



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 2-35b VE

Begründung gemäß § 2a BauGB

für das Grundstück

Köpenicker Straße 11, 12 (Flurstück 177, Flurnummer 193, Gemarkung Kreuzberg)
im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg

zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

ENTWURF

Stand zur Abstimmung vom 17. Juni 2026

Inhaltsverzeichnis

A. Allgemeiner Teil	4
I Planungsgegenstand	4
I.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
I.2 Ziele und Zwecke der Planung	5
I.3 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets	6
II Ausgangssituation	7
II.1 Beschreibung des Plangebiets	7
II.1.1 Stadträumliche Einbindung und Gebietsentwicklung	7
II.1.2 Bebauung und Nutzung	7
II.1.3 Eigentumsverhältnisse	7
II.1.4 Verkehrserschließung	8
II.1.5 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen	9
II.1.6 Technische Infrastruktur	9
II.1.7 Denkmalschutz	10
II.1.8 Altlasten/Bodenschutz	10
II.2 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen	11
II.2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	11
II.2.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	12
II.2.3 Stadtentwicklungspläne	13
II.2.4 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung	16
II.2.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen (und Umweltfachplanungen)	17
II.2.6 Bereichsentwicklungsplanung	23
II.2.7 Vom Bezirk beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen	23
II.2.8 Landschaftsprogramm	26
II.2.9 Geltendes Planungsrecht	28
II.2.10 Angrenzende festgesetzte Bebauungspläne	29
II.2.11 Landschaftspläne	29
III Entwicklung der Planungsüberlegungen	30
III.1 Vorlauf und Planungsgeschichte	30
III.2 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept	31
IV Planinhalt und Abwägung	33
IV.1 Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)	33
IV.2 Baugebiete	33
IV.2.1 Art der baulichen Nutzung	33
IV.2.2 Maß der baulichen Nutzung	38
IV.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen	45
IV.3 Verkehrsflächen, Geh-, und Fahrrechte	50
IV.3.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche	50
IV.3.2 Geh- und Radfahrrecht	51
IV.4 Grünfestsetzungen und Pflanzbindungen	51
IV.4.1 Öffentliche Grünfläche „Ufergrünzug mit Spielplatz“	52
IV.4.2 Anpflanzgebote	53
IV.4.3 Dachbegrünung	54
IV.4.4 Befestigungen von Wegen	56

IV.5	Weitere Arten der Nutzung	56
IV.5.1	Mindestanteil an förderfähigem Wohnraum	56
IV.5.2	Beschränkung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO	57
IV.5.3	Stellplätze und Garagen, Tiefgarage	57
IV.6	Immissionsschutz	58
IV.6.1	Schallimmissionen	58
IV.6.2	Luftreinhaltung	71
IV.7	Klimaschutz und Energie	72
IV.7.1	Machbarkeit der Niederschlagsentwässerung	72
IV.8	Sonstige Festsetzungen	73
IV.8.1	Werbeanlagen	73
IV.8.2	Verpflichtung der Vorhabenträgerin	73
IV.9	Hinweise	74
IV.9.1	Übereinstimmung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)	74
IV.9.2	Einteilung der Verkehrsflächen	74
IV.9.3	Außerkräftreten verbindlicher Festsetzungen	74
IV.9.4	Außerkräftreten verbindlicher Festsetzungen Fehler! Textmarke nicht definiert.	74
IV.10	Flächenbilanz	75
V	Durchführungsvertrag (planergänzende Vereinbarungen)	77
VI	Verfahren	79
VI.1	Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 2-35	79
VI.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 2-35	79
VI.3	Teilungsbeschluss des Bebauungsplanes 2-35 in 2-35a und 2-35b sowie Umstellung auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-35a VE	80
VI.4	Beschluss zur Umstellung des Bebauungsplanes 2-35b auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-35b VE	80
VI.5	Frühzeitige Information der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen B-Plan 2-35b VE	81
VI.6	Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	81
VII	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	83
VIII	Auswirkungen der Planung	85
VIII.1	Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima	85
VIII.1.1	Bestandserfassung und -bewertung	85
VIII.1.2	Prognose der Umweltauswirkungen	89
VIII.1.3	Eingriffsbewertung	92
VIII.1.4	Baumschutzverordnung	92
VIII.1.5	Bewertung der Fläche hinsichtlich des Vorkommens geschützter Tier- und Pflanzenarten	92
VIII.1.6	Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG und § 28 NatSchG Bln	95
VIII.1.7	Vermeidungsmaßnahmen	95
VIII.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	95
VIII.3	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	96
VIII.4	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur	97
VIII.5	Auswirkungen auf die grüne Infrastruktur	97
VIII.6	Auswirkungen auf das Gender Mainstreaming	98
VIII.7	Auswirkungen auf die Verkehrssituation	98
B	Rechtsgrundlagen	100

C Anlagen	102
I Textliche Festsetzungen	102
I.1 Art der baulichen Nutzung	102
I.2 Maß der baulichen Nutzung	102
I.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	103
I.4 Verkehrsflächen, Geh- und Fahrrechte	103
I.5 Grünfestsetzungen und Pflanzbindungen	103
I.6 Weitere Arten der Nutzung	104
I.7 Immissionsschutz	104
I.8 Sonstige Festsetzungen	105
II Übersicht der Fachgutachten	107
III Anlagen	108

A. ALLGEMEINER TEIL

I Planungsgegenstand

I.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Anlass zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-35b VE besteht in der Absicht der Eigentümerin, auf dem Grundstück Köpenicker Straße 11, 12 (im Folgenden K11) ein Wohn- und Geschäftshaus zu errichten und der somit erforderlichen Planrechtschaffung.

Der beabsichtigte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von knapp 0,7 ha und liegt am südlichen Ufer der Spree zwischen Oberbaum- und Schillingbrücke im Ortsteil Kreuzberg. Auf dem Vorhabengrundstück befinden sich derzeit eine gebührenpflichtige, private Stellplatzanlage sowie ein Abstellplatz einer Autovermietung.

Das Verfahren für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-35b VE geht hervor aus dem nicht fortgeführten Bebauungsplanverfahren 2-35. Es hat die städtebauliche Entwicklung in dessen östlichem Teilbereich zum Gegenstand. Der ursprüngliche Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans 2-35 (Bezirksamtsbeschluss vom 07.08.2012) war die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung in diesem Teilbereich sowie auf dem unmittelbar westlich gelegenen Grundstück Köpenicker Straße 14 (im Folgenden K14).

Für beide Grundstücke wurde im Jahr 2012 auf Initiative der Eigentümerin des Grundstücks K14 ein städtebauliches Konzept erarbeitet. Es sieht eine Kammstruktur mit einer geschlossenen Bebauung zur Köpenicker Straße sowie zur Spree hin geöffneten Wohnhöfen vor. Ein öffentlich zugänglicher Ufergrünzug soll durch eine Wegeverbindung („Spreefenster“) zur Köpenicker Straße mit den südlich gelegenen Quartieren verknüpft werden. Auf diesen Grundstücken soll sich eine gemischte Nutzungsstruktur mit überwiegender Wohnnutzung entwickeln, was den im Jahr 2009 vom Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg beschlossenen Leitlinien für das Kreuzberger Spreeufer im Abschnitt zwischen Schillingbrücke und Köpenicker Straße 10A entspricht.

