerhalb des Geltungsbereiches sind nördlich Bahnflächen dargestellt. Im Osten ist ebenfalls wie im Plangebiet eine gewerbliche Baufläche festgelegt. Südlich des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan gewerbliche Bauflächen dar, an welche eine gemischte Baufläche M1 sowie eine Wohnbaufläche W1 (Geschossflächenzahl über 1,5) angrenzen. Auch im Westen wird die gewerbliche Baufläche bis zum U-Bahnhof und der übergeordneten Hauptverkehrsstraße fortgeführt.

Gemeinbedarfsflächen

In der Nachbarschaft östlich der Modersohnstraße stellt der Flächennutzungsplan eine Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil mit der partiellen Zweckbestimmung Sport dar.

Grünflächen

Die Darstellung einer Grünfläche erfolgt südöstlich des Plangebietes und westlich der Modersohnstraße.

Verkehrsflächen

Die umliegenden Straßen (Ehrenbergstraße und Rudolfstraße), welche an das Plangebiet angrenzen, sind nicht dargestellt, aber der Planunterlage zu entnehmen.

Prüfung der Entwickelbarkeit

Gemäß § 8 Absatz 2 Satz 1 Baugesetzbuch sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Ausführungsvorschrift Flächennutzungsplan im Land Berlin sieht gemäß Punkt 1.2 vor, dass „grundsätzlich nur Flächen mit einer Größe von mindestens 3 ha (Hektar) berücksichtigt“ werden, somit ergibt sich keine Notwendigkeit einer Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren.

Mit der Errichtung eines Beherbergungsbetriebs wird dem Entwicklungsgebot im Falle des V-67b VE sogar nachgekommen, da es sich hierbei um eine gewerbliche Nutzung handelt.

II.2.3 Stadtentwicklungspläne

Stadtentwicklungspläne sind Instrumente der städtebaulichen Planung. Sie konkretisieren den Flächennutzungsplan durch die Bestimmung zeitlicher und räumlicher Prioritäten für die Inanspruchnahme von Flächen und Standorten und zeigen Maßnahmen für die nachgeordnete bezirkliche Planung auf.

Die Stadtentwicklungspläne (StEP) Wohnen 2040, Wirtschaft 2040, Zentren 2040 und Mobilität und Verkehr 2030 (MoVe) sind aufeinander abgestimmt und berücksichtigen die Inhalte des ressortübergreifenden StEP Klima 2.0.

II.2.3.1 Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0)

Der Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (Senatsbeschluss vom 20.12.2022) schreibt als strategisches räumliches Konzept den StEP Klima (2011) und die Handreichung StEP Klima KONKRET (2016) fachlich fort. Der StEP Klima 2.0 widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Ansätzen zum Umgang mit dem Klimawandel. Er ist die konzeptionelle raumbezogene Basis für die gesamte

Stadt, um das Ziel der Klimaneutralität Berlins bis 2045 zu erreichen. Er beschreibt über verschiedene 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.

Der StEP Klima 2.0 zeigt, wo Berlin klimaschützend wachsen kann, wo die Herausforderungen im Neubau und Bestand liegen und wie diese im Klimawandel gestaltet werden können. Er stellt dar, wo und wie die Stadt durch blau-grüne Maßnahmen zu kühlen ist, wo Entlastungs- und Potenzialräume liegen, in denen sich durch Stadtentwicklungsprojekte Synergien für den Wasserhaushalt erschließen lassen. Angesichts des weiterhin zu erwartenden städtischen Wachstums trägt der StEP Klima somit dazu bei, die hohe Lebensqualität in Berlin zu sichern.

Gemäß der Karte **Räumliches Leitbild Klima 2.0** liegt der Geltungsbereich des Vorhabenbezogener Bebauungsplans V-67b VE innerhalb des Stadtgebietes zur Entwicklung der kompakten Stadt der kurzen Wege. Im Bereich des Vorhabens ist die „Kühlung der Stadt in besonders hitzevulnerablen Stadtbereichen“ durch blau-grüne Anpassungen im Bestand und Neubau zu beachten. Weiterhin sind schienenbezogene Gunstlagen für eine kompakte Stadtentwicklung zu nutzen.

Die Karte der **Handlungsansätze 1 - Mit kurzen Wegen das Klima schützen** - stellt das Gebiet des Vorhabens sowie das Plangebiet als einen Bereich der kompakten Stadt der kurzen Wege dar, die in einem Stadtbereich mit gut erreichbaren Haltestellen des schienengebundenen Nahverkehrs (inklusive Planung) liegen. Zudem befinden sich im Bestand (2020) unmittelbar angrenzend an das Plangebiet Haltestellen und Knotenpunkte des schienengebundenen Nahverkehrs, die als klimaschutzrelevante Infrastrukturen gelten.

Die Karte der **Handlungsansätze 2 - Bestand und Neubau blau-grün anpassen** hebt das Vorhabengebiet bei der Anpassung des Bestandes in Stadträumen mit hoher bis höchster Hitzebelastung als Schwerpunktraum für blau-grüne Maßnahmen zur Kühlung am Tag hervor. Hinsichtlich der Anpassungen im Neu- und Weiterbau sind Bereiche des Vorhabenbezogener Bebauungsplans V-67b VE für den klimaoptimierten Neu- und Weiterbau gekennzeichnet.

Die Karte der **Handlungsansätze 3 - Grün- und Freiräume für mehr Kühlung klimaoptimieren** (am Tage) stellt Fläche als Siedlungsfläche mit Grünflächen mit bioklimatischem Aufwertungspotenzial im Wohnumfeld dar. Die Karte für die Nacht (Karte 3b) kennzeichnet, dass zur Nachtzeit Kaltlufteinwirkungen auf Siedlungsgebiete beachtet werden müssen.

Gemäß der Karte **Handlungsansätze 4 - Synergien zwischen Stadt und Wasser erschließen** ist das Vorhabengebiet als Siedlungsgebiet ohne weitere Kennzeichnung abgebildet.

Gemäß der Karte **Handlungsansätze 5 - Gegen Starkregen und Hochwasser vorsorgen** soll im Gebiet Vorsorge gegen eine (lokale) Gefährdung durch Überflutung getroffen werden.

Fazit

Innerhalb des Plangebietes sind verschiedene Handlungsansätze und Maßnahmen zum Umgang mit dem Klima vorgesehen. Durch die Standortwahl des Vorhabens wird der Stadt der kurzen Wege entsprochen. Vorsorgemaßnahmen gegenüber Überflutungen werden im Rahmen des Regenwasserbewirtschaftungsgutachtens inklusive des Überflutungsnachweises nachgewiesen.

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

Der Senat hat am 02.03.2021 den neuen Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030 (StEP MoVe, Herausgeber Senatsverwaltung Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abteilung IV - Verkehr, Berlin, Februar 2021) als Nachfolger des bisherigen Stadtentwicklungsplans Verkehr verabschiedet. Der StEP MoVe definiert und konkretisiert als verkehrsträger- und themenübergreifendes Planwerk für Berlin die strategische Leitlinie und den künftigen Handlungsbedarf der Verkehrspolitik des Senats. Der StEP MoVe dient als Rahmen für weitere Planwerke (etwa zu Nahverkehr, Radverkehr, Fußverkehr, Wirtschaftsverkehr) und weist gesamtstädtische Ziele, Handlungserfordernisse und notwendige Maßnahmen für einen Planungshorizont bis 2030 aus. Wichtigste Zielstellung des StEP MoVe ist es, Berlin zu einer hochmobilen und zugleich lebenswerten Stadt mit menschenfreundlichen, umweltverträglichen, klimaschonenden und sozial gerecht ausgestalteten Verkehrsangeboten zu entwickeln.

Relevant für den vorliegenden Vorhabenbezogener Bebauungsplan sind insbesondere die Ziele des StEP MoVe mit bodenrechtlichem und städtebaulichem Bezug.

Als räumliches Ziel wird der Erhalt der Berliner polyzentrischen Struktur durch Verbesserung der Nahmobilität und einer städtischen Entwicklung entlang bestehender Schienen-Verkehrsverbindungen genannt. Zudem soll die Leistungsfähigkeit für alle ÖPNV-Nutzenden in der inneren Stadt sichergestellt werden und die Infrastruktur mit Qualitätssteigerungen und Angebotsausweitungen insbesondere für den ÖPNV in der äußeren Stadt ausgebaut werden.

Ökologische Ziele sind die Reduzierung des Flächenverbrauchs sowie die Anteilssteigerung des Umweltverbunds am Modal Split. Gesamtstädtisches Ziel ist, dass der Mindestanteil des Umweltverbunds (ÖPNV, Rad- und Fußverkehr) am Gesamtverkehr bereits im Jahr 2030 rund 82 Prozent betragen soll. Das Verkehrsaufkommen soll sich dabei wie folgt verteilen: Fußverkehr 30 %, ÖPNV 29 % und Radverkehr 23 %.

Als raumstrukturelle Maßnahmen sind insbesondere die Maßnahmen R3 „Entwicklung und Erschließung von Flächen entsprechend der Priorisierung in den Stadtentwicklungsplänen Wohnen, Wirtschaft, Zentren“ und R4 „Entwicklung von Strategien zur Nachverdichtung von Flächen entlang bestehender Schieneninfrastruktur“ für den Vorhabenbezogener Bebauungsplan V-67b VE relevant.

Weiterhin sind folgende Maßnahmen einzubeziehen:

- Ermöglichung kurzer Wege (Wohnen und Arbeiten sowie Versorgung)
- Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der bestehenden Infrastrukturen und in Bauzeiten sowie Herstellung der Barrierefreiheit
- Entwicklung der Infrastrukturnetze gemäß der absehbaren Stadtentwicklung im Sinne einer weitgehend autofreien Gestaltung der neuen Stadtquartiere, Verkehrsteilnahme für eine frühzeitige Anbindung neuer Standorte an Verkehrsmittel des Umweltverbunds
- Erhalt und Qualifizierung der Infrastruktur des Fußverkehrs

Übergeordnetes Straßennetz von Berlin

Zur Berliner Verkehrsplanung gehören neben dem StEP MoVe 2030 u. a. auch die Darstellungen des übergeordneten Straßennetzes von Berlin (Bestand 2023), der Parkraumbewirtschaftung, des ÖPNV-Vorrangnetzes und des Fahrradrouten- und Fußgängernetzes.

Die umliegenden Straßen des Plangebietes sind nicht Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes. Die nächste Straße mit einer höheren Einstufung ist die Warschauer Straße. Sie wird als örtliche

Straßenverbindung (Stufe II) dargestellt. Hier wird eine täglich durchschnittliche Verkehrsmenge von 20.001-25.000 Kraftfahrzeugen je Tag gemessen (Verkehrsmengenkarte / Verkehrsmengen DTVw 2023). Die Autobahn wird als großräumige Straßenverbindung (Stufe I) dargestellt.

Parkraumbewirtschaftung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des parkraumbewirtschafteten Gebietes „51 OberbaumCity“.

ÖPNV-Vorrangnetz

Im direkten Umfeld des Plangebiets verlaufende Strecken des öffentlichen Personennahverkehrs werden im ÖPNV-Vorrangnetz als Bus- sowie Straßenbahnstrecke im Vorrangnetz dargestellt. Die Busstrecke verläuft ab der Tamara-Danz-Straße (S- und U-Bahnhof Warschauer Straße) über die Mühlenstraße, die Alexanderstraße in Richtung Tiergarten, Philharmonie. Die Tramstrecken von der Warschauer Straße in Richtung U-Bahnhof Turmstraße sowie Wedding Virchow-Klinikum. Eine weitere Busstrecke im Vorrangnetz mit Nachtangebot verläuft durch die Warschauer Straße in Richtung S- und U Zoologischer Garten.

Übergeordnetes Fahrradrouthenetz

Die das Plangebiet umgebenden Straße, Warschauer Straße, Fontanestraße, Am Bahnhof Grunewald und Auerbachstraße, befinden sich laut Fahrradwegkarte (Geoportal Berlin Radverkehrsnetz, Stand 0707.2025) im Radvorrangnetz. Sie ist ebenfalls die nächste Straße im Straßenhauptnetz mit beidseitig verlaufenen Radverkehrsanlagen.

Fußgängernetz

Das Plangebiet ist vollständig an das Fußgängernetz angeschlossen. Eine Durchwegung durch das Plangebiet ist nicht dargestellt.

Mit Beschluss des StEP MoVe einhergehend, ist die Aktualisierung der Karten des Straßennetzes von Berlin (Bestand und Planung) verbunden. Die Verkehrssituation im Bestand wird in Kapitel II.1.4 aufgezeigt.

II.2.3.3 Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 (StEP Wirtschaft 2040)

Der Senat hat am 03.09.2024 den Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 für Industrie und Produktion beschlossen. Er wurde federführend durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen gemeinsam mit der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe erarbeitet. Mit dem Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 werden Flächen für die produzierenden Wirtschaftsunternehmen gesichert sowie für eine Aktivierung und Entwicklung vorbereitet. Er bildet den Rahmen, um potenzielle Standorte systematisch zu betrachten und langfristig zu sichern sowie neue Flächenpotenziale zu aktivieren. Der Stadtentwicklungsplan Wirtschaft erneuert das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) auf die aktuellen Anforderungen. Dazu wurde die Liste der Nutzungen überarbeitet, die das Konzept stärken soll, um dem wirtschaftlichen Strukturwandel Rechnung zu tragen.

Das Plangebiet V-67b VE liegt innerhalb von Flächen, die Sicherung und Entwicklung gewerblicher Bauflächenbeitragen sollen. Zudem liegt es in unmittelbarer Umgebung zwischen den im StEP Wirtschaft 2040 dargestellten Konzentrationsflächen für Büroprojekte.

In der Karte Räumliches Leitbild liegt das Plangebiet in einer Fläche die zur „Sicherung und Entwicklung gewerblicher Bauflächen (FNP Berlin)“ vorgesehen ist. Bestandteil dieses Gebiets sind aktiv zu sichernde und zu entwickelnde gewerbliche Bauflächen.

II.2.3.4 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 (StEP Wohnen 2040)

Der Senat von Berlin hat am 03.09.2024 den Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 (StEP Wohnen, Herausgeber Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Berlin, September 2024) beschlossen. Der StEP Wohnen 2040 löst damit den im Jahr 2019 beschlossenen StEP Wohnen 2030 ab und schreibt diesen auf der Grundlage neuer Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsprognosen fort.

Der StEP Wohnen 2040 stellt damit die Weichen für die zukünftige Wohnungsbauentwicklung im Land Berlin bis zum Ende der nächsten Dekade. Bis 2040 benötigt die Stadt insgesamt 222.000 neue Wohnungen. Hierfür zeigt der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 auf, an welchen Stellen der Stadt entsprechende Potentiale bestehen. Darüber hinaus sollen Flächen für weitere 50.000 Wohnungen sondiert und sichergestellt werden, um vorbereitet zu sein, falls Berlin stärker wächst als erwartet.

Aus der gesamtstädtischen Einordnung (Plan 1) geht das Plangebiet als bestehender Stadtraum mit guter SPNV-Anbindung hervor, der nicht als Potentialfläche für Wohnungsbau gekennzeichnet ist. Die Wohnentwicklung ist auch kein Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

II.2.3.5 Stadtentwicklungsplan Zentren 2040 (StEP Zentren 2040)

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung am 13.01.2026 den Stadtentwicklungsplan Zentren 2040 beschlossen. Zu den Aufgaben des StEP Zentren 2040 zählt die Umsetzung bundesrechtlicher Regelungen, die darauf zielen, eine verbrauchernahe Versorgung zu sichern, das Stadtbild zu erhalten und zu gestalten sowie Funktions- und Nutzungsanforderungen aller Bevölkerungsgruppen in der städtebaulichen Entwicklung zu berücksichtigen. Der StEP Zentren 2040 stellt die Zentrenhierarchie im Land Berlin dar und beinhaltet die gesamtstädtisch relevanten Steuerungsgrundsätze, welche die planungsrechtliche Grundlage für die Zentrenentwicklung und Einzelhandelssteuerung in den Berliner Bezirken bilden. Insbesondere die folgenden Steuerungsgrundsätze sind für die Vorhabenplanung von Bedeutung:

Steuerungsgrundsatz 1 - Einzelhandelbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten

- a) Das Plangebiet befindet sich in keinem Ortsteilzentrum. Aus diesem Grund sind großflächige Einzelhandelbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nicht umsetzbar.
- b) Nicht großflächige Einzelhandelbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind in zentralen Versorgungsbereichen zu etablieren. Kleine Läden sind bei Integration in ein Wohnquartier möglich.

Steuerungsgrundsatz 2 - Einzelhandelbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

- a) Zur wohnungsnahen Grundversorgung können Einzelhandelbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten unter bestimmten Voraussetzungen auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche vorgesehen werden. Außer Drogeriemärkte ab 300 Quadratmeter Verkaufsfläche.

- b) Drogeriemärkte ab 300 Quadratmeter Verkaufsfläche können unter Erfüllung der Voraussetzungen aus Absatz (b) ebenfalls außerhalb zentraler Versorgungsbereiche vorgesehen werden, wenn das Vorhaben sich zusätzlich an einem Nahversorgungsstandort mit besonderem Gewicht befindet.

Die Steuerungsgrundsätze des StEP Zentren sollen in Berlin allen Bewertungen und Entscheidungen im Zusammenhang mit der Neuansiedlung, Verlagerung, Erweiterung oder Nutzungsänderung von Einzelhandelsbetrieben zugrunde gelegt werden. In rechtlicher Hinsicht handelt es sich bei dem StEP Zentren um ein städtebauliches Entwicklungskonzept, das nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist. Eine strikte rechtliche Bindungswirkung kommt ihm daher im vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren nicht zu. Der Plangeber muss sich vielmehr mit einem städtebaulichen Entwicklungskonzept - hier also dem StEP Zentren - im Rahmen seiner städtebaulichen Abwägungsentscheidung auseinandersetzen.

Im StEP Zentren 2040 wird das vorhabenbezogene Bebauungsplangebiet V-67b VE nicht als Zentrum definiert. Aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg geht hervor, dass für den Ortsteil Friedrichshain der Wriezener Bahnhof als Standort oder Agglomeration für Fachmärkte festgelegt wird, dass etwa 1,5 Kilometer nordöstlich des Plangebietes liegt. Dieses Zentrum wird auch im StEP Zentren 2040 thematisiert.

Fazit

Das Vorhaben soll zusätzlich zur allgemein zulässigen Hotelnutzung mit Gastronomie ein kleinflächiges Ladenangebot ermöglichen. Den Leitlinien des StEP Zentren 2040 wird damit nicht widersprochen.

II.2.4 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung regelt seit 2014 einheitlich und transparent den Abschluss städtebaulicher Verträge gem. § 11 BauGB zu Wohnungsneubauvorhaben von gesamtstädtischem Interesse. Mit der Richtlinie am 27.11.2018 vom Berliner Senat beschlossenen Leitlinie steht eine überarbeitete und aktualisierte Fassung zur Verfügung, die Erfahrungen aus der Praxis berücksichtigt und angepasste Kennwerte umfasst.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan V-67b VE keinen Wohnraum schaffen soll, findet das Berliner Modell hier keine Anwendung.

II.2.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

Die sonstigen vom Senat beschlossenen städtebauliche Planungen (Planwerke) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen.

II.2.5.1 BerlinStrategie 3.0

Die aktuelle BerlinStrategie in der Version 3.0 ist unter Federführung der Senatskanzlei entstanden und wurde am 13.04.2021 vom Berliner Senat beschlossen. Sie ist das Leitbild einer dynamischen Stadtentwicklung und bildet die Grundlage für alle weiteren Planungen.

Die BerlinStrategie 3.0 besteht aus drei zentralen Teilen: zu den Qualitäten Berlins (Kapitel 1), zu Strategien zur Erreichung der positiven Visionen für die Zukunft Berlins (Kapitel 2) und Schwerpunkträume der Stadtentwicklung (Kapitel 3).

Für die acht einzelnen Strategien werden konkrete Ziele und darauf abgestimmte Handlungsfelder benannt. In ihrem Zusammenspiel tragen sie zu einer integrierten Stadtentwicklung bei. Auch Konfliktlinien, die sich in der wachsenden Stadt ergeben, werden benannt und der Berliner Lösungsweg im Umgang mit Zielkonflikten aufgezeigt.

Das Plangebiet liegt in keinem der festgelegten Schwerpunkträume.

II.2.5.2 Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm 2030 (BEK 2030)

Das Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm (BEK 2030) wurde im Januar 2018 vom Berliner Abgeordnetenhaus beschlossen und im Dezember 2022 fortgeschrieben. Mit 100 Maßnahmen soll in den Bereichen Klimaschutz und Anpassung, in den Handlungsfeldern Energie, Verkehr, Gebäude und Stadtentwicklung, Wirtschaft, Private Haushalte und Konsum eine Reduktion von Kohlendioxidemissionen erfolgen. Darüber hinaus sind Handlungsfelder wie die Biologische Vielfalt und Tourismus, Sport und Kultur in das BEK 2030 aufgenommen worden.

Für die konkrete räumliche Planung sind dabei in erster Linie Maßnahmen aus dem Handlungsfeld Gebäude (G) von Bedeutung:

Der Neubau von Wohngebäuden, aber auch von sozialer und gewerblicher Infrastruktur soll mit einem möglichst hohen Effizienzstandard errichtet werden und zusammen mit der Wärmeversorgung klimaneutral für Berlin wirken (Maßnahmenpaket G-4). Neue Quartiere sollen am Ziel der Klimaneutralität im Jahr 2045 ausgerichtet sein. Hierbei sollen neben CO₂-relevanten Themen auch Klimaanpassungsmaßnahmen, ressourcenschonende sowie soziale Aspekte berücksichtigt werden. Um den zusätzlichen Verkehr einer wachsenden Stadt möglichst über den Umweltverbund abzuwickeln, ist darauf hinzuwirken, dass Neubauquartiere grundsätzlich und möglichst bereits vor dem Erstbezug über eine qualitativ hochwertige ÖPNV-Anbindung verfügen, die einfacher und komfortabler zu erreichen sein sollte als die Stellplätze für Pkw. Die Quote für Kfz-Stellplätze pro Wohnung ist in der Regel auf unter 0,5 anzusetzen. Darüber hinaus sollen die Möglichkeiten des Planungsrechts (insbes. Festlegungen im Rahmen von städtebaulichen Verträgen) gezielt ausgeschöpft werden.

Für die Bauleitplanung ist das Maßnahmenpaket G-5 relevant. Danach sind die strategischen Zielstellungen „Stärkung der Innenentwicklung“, „Stadt der kurzen Wege“, „Stärkung der öffentlichen Verkehrsmittel“, „Freiraumschutz und Sicherung von Grünflächen“ von besonderer Bedeutung für den Klimaschutz. Darüber hinaus sollen in Bebauungsplänen konkrete klimaschutzrelevante Festsetzungen nach § 9 BauGB vorgenommen werden. Es ist zu prüfen, ob im Einzelfall räumlich begrenzte Verbrennungsverbote für fossile Brennstoffe oder bestimmte luftverunreinigende Brennstoffe festgesetzt werden. Es ist vorgesehen, dass für größere Städtebauprojekte Energiekonzepte erarbeitet und berücksichtigt werden sollen.

Im Handlungsfeld „Stadtentwicklung und Stadtgrün“ werden sowohl Anpassungsmaßnahmen im Bestand (Gebäudebegrünung, Umgestaltung öffentlicher Räume usw.) als auch die Berücksichtigung des Klimawandels bei Neubauvorhaben und in den neuen Stadtquartieren (Maßnahme A-S-3) benannt. Letzteres soll durch frühzeitige Integration in die Planung erfolgen und insbesondere die Aspekte Regenwasser / Starkregen und Hitze bei Gebäuden und Freiflächen sowie die

Entwicklung einer klimaresilienten Stadtvegetation berücksichtigen. Darüber hinaus werden eine Vielzahl weiterer Maßnahmen benannt, die jedoch konkretere Planungs- und Umsetzungsebenen betreffen. Im Handlungsfeld „Biologische Vielfalt“ ist für die verbindliche Bauleitplanung die Maßnahme A-BV-5 „Umsetzung und Qualifizierung des Berliner Biotopverbunds“ von Bedeutung.