Auf Grundlage dieser städtebaulichen Konzeption wurde die Öffentlichkeit im Juni und Juli 2014 frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan 2-35 unterrichtet. Da die Eigentümerin des Grundstücks K14 ein Vorhaben für ihr Grundstück weiter konkretisiert und einen Antrag auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 2 BauGB gestellt hatte, hat das Bezirksamt in seiner Sitzung vom 17.07.2014 beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans 2-35 zu teilen und gleichzeitig das Verfahren 2-35a für das Grundstück K14 auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-35a VE umzustellen. Für das Grundstück K11 sollte eine städtebauliche Neuordnung davon unabhängig nach Erarbeitung und Abstimmung eines entsprechenden Vorhabens zeitversetzt erfolgen. Der Teilplan ruhte zunächst.

In dem zurzeit für das Gebiet großflächig gültigen Baunutzungsplan von 1958 ist das Grundstück K11 als reines Arbeitsgebiet festgesetzt, was übergeleitet einem Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO entspricht. Die Entwicklung eines Wohn- und Geschäftshauses ist somit eine Nutzungsänderung und nach geltendem Planungsrecht ohne Bebauungsplan nicht zulässig. Zudem macht die vorgesehene, höhere bauliche Ausnutzung des Grundstücks die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung i.S. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Die Planungsziele sollen in einem Vorhaben- und Erschließungsplan (im folgenden VEP) in Planidentität mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und in einem Durchführungsvertrag (im folgenden DV) festgelegt werden.

Eigentümerin des Grundstücks K11 und Vorhabenträgerin ist eine zu gründende Zweckgesellschaft (SPV, im Folgenden Trei genannt). Trei hat seit dem Jahr 2016 für ihr Grundstück ein Vorhaben konkretisiert und mit dem Bezirk fortlaufend abgestimmt.

Der Antrag, das Verfahren umzustellen und als vorhabenbezogenen Bebauungsplan fortzuführen, wurde am 19.06.2017 gestellt. Mit Schreiben vom 23.04.2018 wurde der Antrag auf Wiederaufnahme des Verfahrens und Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB gestellt, dem die zuständige Senatsverwaltung am 29.08.2018 zugestimmt hat.

Das Verfahren erfüllt – auch im räumlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan 2-35a VE – die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB und wird somit als beschleunigtes Verfahren durchgeführt. Ein Umweltbericht ist nicht vorgesehen.

Eine von der Vorhabenträgerin in Abstimmung mit dem Bezirksamt durchgeführte, öffentliche Informationsveranstaltung zur Vorhabenplanung fand am 20.06.2018 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 04.12.2023 bis zum 12.01.2024 durchgeführt.

Der nächste Verfahrensschritt besteht in der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

I.2 Ziele und Zwecke der Planung

Es ist beabsichtigt, die westlich des Geltungsbereichs im Umgriff des Bebauungsplans 2-35a VE vorgesehene Kammstruktur städtebaulich aufzugreifen, indem ein straßenständiger Block mit zwei Quergebäuden und einer dazwischenliegenden eingeschossigen Sockelbebauung umgesetzt wird.

Beabsichtigt wird eine Nutzungsmischung, die aus Wohnen, einer inklusiven Jugendwohneinrichtung, einer Kindertagespflegestelle, überwiegend nahversorgungsrelevantem Einzelhandel sowie weiterer, das Wohnen nicht wesentlich störenden Flächen für kleinteiliges Gewerbe sowie für unterschiedliche soziokulturelle Funktionen besteht; zudem sollen eine Tiefgarage sowie eine Grünanlage realisiert werden. Sollte für das Betreiben der inklusiven Jugendwohneinrichtung (nach Bestätigung durch das Land Berlin) kein Bedarf mehr gegeben sein, soll die Fläche auch für andere Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf genutzt werden können.

Zur Verwirklichung dieser Nutzungsmischung ist die Festsetzung eines urbanen Gebiets gemäß § 6a BauNVO beabsichtigt.

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-35b VE schafft somit die Rahmenbedingungen für die Umsetzung dieser Vorhabenplanung als funktional gemischter Stadtbaustein, was der städtebaulichen Idee der den Ortsteil charakterisierenden „Kreuzberger Mischung“ entspricht – also dem engen Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen, die historisch in der hochverdichteten Blockrandbebauung entstanden sind. Darüber hinaus soll das Spreeufer für die Öffentlichkeit zugänglich sein.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht die Umsetzung des geplanten Vorhabens. Er dient damit gemäß § 1 Abs. 5 BauGB der Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung. Durch die beabsichtigte Realisierung von etwa 190 Wohneinheiten kommt er insbesondere der Versorgung der Bevölkerung mit dringend benötigtem Wohnraum in zentraler und sehr gut erschlossener Lage zugute.

Das Maß der Nutzung wird durch die sich aus der Baukörperausweisung ergebende Grundfläche, die Geschossfläche einschließlich der Nichtvollgeschosse und die Höhe der Gebäude in Oberkanten und Traufhöhen bestimmt.

Entlang des Spreeufers ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ufergrünzug mit Spielplatz“ vorgesehen. Durch weitere Festsetzungen zur Grünordnung werden negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima gemindert.

Eine mit einem Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche entlang des Spreefensters sichert die öffentliche Zugänglichkeit zum Ufergrünzug an der Spree.

Durch Maßnahmen zum Lärmschutz werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird eine Tiefgarage ermöglicht, die vorrangig den Mietern oder umliegenden Anwohnern dienen soll. Stellplätze für den geplanten Einzelhandel sind in der Tiefgarage nicht beabsichtigt.

I.3 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Das Plangebiet liegt zentral im Ortsteil Kreuzberg, Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, unmittelbar am südlichen Spreeufer zwischen Schilling- und Oberbaumbrücke in der Köpenicker Straße 11, 12. Es war Standort eines Nahversorgungsmarktes, bis dieser Anfang 2014 durch Brand zerstört wurde. Die Fläche wurde im Anschluss beräumt und zwischenzeitlich erneut mit einem Nahversorgungsmarkt in Leichtbauweise bebaut. Derzeit unterliegt das Grundstück lediglich temporären Nutzungen.

Im Westen grenzt das Plangebiet an das Grundstück der Zapf K14 Grundstücksgesellschaft GmbH an. Für das auf dem Grundstück geplante Vorhaben mit Wohn-, Geschäfts- und Büronutzungen wurde der Bebauungsplan 2-35a VE im August 2022 rechtskräftig, aber noch nicht realisiert. Im Süden grenzt es an die Köpenicker Straße. Im Norden schließt sich ein schmaler Streifen des abfallenden Ufers zur Spree im Eigentum des Wasser- und Schifffahrtsamtes (WSA) an. Das Ufer ist teilweise naturbelassen ausgebildet und verfügt über geschützte Baumbestände. Im Osten grenzt es an die Brandwand des Gebäudes Köpenicker Straße 10A, einem denkmalgeschützten Wohn- und Geschäftshaus der Gründerzeit.

II Ausgangssituation

II.1 Beschreibung des Plangebiets

II.1.1 Stadträumliche Einbindung und Gebietsentwicklung

Die angrenzende Umgebung des Plangebiets ist nutzungs- und baustrukturell heterogen geprägt. Südlich der Köpenicker Straße gegenüber dem Plangebiet finden sich in der Gründerzeit errichtete Wohngebäude, teils großflächige Gewerbebauten sowie eine Kindertagespflege. Weiter westlich des Plangebiets auf dem Grundstück Köpenicker Straße 16, 17 befindet sich die denkmalgeschützte Gesamtanlage der Garde du Corps-Bäckerei (sog. Heeresbäckerei) mit dem Victoriaspeicher II der BEHALA, der heute als Lager- und Eventfläche genutzt wird. Auf dem Areal befindet sich ferner eine Leichtbauhalle sowie das Event-Restaurant „Spindler & Klatt“. Auf diesen Grundstücken (Areale BEHALA und Heeresbäckerei) sind ebenfalls Neuordnungen und Umnutzungen zu gemischt genutzten Wohnquartieren beabsichtigt.

Seit Beginn des 19. Jahrhunderts wurden das Plangebiet und seine westliche Umgebung durch überwiegend militärische Nutzungen geprägt, unter anderem durch die bis 1931 betriebene „Pfuelsche Kadetten-Flussbadeanstalt“. Die letzten militärischen Nutzungen wurden erst mit Ende des Zweiten Weltkriegs endgültig aufgegeben. Durch die Verlängerung der Brommystraße über die Spree bestand bis dahin in mittelbarer Umgebung des Plangebiets auch eine Verbindung auf die Friedrichshainer Spreeseite.

Seitdem wurde das Plangebiet in erster Linie gewerblich genutzt. Aufgrund der Teilung der Stadt wurde die kriegszerstörte Brommybrücke nicht wiederhergestellt. Zudem lag das Gebiet innerhalb West-Berlins in einer äußerst peripheren Lage. Dies hat sich im Zuge der Wiedervereinigung vollständig umgekehrt: Durch seine zentrale Lage und durch dynamische städtebauliche Veränderungsprozesse, insbesondere entlang des Spreeufers, sind die innerstädtischen Grundstücke beiderseits der Spree einem zunehmenden Entwicklungsdruck ausgesetzt.

Auf der nördlichen Seite der Spree im Ortsteil Friedrichshain befindet sich das Entwicklungsareal „Media-Spree“ mit zahlreichen großflächigen, überwiegend kommerziellen Entwicklungsvorhaben. Rund um die *Uber Arena* am Ostbahnhof entstanden in jüngerer Zeit die Zentrale von *Mercedes-Benz Vertrieb Deutschland* (MBVD) sowie die sich direkt gegenüber dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindlichen Wohngebäude *Living Levels* und *Pier 61/64*.

Das Gebiet liegt innerhalb einer gesamtstädtisch bedeutenden Wasserlage.

II.1.2 Bebauung und Nutzung

Das Baugrundstück war bis zur brandbedingten Zerstörung 2014 und Beräumung Standort einer Filiale des Lebensmitteldiscounters Netto. Die befestigte Kundenstellplatzanlage wurde nicht beräumt und wird heute mitunter als gewerblich betriebener Parkplatz, durch eine Lkw- und Transportervermietung und für weitere temporäre Nutzungen, u.a. einen Gebrauchtfahrradmarkt verwendet.

Das Spreeufer ist teils mit einer Ufermauer befestigt, teils unverbaut und flach abfallend. Hier finden sich 23 nach Baumschutzverordnung geschützte Bäume (vgl. Kap. AVIII.1.4).

II.1.3 Eigentumsverhältnisse

Das Baugrundstück befindet sich in privatem Eigentum der Vorhabenträgerin. Die Straßenfläche befindet sich im Eigentum des Landes Berlin.

Der unmittelbar am Wasser gelegene Uferbereich ist nicht Teil des Baugrundstücks. Er befindet sich im Eigentum des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes Berlin (WSA).

II.1.4 Verkehrserschließung

II.1.4.1 Individualverkehr

Das Plangebiet ist an die angrenzende Köpenicker Straße angebunden und damit durch öffentliche Straßen erschlossen. Die Köpenicker Straße verfügt über zwei einstreifige Richtungsfahrbahnen. Eine Geschwindigkeitsbegrenzung ist nicht angeordnet. Im öffentlichen Straßenraum ist das Parken gestattet, eine Parkraumbewirtschaftung besteht nicht.

Im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurde eine verkehrstechnische Untersuchung (Ramboll Deutschland, Oktober 2023) durchgeführt (s. Kap. AVIII.7).

In der Karte „Übergeordnetes Straßennetz, Bestand 2023“ (Stand Oktober 2023) des Stadtentwicklungsplans Mobilität und Verkehr 2030 (StEP MoVe 2030, s. Kap. All.2.3.2) ist die Köpenicker Straße als örtliche Verbindungsstraße der Stufe III dargestellt.

Mit dem Beschluss einhergehend ist die Aktualisierung der Karten des Straßennetzes von Berlin (Bestand und Planung) verbunden. In der Karte „Übergeordnetes Straßennetz, Planung 2030“ (Stand Januar 2023) wird diese Einstufung beibehalten.

II.1.4.2 Fuß- und Radverkehr

Der Fußgängerverkehr in der Köpenicker Straße verteilt sich in etwa gleichwertig auf beide Seitenräume. Die Gehwege weisen jeweils eine Baumreihe auf. Westlich des Plangebiets am Knotenpunkt Köpenicker Straße/Brommystraße ist die Querung der Köpenicker Straße durch eine Lichtsignalanlage ermöglicht. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet besteht ein Fußgängerüberweg mit zusätzlicher Mittellinsel.

Für den Radverkehr sind zwischen Fahr- und Parkstreifen Schutzstreifen auf der Fahrbahn eingerichtet. Im Bereich um den Knotenpunkt Köpenicker/Zeughofstraße gehen diese in Radfahrstreifen mit dem Verkehrszeichen 237 zur Benutzungspflicht über. Die Köpenicker Straße ist nicht Teil des übergeordneten Fahrradrouthenetzes.

In nördlicher Verlängerung der Brommystraße besteht die Absicht des Bezirks zur Errichtung einer neuen Spreebrücke für den Fuß- und Radverkehr.¹

II.1.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächsten Anschlüsse an das U-Bahnnetz bestehen am Schlesischen Tor, ca. 450 m südöstlich, sowie am Görlitzer Bahnhof, ca. 700 m südwestlich des Geltungsbereichs. Beide Bahnhöfe werden durch die U-Bahn-Linie 1 bedient. Der Görlitzer Bahnhof wird durch die Metrobuslinie M29 bedient.

Der Ostbahnhof befindet sich – auf der gegenüberliegenden Seite des Spreeufers – in einer fußläufigen Entfernung von etwa einem Kilometer. Dieser wird neben den S-Bahnlinien S3, S5, S7, S9 und S75 auch vom Regional- und Fernverkehr bedient. Der S- und U-Bahnhof Warschauer Straße ist ca. 1,3 km entfernt.

Direkt am Knotenpunkt Köpenicker Straße/Brommystraße befindet sich die Bushaltestelle Eisenbahnstraße für die Linien 165 und 265 sowie die Nachtbuslinie N65 und N60. Aufgrund des versetzten 20-Minuten-Taktes beider Linien ergibt sich tagsüber eine zehninütige Taktung. In den Nachtstunden verkehren zusätzlich alle 30 Minuten die Nachtbuslinien N65 und N60.

Weiterhin bedient die Buslinie 140 tagsüber im 10-Minuten-Takt die westliche fußläufig erreichbare Haltestelle Audre-Lorde-Straße/Köpenicker Straße.