Fazit

Der Vorhabenbezogener Bebauungsplan V-67b VE soll planungsrechtlich zur Umsetzung der Ziele und Maßnahmen des Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm beitragen. Das Vorhaben ist autoarm geplant. Im Rahmen des Verkehrsgutachtens werden hier Maßnahmen beschrieben. Der Stellplatzschlüssel wird im Zuge dessen auf 0,3 festgelegt, da die Lage entlang der S- und U-Bahn eine gute Anbindung an den ÖPNV bieten.

II.2.5.3 Charta für das Berliner Stadtgrün - Handlungsprogramm für das Berliner Stadtgrün 2030

Die im Jahr 2020 verabschiedete Charta für das Berliner Stadtgrün wirkt mit dem Handlungsprogramm für das Berliner Stadtgrün 2030 im Sinne einer Selbstverpflichtung für die Grünentwicklung Berlins. Ziel ist es, das Stadtgrün als Begegnungsort für Menschen, als Ausdruck der Umweltgerechtigkeit, als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie als wichtiges Element von Klima-, Luft- und Bodenschutz vor dem Hintergrund zunehmenden Nutzungsdruckes und konkurrierender Perspektiven zu erhalten, zu pflegen, zu qualifizieren und auszubauen.

Um sicherzustellen, dass das Stadtgrün weiterhin seine wichtigen und vielfältigen Funktionen erfüllen kann, definiert die Charta 9 Leitlinien von stadtweiter Relevanz

Die Anforderungen aus der Charta für das Berliner Stadtgrün mit bodenrechtlichem Bezug sind bei der Aufstellung des Vorhabenbezogener Bebauungsplans V-67b VE zu berücksichtigen. Aufgrund der kleinen Fläche des Grundstücks sowie der starken Überbauung, werden Gründächer vorgesehen, um den Zielen der Charta entgegenzukommen.

II.2.5.4 Lärminderungsplanung Berlin

Da Verkehr der Hauptverursacher von Lärm ist, soll mit der Umsetzung und Entwicklung von Lärminderungsplänen diese hohe Umweltbelastung vermindert werden. Es sollen vertiefend kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen zur Reduzierung der Belastung ausgearbeitet werden. Mit dem Lärmaktionsplan Berlin 2008 wurde erstmalig eine gesamtstädtische Konzeption zur Minderung dieser Belastungssituation vorgestellt und vom Berliner Senat beschlossen. Die Strategien der Lärmaktionsplanung für den Zeitraum 2024-2029 wurden letztmalig am 02.09.2025 vom Senat fortgeschrieben.

Der Lärmaktionsplan identifiziert Handlungsfelder und Maßnahmen, die in den kommenden Jahren bearbeitet und umgesetzt werden. Dazu zählen die zukünftige Mobilität in neuen Stadtquartieren, ein Tempo 30 Konzept nachts, Fahrbahnoberflächen, ÖPNV und Fernverkehr, Ruhige Gebiete und städtische Ruhe- und Erholungsräume oder auch das laute Verhalten im Straßenverkehr. Zugleich werden Maßnahmen der bisherigen Lärmaktionspläne fortgeführt, die sich als effektive Instrumente zur Lärminderung bewährt haben.

Um einen einheitlichen Umgang mit der Lärmproblematik in verbindlichen Bauleitplanverfahren zu schaffen sowie die Planverfahren zu beschleunigen und eine höhere Rechtssicherheit zu erzielen, wurde zudem von Seiten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen in

Zusammenarbeit mit verschiedenen Planungs- und Akustikbüros der „Berliner Leitfaden - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021“ erarbeitet und zur Verfügung gestellt. Der Leitfaden stellt die Vorgehensweise bei der Bewertung von verschiedenen Lärmsituationen dar und zeigt die rechtlichen Rahmenbedingungen für eine Bewältigung der jeweils auftretenden Konflikte auf. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V-67b VE findet der Berliner Leitfaden keine Berücksichtigung, da es für den Straßen- und Verkehrslärm keine Lärmgrenzwerte gibt. Die Bauleitplanung kann sich an den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005-1 (Beiblatt 1) orientieren.

Das Plangebiet wird im Lärmaktionsplan nicht explizit benannt. Allerdings ist ein erheblicher Lärmeintrag aus umgebenden gewerblichen und verkehrlichen Nutzungen zu erwarten bzw. nicht auszuschließen. Die Strategische Lärmkarte Gesamtverkehr (Straße, Schiene, Luft) L_DEN (Tag-Abend-Nacht-Index) 2022 stellt für das gesamte Plangebiet als auch für die angrenzende Rudolfstraße und Ehrenbergstraße Pegelwerte von bis zu 55 dB(A) dar. Die Strategische Lärmkarte Gesamtverkehr (Straße, Schiene, Luft) L_N (Nacht-Index) 2022 stellt für das gesamte Plangebiet und die angrenzende Rudolfstraße sowie Ehrenbergstraße Werte bis 45 dB(A) und zwischen 45 und 49 dB(A) fest. Aus diesem Grund wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt (Peutz Ingenieure, Berlin, März 2026), dessen Ergebnisse in die Vorhabenplanung eingehen werden.

II.2.5.5 Luftreinhalteplan

Die 3. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für Berlin wurde am 2. September 2025 vom Berliner Senat beschlossen. Gleichzeitig wurde auch die 4. Fortschreibung des Lärmaktionsplans beschlossen.

Mit dem neuen Luftreinhalteplan reagiert Berlin auf eine erfreuliche Entwicklung: 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 inzwischen 3. Fortschreibung des Luftreinhalteplans baut auf die vorhandenen Luftreinhaltepläne auf. Der Luftreinhalteplan für Berlin in der 2. Fortschreibung bleibt insofern weiterhin gültig, wenn in der 3. Fortschreibung keine einschlägigen Festsetzungen erfolgen.

In der Karte zum Luftreinhalteplan 2018-2025 (Szenarien zur NO₂-Konzentration im Straßenraum 2020) sind die Rudolfstraße und Ehrenbergstraße in der Kartenebene „Trend-Szenario 2020 (Gesamtindex der Luftbelastung aus NO₂ und PM₁₀)“ nicht gekennzeichnet. Die sich in der Nähe des Plangebiet befindende Warschauer Straße ist hingegen mäßig belastet (Indexwert 1,21-1,50). Neben der Darstellung des „Trend-Szenarios 2020“ enthält die Karte auch eine Prognose der Wirkungen ausgewählter Szenarien auf die NO₂-Luftbelastung durch den Kfz-Verkehr im Straßenraum für das Jahr 2020. Im Ergebnis werden für die Alexanderstraße und Stralauer Straße im Bereich des Plangebiets ein berechneter Jahresmittelwert für die NO₂-Konzentration von < 36 µg/m³ dargestellt, die Schadstoffbelastung für den Geltungsbereich liegt somit unterhalb des gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerts von 40 µg/m³.

In einer Screening Berechnung aus dem Jahr 2023 liegt der Jahresmittelwert NO₂ (µg/m³) zwischen 28,1 und 32 µg/m³ und liegt somit im mittleren grünen Bereich. Auch für den Jahresmittelwert PM₁₀ sowie PM₂₅ liegen Stand Januar 2023 im grünen Bereich. Somit liegt keine erhebliche

Belastung im und um das Plangebiet vor.

II.2.5.6 Radverkehrsplan

Der Radverkehrsplan (RVP) des Landes Berlin wurde am 16.11.2021 vom Senat beschlossen. Der in § 40 Berliner Mobilitätsgesetz beschriebene Radverkehrsplan definiert konkrete Ziele, Handlungsschwerpunkte und Maßnahmen, um einen attraktiven, leistungsfähigen und sicheren Radverkehr zu gewährleisten und den Anteil des klimafreundlichen und stadtverträglichen Fahrradverkehrs am gesamten Verkehr zu steigern. Weiterhin definiert der Plan ein engmaschiges Radverkehrsnetz mit einer Länge von insgesamt 2.371 km, davon 865 km Vorrangnetz, mit entsprechenden Qualitätsstandards. Er soll das übergeordnete Ziel der Berliner Stadt- und Verkehrsentwicklung unterstützen, die Verkehrswende in der wachsenden Stadt voranzutreiben.

In der Anlage 1.1 „Liste wichtiger Streckenneubauten“ des RVP sind weder der Geltungsbereich noch die angrenzenden Bereiche betroffen.

II.2.5.7 Stadtumbau, Quartiersmanagement, Sanierung

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Quartiersmanagementgebietes, eines Stadtumbaugebietes oder eines Sanierungsgebietes.

II.2.6 Bereichsentwicklungsplanung

Die Bereichsentwicklungsplanung (BEP) steht in der Berliner Planungssystematik zwischen dem gesamtstädtischen FNP und dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Die BEP gehört zu den städtebaulichen Planungen, die von den Berliner Bezirken in eigener Verantwortung aufgestellt werden. Gemäß § 4 Abs. 2 AGBauGB dient die BEP der teilträumlichen Entwicklung. Der BEP stellt die Nutzungsstruktur der Bauflächen generalisiert auf Blockebene dar. Ferner sind die Verkehrs- und Grünflächen sowie die kommunale soziale Infrastruktur grundstücksscharf dargestellt

Für den Geltungsbereich gibt es keine BEP, auf die sich die Planung beziehen müsste.

II.2.7 Schulplanung - Monitoring 2024/25 Bezirk-Friedrichshain-Kreuzberg

Das Ziel der Schulentwicklungsplanung ist, die Entwicklung der Nachfrage an Schulplätzen zu befriedigen. So soll gewährleistet werden, dass die zur Verfügung stehenden finanziellen und materiellen Ressourcen optimal für die Schulen genutzt werden.

Schulplätze werden bei der Planung von Wohnungen relevant, da hierfür eine Versorgung sichergestellt werden muss. Da die vorliegende Vorhabenplanung keine Wohnungen enthält, ist die Schulplanung und das Schulplatz-Monitoring ohne Relevanz für die Planinhalte.

II.2.8 Vom Bezirk beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen

II.2.8.1 Soziales Infrastrukturkonzept (SIKo)

Für die wachsende Stadt Berlin werden Konzepte zur Bereitstellung der notwendigen sozialen und grünen Infrastruktur benötigt. Diese werden seit Ende 2016 durch die Berliner Bezirke erstellt. Bei den SIKo handelt es sich um räumlich integrierte Konzepte, welche die bestehenden Kapazitäten, zukünftigen Bedarfe und geplanten Maßnahmen von öffentlichen Kindertagesstätten, Schulen,

Sportanlagen und zahlreichen weiteren Infrastruktureinrichtungen darstellen. Die SIKo sind in die berlinweit geltende Strategie Integrierte Infrastrukturplanung eingebettet.

Da innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Wohnnutzung vorgesehen ist, ist planbedingt keine Steigerung an Bedarfen sozialer Infrastruktur- oder Sporteinrichtungen zu erwarten.

II.2.9 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Friedrichshain Kreuzberg

Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll für den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg die planerische Grundlage zur Gewährleistung einer ausgewogenen und differenzierten Versorgungsstruktur, zum Schutz der Zentren und zur hierfür notwendigen Steuerung neuer Einzelhandelsansiedlungen geschaffen werden. Für den Einzelhandel, für Investoren und für Grundstückseigentümer sollen klare Ansiedlungsregeln geschaffen werden. In Ergänzung zur gesamtstädtischen Zentrenplanung kommt dem bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine wichtige Funktion für den Schutz der bezirklichen Zentren und die Sicherung der flächendeckenden Versorgung zu.

Das Konzept aus dem Jahr 2012 wurde fortgeschrieben und in der Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg am 08.11.2017 beschlossen. Aus dem Konzept geht hervor, dass sich das Plangebiet in keinem Zentrum befindet. Die nächstgelegenen Zentren sind folgende:

- nächstgelegene Stadtteilzentrum befindet sich am „U-Bahnhof Kottbusser Tor“ (Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Kreuzberg)
- nächstgelegene Hauptzentrum ist der „U-Bahnhof Frankfurter Allee“ (Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Friedrichshain)
- nächstgelegenes Ortsteilzentrum ist der Ostbahnhof (Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Friedrichshain) dargestellt
- nächstgelegener Zentrumsbereich (Ortsteilzentrum) sind der Alexanderplatz, die Friedrichstraße und der Potsdamer Platz / Leipziger Platz dargestellt

Ein mittlerer Handlungsbedarf sowohl städtebaulich als auch bezüglich des Einzelhandels wird für das Ortsteilzentrum „Ostbahnhof“ angegeben.

Für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplan V-67b VE werden keine Aussagen getroffen. Zentrenrelevanter Einzelhandel ist im Plangebiet nicht vorgesehen.

II.2.10 Klimaschutzkonzept Friedrichshain-Kreuzberg

Im Dezember 2024 hat das Bezirksamt das Klimaschutzkonzept und das Klimaanpassungskonzept beschlossen. Die beiden Klimakonzepte sind eine analytische, strategische und umsetzungsorientierte Grundlage für den Bezirk, um seinen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten und sich an die unvermeidbaren Folgen des Klimawandels anzupassen.

Ziel ist es mit Hilfe des Konzeptes Treibhausgasemissionen im Bezirk systematisch zu reduzieren und somit die Klimaneutralität bis 2045 zu sichern. Rechtliche Grundlagen bilden das Energiewendegesetz Berlin (EWG) und das Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm 2030 (BEK 2030).

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergeben sich aus dem Klimaschutzkonzept geringfügige Anforderungen, die sich auf die Nutzung von klimaschutzrelevanten Festsetzungen beschränkt. Das Plangebiet wird im Konzept nicht explizit genannt.

II.2.11 Wirtschaftsflächenkonzept Friedrichshain-Kreuzberg

Das Wirtschaftsflächenkonzept Friedrichshain-Kreuzberg wurde am 19. Oktober 2022 vom Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg beschlossen. Es ist die Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes zur Sicherung der Nutzungsmischung aus dem Jahr 2017.

Auf der Grundlage des Konzepts sollen die bestehenden Wirtschaftsflächen mit Fokus auf die noch vorhandenen gewerblichen Potenzialflächen gesichert werden. Der Grund sind Flächenknappheiten mit steigenden Preisen und zunehmende Flächenkonkurrenzen, die auch zu Lasten des Gewerbes gehen. Ziele sind der Erhalt, die Stabilisierung und die zukunftsfähige Weiterentwicklung der noch bestehenden Berliner Mischung aus Wohnen und Arbeiten im Bezirk sowie die Bereitstellung eines hinreichenden Flächenangebots zur Befriedigung der künftig weiter zu erwartenden dynamischen gewerblichen Flächennachfrage.

Bestandteil des Konzepts sind die Standortpässe von 13 Potenzialflächen im Bezirk. Die vorhandenen Bestands- und Potenzialflächen sind für die gewerbliche Nutzung und Entwicklung zu sichern. Den Nachverdichtungspotenzialen kommt eine große Bedeutung bei der Bereitstellung von Flächen für die gewerbliche Entwicklung im Bezirk zu, da neue, unbekannte Potenzialflächen nur in geringem Ausmaß vorhanden sein können.

Das Plangebiet Rudolfstraße bildet eine Potenzialfläche davon. Auf weiten Teilen der Fläche besteht ein hohes Nachverdichtungspotenzial. Außerdem gehört das Gelände zu einigen wenigen Flächen in Friedrichshain-Kreuzberg, die im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Daher hat die Fläche eine besondere Bedeutung für die gewerbliche Entwicklung des Bezirks.

II.2.12 Integriertes Entwicklungskonzept Rudolfband

Mit dem Integrierten Entwicklungskonzept (IEK) „Rudolfband“ hat das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg eine umfassende Strategie zur nachhaltigen Entwicklung des Stralauer Kiezes vorgelegt, die an das bezirkliche Gewerberaumkonzept anknüpft. Das IEK wurde vom Bezirksamt beschlossen.

Inhaltliche Zielstellung ist dabei der Erhalt und die zukünftige Sicherung der Mischung aus Wohnen, Arbeiten, Kultur und sozialer Infrastruktur, sowohl im Rudolfband wie in den anliegenden Kiezen. Es geht dabei vorrangig um die Fortentwicklung der Gewerbeflächen. Der Fokus ist dabei auf den Flächen entlang der S-Bahntrassen südlich und westlich des Rudolfplatzes ein lebendiges Quartier mit produzierendem Gewerbe, sozialen Nutzungen, Kultur und Clubs zu sichern und weiterzuentwickeln. Das „Rudolfband“ ist in drei Teilräume – West, Mitte und Ost – unterteilt und berücksichtigt dabei neben wirtschaftlichen Aspekten auch Themen wie Klimaanpassung, Denkmalschutz, Freiraumgestaltung und Öffentlichkeitsbeteiligung.

Folgende Handlungsbedarfe kommen aus dem IEK hervor:

- Nachhaltige Flächennutzung
- Verkehrssparende und klimafreundliche Strukturen (ÖPNV statt MIV, Geschwindigkeitsreduzierung)
- Stärkung des lokalen Einzelhandels (Stärkung einer guten Nahversorgung)
- Anpassung an den Klimawandel (bspw. flächensparende Bauweise, Dach- und Fassadenbegrünung, emissionsarme Technologien)
- Schutz und Förderung der Biodiversität

Weiterhin sind Ziele benannt, die auf den Stadtentwicklungskonzepten beruhen und zukünftig angestrebt werden.

Zentren:

- Stabilisierung einer fußläufig erreichbaren Grundausrüstung
- Gewährleistung einer guten Anbindung
- Prüfung konzentrierte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben (Convenience- und Reisebedarf) am S-Bahnhof Warschauer Straße und Bahnhof Ostkreuz

Mobilität:

- Förderung ÖPNV und Radverkehr
- Förderung Güterverkehr auf Schienen

Klima:

- Reduzierung des CO₂-Ausstoßes (kompakte & grüne Bauweise)
- Klimaschutzmaßnahmen im Bestand und Neubau (Regenwassernutzung)
- Qualifizierung von Grünflächen und Anpassung an klimatische Anforderungen
- Blau-grüne Maßnahmen (gezielte Begrünung und Wassermanagement)

Wirtschaft:

- Flächensicherung und differenzierte Flächenvorsorge
- Büronutzungen in gemischten, urbanen Lagen gezielt ansiedeln
- Förderung Innovation und Wissenschaft (Medien und Gestaltung)

Innerhalb der erstellten SWOT-Analyse wurden für das Plangebiet bzw. angrenzend an dieses folgende Aussagen getroffen:

- Als Schwäche wird das unterschiedliche Höhenniveau der Warschauer Straße und Rudolfstraße identifiziert sowie die Lärmbelastung durch Schienenverkehr.
- Chancen stellen eine Radwegeverbindung entlang der Schienen dar, die zur Tamara-Danz-Straße verlaufen soll. Auch die ungenutzten Stellplätze des vorhabenbezogenen Vorhabenbezogener Bebauungsplans V-67b VE werden als Chance gesehen.

Für das Grundstück selbst liegen folgende Ideen vor:

- bauliche Entwicklung mit Nutzungsschwerpunkt Gewerbe, Gastronomie & Handwerk
- Weiterentwicklung eines gewerblichen Stadtbausteins

Fazit

Die Leitlinien des integrierten Entwicklungskonzeptes Rudolfband werden durch die Vorhabenplanung größtenteils berücksichtigt und nicht beeinträchtigt.

Es soll ein funktionaler Mix aus Gastronomie und Beherbergungsbetrieb entstehen, in der auch Ländennutzungen zulässig sind. Der Auftaktplatz wurde im Rahmen des städtebaulichen Gesamtentwurfs berücksichtigt und wird in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V-67b VE einbezogen, um eine Ausgestaltung im Rahmen der Anbindung des Vorhabengebietes und es gesamten Kiezes zu ermöglichen. Das Vorhaben entspricht somit dem Konzept.

II.2.13 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm (LaPro) einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. April 2016 (ABl. 24, S. 1314) stellt auf der Grundlage des Berliner Naturschutzgesetzes (NatSchG Bln) vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 140) die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie darauf aufbauende Maßnahmen in Grundzügen dar. Es enthält verbindliche Entwicklungsziele und Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt / Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild, Erholung / Freiraumnutzung, Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption. Die Vorgaben werden im Folgenden zusammenfassend wiedergegeben. Weitere Ausführungen erfolgen unter Abschnitt II Umweltbericht

Der Teilplan **Biotop- und Artenschutz** stellt den Geltungsbereich als städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen dar. Folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen sind für den städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen definiert:

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt
- Schutz, Pflege, Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen (z.B. Pfuhe, Gräben) in Grünanlagen, Kleingärten und Industriegebieten
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung
- Extensivierung der Pflege in Teilen von Grün- und Parkanlagen
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands (insbesondere großkronige Laubbäume in Siedlungen und Obstbäume in Kleingärten)
- Verbesserung der Biotopqualität in Großsiedlungen
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen

Im Teilplan **Naturhaushalt und Umweltschutz** ist der Geltungsbereich als Fläche für Industrie und Gewerbe dargestellt und liegt innerhalb einer Fläche mit zentralen Nutzungen. Für Industrie und Gewerbe sind folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen definiert:

- Schutz angrenzender Gebiete mit Immissionen
- Förderung flächensparender Bauweise
- Förderung emissionsarmer Technologien
- Boden- und Grundwasserschutz
- Dach- und Wandbegrünung
- Erhalt/Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung

Im Teilplan **Erholung und Freiraumnutzung** ist der Geltungsbereich als sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren dargestellt und liegt innerhalb einer Fläche mit zentralen Nutzungen. Für sonstige Flächen außerhalb von Wohnquartieren sind folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen definiert:

- Erschließung von Freiflächen und Erholungspotentialen
- Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung
- Entwicklung und Qualifizierung kleiner, quartiersbezogener Grün- und Freiflächen
- Entwicklung von Wegeverbindungen
- Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung

Der Teilplan **Landschaftsbild** weist den Geltungsbereich ebenfalls als städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen aus. Für den Vorhabenstandort ist zudem die Entwicklung gebietstypischer Freiflächen und Landschaftselementen Siedlungsbereichen/Wohnumfeldverbesserung vorgesehen. Folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen sind für den städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen definiert:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereich sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge (Volksparks, Gartenplätze, strukturierte Siedlungsbereiche z.B. der 1920er und 1930er Jahre)
- Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen und Leitbaumarten in den Großsiedlungen
- Erhalt des Volkspark-, Kleingarten- und Friedhofringer als Element Stadtstruktur und Ergänzung durch neue Parkanlagen
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen)
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung

Im Teilplan **Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption** liegt der Geltungsbereich im Ausgleichssuchraum Innenstadt und ist als prioritäre Fläche und Maßnahme mit Ausgleichspotenzial dargestellt.

II.2.14 Geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet gelten derzeit die planungsrechtlichen Bestimmungen des §34 BauGB zur Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Der sich seit 1995 in Aufstellung befindliche Bebauungsplan V-67 wurde bisher nicht als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan V-67b VE wird aus der Fläche des Bebauungsplans V-67 herausgelöst und als vorhabenbezogenen Bebauungsplan neu aufgestellt.

II.2.5.3 Geologie und Altlasten

Bei der städtebaulichen Gesamtplanung sind das Vorhandensein und die Auswirkungen von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten im Rahmen des Bauplanungsrechts zu prüfen. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind dabei insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse/Grundwasserschutz zu berücksichtigen.

Das Vorliegen eines Altlastenverdachts ist bekannt. Es liegt eine Bodenbelastungskatasterfläche (8555b) im Plangebiet, die im Rahmen eines Boden- und Grundwasserbelastungsgutachtens untersucht wurden. Grund für die Aufnahme in die Katasterflächen ist die Zugehörigkeit der Flurstücke zu den altlastenrelevanten Nutzungen. Auf dem Grundstück selbst wurden keine konkreten Anhaltspunkte für altlastenrelevante Bodenveränderungen festgestellt.

II.2.5.4 Grundwasserabstand

Gemäß der aktuellen Grundwassergleichenkarte des Geoportals Berlin [U 6] ist im Baubereich mit einem Grundwasserstand zwischen +32,5 m NHN und +33,0 m NHN zu rechnen. Auf dieser Grundlage wird der bauzeitliche Bemessungswasserstand vorläufig wie folgt festgelegt:

$$BW = +32,80 \text{ m NHN}$$

Der zu erwartende höchste Grundwasserstand (zeHGW) liegt nach [U 7] im Untersuchungsbereich etwa auf der Ordinate:

$$\text{zeHGW} = +33,50 \text{ m NHN}$$

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes und nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

II.2.15 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Festgesetzte Bebauungspläne

Bebauungsplan V-26

Die Flächen unmittelbar südlich entlang der Rudolfstraße sind Bestandteil des qualifizierten Bebauungsplans V-26 für die Grundstücke Rudolfstraße 1-8 (BVG-Wagenhalle), Ehrenbergstraße 1-10 (teilweise) sowie 15-17, 19 und 20, Rotherstraße 8-22, 25 und 26, Lehbruckstraße 10/20, Naglerstraße 4, 5 und 19-21, Warschauer Platz 6-8 und 11-14 sowie den U-Bahnhof Warschauer Straße (Flurstücke 28, 50 und 158) (festgesetzt am 22.06.2002).