Nach Wiedererrichtung der Brommybrücke (s. Kap. All.2.5.1) wird zudem die auf der nördlichen Seite der Spree verkehrende Linie 300 fußläufig erreichbar sein.

¹ Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Drucksache DS/1102/III vom 28. Januar 2009

Die Erreichbarkeit des schienengebunden ÖPNV liegt zwar außerhalb der durch den Nahverkehrsplan Berlin 2019-2023 (NVP) definierten Erschließungs-, Bedienungs- und Verbindungsstandards² für einen Bereich mit einer hohen Einwohnerdichte (von 7.100 und 15.000 Einwohnern/km²), die ÖPNV-Anbindung wurde aber in letzten Jahren unter anderem hinsichtlich der Taktzeiten im Busverkehr deutlich verbessert.

II.1.5 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Geltungsbereich befinden sich keine Einrichtungen, die der sozialen Infrastruktur zuzurechnen sind.

II.1.6 Technische Infrastruktur

Das Gebiet ist über die in der Köpenicker Straße verlaufenden Leitungen mit den relevanten Infrastrukturen der Stadttechnik grundsätzlich versorgt.

Konkrete Auskünfte über die Leistungsfähigkeit und Kapazitäten für die geplante Entwicklung werden von den jeweiligen Leitungsträgern im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erteilt.

Gemäß StEP Ver- und Entsorgung verlaufen die nachfolgend beschriebenen übergeordneten Leitungen im Geltungsbereich. Zukünftige Planungen werden nicht dargestellt.

II.1.6.1 Trinkwasser

Der Geltungsbereich ist an das Wasserversorgungsnetz angeschlossen. Löschwasser kann im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden. Eine pauschale Löschwasserversorgung für den Grundschutz entsprechend des DVGW-Arbeitsblattes 405 gemäß Ausweisung des unmittelbar benachbarten Wohngebietes als allgemeines Wohngebiet von 1.600 l/min ist zu gewährleisten.

II.1.6.2 Mischwasser, Regenwasser

Der Geltungsbereich befindet sich im Einzugsbereich der Mischwasserkanalisation. Es liegen folgende übergeordnete Leitungen vor: In der Köpenicker Straße befindet sich ein Mischwasserkanal in den Dimensionen 1200/1600 sowie ein Regenüberlaufkanal der Dimension 450/500. Das Mischwasser wird in südliche Richtung zum Landwehrkanal, das Regenwasser in die Spree abgeführt. Von den Kreuzungen Köpenicker Straße/Eisenbahnstraße sowie Köpenicker Straße/Zeughofstraße verlaufen weitere Mischwasserkanäle (DN 1000 bzw. 1000/1200), die ebenfalls in südlicher Richtung über ein Regenüberlaufbecken zum Landwehrkanal entwässern.

Zur Klärung des Umgangs mit dem auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswasser im Planfall wurde eine Machbarkeitsstudie erarbeitet (VOIGT INGENIEURE 2023). Ausführungen hierzu erfolgen im Kapitel AIV.7.1.

II.1.6.3 Elektrizität

Der Geltungsbereich ist an das städtische Stromnetz angeschlossen.

II.1.6.4 Gas

Der Geltungsbereich liegt in einem mit Niederdruck-Gas versorgtem Gebiet. Eine Gasversorgung ist somit im Grundsatz gewährleistet.

² 300 m bzw. 400 m ist der Zielwert für eine hohe bzw. niedrige Nutzungsdichte und 400 m bzw. 500 m der Toleranzwert für eine hohe bzw. niedrige Nutzungsdichte. Eine hohe Nutzungsdichte besteht ab 7.000 Einwohner je km².

Darüber hinaus verläuft nach dem StEP Ver- und Entsorgung in bzw. unter der nördlich an das Planungsgebiet angrenzenden Spree eine übergeordnete Gas-Versorgungsleitung in der Dimension 600.

II.1.6.5 Telekommunikationslinien

Der Geltungsbereich ist durch Telekommunikationsinfrastruktur erschlossen.

II.1.6.6 Fernwärme

Eine übergeordnete Fernwärmeleitung liegt in der Köpenicker Straße.

II.1.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine in die Denkmalliste Berlin eingetragenen Bau-, Garten- oder Baudenkmäler. In der Umgebung befinden sich mehrere Denkmalbereiche und Baudenkmäler:

- Östlich in der Köpenicker Straße 7A-10A sowie 183A und 184 ein Denkmalensemble aus Mietshaus, Fabrik und Gewerbehof (ehemalige Singer-Nähmaschinen- und Marmeladenfabrik/ Denkmalnummer 09030692). Die jeweiligen Gebäude sind darüber hinaus auch als Einzeldenkmale in die Denkmalliste Berlin eingetragen (Nrn. 09030693-09030696).

Das unmittelbar benachbarte Wohn- und Geschäftshaus Köpenicker Straße 10A wurde 1889 im Jugendstil mit repräsentativen Offizierswohnungen im Vorderhaus und rückwärtig einer Marmeladenfabrik mit zwei Quergebäuden errichtet. Es steht unter Denkmal- und Ensembleschutz und wurde bis 2005 umfangreich saniert und modernisiert. Neben der Ergänzung eines zusätzlichen Geschosses wurden die Fabrikhallen zu Loft- und Penthouse-Wohnungen umgebaut und um Balkone erweitert.

- Westlich in der Köpenicker Straße 16 und 17 befindet sich die Gesamtanlage „Bäckerei der Garde du Corps“ (Heeresbäckerei) inklusive Beamtenwohnhäuser und Wirtschaftsgebäude (1890-1893) sowie der Victoriaspeicher II der BEHALA (1938-1939/alle unter Denkmalnummer 09031093,T). Dieser Gesamtanlage schließt sich in der Köpenicker Straße 20 ein Denkmalensemble aus einer Fabrik einschließlich Verwaltungsbau und Produktionsgebäude an (Denkmalnummer 09031175,T).
- Südlich des Geltungsbereiches ist in der Köpenicker Straße 174 ein Treppenhaus (1901) als Baudenkmal in die Denkmalliste Berlin eingetragen (Denkmalnummer 09031179).
- Auf der sich im Norden angrenzenden, gegenüberliegenden Spreeseite befindet sich parallel zwischen Spreeufer und Mühlenstraße ein Teilabschnitt der Berliner Mauer (1961) als denkmalgeschützte Gesamtanlage (Denkmalnummer 09040271).

Im Plangebiet befinden sich außerdem die archäologischen Fundstellen 1207 und 2664. Hier ist mit dem Auftreten weiterer Funde und Befunde zu rechnen. Des Weiteren ist im Plangebiet die Existenz eines Zwangsarbeiterlagers aus der Zeit des Nationalsozialismus belegt. Das Dokumentationszentrum NS-Zwangsarbeit führt hier das sog. „Ausländerlager Nr. 876“ in seiner Datenbank. Es ist mit dem Auftreten von Spuren der Lagergebäude, der Lagerinfrastruktur und archäologisch relevanten Objekten zu rechnen. Alle Bodeneingriffe sind frühestmöglich der zuständigen bezirklichen Unteren Denkmalschutzbehörde mitzuteilen.