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Kerngebiet, Bahnflächen und eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Hochschule“ fest. Angrenzend an das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V-67a VE befindet sich eine festgesetzte Bahnanlage (der BVG). Dahinterliegend befindet sich das Kerngebiet. Die Zulässigkeit von Nutzungen richtet sich nach der BauNVO, wobei die Nutzung von Einzelhandelsbetrieben durch textliche Festsetzungen im Kerngebiet eingeschränkt, in der Bahnfläche aber teilweise zugelassen ist.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist als OK mit dem Bezugspunkt Gehweg festgesetzt. Das Sockelgeschoss ist im Kerngebiet, welches an die Bahnanlage grenzt, mit einer Höhe von 28,0 m über dem Gehweg planungsrechtlich gesichert. Zusätzlich ist planungsrechtlich ein Hochpunkt mit einer OK von 65,0 m über dem Gehweg gesichert. Die MK südlich der Rotherstraße sind planungsrechtlich mit einer etwas niedrigeren OK von 26,0 m und 27,0 m gesichert.

Weiterhin ist zur Art der baulichen Nutzung textlich festgesetzt, dass oberhalb des 4. Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig sind. Dies gilt für alle ausgewiesenen Kerngebiete, außer das Kerngebiet entlang der Lehbruckstraße. Hier sind Wohnungen unterhalb des 5. Vollgeschosses ausnahmsweise zulässig.

Eine numerische Festsetzung einer GR oder einer GRZ ist nicht vorhanden, da diese Werte durch die überbaubare Grundstücksfläche in Form von Baugrenzen bereits zeichnerisch bestimmt sind.

Bebauungsplan V-3

Der Bebauungsplan V-3 für die Grundstücke Mühlenstraße 4-11, 31-33, eine Teilfläche des Grundstücks Mühlenstraße 12-30 und eine Teilfläche des Rummelsburger Platzes im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg Ortsteil Friedrichshain (festgesetzt 23.05.2002) liegt unmittelbar an der ursprünglichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans V-67. Der daraus herausgeteilte vorhabenbezogene Bebauungsplan V-67b VE grenzt nicht mehr unmittelbar aneinander, da er die entsprechenden Teile der Tamara-Danz-Straße nicht enthält.

Im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Angrenzend an den im Verfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan V-67b VE befindet sich mit Stand März 2026 der vorhabenbezogene Bebauungsplan V-67a VE, die beide aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans V-67 herausgeteilt wurden. Der unmittelbar angrenzende vorhabenbezogene Bebauungsplan soll insbesondere die Schaffung eines allgemeinen Wohngebietes mit einem Hochhausstandort sichern.

II.2.16 Landschaftspläne

Ein Landschaftsplan ist ein Planwerk, das für einen bestimmten festgelegten Geltungsbereich die angestrebten Ziele zur Sicherung oder Verbesserung von Natur und Landschaft sowie die für diese Zielerreichung erforderlichen Maßnahmen auf der Grundlage des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramm festlegt, insbesondere weil wesentliche Veränderungen von Natur und Landschaft im Planungsgebiet eingetreten, vorgesehen oder zu erwarten sind.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines festgesetzten oder im Verfahren befindlichen Landschaftsplans. Angrenzend befindet sich ein in Aufstellung befindlicher Landschaftsplan mit angestrebtem Biotopflächenfaktor.

II.2.17 Planfeststellungen

Planfeststellungs- bzw. Plangenehmigungsverfahren dienen zur umfassenden Problembewältigung aller durch diese Vorhaben betroffenen öffentlich-rechtlichen und privaten Belange, bei denen bedeutsame Verkehrsbauvorhaben regelmäßig in vorhandene tatsächliche Verhältnisse eingreifen und bestehende Rechtsverhältnisse (z. B. Eigentum) berühren. Das Planfeststellungsverfahren umfasst das Anhörungsverfahren, das von der Anhörungsbehörde durchgeführt wird, sowie die Erarbeitung des Planfeststellungsbeschlusses, der von der Planfeststellungsbehörde verfasst wird.

Das Plangebiet ist weder von Planfeststellungsbeschlüssen noch von Anhörungsverfahren von Planfeststellungsverfahren berührt.²

II.2.18 Sonstige Planungsvorgaben

Schutzgebiete

² Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt [online]: <https://www.berlin.de/sen/uvk/mobilitaet-und-verkehr/verkehrsplanung/planfeststellungen/aktuelle-und-abgeschlossene-verfahren/>, Zugriff am 02.03.2026.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes nach dem Naturschutzrecht.

Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das ca. 3 km entfernte geschützte Landschaftsschutzgebiet „LSG-46 Plänterwald“.

III Entwicklung der Planungsüberlegungen

III.1 Vorlauf/Planungsgeschichte

Bereits am 17.10.1995 hat der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg den Bebauungsplan V-67 für die Flächen zwischen Rudolfstraße, Tamara-Danz-Straße, Danneckerstraße und den S-Bahn-Flächen aufgestellt. Ziel des Plans war die Erschließung und Entwicklung von Bauflächen für produzierendes Gewerbe und produktionsnahe Dienstleistungen.

Am 12.04.2005 beschloss der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg die Änderung des Bebauungsplans und führte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch. Das Planungsziel wurde damals von der prioritären Festsetzung eines Gewerbegebiets auf die Festsetzung einer Verbindungsstraße umgestellt, da die gewerbliche Entwicklung zu dem Zeitpunkt bereits über Anwendung des § 34 BauGB umgesetzt werden konnte

Im Jahr 2025 hat der private Investor und Eigentümer der Grundstücke Rudolfstraße 17-18 und Ehrenbergstraße 15 bekannt gegeben, ein Vorhaben mit 800 bis 1.000 Wohnungen entwickeln zu wollen. Mit dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg konnte keine Einigung über die Planungsziele, insbesondere über die Priorisierung der Wohnnutzung und eine zügige Fortführung des Bebauungsplanverfahrens, erzielt werden. Das dringende Gesamtinteresse des Landes Berlins, hier dringend benötigten Wohnungsbau zügig zu realisieren, war damit beeinträchtigt. Aus diesem Grund übernahm die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen gemäß § 7 Abs. 1 AGBauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 1 AZG und § 8 Abs. 3 lit. c AZG die Zuständigkeit für das Bebauungsplanverfahren V-67.

Die Grundstücke Rudolfstraße 17-18, Ehrenbergstraße 15 und Rudolfstraße 19 stehen in engem räumlichem Zusammenhang. Für eine städtebaulich einheitliche Bebauung wurde für beide Grundstücke, welche sich im Eigentum von zwei unterschiedlichen privaten Eigentümern befinden, ein gemeinsames städtebauliches Konzept entwickelt. Nach umfassender Prüfung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und unter Gewährleistung einer zeitlich und baulich abgestimmten Entwicklung sowie der zügigen Schaffung von Bau- und Planungsrecht, wurde entschieden, den Bebauungsplan V-67 in zwei vorhabenbezogene Bebauungspläne zu teilen. Das Aufstellungsverfahren für die keinem der beiden Geltungsbereiche zugeordneten Flächen des Ursprungsbebauungsplans wurde eingestellt.

Aus dem Siegerentwurf des Werkstattverfahrens ging für das Teilgrundstück der Rudolfstraße 19 der Planungsauftrag als Beherbergung hervor. Dies entspricht dem Interesse des Grundstückseigentümers.

Werkstattverfahren

Zur städtebaulichen und hochbaulichen Qualifizierung des Projekts wurde ein zweistufiges, nicht offenes und nicht anonymes Werkstattverfahren mit vier Architekturbüros durchgeführt. Das Verfahren diente der Entwicklung und vergleichenden Bewertung unterschiedlicher städtebaulicher Ansätze.

In der ersten Phase des Werkstattverfahrens im September 2025 wurden mit Abgabe von vier städtebaulichen Entwürfen eine erste städtebauliche Kubatur sowie Höhe festgelegt. Der Siegerentwurf stammt von dem Architektur Büro Henning Larsen. Zweitplatziertes war das Büro Müller Reimann Architekten.

In einer zweiten Phase wurde sowohl das erstplatzierte als auch das zweitplatzierte Büro aufgefordert, den Siegerentwurf von Henning Larsen zu überarbeiten. Die städtebauliche Kubatur hat sich mit der Überarbeitung nicht geändert. Aufgrund der Trennung der beiden Aufstellungsverfahren wird das städtebauliche Gesamtkonzept hinsichtlich seiner Einfügung als Grundlage genutzt. Die architektonische Detailausarbeitung liegt für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V-67b VE beim Büro Tchoban Voss Architekten.

III.2 Städtebauliches Konzept/Nutzungskonzept des Vorhabens

Die Planung des Vorhabens sieht einen Beherbergungsbetrieb mit 225 Zimmern und 450 Betten vor, der durch gastronomische Einrichtungen sowie Geschäfte im Erdgeschoss ergänzt wird. Es sind unterschiedliche Zimmer-Typen vorgesehen.

Weiterhin ist eine Skybar im VIII. Vollgeschoss mit Dachterrasse vorgesehen. Die Dachnutzung gliedert sich in Dachbegrünung mit teilweiser Überlagerung durch PV-Flächen inkl. Wartungsflächen sowie Technikflächen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Tamara-Danz-Straße. Im Untergeschoss ist eine Tiefgarage mit zwei Untergeschossen vorgesehen, die den Beherbergungsgästen zur Verfügung stehen. Weiterhin ist eine Anbindung für Fußgänger an die Warschauer Brücke über die Reaktivierung der bestehenden Plattform angedacht.

Die Erdgeschossnutzungen sollen zur Belebung des bestehenden und geplanten Quartiers beitragen.

III.3 Alternativen zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren

Mit dem beschriebenen durchgeführten Auswahlverfahren (Werkstattverfahren) wurden bereits Varianten geprüft und sich unter Herleitung diverser Kriterien für den vorliegenden Siegerentwurf entschieden, der als Basis dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans dient. Aus den genannten Zielstellungen gehen klar die Ziele der innerstädtischen, nutzungsgemischten Nachverdichtung in verkehrsgünstiger Lage in Form eines Beherbergungsbetriebes hervor. Es käme, neben der im Sinne der städtebaulichen Ziele durchgeführten Alternativenprüfung in Form des Auswahlverfahrens die Alternative der Nicht-Durchführung oder einer anderen gewerblichen Nutzung im Zulässigkeitsrahmen gemäß § 34 BauGB zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren in Betracht sowie die Weiterverfolgung bisheriger Planungen (Bebauungsplan V-67).

Diese Gründe werden als zwingend erachtet, um das vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren anzustreben und die damit aufkommenden Herausforderungen fachlich zu bewältigen.

III.4 Fachgutachten

III.4.1 Immissionsschutzuntersuchungen

Im Rahmen des Vorhabenbezogener Bebauungsplanverfahrens V-67b VE wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt (Peutz Consult, Berlin) die auf dem Vorhabenplan beruhen soll. Ziel der Untersuchung ist es, die zu erwartenden Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet zu ermitteln und zu bewerten sowie die Auswirkungen bei Durchführung der Planung auf umliegende Gebiete zu untersuchen.

Hierfür wurden auf Grundlage von Berechnungen die relevanten einwirkenden und ausgehenden Lärmarten berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere der Schienen- und Straßenverkehrslärm sowie der Gewerbe- und Sport-/Freizeitlärm. Die Untersuchung zeigt die zu erwartenden Schallimmissionen im Plangebiet auf und bewertet diese im Hinblick auf die geltenden Orientierungs- und Grenzwerte.

Mit Stand vom 26.01.2026 liegt hierzu ein Zwischenbericht vor. In dieser Grundlage zum Verkehrslärm sind die Prognosen der für Mobilität und Verkehr zuständigen Senatsverwaltung zur Verkehrsbelegung 2030, als auch die prognostizierten Geräuschbelastungen berücksichtigt. Wie dem Zwischenbericht zur Schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen ist, kommt es sowohl tagsüber als auch im Nachtzeitraum an den modellierten Immissionsorten zu Überschreitungen des Orientierungswerts der DIN 18005 für Gewerbegebiete. Dies betrifft alle Fassaden des geplanten Gebäudes. Mögliche Anforderungen an den passiven Schallschutz werden nach Vorlage des Gutachtens (Peutz Consult, Berlin) im weiteren Verfahren geklärt.

Aufgrund der derzeit planungsrechtlich zulässigen Nutzungsart als Gewerbegebiet und zukünftig weiterhin geplanten gewerblichen Nutzung kann planungsrechtlich von keinen erheblichen Auswirkungen, die durch die Vorhabenumsetzung entstehen, ausgegangen werden. Nach Planumsetzung

kommt es voraussichtlich zu einer Umverteilung von Geräuschquellen in dem Gebiet (derzeit Stellplatz, später Tiefgarageneinfahrt sowie Belüftungen auf dem Dach).

Bei der Bauausführung ist die DIN4109 im Rahmen der geltenden technischen Baubestimmungen einzuhalten und nachzuweisen.

Der vollständige Bericht wird im Laufe des Verfahrens abgegeben und darin möglicherweise genannte Forderungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan V67b VE berücksichtigt.

III.4.2 Erschütterungsgutachten

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V-67a VE wurde ein Erschütterungsgutachten mit Stand vom 27.02.2026 durch das Ingenieurbüro Krebs und Kiefer Ingenieure GmbH erstellt. Das Gutachten prüft, die schienenverkehrsinduzierten Erschütterungen mittels einer Bestandsanalyse und die möglichen erschütterungstechnischen Konfliktpotentiale, welche hinsichtlich künftiger Immissionen aus Erschütterungen und sekundärem Luftschall für den geplanten Gebäudekomplex zu erwarten und welche Maßnahmen zur Konfliktbewältigung in Betracht zu ziehen sind. Als Beurteilungsgrundlage werden die allgemein anerkannten Anhaltswerte nach DIN 4150 - 2 herangezogen. Bei Einhaltung dieser Anhaltswerte sind „erheblich belästigende Einwirkungen“ durch Erschütterungen nicht zu erwarten.

Für die Beurteilung wird ein Mischgebiet angenommen, dass die verschiedenen Schutzwürdigkeiten berücksichtigt. Der Durchführungsvertrag wird die vom Fachgutachter vorgeschlagenen baulich-technischen Lösungen enthalten.

III.4.3 Verkehrsgutachten

Aufgrund der Zielstellung zur Schaffung von bis zu 230 Zimmern mit 460 Betten für die Beherbergung wurde eine Verkehrsuntersuchung beauftragt (Schlothauer und Wauer Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH, Berlin).

Das Areal ist über den unmittelbar angrenzenden U- und S-Bahnhof Warschauer Straße hervorragend an den Öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Dabei stehen die S-Bahn Linien 3,5,7,9 und 75 sowie die U-Bahn Linien 1 und 3 zur Verfügung. Darüber hinaus sind die Straßenbahnlinie M10 sowie die Buslinien 300 und 347 fußläufig erreichbar.

Im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung sollen die Auswirkungen der Neuplanung auf das umliegende Straßennetz, insbesondere auch in Hinblick auf die Verlängerung der M10 in Richtung Hermannplatz, beurteilt werden. Es wurden 4 verschiedene Knotenpunkte untersucht.

Das Gutachten stellt fest, dass sich die Einzugsgebiete der einzelnen Verkehrsträger (Bus, Tram, U-Bahn und S-Bahn) häufig überlagern. So wird eine intermodale Verknüpfung gefördert. Ein hohes Erschließungspotential des Untersuchungsraumes ist insbesondere im westlichen Bereich

vorzufinden. Der östliche Teil liegt außerhalb des Einzugsbereichs. In Gänze ist der Standort jedoch außerordentlich gut in das öffentliche Verkehrssystem integriert.

Im Zuge der Verkehrsuntersuchung wurden Verkehrserhebungen durchgeführt, welche die städtebaulichen Annahmen sowie die verkehrlichen Annahmen inkl. Anwesenheitsgrad und Anzahl der Wege berücksichtigen.

Ergebnis Verkehrszählungen

MIV-Anteil

Für das Plangebiet wurde in Abstimmung mit der SenMVKU festgelegt, dass ein MIV-Anteil von 20 % bei ca. 150 Bettenwechseln pro Tag eine realistische Annahme bildet.

LKW-Aufkommen/Transporter-Aufkommen

Das Aufkommen von LKW und Transportern pro 24 h für die Ver- und Entsorgung wird auf 6 Fahrten prognostiziert.

Im Ergebnis werden durch die Bebauung des Grundstücks Rudolfstraße 19 in der vorgesehenen Form inklusive der Ver- und Entsorgungsfahrten zukünftig rund 74 Kfz-Fahrten pro 24 h neu erzeugt. Die Spitzenstunden sind von 7 bis 8 Uhr am Morgen und 17 bis 18 Uhr am Nachmittag. Zur Mittagszeit und am frühen Nachmittag sind ebenfalls einzelne Verkehrsspitzen ersichtlich.

Ergebnisse Bestand und Prognose Nullfall

KP Mühlenstraße/Tamara-Danz-Straße

Für den Knotenpunkt KP Mühlenstraße/Tamara-Danz-Straße liegt in den Spitzenstunden eine ausreichende Leistungsfähigkeit (mittlere Wartezeiten 40-50 s, maximale Rückstaulänge von 80 - 100 m nicht überschritten) vor. Das entspricht den Qualitätsstufen C und D.

Insbesondere in der Nebenrichtung (Tamara-Danz-Straße) bestehen relativ große Leistungsfähigkeitsreserven.

KP Mühlenstraße/Oberbaumbrücke

Für den Knotenpunkt KP Mühlenstraße/Oberbaumbrücke liegt in den Spitzenstunden eine ausreichende Leistungsfähigkeit (mittlere Wartezeiten unter 70 s, maximale Rückstaulänge von 85 m nicht überschritten) vor. Das entspricht den Qualitätsstufen C bis D.

Am Morgen bestehen Leistungsfähigkeitsreserven, es kommt zu keiner Überstauung der angrenzenden Knotenpunkte. Nachmittags ist die Leistungsfähigkeit trotz geringer Rückstaulängen und Auslastungsgrade gegeben.

KP Stralauer Allee/Modersohnstraße

Für den Knotenpunkt KP Stralauer Allee/Modersohnstraße liegt in den Spitzenstunden eine ausreichende Leistungsfähigkeit (mittlere Wartezeiten 40-50 s, maximale Rückstaulänge von 150 m nicht überschritten) vor. Das entspricht den Qualitätsstufen C.

Es bestehen relativ große Leistungsfähigkeitsreserven.

KP Modersohnstraße/Rudolfplatz - Corinthstraße

Für den Knotenpunkt KP Modersohnstraße/Rudolfplatz - Corinthstraße liegt in den Spitzenstunden eine ausreichende Leistungsfähigkeit (mittlere Wartezeiten 25 s, maximale Rückstaulänge von 90 m nicht überschritten) vor. Das entspricht den Qualitätsstufen B.

Es bestehen relativ große Leistungsfähigkeitsreserven.

Ergebnisse Planfall 1 (ohne Tram) und Planfall 2 (mit Tram)

Prognose-Planfall 1 (ohne Tram)

Die Tamara-Danz-Straße übernimmt für das Plangebiet die Funktion der Haupterschließung. Der Verkehr verteilt sich dort zum Großteil auf die Mühlenstraße und die Stralauer Allee (70 %).

Prognose Planfall 2 (mit Tram)

In Folge der Verlängerung der Straßenbahn, ergibt sich eine veränderte Verkehrsführung, sodass 77,5 % des Verkehrs sich auf die Mühlenstraße (37,5 %) und die Stralauer Allee (40 %) verteilt. Die Änderungen betreffen ausschließlich den Zielverkehr.

KP Mühlenstraße/Tamara-Danz-Straße

Die Verkehrsbelastungen des Prognose Planfall 1 liegen marginal über denen des Prognose Planfalls. Die Auswirkungen der Spitzenstunden sind daher zu vernachlässigen.

Im Planfall 2 hingegen erhöht sich die Rückstaulänge auf der Mühlenstraße in beide Richtungen signifikant, da die Fahrstreifen reduziert werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Verkehrsqualität und die Rückstaulängen mittels verkehrsabhängiger Steuerung gegenüber den hier untersuchten, statischen Verkehrsprogrammen verbessert werden können. Die Auslastung liegt jeweils bei ca. 90 %. Damit ist der Knotenpunkt formell leistungsfähig. Die Verkehrsabläufe auf dem Streckenzug sind aufgrund der zu erwartenden Rückstaus bis in den Nachbarknoten jedoch deutlich gestört.

KP Mühlenstraße/Oberbaumbrücke

Die Verkehrsbelastungen des Prognose Planfall 1 liegen geringfügig über denen des Prognose Planfalls. Es kommt zu einer geringfügigen Erhöhung der mittleren Wartezeiten und Rückstaulängen, die die allgemeine Leistungsfähigkeit jedoch weiterhin gewährleisten (Qualitätsstufe E).

Im Planfall 2 hingegen verändern sich die Knotenpunktgeometrie, Wegfall von Spuren, sowie die Freigabezeiten des MIV deutlich. Zu den Spitzenstunde besteht keine Leistungsfähigkeit mehr. Die Auslastung liegt nachmittags teilweise über 100 %.

KP Stralauer Allee/Modersohnstraße

Die Verkehrsbelastung in Form von Rückstaulängen und Wartezeiten erhöht sich für die Prognose Planfälle 1 und 2 nur geringfügig gegenüber dem Prognose Nullfall. Es sind kaum Auswirkungen auf die Verkehrsabläufe absehbar. Die Qualitätsstufe C bleibt erhalten.

KP Modersohnstraße/Rudolfplatz - Corinthstraße

Es sind keine signifikanten Abweichungen von Prognose Planfall zu erwarten. Die Auswirkungen sind sehr gering und daher vernachlässigbar.

Stellplatzbedarf

Gemäß der Verkehrserzeugungsrechnung wird von einem MIV-Anteil von 20 % ausgegangen. Bei einer 80 % durchschnittlichen Auslastung der 460 Betten reisen rund 70 Personen mit dem PKW an. Der PKW-Besetzungsgrad ist mit 2,0 Personen pro PKW festgelegt, somit ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 35. Für die Beschäftigten sind ca. 10-12 Stellplätze erforderlich. Die Unterbringung ist in der eignen Tiefgarage oder den umliegenden Parkhäusern unterzubringen. Zudem sind für mobilitätseingeschränkte Personen 5 Stellplätze vorzusehen. Die Unterbindung ist in der Tiefgarage vorzusehen.

Fazit

Die Auswirkungen durch das Neubauvorhaben sind für alle untersuchten Knotenpunkte und die Spitzenstunden gering. Die Planung führt meist zu keiner Verschlechterung der Qualitätsstufen. Lediglich in den Spätspitzenstunden tritt am Knotenpunkt Mühlenstraße/Oberbaumbrücke eine Verschlechterung der Qualitätsstufe von D auf E ein. Dabei werden kritische Wartezeiten geringfügig überschritten, die sich jedoch nicht negativ auf die umliegenden Knotenpunkte auswirken. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird nahezu gesamt über den Knotenpunkt Mühlenstraße/Tamara-Danz-Straße abgewickelt. Es bestehen keine negativen Auswirkungen, die aus den Zulässigkeiten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hervorgehen. Spürbare Verschlechterungen in Form von sehr hohen Wartezeiten und Auslastungsgraden von über 100 % sind ausschließlich auf infrastrukturelle Änderungen (Straßenbahnneubau) zurückzuführen.

Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze ist in einer Tiefgarage auf dem Grundstück und in umliegenden Parkhäusern, die noch Kapazitäten aufweisen, zu erbringen. Der vorhabenbezogene Vorhabenbezogener Bebauungsplan folgt den Empfehlungen.