II.1.8 Altlasten/Bodenschutz

Grund und Boden des Grundstücks waren Untersuchungsgegenstand einer fachgutachtlichen Erkundung und Begutachtung (Geoteam GmbH, 05.10.2016). Demnach liegt das Grundstück etwa zur Hälfte in einem künstlich aufgeschütteten Uferbereich, der nach dieser Neugestaltung Standort einer sog. Flussba-

deanstalt war. Im Anschluss wurde der Standort von verschiedenen Gewerbebetrieben, u.a. als Viehverladestelle genutzt. Die bestehenden Versiegelungen wurden im Zuge des 2005 errichteten und mittlerweile abgerissenen Nahversorgungsmarktes angelegt.

Zur Erkundung des Untergrundes erfolgten im September 2016 insgesamt acht Aufschlussbohrungen. Diese ergaben eine Aufschüttung des ursprünglichen Uferbereichs, der in erster Linie sandig ausgebildet ist, jedoch auch Beton- und Ziegelschutt in verschiedenen Anteilen enthält.

Der freie Grundwasserspiegel liegt bei etwa 2,5 m unter GOK (Geländeoberkante), dies entspricht etwa 32,5 m über NHN (Normalhöhen Null).

Die chemische Untersuchung des Grundwassers zeigte außer einem erhöhten Sulfatgehalt keine Auffälligkeiten. Für die Bauwasserhaltung sind somit keine Risiken bezüglich einer Grundwasserbelastung und ein daraus resultierender besonderer Aufwand zu erkennen. Das Wasser kann auf dem wirtschaftlichsten Weg abgeleitet werden.

Hinsichtlich der abfalltechnischen Einstufung des geplanten Aushubes sind die künstlichen Auffüllungen der Zuordnungsklasse Z 1.2 nach LAGA und die geogenen Sande der Klasse Z 0 zuzuordnen.

II.2 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

II.2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Für die Planung ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne von § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 15. Dezember 2007 (GVBl. S. 629) und der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 1. Juli 2019 (GVBl. S. 294).

II.2.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)

Das Landesentwicklungsprogramm LEPro 2007 legt die Grundsätze der Raumordnung fest und bildet als übergeordneter Rahmen der gemeinsamen Landesplanung die Grundlagen für alle nachfolgenden Planungsebenen. Für die Beurteilung der beabsichtigten Nutzungen sind folgende Grundsätze relevant, denen mit der Vorhabenplanung entsprochen wird:

§ 5 Siedlungsentwicklung

- § 5 Abs. 1 LEPro: Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden.
- § 5 Abs. 2 LEPro: Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungsentwicklungstätigkeit Priorität haben.
- § 5 Abs. 3 LEPro: Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.
- § 5 Abs.4 LEPro: Der innerstädtische Einzelhandel soll gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes (Grundversorgung) gesichert werden. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen den Zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung zugeordnet werden.

§ 6 Freiraumentwicklung

- § 6 Abs. 3 LEPro: Die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, sollen erhalten oder hergestellt werden. Siedlungsbezogene Freiräume sollen für die Erholung gesichert und entwickelt werden.

Das Vorhaben entspricht diesen Grundsätzen. Die Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms werden durch den Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) konkretisiert.

II.2.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist am 01.07.2019 in Kraft getreten und löste den bis dahin geltenden 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. Er wurde als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen.

Die Festlegungskarte zum LEP HR stellt das Plangebiet als Teil des Gestaltungsraums Siedlung, Ziel 5.6 Absatz 1, dar. Die Siedlungsentwicklung soll auf diesen Raum gelenkt werden. Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung gilt wiederum der Grundsatz, dass die Siedlungsentwicklung „unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden“ soll (G 5.1). Der Gestaltungsraum Siedlung ist der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen (Z 5.6). Auf den nachfolgenden Planungsebenen sind große Spielräume bei der Binnendifferenzierung gegeben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 2-35b VE dient der baulichen Nachnutzung eines Grundstücks in zentraler und sehr gut erschlossener Lage. Seine Ziele entsprechen damit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans für die Hauptstadtregion.

II.2.1.3 Flächennutzungsplan in seiner Funktion als Raumordnungsplan

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

Der FNP Berlin enthält für das Plangebiet keine raumordnerisch bedeutsamen Darstellungen.

II.2.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin (FNP Berlin) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 07. Februar 2025 (ABl. S. 441), stellt für den Geltungsbereich eine gemischte Baufläche M2 sowie einen uferbegleitenden Grünzug angrenzend an die Spree dar (Abbildung 1).

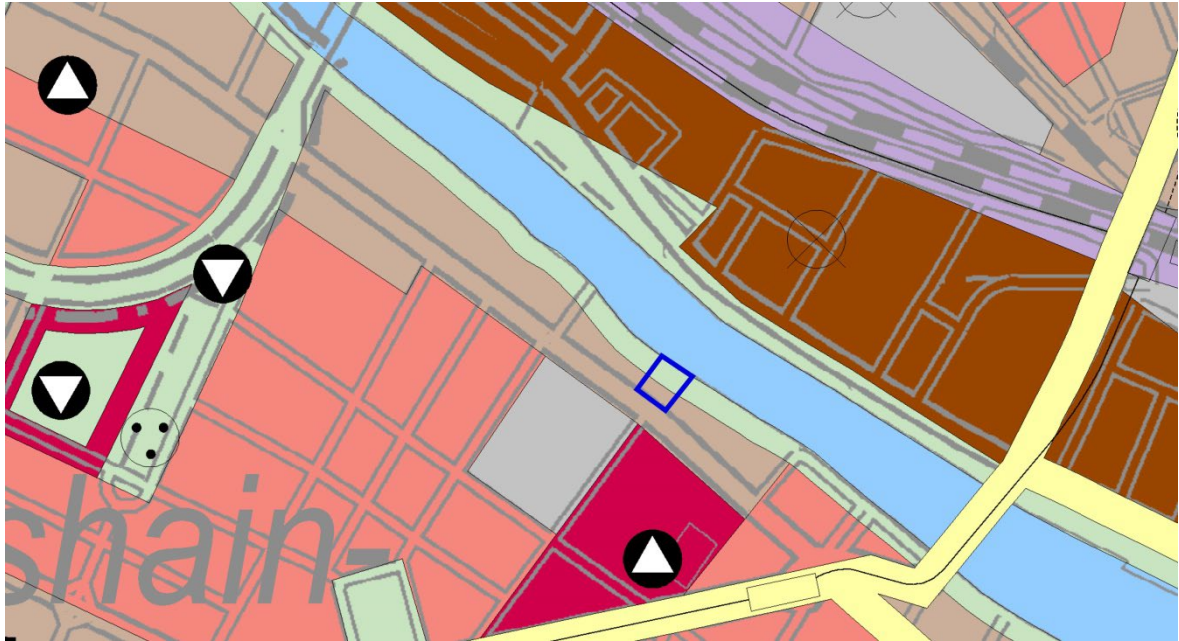


Abbildung 1: Der Geltungsbereich, blau umrandet, im Kontext des FNP

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll durch die Festsetzung eines urbanen Gebiets (MU) gemäß § 6a BauNVO ein Gebäude mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen, einer inklusiven Jugendwohneinrichtung und einer Kindertagespflegestelle, nahversorgungsrelevantem Einzelhandel, weiteren das Wohnen nicht störende Gewerbeflächen und soziokulturelle Nutzung sowie einer Tiefgarage ermöglicht werden.