III.4.4 Besonnungs-/Belichtungsgutachten

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens V-67a VE wurde eine Lichttechnische Untersuchung (Peutz Consult GmbH mit Stand vom 16.02.2026) erstellt, die das Vorhaben-gebiet mit betrachtet hat. Dies begründet sich in der Planung eines Wohnhochhauses auf dem Nachbargrundstück. Es liegen weder Abstandsflächenunterschreitungen noch die Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse vor. Da es sich bei der Beherbergung weder um eine

Arbeitsnutzung noch um eine Wohnnutzung handelt, sind keine Empfehlungen für die eine Belichtung mit diffusem Tageslicht definiert. Die Nutzung von Kunstlicht im Lichtschacht des Beherbergungsbetriebes sollte dem Nutzungsprofil genügen.

III.4.5 Artenschutzfachbeitrag und Ausgleichskonzeption

Zur Einschätzung der Belange des Natur- und Artenschutzes wurden für das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V-67b VE folgende Fachgutachten erarbeitet:

- Biotoptypenkartierung und Potenzialabschätzung (VIUS Planergemeinschaft GmbH & Co. KG, 17.11.2025)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (VIUS Planergemeinschaft GmbH & Co. KG, 01.03.2026)

Biotoptypenkartierung und Potenzialabschätzung

Die Erfassung der Biotope, Vegetationen und Habitatpotentiale erfolgte im Zuge von zwei Begehungen am 30.07.2025 und 11.11.2025. Geschützte Biotope wurden dabei nicht aufgefunden.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) wurde im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung eine Maßnahmenkonzeption für das rund 0,11 ha große Plangebiet erarbeitet.

Im AFB für das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V-67b VE (VIUS, März 2026) werden die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs V der FFH-Richtlinie und des Art. 1 der EU-Vogelschutz-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt. Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände weist der Artenschutzfachbeitrag eine Reihe von Maßnahmen zur Vermeidung (Vermeidungsmaßnahmen (V_{AFB}) und Kompensation (CEF-Maßnahmen (CEF_{AFB}), d. h. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen und sonstige kompensatorische Ausgleichsmaßnahmen) aus.

Die Empfehlungen werden Gegenstand des Durchführungsvertrages. Dabei sind unter anderem Vermeidungsmaßnahmen während des Baus mit einer ökologische Baubegleitung genannt. Die genannten CEF-Maßnahmen sind die Schaffung möglicher neuer Habitats auf extensiv begrünten Dächern sowie die Neuschaffung von Nestern.

Mit diesen Maßnahmen können das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG vermieden werden.

III.4.6 Regenwasserbewirtschaftung

Für das geplante Vorhaben wurde planungsbegleitend ein Konzept für den Umgang mit dem im Plangebiet anfallenden Regenwasser erarbeitet (Landschaft planen+bauen Berlin GmbH mit Stand vom 25.02.2026).

Das vorliegende Fachgutachten zur Regenwasserbewirtschaftung legt die rechtlichen und wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen dar und begründet darin die Notwendigkeit eines Anschlusses des Baugrundstückes an die Mischwasserkanalisation. Der Fokus des Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzeptes liegt auf dem temporären Rückhalt, der Abflussverzögerung und der Starkregensicherheit unter Einhaltung der erwartungsgemäß sehr restriktiven Einleitgenehmigung.

Gemäß § 36a Abs. 1 Berliner Wassergesetz soll Niederschlagswasser vorrangig über die belebte Bodenschicht versickert werden, soweit keine nachteiligen Auswirkungen auf Boden, Grundwasser oder bauliche Anlagen zu erwarten sind und keine sonstigen Belange entgegenstehen. Neben den wasserwirtschaftlichen Zielen des Gewässerschutzes, der Grundwasserneubildung und der Abflussreduzierung verfolgt das Regenwassermanagement das Ziel eines ausgeglichenen Wasserhaushalts mit hoher Verdunstungsleistung als Beitrag zur Klimaanpassung.

Das Fachgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser aufgrund der vollständigen Unterbauung mit 2 Untergeschossen nicht auf dem Grundstück versickert werden kann. Die Oberkante Fertigfußboden liegt im untersten Niveau bei ca. 29,68 m ü. NHN. Der Grundwasserstand liegt zwischen 32,5 m und 33,0 m ü. NHN. Der von Versickerungsanlagen zu berücksichtigende Bemessungswasserstand liegt bei 33,05 m ü. NHN. Somit ist ebenfalls keine Versickerung über Aussparungen in der Tiefgarage oder Sickerschächten möglich. Weiterhin kann keine Bewirtschaftung der anfallenden Dachabflüsse erfolgen.

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet einer Mischwasserkanalisation. Direkt in der Rudolfstraße befindet sich ein Mischwasserkanal der BWB mit DN 420. Der Anschluss von Neubauvorhaben ist nur in Ausnahmefällen und unter Begrenzung der Ableitmenge möglich. Die gedrosselte Einleitung sowie eine temporäre Rückhaltung sind somit zu realisieren. Eine Anfrage auf eine Ausnahmegenehmigung wurde bereits eingereicht. Die derzeitige Annahme für die gedrosselte Einleitmenge liegt bei maximal 1,0 l/s. Zusätzlich sind die Dächer mit Wasserretentionsboxen auszustatten, die verschiedene Retentionsebenen bilden und so zu einer Abflussverzögerung beitragen.

Die Retentionsboxen sind so dimensioniert, dass bei einem 100-jährigen Regenereignisses kein Überlauf stattfindet. Dafür sind im Durchführungsvertrag die Stärken von 15 cm für alle Dachflächen, ausgenommen die Skybar und A1.2 (Stärke von 10 cm) geregelt werden.

Weiterhin ist ein Begrünungsanteil der Dachfläche erforderlich, der mittels einer textlichen Festsetzung festgesetzt wird. Angenommen wurde im Gutachten eine extensive Dachbegrünung mit einer Fläche von insgesamt 608,1 m². Das entspricht einem Anteil von 60 % der Dachfläche (vgl. Tabelle 1 Bilanz Dachflächen Seite 6 des Fachgutachtens Regenwasser).

Das Fachgutachten hat ebenfalls die Fassadenabflüsse berücksichtigt, die gemäß DIN 1986-100:2016-12 prüfen, ob windgetriebener Regen auf Fassaden Einfluss auf den Regenabfluss in der Anlage haben. Demnach sind die Fassadenabflüsse über Fassadenrinnen zu fassen und in einem Speicher im Untergeschoss des Gebäudes zwischenzuspeichern. Unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Einleitmenge ist das gespeicherte Wasser mittels einer Hebeanlage dem Kanalnetz zuzuführen. Das Staffelgeschoss entwässert auf das Sockelgeschoss und ist somit berücksichtigt. Betroffen sind die Sockelgeschosse mit südlicher und westlicher Ausrichtung. Fassadenabflüsse sind erfahrungsgemäß vollständig zurückzuhalten, somit wurde das 100-jährige Regenereignis berücksichtigt. Insgesamt besteht ein erforderliches Rückhaltevolumen von 46,0 m³.

In der Berechnung der Dachretention wurde das 100-jährige Regenereignis berücksichtigt, sodass die Überflutungssicherheit auf dem Grundstück gegeben ist.

Fazit

Das hohe Maß an Dachbegrünung konnte durch das beauftragte Architekturbüro noch nicht nachgewiesen werden, so dass im weiteren Verfahren alternative Maßnahmen wie eine Erhöhung des Speichervolumens zu prüfen sind. Der Nachweis über die Ausnahmeregelung zur Einleitung muss noch erbracht werden. Die konkreten Anforderungen an die Retentionsdächer in Form von Retentionsboxen sind im Durchführungsvertrag zu regeln.

III.4.7 Windkomfort

Die Windverhältnisse in städtischen Lagen sowie damit einhergehend die Windkomfortverhältnisse werden maßgeblich beeinflusst durch bauliche Anlagen wie Gebäude, Brücken oder Mauern sowie die vorhandene Vegetation, bspw. Bäume. Mit Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V-67b VE werden die im Gebiet vorzufindenden baulichen Strukturen sowie Freiflächen maßgeblich verändert. Es wird eine Bebauung von 62,5 m - 64,5 m ü. NHN zugelassen.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde daher ein Gutachten zum Windkomfort (Peutz Consult GmbH) erstellt. Die Auswirkungen der Vorhabenplanung auf die vorherrschenden Windverhältnisse innerhalb des Untersuchungsgebietes und damit auf den Windkomfort im öffentlichen Raum werden darin untersucht. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter dem besonderen Aspekt Windkomfort sollen auf dieser Grundlage gewährleistet werden.

Planfall alleinige Realisierung V-67b VE

Der Windkomfort im direkten Umfeld des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V-67b VE in Bodennähe ist aufgrund der geplanten Gebäude sowie der umgebenden Bebauungsstruktur "gering" bis "sehr hoch". Da es in der direkten Umgebung jedoch kaum Bereiche gibt, die einem längeren Aufenthalt dienen, ist der teils eingeschränkte Windkomfort außerhalb des Plangebietes als unkritisch zu bewerten. Innerhalb der Grenzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt bodennah weitestgehend ein „hoher“ bis „sehr hoher“ Windkomfort vor.

Planfall Realisierung V-67a VE und V-67b VE

Im Vergleich zum ersten Planfall haben sich die Windkomfortzonen verschoben. Somit erhöht sich der Anteil mit „geringem Windkomfort“. Die Fallwinde die vom vorhabenbezogenen Vorhabenbezogener Bebauungsplan V-67a VE ausgehen, reduzieren den Windkomfort weiträumig. Die betroffenen Bereiche im Umfeld sind jedoch weiterhin „mäßig geeignet“ für windsensible Nutzungen. Es bestehen keine Windgefahren.

Planfall Realisierung V-67a VE + V-67b VE + 2-25a

Durch die zusätzliche Realisierung des Vorhabenbezogener Bebauungsplanes 2-25a ergeben sich keine signifikanten Änderungen.

Fazit

Die Empfehlung zur Rauigkeit von zu wählenden Oberflächen werden den Ausführungsplanenden weitergegeben, können im vorhabenbezogenen Bebauungsplan jedoch keine Berücksichtigung finden.

III.4.8 Mikroklima

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan V-67b VE wird eine Veränderung der Nutzung und Bebauung des Plangebietes vorbereitet. Es wird damit Einfluss genommen auf die klima-ökologischen Bedingungen innerhalb des Plangebiets und dessen Umgebung. Für das Wohlbefinden und die Gesundheit der Menschen sind die klimatischen und lufthygienischen Gegebenheiten der gebauten Umwelt von besonderer Relevanz. Im Rahmen stadträumlicher Planungen sind daher differenzierte Bewertungen der kleinräumig variablen klimatischen Bedingungen einschließlich ihrer Wechselwirkungen vorzunehmen. In der gutachterlichen Bewertung (Peutz Consult GmbH) wurden sowohl der IST-Zustand, Planfall 1 (alleinige Realisierung V-67a VE), Planfall 3 (Realisierung V-67a VE und V-67b VE) und Planfall 4 (Realisierung V-67a VE, V-67b VE und 2-25a (RAW-Gelände)) betrachtet.

Lokalklima Umfeld des Planvorhabens

Im größeren Umkreis um das Plangebiet werden

- ausschließlich Überwärmungen im Vergleich zum Mittelwert der Siedlungs- und Verkehrsflächen,
- Abweichungen im nordöstlichen Bereich des Plangebietes bis hin zu den Bahngleisen mit maximal 1 °C verhältnismäßig gering,
- südwestlichen Bereich maximal 2 °C,
- östlich angrenzende Ehrenbergstraße, südlich angrenzende Rudolfstraße sowie Warschauer Straße mitsamt Tram Haltestelle = Überschreitung von 2 °C,

- östliche Richtung: primär über den Bahngleisen = Kaltluftereinwirkungsbereich → kein Einfluss auf das Plangebiet, ebenso wie südlich gelegene Spree

festgestellt. Für das Plangebiet besteht daher eine ungünstige bioklimatische Situation

Windrichtungsverteilung

Die Windrichtung ist von West- und Südwestwind geprägt. Die Windrichtung in einer Hitze-Windrose wird zum Ostwind.

Fazit

Das Plangebiet sowie die nahegelegenen Wohngebiete werden weitestgehend gut durchlüftet. Dennoch gehen Geschwindigkeitsreduktionen einher, die sich nach vollständiger Realisierung des Vorhabens sowie des Vorhabens auf dem Nachbargrundstück (auch hier ist eine Durchführungsverpflichtung zu erwarten) von unter 0,9 m/s reduzieren. Eine tiefgreifende Verschlechterung der Durchlüftungssituation in der angrenzenden Wohnbebauung ist in den Ergebnissen jedoch nicht zu erkennen.

Positiv wirkt sich das Vorhaben auf das Temperaturniveau am Nachmittag aus. Im Vergleich zum IST-Fall sind Temperaturabnahmen von bis zu 1 °C zu erwarten. Die kühlenden Effekte reichen über die Plangebietsgrenzen hinaus. Im Gegenzug ist in den Nachtstunden eine Temperaturzunahme zu erwarten.

Hinsichtlich des bioklimatischen Belastungsniveaus wird durch die zusätzliche Gebäudeverschattung in den Planfällen in großen Teilen des Plangebietes und dessen näherer Umgebung eine Verbesserung erzielt. Durch die neue Bebauungssituation und den daraus resultierenden veränderten Durchlüftungs- und Strahlungsverhältnissen bilden sich jedoch innerhalb des Plangebietes zusätzliche Bereiche mit extremen bioklimatischen und thermischen Belastungen aus. Von den Zunahmen sind keine Wohngebäude außerhalb des Plangebietes betroffen.

Folgende Maßnahmen werden zur Reduktion der bioklimatischen Belastung empfohlen:

- Erhöhung des Baumanteils
- Temporäre Verschattungsmaßnahmen
- Realisierung von Fassaden- und intensiven Dachbegrünungen
- Klimaoptimierte Gestaltung der Oberflächen im Außenraum
- Optimierung der Gebäudestellung
- Schaffung offener Wasserflächen
- Grünflächenbewässerung
- Schaffung von Regenrückhalteflächen

Die Maßnahmen können im Rahmen der Ausführungsplanung zu Synergien mit anderen Vorgaben führen, wie beispielsweise den festgesetzten Retentionsdächern mit extensiver Dachbegrünung. Der Durchführungsvertrag wird erforderliche Details hierzu übernehmen.

III.4.9 Boden- und Grundwasserbelastungsgutachten

Auf dem Grundstück des Vorhabens sind keine Bodenbelastungskatasterflächen vermerkt, es ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf. Dies stellt auch die Zusammenfassung und Bewertung der Boden- und Grundwasserbelastungen vom Büro GuD Geotechnik und Dynamik Consult GmbH mit Stand vom 04.03.2026 fest.

III.4.10 Geotechnischer Bericht

In Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wird ein Geotechnischer Bericht erarbeitet (GuD Geotechnik und Dynamik Consult GmbH), welcher der geplanten Baumaßnahmen im Rahmen der Vorhabenplanung dient.

Im Bericht werden verschiedene Maßnahmen empfohlen. Die Umsetzung der Vorhabenplanung wird nicht beeinträchtigt.

III.4.11 Baugrundgutachten

In Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wird ein Baugrundgutachten erarbeitet, welches den Nachweis erbringen soll, dass das Vorhaben in seiner Art und Weise umsetzbar ist. Aufgrund der heutzutage zur Verfügung stehenden technischen Möglichkeiten, wird erwartet, dass eine Vollziehbarkeit des Vorhabens festgestellt wird. Dieser Nachweis ist im Rahmen des Durchführungsvertrages zu erbringen.

III.4.12 Verformungsgutachten

In Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wird ein Verformungsgutachten erarbeitet, welches den Nachweis erbringen soll, dass die Umgebungsbebauung durch das Vorhaben nicht nachhaltig geschädigt wird. Im Ergebnis kann es zu Setzungen kommen, jedoch steht im Rahmen der weiteren Detaillierung der Planung eine Überarbeitung des Gutachtens bevor. Der Nachweis ist zu führen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Es wird eine entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag aufgenommen. Aufgrund der heutzutage zur Verfügung stehenden technischen Möglichkeiten, wird erwartet, dass eine Vollziehbarkeit des Vorhabens festgestellt wird.

IV Planinhalt

IV.1 Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)

Ziel und Zweck der Planung ist es, die geordnete städtebauliche Entwicklung der lagebezogen untergenutzten Flächen zu überplanen und die damit verbundenen städtebaulichen Konflikte zu lösen. Ziel ist die Entwicklung der Fläche zu einem Hotelkomplex inkl. gastronomischer Einrichtungen.

Wesentlicher Planinhalt ist die geplante Festsetzung entsprechend dem vorliegenden Vorhabenplan (siehe Anlage), der seine Grundlage in einem städtebaulichen Werkstattverfahren fand. Dazu sollen u.a. Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen und Gebäudehöhen, Schallimmissionen sowie die Begrünung getroffen werden. Ferner soll die Position der Grundstückszufahrt für PKW von der Tamara-Danz-Straße Straße zeichnerisch festgesetzt werden.

Im Wesentlichen umfasst die Planung folgende Bereiche:

- Beherbergungsbetrieb inkl. gastronomischer Einrichtungen
- Läden mit einer Größe von maximal 400 m² Geschossfläche.

Wesentlicher Planinhalt werden zudem die folgenden Erschließungsmaßnahmen:

- Vernetzung des Stadtquartiers über einen Vorplatz mit möglichem Anschluss an die Warschauer Brücke

Außerdem soll es Festsetzungen zur Klimafolgenanpassung geben.

IV.2 Baugebiete

IV.2.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung soll „Beherbergung“ festgesetzt werden. Bestandteile sind neben der Beherbergung selbst mit 230 Zimmern bzw. 460 Betten die typischen ergänzenden Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden. Die ausdrückliche Zulässigkeit dieser Nutzungen ermöglicht es, diese Nutzungen auch außerhalb der eigentlichen Hotelnutzung anzubieten. Sie wären ansonsten auch innerhalb eines Hotels als unselbständige Nutzung (Hotelshop, Hotelbar, Hotelrestaurant) zulässig.

Darüber hinaus sind Pkw-Stellplätze in einer Tiefgarage mit zwei unterirdischen Geschossen unter dem Gebäude im Vorhabenplan vorgesehen. Eine Festsetzung dazu im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bedarf es aber nicht, da das Vorhabengrundstück ohnehin vollständig überbaubar also auch unterbaubar ist.

Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist die Gemeinde im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans - welcher gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Vorhabenbezogener Bebauungsplans wird - bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und die BauNVO gebunden. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan V-67b VE wird keine gängige Baugebietsfestsetzung gem. BauNVO zur Anwendung kommen. Stattdessen wird eine eigene Zweckbestimmung für das Vorhabengrundstück definiert.

IV.2.1.1 „Beherbergung“

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1 wird ein Vorhabengrundstück mit der Zweckbestimmung „Beherbergung“ festgesetzt.

TF 1

Die Fläche mit der Zweckbestimmung „Beherbergung“ dient der Errichtung von einem oder mehreren Beherbergungsbetrieben.

Auf der Vorhabenfläche sind die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:

- *Beherbergungsbetriebe mit einer maximalen Zimmeranzahl von 230 bzw. einer maximalen Bettenzahl von 460,*
- *Schank- und Speisewirtschaften mit einer maximalen Größe je Nutzungseinheit von 300 m² Geschossfläche,*

Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:

- *Läden im 1. und 2. Vollgeschoss mit einer maximalen Größe je Nutzungseinheit von 400 m² Geschossfläche.*

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB

Innerhalb des Vorhabengrundstückes mit der Zweckbestimmung „Beherbergung“ sollen Nutzungen zur Beherbergung entstehen, die durch (selbstständige) gastronomische Nutzungen sowie (selbstständige) Läden ergänzt werden können. Dabei sind für den Beherbergungsbetrieb maximal 230 Zimmer bzw. 460 Betten vorgesehen. Dies wird auch in der erforderlichen Umweltverträglichkeitsvorprüfung (UVP-VP) gemäß Anlage 1 zum UVPG; Punkt 18.8 betrachtet. Im Ergebnis der überschlägigen Prüfung werden keine Umweltbelange als erheblich beeinträchtigt angesehen (vgl. 0 Anwendbarkeit des § 13a BauGB), so dass die geplante Nutzung auch möglich ist.

Die Festsetzung eines frei gewählten Gebietes erfolgt deshalb, weil es sich mit den darin zulässigen Nutzungen von den Nutzungen der Gebietstypen der §§ 2 bis 11 BauNVO unterscheidet. Ein wesentlicher Unterschied zu den weiteren Gebietstypen der Baunutzungsverordnung liegt vor, da der wesentliche Anteil der Beherbergung dienen soll und ergänzend allgemein Schank- und Speisewirtschaften zulässig sein sollen. Zudem sollen zusätzlich Läden ausnahmsweise zulässig sein.

Die ausnahmsweise zulässige Nutzung soll Läden auf das 1. und 2. Vollgeschoss und die zulässige Größe auf 400 m² Geschossfläche je Nutzungseinheit beschränken. So soll der

Hauptnutzung des Beherbergungsgewerbes Rechnung getragen werden. Die Größenbeschränkung der möglichen selbständigen Läden ist so gewählt, dass eine in der Realität existierende Betriebsform entstehen kann (sog. Nachbarschaftsladen). Dabei wird davon ausgegangen, dass die in § 11 Abs. 3 BauNVO genannte Regelvermutung, dass die Verkaufsfläche 2/3 der Geschossfläche beträgt, hier voraussichtlich nicht eintreten wird und sich Geschossfläche und Verkaufsfläche nicht wesentlich voneinander unterscheiden, da die Nutzung Bestandteil einer Gesamtplanung ist und nicht separat errichtet wird.

Die Läden sind sowohl 1. und 2. Vollgeschoss möglich, da sich hier jeweils Anschlüsse an die Gehwegebene befinden können. Auf Ebene der Rudolfstraße schließt ein Gehweg in Höhe des 1. Vollgeschosses an, für die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Vorplatz“ ist auch eine Fußgängerebene mit Anschluss an die Warschauer Brücke auf Ebene des 2. Vollgeschosses möglich.

Die Beschränkung der Verkaufsfläche nimmt weiterhin Bezug auf das StEP Zentren 2040 und lässt keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe zu, die in den im StEP Zentren 2040 genannten Zentren unterzubringen sind. Umsatzabzüge in die hier festgelegten Läden sind nicht zu erwarten. Das Nutzungsspektrum dient einer auch nach § 34 BauGB zulässigen Mischung gebietsdienender Läden in der Erdgeschosszone.

IV.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt ein präzise umrissenes Projekt (Vorhaben) zugrunde. Das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen werden daher im Wege einer sogenannten „Baukörperfestsetzung“ geregelt. Zur Regelung der Umsetzung der Planung wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB abgeschlossen, der in der Anlage auch die Projektplanung beinhaltet, die zur Ausführung kommen wird.

IV.2.2.1 Grundfläche

Die zulässige Grundfläche (GR) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Grundflächenzahl (GRZ - hier nur errechnet) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die durch die jeweils von Baugrenzen umschlossene Fläche ist somit die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO. Die überbaubaren Flächen entsprechen der Vorhabenplanung. Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO wird durch die zeichnerische Festsetzung der zulässigen Grundfläche mittels einer Baukörperausweisung und durch die mindest- und höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen (Oberkanten) sowie die zwingend festgesetzten Vollgeschosse bestimmt.

TF 2

Auf dem Vorhabengrundstück "Beherbergung" wird als zulässige Grundfläche die durch Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO

Die Grundstücksfläche hat eine Größe von 1.136 m². Die zulässige Grundfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beträgt insgesamt 1.136 m². Die sich rechnerisch ergebene Grundflächenzahl (GRZ) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt demzufolge 1,0 (GRZ I).

Eine Regelung zur GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist aufgrund der 100 % Überbauung des Grundstücks nicht notwendig. Eine weitere Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist nicht möglich. Alle erforderlichen Nebenanlagen wie Stellplätze, Müllräume sind innerhalb beziehungsweise unterhalb des Baukörpers unterzubringen.

IV.2.2.2 Geschossfläche

Die Geschossfläche (GF) beschreibt die bebaubare Fläche multipliziert mit der Anzahl der Geschosse. Die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 12 Abs. 3 BauGB i.V. mit 20 Abs. 2 BauNVO gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche bebaut werden darf.

Das Grundstück hat eine Größe von 1.136 m². Die zulässige Geschossfläche beträgt bei Zugrundelegung der festgesetzten Vollgeschosse insgesamt rund 8.850 m² innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die sich insgesamt rechnerisch ergebende Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt rund 7,8.

Bezeichnung	Baugebiet in m ²	GR (m ²)	GRZ (rechnerisch)	GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	GF (m ²) (rechnerisch)	GFZ (rechnerisch)
"Beherbergung"	1.136	1.136	1,0	1,0	8.854	7,8

IV.2.2.3 Auseinandersetzung mit den Orientierungswerten des § 17 BauNVO

In vorhabenbezogenen Bebauungsplänen gibt es gemäß § 12 Abs. 3 BauGB keine Verpflichtung zur Auseinandersetzung mit den Orientierungswerten gemäß § 17 BauNVO, weil es beim Verzicht auf die Festsetzung von Baugebieten keinen Bezug zum § 17 BauNVO gibt. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, dies wurde in umfassenden gutachterlichen Untersuchungen nachgewiesen. Aus diesem Grund führt die hohe städtebauliche Dichte an dieser Stelle zu keinem unzumutbaren Konflikt und ist unbedenklich.

Durch die Verbindung der überbaubaren Grundstücksflächen mit maximalen Oberkanten von Gebäuden ist sichergestellt, dass die gesetzlich vorgegebenen Abstandsflächen eingehalten werden. Ferner soll zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt und das Mikroklima im Plangebiet sowie als Ausgleich für die höhere Dichte die Dachfläche des Neubaus teilweise extensiv begrünt werden.

IV.2.2.4 Höhe der baulichen Anlagen, Vollgeschosse, Oberkanten

Das Maß der baulichen Nutzungen leitet sich aus den Planungen des Vorhabenträgers ab. Vorgeesehen ist die Errichtung eines Gebäudes mit einem Sockelgeschoss von sieben (VII) Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss von acht (VIII) Vollgeschossen. Im Bereich der Rudolfstraße und Tamara-Danz-Straße wird ein straßenbegleitender Baukörper errichtet, der in seiner Höhe, die bestehenden Höhen berücksichtigt.

Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung von Oberkanten gemäß § 12 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 3 BauNVO begrenzt. Zur Präzisierung der verbindlichen Regelung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen erfolgt die geplante Festsetzung von zulässigen Oberkanten als Mindest- und Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) gemäß § 12 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (Normalhöhennull ist die Bezeichnung der Bezugsfläche für die Angabe der Höhen über dem Meeresspiegel in Amsterdam).

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung soll gewährleistet werden, dass die im städtebaulichen/architektonischen Konzept vorgesehene Bebauung umgesetzt werden kann.

Die Präzisierung der zulässigen Gebäudehöhe durch Festsetzungen von Gebäudeoberkanten als Mindest- und Höchstmaß dient auch der Sicherstellung der Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen gemäß § 6 BauO Bln. Die Abstandsflächen zu den benachbarten Grundstücken werden eingehalten. Bei Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen kann davon ausgegangen werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wie erforderliche Sozialabstände sowie eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der benachbarten Nutzungen erfüllt werden.

Die maximal zulässige OK (Oberkante) des zwingend VII-geschossigen wird mit maximal 62,5 m über NHN definiert. So wird den Forderungen des Landesdenkmalamtes hinsichtlich der höhenmäßigen Einfügung in den Kontext der verschiedenen Denkmale entsprochen.

Für das darüberliegende zwingende VIII-geschossige Staffelgeschoss soll eine Mindesthöhe von 62,5 m über NHN sowie eine maximale Höhe von 64,5 m über NHN festgesetzt werden.

Auf der Grundlage von § 12 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 6 BauNVO können in Bebauungsplänen nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorgesehen werden. Für das Vorhabengebiet wird eine Überschreitungsmöglichkeit mittels textlicher Festsetzung bestimmt. Es ist vorgesehen, dass Attiken und Absturzsicherungen die

zulässigen Oberkanten um 1,10 m ausnahmsweise überschreiten dürfen. Außerdem sollen Dachaufbauten, die ausschließlich der Aufnahme von technischen Einrichtungen dienen (Aufzüge, Haustechnik) sowie Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien, ausnahmsweise zulässig sein. Diese Bauteile sind in der Regel für die Funktionsfähigkeit der Gebäude erforderlich und beeinflussen den Charakter des Hauptbaukörpers bei angemessener Dimensionierung und Anordnung nicht. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3 müssen die Dachaufbauten in einem Winkel von 68 Grad von der Baugrenze zurücktreten und dürfen maximal 3 m über die festgesetzten Oberkanten hinausragen. Die Festsetzung soll Anlagen zur umweltfreundlichen Energiegewinnung auf dem Dach des Vorhabens ermöglichen, so dass die Vorgaben des Berliner Solargesetzes (insbesondere § 4 Abs. 1) umgesetzt werden können.

Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit besteht die Möglichkeit einer Einzelfallprüfung im bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahren, um bspw. zu massive Aufbauten zu verhindern und um ein ausreichendes Zurücktreten der Aufbauten sicherzustellen, sodass diese nicht bzw. kaum aus dem Straßenraum wahrnehmbar sind und durch sie keine zusätzliche Abstandsflächen entstehen. So werden Dachaufbauten, bei denen der Eindruck eines Vollgeschosses entsteht, wie zum Beispiel bei der Errichtung eines durchgehenden „Technikgeschosses“, nicht zugelassen.

TF 3

Innerhalb der als zwingend VII-geschossig festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind bauliche Anlagen mit einer Oberkante (OK) von maximal 62,5 m über NHN zulässig. Innerhalb der als zwingend VIII-geschossig festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind bauliche Anlagen nur mit einer Oberkante (OK) von mindestens 62,5 m über NHN und maximal 64,5 m über NHN zulässig.

Die festgesetzten Oberkanten (OK) können ausnahmsweise überschritten werden durch:

- *Attika und Absturzsicherungen (maximal 1,10 m)*
- *einzelne Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen, Treppenhäuser, Räume für technische Einrichtungen sowie Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien bis zu einer Höhe von 3,0 m; die Dachaufbauten müssen hinter einem Neigungswinkel von maximal 68°, gemessen von den jeweiligen Baugrenzen, zurückbleiben.*

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO, i. V. m. § 23 Abs. 1 Satz 2 BauNVO

IV.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Die Bauweise wird zeichnerisch als geschlossene Bauweise festgesetzt. So soll sichergestellt werden, dass die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zueinander entstehen und das

städtebauliche Konzept in seiner Art und Weise umgesetzt wird. Dies dient auch der Abschirmung gegen Lärm.

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 12 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO mittels Baugrenzen als Baukörper festgesetzt, die die Gebäude des Vorhabens in ihrer geplanten Kubatur umfassen. Die überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht die Umsetzbarkeit der geplanten Bebauung entsprechend dem städtebaulichen Konzept, welches die Grundlage zur planungsrechtlichen Sicherung des mit der Planung angestrebten Vorhabens bildet.

IV.2.4 Abstandsflächen

Gemäß § 6 Abs. 3 der Berliner Bauordnung (BauO Bln) dürfen sich Abstandsflächen grundsätzlich nicht überdecken. Dies gilt jedoch nicht, wenn die Außenwände in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinanderstehen (§ 6 Abs. 3 Nr. 1 BauO Bln).

Die äußeren Abstandsflächen des geplanten Gebäudes erstrecken sich ohne Überlagerungen innerhalb des Geltungsbereichs auf die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und überschreiten deren Mitte nicht. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen werden durch das Vorhaben eingehalten.

In einem Belichtungsgutachten (vgl. Kapitel III.4.4) wurde bereits die Belichtungssituation analysiert. Dabei konnten keine Einschränkungen auf die Umgebung festgestellt werden. Die Belichtung, Besonnung und Belüftung sind auch innerhalb des Plangebietes ausreichend gegeben. Hinsichtlich der Nutzung als Beherbergungsstandort sind keine konkreten Vorgaben definiert.

IV.3 Verkehrsflächen

IV.3.1 Straßenverkehrsfläche

Das sich im Geltungsbereich befindende öffentliche Straßenland der Rudolfstraße und der Tamara-Danz-Straße wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Straßenverkehrsfläche mit Straßengrenzungslinien gesichert und bis zur Mitte der jeweiligen Straßen zeichnerisch als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Einteilung der Verkehrsflächen ist hingegen nicht Gegenstand der Festsetzung, sondern obliegt dem zuständigen Fachamt. Dies soll durch den entsprechenden Hinweis auf der Planzeichnung klargestellt werden:

„Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.“

IV.3.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Neben den Verkehrsflächen mit allgemeiner Zweckbestimmung sollen im vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB auch öffentliche Verkehrsflächen besonderer

Zweckbestimmung (Gesamtfläche rd. 381 m²) festgesetzt werden. Diese Flächen mit eigenem Typus unterscheiden sich von den herkömmlichen öffentlichen Verkehrsflächen allgemeiner Art.

Es soll eine Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Vorplatz“ festgesetzt werden, um die Möglichkeit zu eröffnen, das Vorhaben an die bestehende Warschauer Brücke anzubinden und somit eine offene Verbindung zwischen dem Rudolfskiez und der Warschauer Straße zu schaffen, die nicht durch den U-Bahnhof führt. So soll die Attraktivität des Übergangs zur Brücke gesteigert werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wäre auch ohne die Festsetzung der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Vorplatz“ umsetzbar. Die Anbindung an die Warschauer Brücke ist für Umsetzung des geplanten Vorhabens zwingend erforderlich aber sinnvoll.

IV.3.3 Tiefgarage / Stellplätze

Durch das Vorhaben wird ein zusätzlicher Parkraumbedarf entstehen. Das Vorhabengrundstück soll daher durch eine Tiefgarage mit zwei unterirdischen Geschossen unterbaut werden, um den städtischen Raum weitestgehend von ruhendem Verkehr freihalten zu können. Aufgrund sehr guter ÖPNV-Erschließung des Plangebietes sind für Gäste und Mitarbeitende insgesamt 45-50 Stellplätze notwendig. In der Projektplanung, welche Anlage zum Durchführungsvertrag ist, wird die Anzahl der Tiefgaragenplätze gesichert.

Die Zufahrt soll vorhabenbezogen festgesetzt werden. Für alle anderen Anbindungen an die Straßenverkehrsfläche hat diese Festsetzung eine Ausschlusswirkung.

TF 5

Im Vorhabengebiet sind Ein- und Ausfahrten außerhalb der gekennzeichneten Ein- und Ausfahrtsbereiche unzulässig.

Rechtsgrundlage: §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO

IV.4 Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen

Die Schaffung von neuem Planungsrecht im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V-67b VE lässt aufgrund der derzeit zulässigen beinahe vollständigen Versiegelung (siehe Kapitel II.1.2) zunächst keine wesentliche Verschlechterung zur ökologischen Ausgangssituation erwarten.

Auf den Flachdächern der geplanten Gebäude soll eine Dachbegrünung planungsrechtlich gesichert werden. Grundsätzlich trägt eine Dachbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas bei und dient durch eine Verzögerung des Regenwasserabflusses der Wasserrückhaltung und hat somit positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. In Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB soll festgesetzt werden, dass Dachflächen zu begrünen sind. Die Dachbegrünung ist extensiv herzustellen. Die extensive Dachbegrünung soll mindestens 30 % der Dachfläche betragen und gleichzeitig die Funktion eines Retentionsdaches erfüllen. Um eine geeignete Begrünung in dem Bereich herstellen

zu können, werden geeignete Substrate verwendet. Zur Regenwasserrückhaltung sind ohnehin Retentionsdächer zu sichern. Art und Umfang der Retentionsleistungen werden im Entwässerungsbericht beschrieben und im Durchführungsvertrag gesichert.

TF 4

Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens 30 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB

TF 6

Im Vorhabengebiet sind bei Errichtung baulicher Anlagen zur Vermeidung oder Verringerung von Schäden durch Starkregen die Dächer als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB

IV.5 Ausgleichsmaßnahmen/Zuordnungsfestsetzungen

Im Zuge der Erarbeitung eines Artenschutzfachbeitrages und der vorherigen Biotoptypenkartierung sowie Potentialanalyse sind potenzielle Habitate für Vögel und Fledermäuse festgestellt worden (s. Kapitel III.4.5 Artenschutzfachbeitrag).

Der Artenschutzfachbeitrag definiert verschiedene Vermeidungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen, welche Inhalt des Durchführungsvertrages werden.

IV.6 Immissionsschutz

Aufgrund der Lage in einem derzeit planungsrechtlich zulässigen Gewerbegebiet mit der zukünftig weiterhin geplanten gewerblichen Nutzung kann planungsrechtlich von keinen erheblichen zusätzlichen Auswirkungen, die durch die Vorhabenumsetzung entstehen, ausgegangen werden. Ein Emissionsverhalten aus der Bestandsnutzung der gewerblichen Nutzung in der Umgebung wird erwartet. Nach Planumsetzung kommt es voraussichtlich zu einer Umverteilung von Geräuschquellen in dem Gebiet (derzeit Stellplatz, später Tiefgarageneinfahrt sowie Belüftungen auf dem Dach).

Ob für die Gewährleistung gesunder Übernachtungsverhältnisse in dem neu entstehenden Beherbergungsbetrieb passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen sind, ist nach Vorlage des Gutachtens im weiteren Verfahren zu klären.

Bei der Bauausführung sind überdies die Ziele der DIN4109 im Rahmen der geltenden technischen Baubestimmungen einzuhalten und nachzuweisen, sodass hier kein weiteres Festsetzungserfordernis entsteht.

IV.7 Sonstige Festsetzungen

Die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Art der baulichen Nutzung lassen nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB gegenüber dem Nutzungskonzept eine geringfügig größere Bandbreite an möglichen Nutzungen zu, um ggf. Spielräume für entwicklungsbedingte notwendige Anpassungen zu einem späteren Zeitpunkt einräumen zu können. Aus Gründen der Rechtssicherheit wird deshalb unter entsprechender Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Bereich des Vorhabenplans im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Spätere Änderungen im Durchführungsvertrag oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages können danach erfolgen, ohne dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan geändert werden muss. Voraussetzung ist, dass die geplanten Änderungen sich weiterhin im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bewegen und die Gemeinde (hier das Land Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Wohnen und Bauen) zustimmt.

TF 7

Im Vorhabengebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3a BauGB

IV.8 Nachrichtliche Übernahmen

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht sollen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Vorhabenbezogener Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig und zweckmäßig sind. Dies ist hier nicht der Fall.

IV.9 Hinweise

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung, sondern obliegt dem jeweils zuständigen Fachamt. Dies soll durch den entsprechenden Hinweis auf der Planzeichnung klargestellt werden:

„Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.“

Im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Erstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans erforderlich, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Vorhabenbezogener Bebauungsplans wird. Da sich, mit Ausnahme der Einbeziehung der öffentlichen Verkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, dieser Vorhaben- und Erschließungsplan inhaltlich nicht von der zeichnerischen Darstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie den durch die textlichen Festsetzungen dargelegten Festlegungen unterscheidet, ist der

vorhabenbezogene Bebauungsplan durch einen textlichen Hinweis zur Planidentität von Vorhaben- und Erschließungsplan und vorhabenbezogenem Bebauungsplan ergänzt.

„Der Geltungsbereich und die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans sind mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsflächen öffentlicher Zweckbestimmungen mit dem Geltungsbereich und den Inhalten des vorhabenbezogenen Vorhabenbezogener Bebauungsplans identisch.“

IV.10 Flächenbilanz (gerundet)

Bezeichnung	Flächengröße in m ²	Flächenanteil in %
Vorhabengrundstück	1.136	49,2 %
„Beherbergung“	1.136	49,2 %
Öffentliche Verkehrsflächen	1.176	50,8 %
Davon Straßenverkehrsflächen	795	34,4 %
Davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Vorplatz“	381	16,4 %
Gesamfläche	2.312	100 %

V Durchführungsvertrag (planergänzende Vereinbarungen)

Zur Sicherung der Vorhabenplanung soll auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V-67b VE zwischen dem Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen werden, in dem sich der Vorhabenträger zur Umsetzung des Vorhabens binnen einer bestimmten Frist zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Der Durchführungsvertrag enthält verbindliche Regelungen insbesondere zu folgenden Inhalten der Planung:

- Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen entsprechend der künftigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen B-Plans V-67b VE und den verbindlichen Regelungen des Durchführungsvertrages einschließlich der Projektplanung hinsichtlich Kubatur der Gebäude sowie der jeweiligen Nutzung,
- Umsetzung der Maßnahmen aus dem Gutachten zur Regenwasserbewirtschaftung, um die ordnungsgemäße Regenwasserbewirtschaftung gewährleisten zu können,
- Umsetzung der im Artenschutzfachbeitrag vorgesehenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen.

VI Verfahren

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V-67b VE ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um die Verwirklichung des Vorhabens für das Vorhabengrundstück vornehmen zu können. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB erfolgt auf Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren.

VI.1 Anwendbarkeit des § 13a BauGB

Mit Änderung des Baugesetzbuches durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (Bundesgesetzblatt I S. 3316) wurde für Bebauungspläne der Innenentwicklung ein beschleunigtes Verfahren eingeführt (§ 13a Baugesetzbuch). Das beschleunigte Verfahren ist nach § 13a Absatz 1 Satz 1 Baugesetzbuch auf Bebauungspläne der Innenentwicklung anwendbar. Bebauungspläne der Innenentwicklung stehen unter der Anwendungsvoraussetzung, dass in ihnen Flächen wiedernutzbar gemacht werden müssen, eine Nachverdichtung erfolgt oder eine andere Maßnahme zur Innenentwicklung vorgenommen werden muss.

Die Erforderlichkeit eines Bauleitplanverfahrens als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. §13a BauGB) ergibt sich aus der Tatsache, dass eine Realisierung des Vorhabens gem. geltendem Planungsrecht nach §34 BauGB nicht möglich ist. Das Grundstück liegt zwar im Innenbereich in einem Bebauungszusammenhang, der einem Ortsteil angehört, jedoch fügt sich die vorgesehene Nutzungsart, das vorgesehene Nutzungsmaß sowie die Bauweise nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die grundlegende Voraussetzung für die Anwendung des §13a BauGB wird somit erfüllt.

Die zweite Grundvoraussetzung besteht im Vorliegen eines Bebauungszusammenhangs. Ein solcher liegt für das Plangebiet vor. Das Plangebiet schließt im Osten und Süden an bestehende Bebauungsstrukturen an und liegt an einem innerstädtischen Verkehrsknotenpunkt im Norden und Westen an. Das Grundstück ist derzeit stark versiegelt, liegt tlw. brach und soll nun einer neuen städtischen Nutzung zugeführt werden.

Die städtebauliche Planung für das Plangebiet umfasst eine höhere Baumasse und eine abweichende Art der baulichen Nutzung.

Deshalb ist im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nach § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Aufgrund des hohen Handlungsbedarfes, so stehen Teile des Plangebietes leer bzw. werden nicht ihrem Potential entsprechend genutzt, sowie hinsichtlich des Ziels der Entwicklung einer Fläche im Innenbereich, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Machbarkeit eines solchen Verfahrens soll nachfolgend erörtert werden.

Ziel der Planung

Grundlegende Voraussetzung für die Anwendbarkeit eines Verfahrens nach § 13a BauGB wird im Abs. 1 S. 1 der Vorschrift formuliert, so muss der Bebauungsplan eine „Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ zum Ziel haben.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan V - 67b VE soll die Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung und für andere Maßnahmen der Innenentwicklung eines bisher untergenutzten innerstädtischen Grundstücks schaffen.

Das Vorhaben dient diesem Zweck, da es sowohl die Nachverdichtung auf den bislang brachliegenden Flächen im Vorhabenbereich zum Ziel hat und gleichzeitig auch funktionslos gewordene Flächen wieder nutzbar machen möchte. All dies soll im Innenbereich und zu großen Teilen auch auf bereits versiegelten Flächen erfolgen, wodurch die Inanspruchnahme von Flächen auf der grünen Wiese und die Ausdehnung des Siedlungsbereiches in den Außenbereich vermieden werden kann. Schließlich hat die Planung die Ansiedelung eines Beherbergungsstandortes mit öffentlichen Nutzungen zum Ziel, was ebenfalls als Maßnahme der Innenentwicklung verstanden werden kann, da so die innere Siedlungsstruktur gestärkt wird und der vorhandene Ortsteil so fortentwickelt werden kann (Zur Zuordnung der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile als Maßnahme der Innenentwicklung siehe Battis in: Battis/Krautzberger/Löhr, 15. Aufl. 2022, BauGB § 13a Rn. 4).

Die erste Anwendungsvoraussetzung wird durch das Vorhaben somit zweifelsfrei erfüllt.

Grundfläche

Die Möglichkeit, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen, ist darüber hinaus an Schwellenwerte gekoppelt, die an die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche anknüpfen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V - 67b VE werden Grundflächen i. S. des § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung von ca. 1.135 m² und damit deutlich weniger als der in § 13a Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch genannte Schwellenwert von 20.000 m² ermöglicht. Unter Einbeziehung von engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Bebauungsplänen ist der V-67a VE zu nennen, der auf dem Nachbargrundstück realisiert wird und hauptsächlich Wohnnutzungen vorsieht. Ein zumindest räumlicher und zeitlicher Zusammenhang muss somit hergestellt werden. Ein sachlicher Zusammenhang kann insofern beachtet werden, als dass möglicherweise im Sinne der Stadt der kurzen Wege Mitarbeitende dieses Beherbergungsvorhabens im benachbarten neu entstehenden Wohnbauvorhaben leben könnten. Es handelt sich um zwei unabhängige Eigentümer/Vorhabenträger.

Das Nachbargrundstück soll Grundflächen i. S. des § 19 Absatz 2 BauNVO in Summe von ca. 6.385 m² ausweisen. Kumuliert ergeben sich aus diesen beiden vorhabenbezogenen Bebauungsplänen somit insgesamt ca. 7.525 m² Grundfläche gemäß § 19 Absatz 2 BauNVO. Damit liegt auch die

Summe beider Bebauungspläne zusammen unterhalb des in § 13a Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch genannten Schwellenwertes von 20.000 m².

Die zweite Anwendungsvoraussetzung wird somit zweifelsfrei erfüllt.

Zulässigkeit von umweltverträglichkeitsvorprüfpflichtigen Vorhaben

Eine weitere Grundvoraussetzung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB ist der in Abs. 1 S. 4 geregelte Ausschluss des Verfahrens, wenn im entsprechenden Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist) oder nach Landesrecht unterliegen.

Die landesrechtlichen Vorschriften ergeben sich im vorliegenden Falle aus dem UVPG-Bln (Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. Juni 2007 (GVBl. 2007, S. 222), das durch Artikel 8 des Gesetzes vom 11. Dezember 2024 (GVBl. S.614, 618) zuletzt geändert worden ist).

Im vorliegenden Fall sollen durch den aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Beherbergung und kleineren Gewerbenutzungen begründet werden.

Gewerbeflächen werden im Gebiet des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans und in der angestrebten Größenordnung weder vom UVPG noch vom UVPG-Bln erfasst.

Entgegen des vorangehend geprüften Bestandteils des Vorhabens besteht für den geplanten Beherbergungsbetrieb eine Pflicht zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles. Da die bei 80 Zimmern und 100 Betten liegende Schwelle für Beherbergungsbetriebe im Außenbereich deutlich überschritten wird, kommt es zur Anwendung der Anlage 1 UVPG. Gemäß Nummer 18.8 Anlage 1 UVPG muss für jene Vorhaben in sonstigen Gebieten, d.h. nicht im Außenbereich (also Gebiete im Innenbereich), eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchgeführt werden, wenn die jeweiligen Prüfwerte überschritten werden. Dies ist der Fall, da durch die angestrebten 230 Zimmern und 460 Betten der in Nummer 18.1.2 Anlage 1 UVPG formulierte Prüfwert von 80 Zimmern und 100 Betten überschritten wird. Die Anwendung des § 13a BauGB ist somit nur zulässig, wenn die Vorprüfung ergibt, dass keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Ergäbe die Vorprüfung, dass eine solche Pflicht bestünde, so wäre der § 13a BauGB nicht anwendbar und es müsste ein Regelverfahren nach dem BauGB ohne Verfahrenserleichterungen durchgeführt werden.