Die Festsetzung eines urbanen Gebietes ist aus der im FNP dargestellten gemischten Baufläche M2 entwickelbar, da gemischte Bauflächen einem breiten Spektrum von Baugebieten mit unterschiedlichen Funktionen vorbehalten sind. Dazu gehören vor allem typische Gemengelagen in der Innenstadt, entlang von Hauptverkehrsstraßen und in den Zentren des äußeren Stadtraums.

Mit der Intention des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, die Uferzone als öffentliche Grünfläche zu entwickeln, wird auch der im FNP dargestellten uferbegleitenden Grünzug entsprochen. Es ist vorgesehen, die Neubebauung grenzständig entlang der bestehenden Brandwand zu realisieren. Die weitere, östliche Fortführung des Uferzuges wäre aufgrund der dort gelegenen, uferständigen Bestandsbauten nur über eine Steg-/ Brückenanlage möglich. Es ist vorgesehen, die Möglichkeit für die Weiterführung einer Steganlage offen zu halten. Die Möglichkeit der Zuwegung zu dieser Steganlage wird im Durchführungsvertrag sichergestellt.

II.2.3 Stadtentwicklungspläne

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 ist die konzeptionelle raumbezogene Basis für die gesamte Stadt, um das Ziel der Klimaneutralität Berlins bis 2045 zu erreichen. Er beschreibt über vier Handlungsansätze die räumlichen Prioritäten zur Klimaanpassung: für Bestand und Neubau, für Grün- und Freiflächen, für Synergien zwischen Stadtentwicklung und Wasser sowie mit Blick auf Starkregen und Hochwasserschutz. Darüber hinaus umfasst er erstmals eine räumliche Kulisse, in der bauliche Entwicklung einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz leisten kann.

Für das Plangebiet gelten die Handlungsansätze 1 bis 5 wie folgt:

1. Handlungsansatz 1 („Mit kurzen Wegen das Klima schützen“): Lage im Bereich „Stadt der kurzen Wege“ und im Stadtbereich in fußläufiger Entfernung zu einer Haltestelle des schienengebundenen Nahverkehrs (Görlitzer Bahnhof) und Nähe zu den Stadtzentren Kottbusser Tor und Ostbahnhof,
2. Handlungsansatz 2 („Bestand und Neubau blau-grün anpassen“): Lage am Schnittbereich von Schwerpunkträumen blau-grüner Maßnahmen zur Kühlung am Tag und in der Nacht sowie klimaoptimiertem Neu- und Weiterbau entlang des Spreeuferes,
3. Handlungsansatz 3 („Grün- und Freiflächen für mehr Kühlung klimaoptimieren“): Lage im Schwerpunkttraum für die Grünflächen Qualifizierung zur bioklimatischen Entlastung,
4. Handlungsansatz 4 („Synergien zwischen Stadt und Wasser erschließen“): Lage im Randbereich des Ansatzes „Gewässersystem entlasten und Gewässergüte steigern (Mischkanalisation)“,
5. Handlungsansatz 5 („Gegen Starkregen und Hochwasser vorsorgen“): Lage im Schwerpunkttraum Einzugsgebiet der Mischwasserkanalisation und Lage im weiteren Vorsorgeraum eher geringer lokaler Gefährdung durch Überflutung.

Die Vorhabenplanung entspricht dem Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 und den Zielen des StEP KONKRET durch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, durch eine Dachbegrünung, Entsiegelung von Flächen, Ersatzpflanzungen von Bäumen sowie eine lokale Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers.

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

Der Senat hat am 02.03.2021 den Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030 (StEP MoVe 2030) verabschiedet. Dieser 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), die damit auf den gleichen Annahmen und Zielstellungen aufbauen.

Der StEP MoVe weist vor dem Erfordernis, eine klimafreundliche und umweltschonende Mobilität zu fördern, gesamtstädtische Ziele, Handlungserfordernisse und notwendige Maßnahmen für einen Planungshorizont bis 2030 aus. Ziel ist es, mit den zahlreichen Maßnahmen zur Stärkung von ÖPNV, Rad- und Fußverkehr für das Jahr 2030 bereits einen Mindestanteil von 82 Prozent des Umweltverbunds am Gesamtverkehr zu erreichen. Darunter soll der Fußverkehr 30 Prozent, der ÖPNV 29 Prozent und der Radverkehr 23 Prozent aufweisen. Zugleich wird ein noch höherer Anteil dieser drei stadtverträglichen, umwelt- und klimaschonenden Verkehrsarten im Modal Split angestrebt.

Das maßgebliche Ziel des StEP MoVe besteht darin, Berlin zu einer hochmobilen und zugleich lebenswerten Stadt mit menschenfreundlichen, umweltverträglichen, klimaschonenden und sozial gerecht ausgestalteten Verkehrsangeboten zu entwickeln. Dies ist zugleich der Leitgedanke nachhaltiger Verkehrspolitik für die notwendige Mobilitätswende.

Konkret bestehen folgende Teilziele:

- Soziale Ziele: Gewährleistung gleicher Mobilitätschancen unabhängig von Lebenssituation, Mobilitätseinschränkungen, Geschlecht, Alter und Einkommen.
- Räumliche Ziele: Erhalt der Berliner polyzentrischen Struktur durch Verbesserung der Nahmobilität und einer städtischen Entwicklung entlang bestehender Schienen-Verkehrsverbindungen, Sicherstellung der Leistungsfähigkeit für alle ÖPNV-Nutzenden in der inneren Stadt, Ausbau der Infrastruktur mit Qualitätssteigerungen und Angebotsausweitungen insbesondere für den ÖPNV in der äußeren Stadt.

- Ökologische Ziele: Reduzierung des Anteils fossiler Kraftstoffe im Verkehr, Reduzierung des Flächenverbrauchs, Anteilssteigerung des Umweltverbunds am Modal Split.
- Ökonomische Ziele: Verbesserung insbesondere schienen- und wasserstraßengebundener Transportwege im Waren-Fernverkehr, Entwicklung stadtverträglicher Sammel-, Verteil- und Umschlagstandorte mit klimaschonender Logistik, optimierte Abwicklung touristischer Verkehre.
- Institutionelle Ziele: Effiziente ressort-, länder- und akteursübergreifende Abstimmungen von Maßnahmen, transparente Beteiligung und Information der Öffentlichkeit.

Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Köpenicker Straße ist in der Karte des übergeordneten Straßennetzes (Bestand 2013, Stand Oktober 2023) als örtliche Straßenverbindung (Stufe III) dargestellt. Für sie erfolgt in der Karte „Übergeordnetes Straßennetz, Planung 2023“ (Stand Januar 2023) keine vom Bestand abweichende Darstellung.

Im Bereich der Parkraumbewirtschaftung ist der Geltungsbereich nicht dargestellt.

Knapp außerhalb des Erschließungsradius des Geltungsbereichs befindet sich die geplante Straßenbahnneubaustrecke Warschauer Straße - Hermannplatz (Maßnahmenkatalog laufende Nr. 144). Gemäß dem Maßnahmenkatalog ist ihre bauliche Umsetzung bis 2027 vorgesehen.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Belastung des umliegenden Straßennetzes werden im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung analysiert.

II.2.3.3 Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 (StEP Wirtschaft 2040)

Der am 03.09.2024 vom Senat beschlossene Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 (StEP Wirtschaft 2040) legt auf gesamtstädtischer Ebene den planerischen Rahmen für die erforderliche Sicherung und Entwicklung von Gewerbeflächen in den kommenden Jahren. Er stellt eine Fortschreibung des StEP Wirtschaft 2030 dar, dessen Schlüsselthemen Aktivierung von Flächen, die Sicherung von Flächen und eine höhere Flächeneffizienz bestehen bleiben. Der StEP 2040 legt einen verstärkten Fokus auf die krisenbedingten Veränderungen in den Nachfragemustern sowie auf Klimaschutz und Klimaanpassung.

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

Im räumlichen Leitbild des StEP Wirtschaft 2040 liegt der Geltungsbereich des Vorhabens innerhalb der ausgewiesenen Fläche für die räumliche Konzentration von Büroprojekten. Der „Konzeptplan Planungsziele“ legt für das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche den Erhalt der Mischung aus Gewerbe und Wohnen fest.

II.2.3.4 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 (StEP Wohnen 2040)

Der am 03.09.2024 vom Senat beschlossene Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 (StEP Wohnen 2040) ist eine Fortschreibung der raumbezogenen wohnungspolitischen Leitbilder, Ziele, Instrumente und Maßnahmen für den Wohnungsneubau aus dem Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (StEP Wohnen 2030). Anlass der Fortschreibung ist eine aktualisierte Bevölkerungsprognose, die von einem starken Zuwachs ausgeht sowie eine Neueinschätzung der im StEP 2030 benannten Flächenpotentiale.

Die Aufgabe des StEP 2040 ist es, den Bedarf an Wohnung bis 2040 festzustellen, Neubau und andere möglichen Weichenstellungen zu untersuchen, sowie geeignete Neubaupotentiale zu identifizieren. Die Kernaussage des StEP 2024 ist, dass von 2022 bis 2040 insgesamt 222.000 Wohnungen neu entstehen

müssen. Dabei legt der StEP Wohnen den Fokus auf eine nachhaltige Innenentwicklung, das gemeinwohlorientierte Bauen und eine Vorsorge für Unvorhergesehenes in der Zukunft. Für eine bessere Verzahnung zwischen Bau- und Wohnungspolitik ist die Planung bis 2040 analog der Legislaturperioden unterteilt.

Der Planungsraum „Köpenicker Straße östl. Brommystraße“ wird im Planwerk – gemeinsam mit dem benachbarten Grundstück Köpenicker Straße 14 – als „Wohnungsneubaustandort für bis zu 999 Wohneinheiten“ mit mittelfristigem Zeithorizont (Fertigstellungshorizont bis 2031) bezeichnet.

Zur Ermittlung der Anzahl der Wohneinheiten wird die Berechnungsmethode des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung herangezogen. In dieser wird für die Ermittlung des Umfangs der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan notwendigen Wohnfolgeeinrichtungen eine durchschnittliche Geschossfläche von 100 m² je Wohneinheit angenommen, was unter der Voraussetzung einer für Wohnnutzungen vorgesehenen Geschossfläche von ca. 15.691 m² zu einer errechneten Anzahl von ca. 190 Wohneinheiten führt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 2-35b VE trägt somit dem Belang des StEP 2040 Rechnung, den steigenden Wohnraumbedarf in Berlin zu decken.

II.2.3.5 Stadtentwicklungsplan Zentren 2040 (StEP Zentren 2040)

Der StEP Zentren 2040 (Senatsbeschluss vom 13. Januar 2026) beruht auf dem Flächennutzungsplan und stellt die Zentrenhierarchie im Land Berlin dar. Er setzt bundesrechtliche Regelungen um, 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.

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

Die Ausführungsvorschrift Zentren und Einzelhandel wurde parallel zur Fortschreibung des StEP Zentren 2040 (AV Zentren vom 18.02.2026, ABl. Nr. 10 vom 06.03.2026) angepasst.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-35b VE wird im Plan (Geoportal Berlin) nicht gesondert berücksichtigt. Die nächsten Zentrenbereiche sind das Stadtteilzentrum Kottbusser Tor (ca. 1,3 km südwestlich) sowie das Ortsteilzentrum Ostbahnhof mit dem übergeordneten Fachmarktstandort Wriezener Bahnhof (ca. 750 m nördlich auf der nördlichen Spreeseite).

II.2.4 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Mit dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung hat der Senat am 28. August 2014 die Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge im Land Berlin unterzeichnet. Diese ist dann anzuwenden, soweit die Aufstellung oder die Änderung eines Bebauungsplans für die Genehmigungsfähigkeit eines geplanten Wohnungsbauvorhabens erforderlich ist. Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-35b VE lag am maßgeblichen Stichtag (28.08.2014) keine verbindliche Bauleitplanung vor, woraus die Genehmigungsfähigkeit des geplanten Wohnungsbauvorhabens abgeleitet werden konnte. Aufgrund der geplanten Geschossfläche für Wohnen ist das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung anzuwenden. Es gilt die aktuelle Leitlinie vom 01.11.2018.

Im Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung sind Leitlinien für den Abschluss städtebaulicher Verträge in Berlin, insbesondere zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung, zur Übernahme weiterer Bindungen sowie zur Sicherstellung der Angemessenheit der Maßnahmen aufgeführt. Grundsätzlich besagt das Berliner Modell, dass wohnungsbezogene Folgeinfrastrukturen immer dann zu sichern sind,

wenn ein Bebauungsplan eine Wohnnutzung vorsieht, die solche Folgebedarfe auslöst. Auch soll ein Mindestanteil an förderfähigem, mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum bei allen Wohnungsbau-Bebauungsplänen gesichert werden, soweit nicht im Einzelfall besondere Umstände dagegensprechen. Der für ganz Berlin verbindliche Anteil der mietpreis- bzw. belegungsgebundenen Wohnungen beträgt 30 % der für Wohnnutzung ermöglichten Geschossfläche.

Den Vorgaben des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung wird durch die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-35b VE sowie den Inhalten eines Durchführungsvertrages zwischen der Vorhabenträgerin und dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, entsprochen. Darin verpflichtet sich die Vorhabenträgerin anteilig Mietpreis- und Belegungsbindungen im Geschosswohnungsbau zu gewährleisten. Des Weiteren werden Regelungen zur Übernahme von Folgekosten für soziale und grüne Infrastruktur getroffen.

II.2.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen (und Umweltfachplanungen)

II.2.5.1 Stadtumbau West

Im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau West“ wurden vom Senat sechs städtische Gebiete ausgewählt, die aufgrund ihrer besonderen Lage stadtpolitische Bedeutung haben und deren Entwicklung in den Folgejahren forciert werden soll.

Durch den Einsatz von Städtebaufördermitteln soll nachteiligen Folgen des wirtschaftlichen und demografischen Wandels entgegengewirkt und die Infrastruktur verbessert werden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadtumbau West-Gebietes „Kreuzberger Spreeufer“, das am 29.11.2005 festgesetzt wurde. Unter dem Leitmotiv „Kreuzberg an die Spree - Stadt an die Spree“ ist es vorrangiges Ziel, das Kreuzberger Spreeufer zu urbanisieren. Dies soll durch die Herausstellung des Potenzials der Wasserlage und die Öffnung des Stadtteils zur Spree für Anwohnende, Gewerbetreibende und Besuchende erreicht werden. Verfolgt wird weiterhin, die im Gebiet vorhandenen Brüche aus Wohngebäuden, Gewerbebauten, Lager- und Logistikflächen, und das dadurch z.T. unpassierbare Ufer, zu reduzieren sowie den gewachsenen Kiez mit seinem besonderen Milieu aus Wohnen und Arbeiten weiterzuentwickeln.