Eine solche Vorprüfung wurde durchgeführt. Im Ergebnis zeigt sich, dass das Vorhaben nach einer überschlägigen Einschätzung voraussichtlich nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen führen wird; die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist demnach nicht erforderlich. Wenngleich

davon auszugehen ist, dass sich der lokale ökologische Zustand durch das Vorhaben verschlechtern wird, so ist die Verschlechterung aufgrund der geringen Größe und der nicht herausragenden Funktion nicht als erheblich im Sinne des UVPG zu klassifizieren. Zudem werden durch das Vorhaben nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine geschützten Arten oder Natura-2000 Gebiete gefährdet.

Für die vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren V-67a und b VE wurde im Zeitraum zwischen November 2025 bis Dezember 2025 ein Informationersuchen gem. § 3 AZG durchgeführt. Innerhalb dieser Frist hatten Behörden und sonstige betroffene Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit, sich außerhalb des förmlichen Aufstellungsverfahrens über die Planungsabsicht zum Vorhaben Grundstück zu informieren und Äußerungen abzugeben. Die Stellungnahmen beziehen sich thematisch insbesondere auf die öffentlichen Belange: Mikroklima und Windkomfort, Artenschutz, Dachbegrünung, Maß der baulichen Nutzung, Denkmalschutz und Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung / Soziale Folgeeinrichtungen. Grundsätzliche Planänderungen ergaben sich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V67b VE nicht. Möglichkeiten zur Konfliktlösung wurden aufgezeigt und werden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die Durchführung einer UVP-VP wurde nicht grundsätzlich infrage gestellt.

Die dritte Anwendungsvoraussetzung wird somit erfüllt.

Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten und Auswirkungen schwerer Unfälle

Gemäß § 13a Abs. 1 S. 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind. In der näheren Umgebung befinden sich jedoch keinerlei Flora-Fauna-Habitat-Gebiete und Schutzgebiete nach der EU-Vogelschutzrichtlinie. Das nächste Vogelschutzgebiet befindet sich in über 15 km Entfernung; die nächsten FFH-Gebiete sind das Gebiet „Falkenberger Rieselfelder“ (FFH-05) in circa 10,5 km und das Gebiet „Müggelspree-Müggelsee“ (FFH-07) in circa 13,5 km Entfernung. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b BauGB genannten Schutzgüter ist demnach sehr unwahrscheinlich. Auch bestehen keinerlei Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle nach § 50 S. 1 BImSchG bestehen. Weder ist die Errichtung von Störfallbetrieben Gegenstand des Vorhabens, noch befinden sich solche Betriebe in der näheren Umgebung, die, gegenteilig, durch Wohnnutzungen geprägt wird.

Die vierte Anwendungsvoraussetzung wird somit erfüllt.

Fazit

Die Anwendung des § 13a BauGB wird für zweifelsfrei anwendbar erachtet, da alle Anwendungsvoraussetzungen erfüllt werden. Eine besondere Bedeutung muss hierbei dem Ergebnis der

allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls beigemessen werden. Da eine solche Vorprüfung jedoch nicht ergeben hat, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung für keines der Kriterien des Prüfkatalogs erforderlich ist, wird auch jene Anwendungsvoraussetzung erfüllt.

Insofern bestehen keine Bedenken, die vom Gesetzgeber geschaffenen Möglichkeiten des beschleunigten Verfahrens, im vorliegenden Fall anzuwenden. Somit entfallen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens die Durchführung einer Umweltprüfung und § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch und die Anfertigung eines Umweltberichtes nach § 2a Baugesetzbuch. Potenzielle Eingriffe gelten gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 4 Baugesetzbuch als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 Baugesetzbuch vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder planungsrechtlich zulässig. Eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Baugesetzbuch ist nicht erforderlich.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat bestätigt, dass die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens vorliegen.

VI.2 Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum bzw. Zeitraum
Aufstellungsbeschluss (Neueinleitungsbeschluss)	Datum des Beschlusses: Datum der Veröffentlichung: 05.02.2026
Informationensuchen gem. § 3 AZG i.V. mit § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB	Für die vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren V-67a und b VE wurde in der Zeit vom 19. Dezember 2025 bis einschließlich 19. Januar 2026 ein Informationensuchen gem. § 3 AZG durchgeführt. Innerhalb dieser Frist hatte die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich außerhalb des förmlichen Aufstellungsverfahrens über die Planungsabsicht zum Vorhabengrundstück zu informieren und Äußerungen abzugeben. Insgesamt wurden 69 Stellungnahmen eingereicht, die sich thematisch insbesondere den öffentlichen Belangen Mikroklima und Windkomfort, Artenschutz, Dachbegrünung, Maß der baulichen Nutzung, Denkmalschutz und Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung / Soziale Folgeeinrichtungen zuordnen lassen. Grundsätzliche Planänderungen ergaben sich für

	den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V67b VE nicht. Die Betroffenheit privater Belange, die im Abwägungsprozess zu berücksichtigen wären, wurde weder vorgetragen noch sind diese zum gegenwärtigen Kenntnisstand der Planung dem Plangeber ersichtlich.
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Zeitraum der Beteiligung:
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung/Unterrichtung der Öffentlichkeit	Zeitraum der Beteiligung: Datum der Veröffentlichung:
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Zeitraum der Beteiligung:
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	Zeitraum der Beteiligung: Angaben zur Amtsblattveröffentlichung:
BA-Beschluss/Senatsbeschluss über den Vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf	Datum des Beschlusses:
Anzeigeverfahren	Datum des Antwortschreibens:
BVV-Beschluss/Beschluss des Abgeordnetenhauses	Datum des Beschlusses:
Festsetzung	Datum des Beschlusses:

VII Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan V-67b VE soll eine rechtsverbindliche Grundlage für eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Plangebiet schaffen. Er soll auch einen Beitrag zum Wohl der Allgemeinheit leisten und eine menschenwürdige Umwelt sichern. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans folgen dem planerischen Ziel der Innen- vor der Außenentwicklung. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sollen die Möglichkeiten der Nachverdichtung genutzt werden (§ 1a Absatz 2 Satz 1 Baugesetzbuch). Die Ausschöpfung von Flächenreserven im Innenstadtbereich ermöglicht die Prinzipien der Stadt der kurzen Wege und trägt zur Auslastung der vorhandenen Infrastruktur und damit zur nachhaltigen Stadtentwicklung bei.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan V-67b VE ist an die Ziele der Raumordnung angepasst (siehe Kapitel II.2.1 - Ziele und Grundsätze der Raumordnung) und aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (siehe Kapitel II.2.2 - Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan).

VII.1 Öffentliche Belange

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

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung i.V.m. Regelungen im Durchführungsvertrag schaffen die Voraussetzungen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Es soll in einem durch vorwiegend Wohnnutzung, kleinteiligen Einzelhandel und nicht störende Gewerbebetriebe geprägten Umfeld ein Standort für die „Beherbergung“ festgesetzt werden. Im ersten und zweiten Vollgeschoss sind kleine Läden mit maximal 400 m² Geschossfläche zulässig. Wohnungen sind nicht vorgesehen.

Lärm

Die Erforderlichkeit von Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor schädlichen Auswirkungen von Verkehrslärm ist nach Vorlage des Gutachtens im weiteren Verfahren zu klären. Eine wesentliche Pegelerhöhung zum planungsrechtlich zulässigen Ist-Zustand (Gewerbegebiet) ist nicht zu erwarten, da das Gebiet auch zukünftig gewerblich genutzt werden soll.

Belichtung und Besonnung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen als Baukörperausweisung festgesetzt werden. Die Baugrenzen halten die regulären Abstandsflächenanforderungen der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) ein, womit von einer Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Schutzziele ausgegangen werden kann.

Grünfestsetzungen

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung tragen zu einem durchgrünten Wohn- und Arbeitsumfeld sowie durch die damit verbundene Rückhaltung von Niederschlagswasser und die Verdunstungskühlung zur Klimaanpassung bei.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen, Eigentumsbildung der Bevölkerung, Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Eine angestrebte urbane Mischung ist nur möglich, wenn Einzelgrundstücke nicht durch Wohnungen genutzt werden, sondern durch Gewerbe. Daher ist es trotz eines hohen Wohnungsbedarfes in Berlin angemessen, auf die Festsetzung von Wohnungen zu verzichten.

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

Dem Belang der Erhaltung und Entwicklung der kleinräumigen Versorgungsbereiche wird durch die planungsrechtliche Sicherung von Läden bis zu 400 m² Geschossfläche Rechnung getragen. Zentrale Versorgungsbereiche gemäß StEP Zentren 2040 werden dadurch nicht beeinträchtigt.

Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Ortsbildpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Im Plangebiet selbst sind keine Denkmale vorhanden.

Im Rahmen der Planumsetzung sollen Stellplätze auf dem Grundstück entfernt und durch eine moderne Bebauung ersetzt werden, welche das gesamte Grundstück überbaut. Im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche sollen durch Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan künftig sieben und acht Vollgeschosse zulässig sein. Die Baukörper sind somit etwas höher als die historische Bebauung, orientieren sich jedoch höhenmäßig an ihr. Somit ist sichergestellt, dass sich der neue Baukörper hinsichtlich der Höhenentwicklung und Kubatur in die umgebende Bebauung einfügt, insbesondere auch in Bezug auf die denkmalgeschützten Gebäude aus der ursprünglichen industriellen Bauzeit des Stralauer Kiezes. Die vom Landesdenkmal Amt geforderte maximale Höhe für den Sockelbau von 22,30 m wird eingehalten.

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

Das Vorhabengrundstück wurde in der Vergangenheit teilweise als Stellplatzfläche genutzt. Schutzgebiete, geschützter Biotopbestand oder für den Biotopverbund schutzwürdige Gebiete sind nicht betroffen.

Die Umweltbelange sind in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB auch im beschleunigten Verfahren zu berücksichtigen. Die durch die Planung zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt sind in dieser Bebauungsplanbegründung dargelegt und werden im weiteren Verfahren in der Abwägung berücksichtigt.

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

Die Festsetzungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dienen vorwiegend der Beherbergung mit möglichen ergänzenden Nutzungen (Schank- und Speisewirtschaft, kleinflächige Läden). Die Belange der Wirtschaft wurden damit in besonderer Weise berücksichtigt.

Negative Auswirkungen der geplanten Läden auf die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche und auf die Sicherung der Nahversorgung sind nicht zu erwarten.

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

Der Planbereich ist durch die Rudolfstraße und die Tamara-Danz-Straße erschlossen. Für die geplante Nachverdichtung auf dem Grundstück müssen daher keine zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen angelegt werden. Zur Entlastung der Rudolfstraße wird das Plangebiet durch den motorisierten Individualverkehr rückwärtig über die Tamara-Danz-Straße erschlossen.

Der Planbereich ist über die S- und U-Bahn Haltestelle Warschauer Straße (S3, S5, S 7, S75, S9, U1, U3) und mehrere Tram- und Buslinien an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die Haltestellen liegen in weniger als 300 m Entfernung vom Planbereich. Damit liegen die Voraussetzungen dafür, dass eine erhebliche Anzahl der zu erwartenden Bewohnenden, Beschäftigten und Kunden ihre Wege auch unabhängig von individuellen Verkehrsmitteln organisieren können. Dies kommt insbesondere den Bedürfnissen von weniger mobilen Bevölkerungsgruppen entgegen.

Zur Bereitstellung von Kfz-Stellplätzen soll eine Tiefgarage mit rund 50 Stellplätzen errichtet werden.

Im Rahmen des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V-67b VE wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, insbesondere, um eine Abschätzung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens im motorisierten Individualverkehr (MIV) vorzunehmen. Es ist eine als gering einzuschätzende Zunahme des Verkehrsaufkommens prognostiziert (s. Kapitel III.4.3).

Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)

Dem Plangeber sind diesbezügliche keine Beeinträchtigungen bekannt.

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

Die Festsetzungen stehen nicht im Widerspruch zu den vorliegenden übergeordneten Planungen, vielmehr stehen sie mit diesen im Einklang oder sind aus diesen entwickelbar.

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

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) dargestellten Gebietskulisse der Überschwemmungs- und Risikogebiete sowie der mit Verordnungen vom 23. Oktober 2018 festgesetzten Überschwemmungsgebiete (GVBl. Nr. 28 vom 27. November 2018). Besondere Belange des Hochwasserschutzes sind daher nicht zu berücksichtigen.

Im Planbereich tragen die Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Dachretention zur Abflussvermeidung bzw. -verzögerung bei. Der auf dem Grundstück anfallende Niederschlag soll

vollständig und gedrosselt in einen vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Die Klärung für die Ausnahmegenehmigung mit den Berliner Wasserbetrieben ist in Gange.

Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)

Dem Plangeber sind keine diesbezüglichen Belange bekannt.

Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)

Es wird keine Wohnnutzung gem. Berliner Modell der Baulandentwicklung geplant. Somit bestehen keine Folgebedarfe.

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

Bei der durch das Vorhaben in Anspruch genommenen Fläche handelt es sich um eine bereits baulich genutzte Fläche innerhalb des Siedlungsgebiets. Die Wiedernutzung und Weiterentwicklung der Fläche entspricht u. a. der Zielstellung des Baugesetzbuchs, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu betreiben und die weitere Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu minimieren.

Durch das Vorhaben soll die zulässige überbaubare Grundfläche gesteigert werden, bei überwiegender Bebauung bereits im Bestand versiegelter Flächen. Es ist die Festsetzung einer Baukörperfestsetzung vorgesehen. Das Baugebiet ist vollständig überbaut und weist eine GRZ von 1,0 auf. Das festgesetzte Nutzungsmaß verfolgt das Ziel eines sparsamen Umgangs mit Boden in hohem Maße.

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

Es ist eine Festsetzung zur Dachbegrünung geplant, die zu einer Minderung der durch Baumassen und Versiegelung entstehenden negativen Wirkungen auf das kleinräumig wirksame Klima führen (beispielsweise durch einen höheren Grad an Niederschlagsverdunstung) und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser beitragen.

Durch die Errichtung von Photovoltaikanlagen (in Kombination mit der geplanten Dachbegrünung) oberhalb des achten Vollgeschosses wird hinsichtlich der dezentralen und diversifizierten Energiegewinnung ebenfalls ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Aufgrund des bereits im Bestand vorgefundenen hohen Versiegelungsgrades, wird von keiner Verschlechterung ausgegangen.

VII.2 Private Belange

Eigentums- und Eigentümerrechte, Entschädigungsansprüche

Die Initiative zur Veränderung des bisher geltenden Planungsrechts geht von der Grundstückseigentümerin aus. Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgestellt. In solchen Planverfahren sind die Vorschriften des Baugesetzbuches bezüglich der Entschädigung (§§ 39-44 BauGB) nicht anzuwenden.

Den privaten Belangen nach einer wirtschaftlichen Verwertbarkeit des Grundstücks wird durch die mit dem Eigentümer abgestimmten Festsetzungen entsprochen.

Interessen von Grundstückseigentümern und Anwohnern außerhalb des Planbereichs sowie Interessen von Mietern, Pächtern und sonstigen Nutzern

Das Vorhaben entspricht den planerischen Zielen der Grundstückseigentümerin.

Für die vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren V-67a und b VE wurde in der Zeit vom 19. Dezember 2025 bis einschließlich 19. Januar 2026 ein Informationsersuchen gem. § 3 AZG durchgeführt. Innerhalb dieser Frist hatte die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich außerhalb des förmlichen Aufstellungsverfahrens über die Planungsabsicht zum Vorhabengrundstück zu informieren und Äußerungen abzugeben. Insgesamt wurden 69 Stellungnahmen eingereicht, die sich thematisch insbesondere den öffentlichen Belangen Mikroklima und Windkomfort, Artenschutz, Dachbegrünung, Maß der baulichen Nutzung, Denkmalschutz und Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung / Soziale Folgeeinrichtungen zuordnen lassen. Grundsätzliche Planänderungen ergaben sich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V67b VE nicht. Die Betroffenheit privater Belange, die im Abwägungsprozess zu berücksichtigen wären, wurde weder vorgetragen noch sind diese zum gegenwärtigen Kenntnisstand der Planung dem Plangeber ersichtlich (vgl. Kapitel VI.1 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB).

VIII Auswirkungen der Planung

VIII.1 Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Insofern entfallen im beschleunigten Verfahren die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Anfertigung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB. Dennoch sind nach § 1a BauGB sämtliche Umweltauswirkungen zu erfassen, zu bewerten sowie Beeinträchtigungen auf das notwendige Maß zu begrenzen bzw. ganz zu vermeiden. Die Umweltbelange sind in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB auch im beschleunigten Verfahren zu berücksichtigen.

Auswirkungen auf Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Pflanzen

Zur Erfassung des Schutzstatus der Vegetation wurden im Jahr 2025 zwei flächendeckende Untersuchungen des Planbereiches durch einen Artenschutzsachverständigen durchgeführt, die Biotopkartierung ist Anhang der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V-67b VE.

- Naturschutzrechtlich geschützte Pflanzen und Biotope

Im Rahmen der Biotopkartierung wurden keine geschützten Biotope entdeckt. Demnach wurden keine Arten der Roten Liste von Berlin, keine Zielarten des Berliner Florenschutzes, keine nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützte Arten (besonders geschützte Art gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG) sowie keine nach § 30 BNatSchG bzw. § 28 NatSchG Bln gesetzlich geschützte Biotope nachgewiesen. Es wurden jedoch Potenziale und Habitate für ubiquitäre Freibrüter innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs vorgefunden. Weiterhin wurden Strukturen für mögliche Sommerquartiere für Fledermäuse nachgewiesen.

Mittels im Durchführungsvertrag geregelter Vermeidungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen können wesentliche Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Fläche

Bei der durch das Vorhaben in Anspruch genommenen Fläche handelt es sich um eine bereits für Gewerbe- und Dienstleistungen baulich genutzte Fläche innerhalb des Siedlungsgebiets mit geringem Grünanteil sowie einer verkehrlich genutzten Fläche. Die Wiedernutzung der Fläche entspricht der Zielstellung u.a. des Baugesetzbuchs, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu betreiben und die weitere Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu minimieren. Die geplante Weiternutzung und Qualifizierung von Flächen im baulichen Innenbereich kann dazu beitragen, der Siedlungstätigkeit im Außenbereich

entgegenzuwirken. Die verkehrlichen Auswirkungen sind durch die gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr geringfügig.

Boden

Wesentliche Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

Wasser

Wesentliche Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

Luft, Klima

Wesentliche Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)

Das nächstgelegene Schutzgebiet, das den oben angegebenen Zwecken zuzuordnen ist, befindet sich mit dem Landschaftsschutzgebiet „Plänterwald“ in einer Entfernung von ca. 3,0 km süd-östlich des Plangebietes. Auf Grund der Entfernung des Vorhabens zu dem LSG ist keine Beeinträchtigung der Schutzziele des Gebiets nicht zu erwarten.

VIII.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Beherbergung schaffen. Hierzu dient die geplante Festsetzung eines Vorhabengebietes mit der Zweckbestimmung „Beherbergung“. Mit Umsetzung des vorhabenbezogener Bebauungsplans V-67b VE wird kein Wohnraum geschaffen.

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

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans fallen Personalkosten an.

Dem Land Berlin entstehen keine unmittelbaren Kosten durch die Planung. Die Investitionen für das Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich der notwendigen Gutachten und die Umsetzung des geplanten Vorhabens trägt der Vorhabenträger.

VIII.4 Auswirkungen auf soziale Infrastruktur und öffentliche Grünflächen

Die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes lassen zukünftig kein Wohnen zu. Das Vorhaben hat somit keine Auswirkungen auf soziale Infrastrukturen und öffentliche Grünflächen. Es entstehen keine Folgebedarfe gemäß dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung.

B RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 07.11.1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GVBl. S. 285).

Unterschrift der Senatorin/des Senators/der Stadträtin/des Stadtrats (bei Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB)

C ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Allgemein übliche Abkürzungen (wie bzw., km, z. B., usw.), die auch das Rechtschreibwörterbuch der deutschen Sprache (DUDEN) aufführt, werden verwendet, sind im Folgenden aber nicht verzeichnet.

ABL.	Amtsblatt
AFB	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
AGBauGB	Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches
AZG	Allgemeines Zuständigkeitsgesetz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO Bln	Bauordnung Berlin
BBK	Bodenbelastungskataster
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BEK	Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm
BGBL.	Bundesgesetzblatt
BVG	Berliner Verkehrsbetriebe
BWB	Berliner Wasserbetriebe
EHZK	Einzelhandel- und Zentrenkonzept
FNP	Flächennutzungsplan
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
LaPro	Landschaftsprogramm
LEP B-B	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg
LEP HR	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg
LEPro	Landesentwicklungsprogramm
m	Meter
m ²	Quadratmeter

m ü. NHN	Meter über Normalhöhennull
MIV	Motorisierter Individualverkehr
OK	Oberkante
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PlanZV	Planzeichenverordnung
PNF	Prognose-Nullfall
PPF	Prognose-Planfall
SenStadt	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
SiKO	Soziales Infrastrukturkonzept
StEP	Stadtentwicklungsplan
StEP MoVe	Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr
SU	Schalltechnische Untersuchung
TA Lärm	Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm
VU	Verkehrstechnische Untersuchung

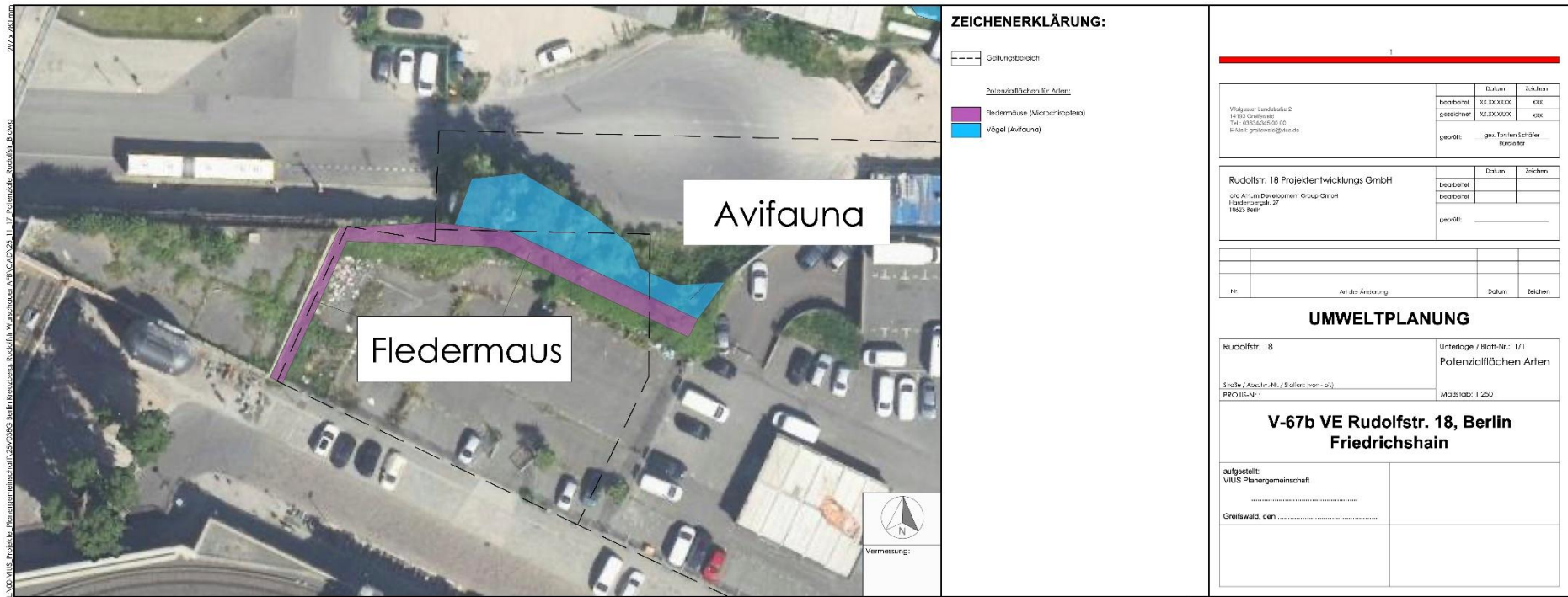
D ANHANG

I Potentialflächen

II Biotoptypenkartierung

III UVP-VP zum V67b VE

Potenzialflächen



ZEICHENERKLÄRUNG:

- Geltungsbereich
- Potenzialflächen (PZ-Arten):**
- Fledermaus (Microchiroptera)
- Vögel (Avifauna)



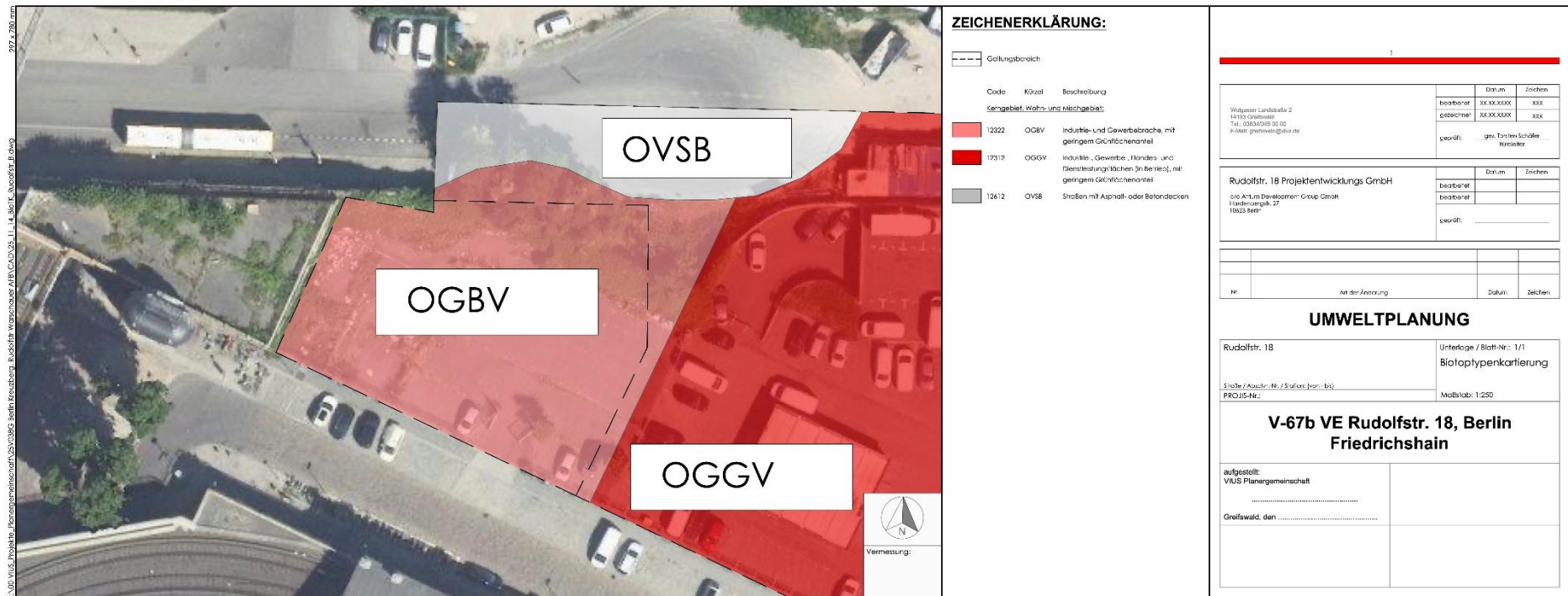
Vermessung:

1			
Waldener Landstraße 2 14193 Großensee Tel: 030334045 0/10 E-Mail: grohewald@vils.de	bearbeitet gezeichnet	Datum XX.XX.XXXX XX.XX.XXXX	Zeichen XXX XXX
Rudolfstr. 18 Projektentwicklungs GmbH c/o A+L im Dienstleistungen Group GmbH Friedrichshain, 27 10623 Berlin	bearbeitet gezeichnet	Datum	Zeichen
Nr.		Art der Änderung	Datum Zeichen

UMWELTPLANUNG

Rudolfstr. 18	Unterlage / Blatt-Nr.: 1/1
3. Seite / Anzahl: Nr. / 5 (Seite: pos. - bis)	Potenzialflächen Arten
PROJIS-Nr.:	M Maßstab: 1:250
V-67b VE Rudolfstr. 18, Berlin Friedrichshain	
aufgestellt: VILS Planungsgemeinschaft	
Greifswald, den.	

Biotoptypenkartierung



GfP - Gesellschaft für Planung mbH – Kurfürstenstraße 33 – 10785 Berlin

Kurfürstenstraße 33

10785 Berlin

Fon: 030 / 695 995 50

Fax: 030 / 695 994 00

Packhofstraße 12

14776 Brandenburg / Havel

Fon: 03381 / 258 95 81

Fax: 03381 / 258 94 04

mail@gfp-stadtplanung.de

www.gfp-stadtplanung.de

Berlin, 13.03.2026

Umweltverträglichkeitsprüfung – Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Folgenden wird die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Kriterien der Anlage 3 UVPG durchgeführt.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - UVPG

§ 7 Absatz 1 UVPG besagt, dass bei einem Neuvorhaben, das in Anlage 1 Spalte 2 mit dem Buchstaben „A“ gekennzeichnet ist, die zuständige Behörde eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durchführt. Die allgemeine Vorprüfung wird als überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 aufgeführten Kriterien durchgeführt. Die UVP-Pflicht besteht, wenn das Neuvorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 25 Absatz 2 bei der Zulassungsentscheidung zu berücksichtigen wären.

Die Festsetzung des Sonstigen Sondergebiets „Beherbergung“ im Bebauungsplan V-67b VE soll dazu dienen, einen neuen Beherbergungsstandort im Zuge des Gesamtquartiersbaustein Rudolfstr. 18/19 zu etablieren. Dafür sieht der Bebauungsplan die Festsetzung von Baukörperfestsetzungen vor, die die künftige Kubatur festlegt und nur geringfügige Erweiterungen zur Gewährleistung eines baulich-räumlichen Spielraums ermöglichen soll. Nach 18.8 Anlage 1 UVPG ist im Innenbereich für den *„Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt“* wird für die Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen. Der jeweilige Prüfwert richtet sich dabei nach der Kategorie in 18.1.2. *„Bau eines Beherbergungskomplexes mit einer Bettenzahl von jeweils insgesamt 100 bis weniger als 300 oder mit einer Gästezimmeranzahl von jeweils insgesamt 80 bis weniger als 200“*

Bei Vorhaben, wie hier angenommen, im Innenbereich gilt die Nummer 18.8 der Anlage 1 UVPG, der eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorsieht, wenn der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht ist. Damit nimmt die Vorschrift auf Nummer 18.1.2 Bezug, denn nur diese Nummer regelt einen Vorprüfungswert. Daher wird bei Innenbereichsvorhaben nach Nummer 18.8. auch nicht zwischen den Wert-Schwellen nach Nummer 18.1.1 oder 18.1.2 mehr unterschieden, sondern es gilt immer die Vorprüfungspflicht ab dem Erreichen des Vorprüfungswerts nach Nummer 18.1.2.

Erforderlichkeit zur Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. Weniger als 20.000m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind,

oder

2. 20.000m² bis weniger als 70.000m², wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären

Gemäß § 13 a Absatz 1 Satz 4 und 5 ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Bebauungsplan fällt mit einer geplanten Grundfläche von ca. 1.140m², also weit <20.000m², in die Kategorie des § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB. Eine überschlägige Prüfung gemäß der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien ist demnach nicht erforderlich.

Allerdings ergibt sich die Erforderlichkeit der Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls gemäß der Kriterien der Anlage 3 für die Vorprüfung im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) aufgrund der Erfüllung der genannten Planungskriterien der Liste zu den UVP-pflichtigen Vorhaben in Anlage 1, Nr. 18.1.2

(A in Spalte 2 = allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls: siehe § 7 Absatz 1 Satz 1).

Dieser Erforderlichkeit soll mit dem vorliegenden Dokument Rechnung getragen werden.

Merkmale des Vorhabens/ Bebauungsplans

Größe und Ausgestaltung des Vorhabens

Geplant ist die Entwicklung eines Beherbergungskomplexes inklusive gastronomischer Nutzungen. Ziel ist die Attraktivitätssteigerung sowie Nachverdichtung in zentraler Lage. Das Vorhaben umfasst insgesamt rund 7.124 m² Bruttogeschossfläche, davon ca. 6.038 m² freifinanzierte Dienstleistungen (Beherbergung), sowie ca. 1.086 m² für Gastronomie. Ergänzend sind öffentlich zugängliche Erdgeschossflächen vorgesehen. Abrissarbeiten sind innerhalb des Geltungsbereiches des V-67b VE lediglich zur Beseitigung von Bestandsmauern zu erwarten.

Da für dieses Vorhaben keine geeigneten planungsrechtlichen Grundlagen bestehen, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Nutzungskonflikte werden nicht erwartet; aufgrund der Nähe zu den Bahntrassen sind jedoch besondere Anforderungen an den Lärmschutz und ein hohes Maß an Vorbelastungen für die Bewertung von umweltfachlich relevanten Auswirkungen zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan V-67b VE sieht für das Sonstige Sondergebiet „Beherbergung“ die Festsetzung einer maximalen Geschossfläche (GF) von 7.000 m² sowie einer maximal überbaubaren Grundstücksfläche von ca. 1.140 m² innerhalb der Baugrenzen vor. Maximal sind sieben Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss zulässig. Im derzeitigen Planungsstand soll das beworbene Beherbergung 230 Zimmer und 460 Betten haben.

Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten

Nachteilige Umweltauswirkungen sind alle negativen Veränderungen der menschlichen Gesundheit oder der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit einzelner Bestandteile der Umwelt.

Eine kumulierende Wirkung mit dem V-67a VE ist nicht vorhanden. Es handelt sich um zwei eigenständige vorhabenbezogene Bebauungspläne, die sich in ihrer städtebaulichen Kubatur berücksichtigen, aber inhaltlich voneinander losgelöst und separat voneinander realisierbar sind.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Vorhabenplanung ist nicht absehbar, inwieweit der V-67a VE möglicherweise ebenfalls einer UVP-VP unterzogen werden muss, da im V-67a VE insbesondere Wohnen (80 %) und Gewerbe (20 %) realisiert werden sollen und diese Nutzungen gem. UVPG Anlage 1 keine prüfpflichtigen Nutzungen darstellt.

Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Fläche und Boden

Das Grundstück des Sonstigen Sondergebietes „Beherbergung“ ist nahezu vollständig bestandsversiegelt (vgl. Biotoptypenkartierung und Potenzialabschätzung VIUS Planergemeinschaft 2025) und soll zu überwiegenden Anteilen durch Gebäude (Hauptgebäude), Stellplätze und Tiefgaragenzufahrt genutzt werden, wobei durch die direkte und mannigfaltige Anbindung des ÖPNV die Realisierung eines niedrigen Stellplatzschlüssel geplant ist. Sowohl das Schutzgut Fläche als auch das Schutzgut Boden werden durch die Wiedernutzbarmachung des Geltungsbereiches aus der umweltfachlichen Betroffenheit genommen. Damit wird zugleich den Anforderungen des § 1a BauGB zu den ergänzenden Vorschriften des Umweltschutzes, welcher u.a. den sparsamen Umgang mit Grund und Boden postuliert.

Aufgrund der Ausgangssituation des Geltungsbereiches und seiner untersuchungsrelevanten Umgebung ist mit der Umsetzung der geplanten Baukörperfestsetzungen kein Eingriff in umwelt- sowie naturschutzfachlich bedeutende Flächen oder Flächenbestandteile verbunden.

Bei Zugrundelegung einer Baugebietsgröße von ca. 1.140 m² entsprechen die überbaubaren Grundstücksflächen ca. 912 m² einer rechnerischen GRZ (gem. § 19 Abs. 2 BauNVO) von ca. 0,8. Die sich auf das Nutzungsmaß gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auswirkende Form der flächenintensiven Erschließung/Anlieferung erfordert eine Regelung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.

Wesentliches Ziel der Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Beherbergung“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines derzeit untergenutzten Areals im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, südöstlich der Warschauer Brücke zwischen Rudolfstraße und Tamara-Danz-Straße, in direkter Nähe zum U- und S-Bahnhof Warschauer Straße. Es wird eine textliche Festsetzung aufgenommen: *Im Sonstigen Sondergebiet „Beherbergung“ wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.* Da sich die betreffenden Baugrenzen jedoch nah an den bestehenden Baustrukturen orientieren, sind bei der Neuerrichtung des Beherbergungsbetriebs das städtebauliche Erscheinungsbild sowie die in Anspruch genommenen Flächen für die Überbauung durch Gebäude annähernd gleichbleibend und keine wesentlich über den derzeitigen versiegelten Bestand hinausgehenden Gebäude zulässig.

Trotz der geplanten textlichen Festsetzung, welche für die Bebauungen sowie die Flächen für Stellplätze und Erschließung eine Versiegelung von bis zu 80 % der Grundstücksfläche ermöglicht, erhöht sich im Verhältnis zum derzeitigen Bestand das Nutzungsmaß nicht.

Das Plangebiet weist keine Nähe zu öffentlichen Grünflächen auf, ein unmittelbarer Landschafts- oder Naturbezug für die betroffene Fläche kann nicht festgestellt werden.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Der Geltungsbereich besteht vegetationsökologisch aus nicht heimischen, invasiven Ruderalpflanzen, die eine hohe Widerstandskraft gegenüber den großstadtbedingten Einflüssen innehaben. Es sind keine gesetzlich geschützten oder bedrohten Floren-Arten in der Biotoptypenkartierung und Potenzialabschätzung bestimmt worden. Es liegt eine sehr geringe bis gar keine Biodiversität im Plangebiet in Form eines geringen Artspektrums von häufigen und resistenten Ruderalpflanzen vor. Ein hoher Biodiversitätsstatus wird sich bei Nichtdurchführung der Planung zukünftig vor Ort aufgrund der nicht gegebenen ökologischen Voraussetzungen auch nicht entwickeln können.

Der Geltungsbereich und sein unmittelbarer Einwirkungsbereich sind nicht nur stark anthropogen geprägt bzw. vorbelastet, sondern werden aufgrund der Lage und der Nutzung insbesondere in Bezug auf das zu berücksichtigende Kriterium ‚Lärm‘ von erheblichen Auswirkungen beeinflusst. In Verbindung mit der nahezu vollständigen Bestandsversiegelung ist die Lebensraumeignung für alle Vertreter der lokal zu erwartenden Fauna stark reduziert. Es sind mit Ausnahme der planungsrelevanten Tiergruppe der Fledermäuse gemäß der Potenzialabschätzung von VIUS Planergemeinschaft 2025 keine darüberhinausgehenden Habitatpotenziale für Amphibien, Reptilien, Insekten und Säugetiere sowie Vertreter des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet und dem erweiterten Untersuchungsbereich vorhanden. Damit ergeben sich auch keine Potenziale für die Nutzung des Geltungsbereiches als Fortpflanzungs- und Ruhestätte im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz und seinem Schutzregime.

Avifauna

Das Plangebiet bietet weder für Boden- noch für Gebäude- und Höhlenbrüter eine signifikante artenschutzfachliche Relevanz. Es existieren Potenziale und Nachweise von Nestern für ubiquitäre Freibrüter innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs, die sich an die von den natürlichen Ursprungszuständen abgewichenen Bedingungen des Innenstadtbereiches angepasst und eine Störungsresistenz entwickelt haben. Für diese Exemplare sind, falls artenschutzrechtlich notwendig, Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen möglich und umsetzbar.

Fledermäuse

Im Geltungsbereich gibt es eine Mauerstruktur, welche einen sehr dichten Aufwuchs aus japanischem Staudenknöterich (*Fallopia japonica*) und v.a. Schlingknöterich (*Fallopia baldschuanica*) aufweist. Der dichte Fassadenbewuchs würde sich als Sommerquartier für Fledermäuse eignen. Ob die Strukturen genutzt werden, kann nur mit Hilfe einer Kartierung ermittelt werden. Vermeidungsmaßnahmen und andere Maßnahmen sind in einem vollständigen Artenschutzfachbeitrag für alle betroffenen und prüfrelevanten Arten zu formulieren.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt bei der Bauleitplanung kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG vor, wenn für europarechtlich geschützte Arten – gegebenenfalls unter Einbeziehung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen – die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Es liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte vor, die der Umsetzung der vermeidenden Maßnahmen des Artenschutzrechtes entgegenstehen könnten. Dementsprechend wird trotz des dokumentierten Sommerquartierpotenzials am Fassadenbewuchs der Mauerstruktur nördlich und nordwestlich der Geltungsbereichsgrenze kein Auslösen der bundesnaturschutzgesetzlichen Verbotsstatbestände erwartet.

Verkehr

Es ist zu erwarten, dass durch die zeitliche Verteilung der Verkehrsströme keine übermäßig starken Zusatzbelastungen am Knotenpunkt Tamara-Danz-Straße/Mühlenstraße auftreten.

Die Auswirkungen durch das Neubauvorhaben sind für alle untersuchten Knotenpunkte und die Spitzenstunden gering. Die Planung führt meist zu keiner Verschlechterung der Qualitätsstufen. Lediglich in den Spätspitzenstunden tritt am Knotenpunkt Mühlenstraße/Oberbaumbrücke eine Verschlechterung der Qualitätsstufe von D auf E ein. Dabei werden kritische Wartezeiten geringfügig überschritten, die sich jedoch nicht negativ auf die umliegenden Knotenpunkte auswirken. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird nahezu gesamt über den Knotenpunkt Mühlenstraße/Tamara-Danz-Straße abgewickelt. Es bestehen keine negativen Auswirkungen, die aus den Zulässigkeiten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hervorgehen. Spürbare Verschlechterungen in Form von sehr hohen Wartezeiten und Auslastungsgraden von über 100 % sind ausschließlich auf infrastrukturelle Änderungen (Straßenbahnneubau) zurückzuführen.

Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze ist in einer Tiefgarage auf dem Grundstück und in umliegenden Parkhäusern, die noch Kapazitäten aufweisen, zu erbringen. Der vorhabenbezogene Vorhabenbezogener Bebauungsplan folgt den Empfehlungen.

Das Gutachten stellt fest, dass sich die Einzugsgebiete der einzelnen Verkehrsträger (Bus, Tram, U-Bahn und S-Bahn) häufig überlagern. So wird eine intermodale Verknüpfung gefördert. Ein hohes Erschließungspotential des Untersuchungsraumes ist insbesondere im westlichen Bereich vorzufinden. Der östliche Teil liegt außerhalb des Einzugsbereichs. In Gänze ist der Standort jedoch außerordentlich gut in das öffentliche Verkehrssystem integriert.

Im Zuge der Verkehrsuntersuchung wurden Verkehrserhebungen durchgeführt, welche die städtebaulichen Annahmen sowie die verkehrlichen Annahmen inkl. Anwesenheitsgrad und Anzahl der Wege berücksichtigen.

Abfallerzeugung

Hinsichtlich der Abfallerzeugung sind für den Betrieb des Beherbergungsstandortes keine Besonderheiten zu erwarten. Abfall fällt in geringem Umfang als Verpackungsmaterial an, das recycelt werden kann. Des Weiteren fallen Hausmüll sowie durch die Bewirtung der Gäste nicht verwertete Lebensmittel als kompostierbarer Biomüll an. Dieser wird ordnungsgemäß entsorgt.

Umweltverschmutzung und Belästigungen

Die von dem Vorhaben ausgehenden Umweltverschmutzungen sind als geringfügig einzuschätzen. Neben der bereits aufgeführten Abfallerzeugung ist ausschließlich mit Abgasen bzw. Emissionen bei der Beheizung der Unterkunftsgebäude sowie durch die Erschließung der Tiefgarage und der zulässigen Stellplätze als auch im Zusammenhang mit der Belieferung des Beherbergungsbetriebs zu rechnen. Aufgrund der derzeitig bereits bestehenden Bebauung/Versiegelung und langjährigen Nutzung des Umgebungsbereichs der Gewerbebrache ist durch die Bebauungsplanfestsetzungen von einer im Vergleich zum derzeitigen Bestand nur unwesentlich erhöhten Umweltverschmutzung auszugehen, sollte der geplante baulich-räumliche Entwicklungsspielraum der Festsetzungen ausgenutzt werden.

Darüber hinaus erfolgt die Anordnung und Erschließung der Baukörper bestandsorientiert so, dass Belästigungen benachbarter Baugebiete bedingt durch Liefer- und Kundenverkehre weitgehend vermieden werden können.

Ausführungen zu potenziellen Lärmbelästigungen werden unter dem Punkt ‚Risiken für menschliche Gesundheit‘ aufgeführt.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan V-67b VE wurde außerdem ein Erschütterungsgutachten mit Stand vom 20.02.2026, Fortschreibung vom 27.02.2026 durch das Ingenieurbüro Krebs und Kiefer Ingenieure GmbH erstellt. Das Gutachten prüft, die schienenverkehrsinduzierten Erschütterungen mittels einer Bestandsanalyse und die möglichen erschütterungstechnischen Konfliktpotentiale, welche hinsichtlich künftiger Immissionen aus Erschütterungen und sekundärem Luftschall für

den geplanten Gebäudekomplex zu erwarten und welche Maßnahmen zur Konfliktbewältigung in Betracht zu ziehen sind.

Als Beurteilungsgrundlage werden die allgemein anerkannten Anhaltswerte nach DIN 4150 - 2 herangezogen. Bei Einhaltung dieser Anhaltswerte sind „erheblich belästigende Einwirkungen“ durch Erschütterungen nicht zu erwarten. Es wurde der Nachweis erbracht, dass in der Ausführung durch baulich-, technische Vorkehrungen erhebliche Auswirkungen ausgeschlossen werden können.

Für die Beurteilung wird ein Mischgebiet angenommen, dass die verschiedenen Schutzwürdigkeiten berücksichtigt.

Der im Verfahren abzuschließende Durchführungsvertrag wird die vom Fachgutachter vorgeschlagenen baulich-technischen Lösungen enthalten.

Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien sowie die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle

Die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans V-67b VE zulässige Beherbergungsnutzung enthält kein wesentliches Unfallrisiko. Die zulässigen Nutzungen sind risikoarm, die zulässigen bzw. bereits bestehenden Anlagen sind normiert und stellen sich unter Zugrundelegung der üblichen Auflagen, z.B. der Installation von Auffangwannen bei Kühlanlagen, als sicher dar. Das anzunehmende Unfallrisiko liegt nicht wesentlich über dem einer Wohnnutzung.

Eine Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, ist nicht zu erwarten, da kein Betriebsbereich, also der gesamte unter der Aufsicht eines Betreibers stehende Bereich, vorliegt, in dem gefährliche Stoffe im Sinne des Artikels 3 Nummer 10 der Richtlinie 2012/18/EU zum Einsatz kommen werden.

In diesen Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass keine Störfall-Betriebe in der Nähe des künftigen Beherbergungsbetriebes liegen, die beeinträchtigend auf den Beherbergungsbetrieb einwirken könnten. Die Daten zur Lage der Betriebsbereiche ergeben sich aus der Liste der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt zu den Betriebsbereichen nach § 3 Abs. 5a BImSchG.

Risiken für die menschliche Gesundheit

Risiken für die menschliche Gesundheit, z.B. durch die Verunreinigung von Wasser oder Luft sind dementsprechend und unter Berücksichtigung sämtlicher geltender Bestimmungen zur Gefahrenabwehr ebenfalls nicht prognostizierbar.

Für das Bauvorhaben an der Rudolfstraße „Quartier an der Warschauer Brücke“ ist eine schalltechnische Untersuchung (Krebs und Kiefer 2024) durchgeführt worden. Diese Untersuchung soll den Gesundheitsschutz berücksichtigen, insbesondere im Hinblick auf eine Wohnnutzung. Hierzu wurde die Lärmsituation an den Fassaden des geplanten Gebäudes auf Immissionen aus Verkehrs- und Gewerbelärm mit folgenden Ergebnissen untersucht:

Aufgrund der Lage in einem derzeit planungsrechtlich zulässigen Gewerbegebiet mit der zukünftig weiterhin geplanten gewerblichen Nutzung kann planungsrechtlich von keinen erheblichen zusätzlichen Auswirkungen, die durch die Vorhabenumsetzung entstehen, ausgegangen werden. Ein Emissionsverhalten aus der Bestandsnutzung der gewerblichen Nutzung in der Umgebung wird erwartet. Nach Planumsetzung kommt es voraussichtlich zu einer Umverteilung von Geräuschquellen in dem Gebiet (derzeit Stellplatz, später Tiefgarageneinfahrt sowie Belüftungen auf dem Dach).

Ob für die Gewährleistung gesunder Übernachtungsverhältnisse in dem neu entstehenden Beherbergungsbetrieb passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen sind, ist nach Vorlage des Gutachtens im weiteren Verfahren zu klären.

Bei der Bauausführung sind überdies die Ziele der DIN4109 im Rahmen der geltenden technischen Baubestimmungen einzuhalten und nachzuweisen, sodass hier kein weiteres Festsetzungserfordernis entsteht. Es sind keine wesentlichen Lärmkonflikte zu erwarten.

Klima

Weiterhin wird für die Beurteilung dieses Kriteriums die vorliegende Klimauntersuchung für die Bebauungspläne im zusammenbetrachteten Planfall herangezogen (Peutz Consult GmbH, 2026). Die Untersuchung führt Szenarien mehrere Planfälle durch, so dass im Falle der Betrachtung des Bebauungsplanverfahren V-67b VE der darin genannte Planfall 2 hier zur Betrachtung herangezogen wird.

Die Berechnungsergebnisse der mikroklimatischen Untersuchung zeigen, dass zwischen der Bestandsituation und dem Planfall 2 nur geringe Unterschiede hinsichtlich Durchlüftung, Lufttemperatur und

bioklimatischer Belastung auftreten. Im Planfall 2 (s.o.) liegen aufgrund der vollständigen Überbauung des Plangebietes ausschließlich Geschwindigkeitsreduktionen von bis zu >

0,9 m/s im nahen Umfeld des Plangebietes vor. Eine tiefgreifende Verschlechterung der Durchlüftungssituation in der angrenzenden Wohnbebauung ist in keinem Planfall zu erkennen. Aufgrund der vollständigen Überbauung des Gebietes des Bebauungsplans V-67b VE, können im Planfall 2 innerhalb des Plangebietes keine Lufttemperaturen prognostiziert werden. Die Temperaturabnahmen im Umkreis des Plangebietes von über 0,1 °C im Planfall 2 sind auf die Verschattung der neuen Bäume und Gebäude zurückzuführen. Außerhalb des Plangebietes beträgt die Temperaturzunahme in den angrenzenden Straßenräumen im Planfall 2 in westliche Richtung mehr als 0,1 °. Im Planfall 2 wirken sich die Zunahmen der Lufttemperatur in keinem Bereich auf sensible Nutzungen aus. Kleinräumig tragen auch die festgesetzten Baumpflanzungen in allen Planfällen allerdings insbesondere im Planfall 2 durch ihre Verschattungswirkung zu einer Verbesserung des Bioklimas bei. Im Planfall 2 erhöhen sich die PET-Werte ausschließlich in Bereichen außerhalb des Plangebietes, insbesondere an der Ecke Rudolfstraße / Warschauer Platz, da das gesamte Plangebiet überbaut wird. Von den Zunahmen sind in allen Planfällen keine Wohngebäude oder andere sensible Nutzungen außerhalb des Plangebietes betroffen.

Zur Reduktion der bioklimatischen Belastung sollten bei fortschreitender Planung nach Möglichkeit folgende Planungsempfehlungen berücksichtigt werden.

Diese können einzeln oder in Kombination umgesetzt zur Reduktion des Belastungsniveaus beitragen:

- Erhöhung der Verschattungswirkung und Verdunstungsabkühlung durch zusätzliche Baumstandorte entlang der Tamara-Danz-Straße
- Gebäudebegrünung in Form von extensiver oder besser intensiver Dachbegrünung auf allen Flachdächern inklusive Baumpflanzungen und Fassadenbegrünung zur Reduktion der nachmittäglichen Wärmeaufnahme und Erhöhung der Verdunstungsabkühlung
- Verwendung geeigneter Baumaterialien für Gebäude, um die Wärmeaufnahme in den Tagstunden und die Wärmeabgabe in den Nachtstunden zu reduzieren
- Schaffung von Regenrückhalteflächen

- Künstliche Bewässerung der Dach- und Fassadenbegrünung, um die Verdunstungskühlung auch während langer Hitze- beziehungsweise Trockenperioden auf-

recht zu erhalten

Wind

Zur Abschätzung der Auswirkung des Vorhabens auf den Windkomfort innerhalb des Plangebietes ist eine Windkomfortstudie erstellt worden (Peutz 2026: Windkomfortuntersuchung für das Bebauungsplanverfahren V-67b VE in Berlin, Friedrichshain-Kreuzberg). Der Windkomfort im direkten Umfeld des Bebauungsplans V-67b VE in Bodennähe ist aufgrund der geplanten Gebäude sowie der umgebenden Bebauungsstruktur "gering" bis

"sehr hoch". Da es in der direkten Umgebung jedoch kaum Bereiche gibt, die einem längeren Aufenthalt dienen, ist der teils eingeschränkte Windkomfort außerhalb des Plangebietes als unkritisch zu bewerten. In Bereichen mit windsensible Nutzungen im weiteren Umfeld wie dem Rudolfplatz, der Außenanlage der Kita "Am Rudolfplatz" sowie den Bahnsteigen des Bahnhofes Moskauer Straße liegt auch nach Realisierung des Planvorhabens auf dem Bebauungsplan V-67b VE eine Eignung für die jeweilige Nutzung vor. Innerhalb der Grenzen des Plangebietes wird bodennah weitestgehend ein "hoher" bis "sehr hoher" Windkomfort prognostiziert. Für eine Nutzung als Verkehrsfläche (z.B. Geh- oder Radwege) oder auch für einen kurzzeitigen Aufenthalt sind die Flächen daher geeignet. Sind windsensible Nutzungen wie Cafés, Sitzflächen o.ä. geplant, liegt ohne weitere Maßnahmen immer noch eine "mäßige Eignung" vor. Durch die Anpflanzung von Bäumen oder Sträuchern kann der Windkomfort verbessert werden, falls windsensible Nutzungen vorgesehen sind.

Licht/Belichtung

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens V-67a VE wurde eine Lichttechnische Untersuchung (Peutz Consult GmbH mit Stand vom 16.02.2026) erstellt, die das Vorhabengebiet mit betrachtet hat. Dies begründet sich in der Planung eines Wohnhochhauses auf dem Nachbargrundstück. Es liegen weder Abstandsflächenunterschreitungen noch die Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse vor. Da es sich bei der Beherbergung weder um eine Arbeitsnutzung noch um eine Wohnnutzung handelt, sind keine Empfehlungen für eine Belichtung mit diffusem Tageslicht definiert. Die Nutzung von Kunstlicht im Lichtschacht des Beherbergungsbetriebes sollte dem Nutzungsprofil genügen.

Standort des Vorhabens/ Bebauungsplans

Nutzungskriterien

Die sich derzeit innerhalb des Baugebiets befindlichen baulichen Strukturen setzen sich aus versiegelter Fläche, die zu einem Großteil als Parkplatz und Gewerbebetriebe bestehen, zusammen. Die künftige Planung mit ihren Festsetzungsinhalten, welche im Bebauungsplanes V-67b VE geregelt werden, führen zu keiner Steigerung der Versiegelung. Sowohl das Maß der baulichen Nutzung als auch die Art der baulichen Nutzung sollen im sparsamen Umgang mit Grund und Boden festgesetzt werden. Aufgrund der annähernd gleichbleibenden Nutzungsmaße (GRZ) ist durch die Festsetzung mit keiner gegenüber dem Bestand stark veränderten Emissionsbelastung zu rechnen.

Das Grundstück verfügt über keine zusammenhängend gestalteten Freiflächen, die der naturbezogenen Erholung dienen. Darüber hinaus dient die Fläche keinem landwirtschaftlichen Zwecke oder fischereiwirtschaftlichen Nutzungen, öffentlichen Nutzungen, dem Verkehr oder der Ver- und Entsorgung und es sind keine kumulierenden Wirkungen mit anderen in der Umgebung befindlichen Anlagen oder ähnlichen Vorhaben zu befürchten.

Qualitätskriterien

Eine ökologische Empfindlichkeit und besondere Bedeutung für den Naturhaushalt in Bezug auf die zu berücksichtigenden Qualitätskriterien des Standorts ist nicht feststellbar. Gegenüber der bestehenden Nutzung der Flächen als versiegelte Parkplatzfläche findet durch den Bebauungsplan V-67b VE keine zusätzliche Einschränkung des Reichtums, der Qualität und der Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft statt. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, die einen Beherbergungskomplex ermöglichen, der einer GRZ von 0,8 entspricht. Im gegenwärtigen Zustand können ca. ca. 120 m² unversiegelte Flächen auf dem Grundstück ermittelt werden. Bei Umsetzung der Festsetzung sind maximal 912 m² des 1.140 m² großen Grundstücks versiegelbar, so dass das zulässige Maß der Versiegelung annähernd identisch ist, wie das bereits bestehende Maß der Nutzung.

Für die Realisierung der vorliegenden Planung sind keine zusätzlichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen erforderlich. Vielmehr sollen die bestehenden Erschließungsflächen, fortan auch für die

Erschließung des sonstigen Sondergebiets herangezogen werden. Mit dieser Doppelnutzung der Erschließungsflächen kann die Inanspruchnahme zusätzlicher Erschließungsflächen vermieden werden.

Gemäß dem Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung handelt es sich bei dem vor Ort befindlichen Untergrund um einen extrem stark veränderten Bodenaufbau mit einer sehr geringen Naturnähe. Zusätzlich wird der Bereich mit einer geringen Bewertung der Puffer- und Filterfunktion sowie einer geringen Regulierungsfunktion für den Wasserhaushalt eingestuft, so dass Auswirkungen bedingt durch die annähernd gleichbleibende Versiegelung zum derzeit bestehenden Niveau nicht zu erwarten sind. Darüber hinaus liegen die Flächen des Sonstigen Sondergebietes „Beherbergung“ außerhalb gekennzeichneten Zonen von Wasserschutzgebieten.

Es konnten keine geschützten Biotop aufgenommene werden. Ein Eingriff erfolgt nur in stark überprägte Bereiche (Gewerbebrache), weshalb eine Eingriffsbilanzierung als nicht notwendig erachtet wird. Um die Belange des Artenschutzes zu gewährleisten, bzw. um keine Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG auszulösen, und ggf. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und des Ausgleichs zu formulieren, ist ein vollständiger, d.h. alle vor Ort prüfrelevanten Arten berücksichtigender Artenschutzfachbeitrag zu erarbeiten. Potenziell geeignete Habitatstrukturen liegen für Vögel und Fledermäuse vor. Eine genaue Einschätzung und Bewertung der Potenziale, sowie die Formulierung von Maßnahmen wird im Artenschutzfachbeitrag vorgenommen. Durch die vertragliche Festlegung zur Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen, ggf. CEF-Maßnahmen, also vorbeugende Ersatzmaßnahmen, die rechtzeitig vor dem Eingriff ein konstantes und funktionsfähiges Angebot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gewährleisten müssen, in Form der Anbringung artspezifisch angepasster Fledermauskästen an den geeigneten Stellen und der gutachterlich bestätigten Anzahl sowie eine ökologische Baubegleitung zur Gewährleistung der artenschutzrechtlichen Belange während der Umsetzungstätigkeiten sind erhebliche Beeinträchtigungen aus artenschutzrechtlicher Sicht mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten.

Schutzkriterien

Eine tiefgehende Beurteilung der Belastbarkeit der Schutzgüter im Sinne ihrer ökologischen Empfindlichkeit unter besonderer Berücksichtigung der in 2.3.1 bis 2.3.11 in Anlage 3 des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung aufgeführten Gebietskategorien und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes ist nicht notwendig, da diese Gebietskategorien im Einwirkungsbereich des Bebauungsplanes V-67b VE nicht vorliegen.

Das Sonstige Sondergebiet „Beherbergung“ innerhalb des Bebauungsplans V-67b VE stellt kein Gebiet mit europäisch-gemeinschaftlicher Bedeutung für den Naturschutz und auch kein europäisches Vogelschutzgebiet dar. Der Planbereich ist nicht Naturschutzgebiet, Nationalpark, Biosphärenreservat oder Landschaftsschutzgebiet und birgt keine gesetzlich geschützten Biotope. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten, enthält keine Heilquellen sowie Überschwemmungsgebiete und befindet sich auch nicht in einem Bereich, in dem nach europäischen Gemeinschaftsvorschriften festgelegte Umweltnormen bereits überschritten sind.

In der Karte „Planungshinweise zum Bodenschutz“ des Umweltatlas Berlin wird das gesamte Baugebiet in der niedrigsten von fünf Kategorien der Schutzwürdigkeiten sowie mit einer sehr hohen Versiegelung aufgeführt. Es gelten gegenüber der Eingriffsvermeidung lediglich die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen zum Bodenschutz.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen und gemäß der Denkmalliste von Berlin keine Baudenkmale oder geschützte Denkmalstrukturen.

Das Planungsgebiet liegt im Kontext eines unmittelbar benachbarten dichten Denkmalbestandes. Dazu gehören:

- Im Westen: Gesamtanlage „Hochbahnhof Warschauer Brücke mit Viadukt, Treppenturm und Wagenreparaturhalle“ (09095053,T; 1900-02; 1907; 1910) mit mehreren Baudenkmalen
- Im Norden: Baudenkmal „Stellwerk W5/W6“ (09040191; 1925/1935)
- Im Süden: Ensemble „Auergesellschaft, später Osram und Narva“ (09095123; 1906) mit mehreren Baudenkmalen sowie
- Im Osten: Gesamtanlage „Pumpstation Radialsystem XII“ (09095052; 1862-1928) mit mehreren Baudenkmalen und
- Im Südosten: Ensemble Rudolfplatz (09095138) mit mehreren Baudenkmalen, insb. dem Baudenkmal „Zwinglikirche“ (09095139; 1903-1908).

Für den Bebauungsplan V-67b VE ist eine erhebliche nachteilige Umweltauswirkung in Gestalt der Beeinträchtigung des Denkmal-Umgebungsschutzes nicht zu erwarten. Das weitere Verfahren findet

unter Berücksichtigung und im Einvernehmen mit den denkmalpflegerischen Belangen statt. Die Annahme einer nicht in die Erheblichkeit tretenden potenziellen Auswirkung auf die Belange des Denkmalschutzes stützt sich insbesondere auf die Annahme, dass einerseits die Kubatur als architektonisches Mittel einen entscheidenden Einfluss in der Frage der Einhaltung der Denkmalbelange übernimmt und andererseits keine gewichtige und entscheidungsrelevante Argumentation in der Unterscheidung zwischen Wohnen und Beherbergung in der Frage der Prüfpflicht gesehen wird.

Gemäß Anfrage vom 1.7.2025 zum Altlastenverdacht für das/die Grundstück/e der Rudolfstraße 18, in 10245 Berlin erging die Information, dass die Flurstücke 258, 217, 262, 260, 214, 185, 216 unter der Nummer 8475, die Flurstücke 181, 255 unter der Nummer 10670 und die Flurstücke 257, 283, 281 unter der Nummer 8555b im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin (BBK) erfasst sind.

Die den Bebauungsplan V-67b VE betreffenden Flurstücke 259 und 261 sind davon nicht betroffen, das Flurstück 281 nur teilweise. Eine mit diesem Teilstück einhergehende und schutzgutgefährdende Schadstoffimmobilisierung ist als unwahrscheinlich einzustufen.

Innerhalb der im Bebauungsplan V-67b VE ist kein Naturdenkmal vorhanden, für das weitergehende Rechtsvorschriften entsprechend der „Verordnung zum Schutz von Naturdenkmälern in Berlin (ND-VO)“ gelten würden. Boden- oder Gartendenkmale sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Es liegen keine Hinweise vor, dass mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes bodendenkmalpflegerische Belange berührt werden. Sollten sich bei bauseitigen Bodeneingriffen archäologische Fundstellen hervortun sind alle Bodeneingriffe zu stoppen und das mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin zu informieren sowie das weitere Vorgehen abzustimmen und das betroffene Gebiet durch Ausgrabungen zu dokumentieren. „Alle Bodeneingriffe“ bedeutet, dass im Vorfeld der Baumaßnahme die Gebiete zu prospektieren sind, die durch unterkellerte Baueinheiten betroffen sind. Im Ergebnis dieser Untersuchung wird durch die Fachbehörde entschieden, ob weitere archäologische Untersuchungen erfolgen müssen oder das Gelände für die Bebauung freigegeben werden kann.

Im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG befindet sich das zulässige Vorhaben in einem zentralen Ort und konzentriert sich räumlich auf im Wesentlichen bereits bebaute Grundstücksflächen mit ausreichender Infrastruktur.

Nach der Festlegungskarte des LEP HR liegt das Bebauungsplangebiet V-67b VE im Gestaltungsraum Siedlung (lep-hr-festlegungskarte-ausschnitt-c3).

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen in keinem Widerspruch mit dem Grundsatz des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes (ROG). Die Sicherung der prägenden Vielfalt des Gesamtraums und seiner Teilräume sowie die Möglichkeit von Städten und ländlichen Räumen auch künftig ihre vielfältigen Aufgaben für die Gesellschaft erfüllen zu können ist weiterhin gewährleistet. Auch dem übergeordneten Ziel der Stärkung und Entwicklung des Gesamtraums und seiner Teilräume, wobei auf Kooperationen innerhalb von Regionen und von Regionen miteinander, die in vielfältigen Formen, auch als Stadt-Land-Partnerschaften, möglich sind, hinzuwirken ist, stellt der vorliegende Bebauungsplan keinerlei Hindernisse dar. Der Bebauungsplan V-67b VE berücksichtigt zudem die Vorgabe die Siedlungstätigkeit räumlich zu konzentrieren und vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten. Die Belange des Freiraums werden durch den zum Gesamtkonzept (V-67b und V-67a) gehörenden Bebauungsplan aufgrund des Standortes und der Ausgangssituation nicht berührt. Dem raumordnerischen Grundsatz der Brachflächenentwicklung gegenüber neuer Flächeninanspruchnahme nach Möglichkeit Priorität einzuräumen, wird durch die Inanspruchnahme der derzeit unzureichend genutzten innerstädtischen Brachfläche berücksichtigt. Gleiches gilt aufgrund von Nichtbetroffenheit für die Vermeidung der weiteren Zerschneidung der freien Landschaft sowie von Wald- und Moorflächen.

Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen

Ausmaß

Die Festsetzung des Sonstigen Sondergebiets „Beherbergung“ im Bebauungsplan V-67b VE soll dazu dienen, einen neuen Beherbergungsstandort im Zuge des Gesamtquartiersbaustein Rudolfstr. 18/19 zu etablieren. Dafür sieht der Bebauungsplan die Festsetzung von Baukörperfestsetzungen vor, die die künftige Kubatur festlegt und nur geringfügige Erweiterungen zur Gewährleistung eines baulich-räumlichen Spielraums ermöglichen soll. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand (2. Phase des Werkstattverfahrens) verfügen die bestehenden Gebäude über ca. 230 Zimmer.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans V-67b VE sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Beherbergungskomplexes im Zuge des Gesamtvorhabens eines funktional

durchmischten, urbanen Quartiers geschaffen werden, das den Grundsätzen einer nachhaltigen, sozial ausgewogenen und nutzungsintegrierten Stadtentwicklung entspricht. Ziel ist es, ein derzeit unzureichend genutztes Areal einer hochwertigen, dichten und vielseitigen Nutzung zuzuführen, in der Wohnen, Arbeiten, soziale Infrastruktur und kulturelle Angebote in einem engen räumlichen Zusammenhang stehen.

Das Ausmaß der Auswirkungen der Planung ist insgesamt als gering einzuschätzen: Durch die Realisierung des Vorhabens wird der zulässige Anteil an der insgesamt versiegelten Fläche des Grundstücks basierend auf dem aktuellen baulichen Bestand nicht vergrößert. Angelehnt an den derzeitigen Bestand setzt der Bebauungsplan fest, dass einschließlich der Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen und Zufahrten maximal eine Fläche versiegelt werden darf, die einer GRZ von 0,8 entspricht. Somit werden keine unversiegelten Flächen beansprucht, die den natürlichen Bodenfunktionen zur Verfügung standen.

Für die Realisierung der Bebauungsplaninhalte des Sonstigen Sondergebietes „Beherbergung“ müssen keine vorhandene Vegetation beseitigt oder zusätzliche Flächen versiegelt werden. Auch bestehende Bäume außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht von einer Fällung betroffen. Hinsichtlich des Baumbestandes wird in diesem Zusammenhang dennoch auf die Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO) verwiesen, die unabhängig vom Bebauungsplan gilt.

Grenzüberschreitende Auswirkungen

Durch die Realisierung des Vorhabens auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans V-67b VE sind keine Auswirkungen auf Schutzgüter in einem anderen Staat zu erwarten.

Schwere und Komplexität - Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen - Dauer, Häufigkeit und Reversibilität

Die aus den Festsetzungen des Bebauungsplans resultierenden Risiken für die Umwelt beschränken sich auf den hohen - jedoch bereits bestehenden - Versiegelungsgrad bedingt durch die Bebauung, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie auf die Gefahr sonstiger Umweltverschmutzungen (z.B. durch Abgase und Beheizung). Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen einen Versiegelungsgrad für bauliche Anlagen und deren Zufahrten von bis zu 0,8 zu. Dies

entspricht dem derzeitigen Bestand und soll zur Sicherung im Sinne der geplanten Nutzung ermöglicht werden. Zusätzlich handelt es sich bei den örtlichen Bodenverhältnissen um extrem stark veränderte Böden mit einer sehr geringen Naturnähe und einer mittleren Regulierungsfunktion für den Wasserhaushalt, so dass die planungsrechtlich zu sichernde Versiegelung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden haben wird. Planbedingte Umweltverschmutzungen oder Belästigungen wesentlicher Art als auch eine spürbare Steigerung der durch den Verkehr verursachten planbedingten Lärmemissionen sind durch die ergänzenden Planungen nicht zu erwarten. Festgestellte Überschreitungen von nächtlichen Maximalpegeln bei der zulässigen Neubebauung sind im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung durch die Sicherung von Lärmschutzmaßnahmen für die betroffenen und schützenswerten Immissionspunkte zu beheben.

Unter Berücksichtigung passiver Lärmschutzmaßnahmen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß des Berliner Lärmleifadens umgesetzt werden.

Die dafür notwendigen Maßnahmen sind in der Voruntersuchung exemplarisch dargestellt, im weiteren Planungsverlauf zu vertiefen und mit der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt abzustimmen. Die Umweltauswirkungen durch die vorgesehenen Baumaßnahmen werden nicht als schwer und komplex eingestuft, da die Lage der Baumaßnahme unmittelbar im anthropogen vorgeprägten Raum und zu vorhandener Bebauung hohen Nutzungsgrades liegt, keine ökologische Empfindlichkeit der zu berücksichtigenden Schutzgüter vorliegt, keine wertvollen oder nicht kompensierbaren Vegetations- und Biotopstrukturen vorliegen und keine streng geschützten Flora- und Fauna-Arten innerhalb des Geltungsbereichs bekannt sind.

Die Umweltauswirkungen der Baumaßnahme während der Bauphase beschränken sich zudem auf den unmittelbaren Eingriffsort und die Dauer der Baumaßnahme. Die anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen bestehen für die Dauer des Erhalts des geplanten Vorhabens und sind somit reversibel.

Insgesamt werden die Schwere, Komplexität und Wahrscheinlichkeit möglicher Auswirkungen als gering eingestuft. Somit gilt auch für die Dauer, Häufigkeit und Reversibilität möglicher Auswirkungen eine geringe Einstufung. Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden folglich als ohne erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt eingeschätzt.

Möglichkeit der Auswirkungsverminderung

Im Rahmen der behördlichen Vorprüfung des Einzelfalls ist zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Träger des Vorhabens vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden.

Die allgemeinen sowie die speziellen und aus den gutachterlichen Untersuchungen abgeleiteten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von potenziellen negativen Auswirkungen auf Natur und Umwelt sind umsetzbar und werden voraussichtlich den Lärmschutz sowie die Belange des Artenschutzes betreffen.

Bei sachgerechter Durchführung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Fazit

Die Anfertigung der qualifizierten Gutachten auf Basis des Siegerentwurfs zu den verfahrensrelevanten Themen Wind und Klima, Erschütterung, Verschattung, Lärm, Verkehr und Regenwasser sind derzeit in Finalisierung. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans V-67b VE, die die Zulässigkeit eines UVP-vorprüfungspflichtigen Vorhabens begründen, sind jedoch keine erheblichen Umweltauswirkungen auf Grundlage der vorliegenden umweltbezogenen Informationen zu erwarten. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Gesellschaft für Planung mbH

Dipl. Ing. E. Matsiridis