Folgende Programmziele und Projekte nehmen Einfluss auf das Plangebiet und seine angrenzende Umgebung:

- Zur Urbanisierung des Kreuzberger Spreeufers ist vorgesehen, größere Betriebe mit hohem Flächenverbrauch an andere Standorte zu verlagern und die frei werdenden Flächen zwischen Spreeufer und Köpenicker/Schlesische Straße für eine städtische Nutzungsvielfalt zu entwickeln. Die unmittelbaren Wasserlagen werden zudem auch für qualitativvolles Wohnen bewertet.
- Da die Oberbaumbrücke heute die einzige Verbindung zwischen den Ortsteilen Kreuzberg und Friedrichshain darstellt, wird der Bau einer Brücke an historischer Stelle in Verlängerung der westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Brommystraße zur besseren Vernetzung beider Uferseiten diskutiert. Die Bezirksverordnetenversammlung von Friedrichshain-Kreuzberg hat sich im September 2007 für den Bau einer neuen Brückenverbindung in Lage der historischen Brommybrücke ausgesprochen. Diese soll für Fußgänger, Radfahrer und zusätzlich für Busse genutzt werden, jedoch nicht für den Autoverkehr.
- Seit September 2007 befindet sich am Ende der Brommystraße der sogenannte Spreebalkon, welcher symbolstiftend für den Brückenschlag nach Friedrichshain als auch für die Öffnung des Kreuzberger Spreeufers gilt. Zur Erschließung des Ufers ist unter Einbeziehung bereits vorhandener und neu zu

schaffender Wege eine durchgängige Uferpromenade mit landseitigen Uferwegen und wasserseitigen Stegen geplant.

- Die Schaffung von Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen soll zur Entwicklung der Köpenicker Straße als Boulevard beitragen, um auch die trennende Wirkung der Hauptverkehrsstraße von Wohngebiet und Uferseite aufzuheben.

II.2.5.2 Planwerk Innere Stadt

Das Planwerk Innere Stadt stellt die Fortschreibung des 1999 vom Senat beschlossenen Planwerks Innenstadt dar und befindet sich im Weiterentwicklungsprozess. Das Planwerk Innere Stadt von 2010 (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen; Referat II A) sieht für das Grundstück K11 eine zum Zeitpunkt der Veröffentlichung bestehenden Verbrauchermarkt ergänzende Bebauung entlang der Brandwand vor. Entlang der Uferzone ist ein entlang des gesamten Kreuzberger Spreeufers verlaufender Grünflächenstreifen dargestellt, östlich des Geltungsbereichs am Rande der bestehenden Bebauung als Steg-/Brückenanlage. Zwischen den Gebäudekörpern sind Öffnungen zum Spreeufer vorgesehen.



Abbildung 2: Auszug Planwerk Innere Stadt 2010 (SenSBW)

II.2.5.3 Wasserlagenentwicklungsplan (WEP)

Der Berliner Wasserlagenentwicklungsplan (WEP) aus dem Jahr 2002 beruht auf der Beteiligung Berlins am EU-Programm Interreg II C - Baltic Sea Region - Waterfront Urban Development. Als gesamtstädtisches Planwerk behandelt er das Thema „Stadtentwicklung am Wasser“ integriert. Der WEP ist dem Leitbild "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" und den Handlungsempfehlungen der Lokalen Agenda 21 verpflichtet. Die Kreuzberger und Friedrichshainer Spreeufer sind dabei einer der prioritären Umstrukturierungsräume, die vor dem Hintergrund vielfältiger Entwicklungen diskutiert werden. Dazu zählen die Transformation eines Gewerbe- bzw. Hafenviertels, ein wasserorientierter Städtebau unter Berücksichtigung experimenteller und innovativer Lösungsansätze, die Überwindung von Grenzen und Barrieren (ehemaliger Mauerstreifen, Spree, Hauptverkehrsstraßen), das Zusammenleben in einer multikulturellen Gesellschaft und das Neben- und Miteinander tradierter und moderner Lebens- und Arbeitsformen.

Maßnahmen und Ziele des WEP betreffen: Aufwertung öffentlicher Räume, Straßen und Plätze sowie Zugänge zum Wasser, die Öffnung der Uferwege, das Schaffen von Querungsmöglichkeiten der Spree, die Verlagerung größerer Betriebe, Altlastenbeseitigung.

II.2.5.4 Lärmaktionsplan

Mit der am 18. Juli 2002 in Kraft getretenen Umgebungslärmrichtlinie hat die Europäische Union Vorschriften zur systematischen Erfassung von Lärmbelastungen und zur Erstellung von Lärmaktionsplänen erlassen. Ziel der Richtlinie war es, ein gemeinsames Konzept zur Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm zu entwickeln, um schädliche Auswirkungen der in den letzten Jahren steigenden Lärmbelastung zu verhindern, ihnen vorzubeugen oder sie zu vermindern, insbesondere in den großen Städten und Ballungsräumen.

Der Senat von Berlin hat im Jahr 2009 den von der damaligen Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz auf Grund des § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetzes - BImSchG ("Lärmaktionspläne" - Umsetzung der EG-Umgebungslärmrichtlinie) aufgestellten Lärmaktionsplan 2008 für das Land Berlin beschlossen.

Am 02.09.2025 hat der Senat die 3. Fortschreibung des Lärmaktionsplans für den Planungszeitraum 2024 - 2029 verabschiedet. Die Fortschreibung baut auf den bis zu diesem Zeitpunkt bereits identifizierten Handlungsfeldern, Konzeptgebieten und Erfahrungen auf, konzentriert sich aber zunehmend auf räumlich übergreifende, flächendeckende Lärmschutzstrategien.

Als Grundlage für die Ermittlung der Belastungssituation dient die strategische Lärmkartierung nach der Umgebungslärmrichtlinie. Hierbei wurden folgende Lärmindizes festgelegt:

- Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (L_{DEN}) als Lärmindex für die allgemeine Belästigung und
- Nachtlärmindex (L_N), der Lärmindex für Schlafstörungen.

Die Beurteilung der Belastungssituation erfolgt anhand von Schwellenwerten, die bereits mit dem Lärmaktionsplan 2008 definiert wurden:

- 1. Stufe: $L_{DEN} \geq 70$ dB(A) und $L_N \geq 60$ dB(A): Bei Überschreitung dieser Werte sollen prioritär und möglichst kurzfristig Maßnahmen zur Verringerung der Gesundheitsgefährdung ergriffen werden.
- 2. Stufe: $L_{DEN} \geq 65$ dB(A) und $L_N \geq 55$ dB(A): Diese Werte wurden von der Lärmwirkungsforschung als gesundheitsrelevante Schwellenwerte ermittelt und dienen im Rahmen der Vorsorge als Zielwerte für die Lärminderungsplanung.

Die strategische Lärmkarte von 2022 zeigt im Plangebiet einen Tag-Abend-Nacht-Index des Gesamtverkehrs von 70-74 dB(A) entlang der Köpenicker Straße, 65-69 dB(A) dahinter sowie 60-64 dB(A) im restlichen, größten Bereich des Plangebiets an. Damit ist für die der Köpenicker Straße zugewandten Fassaden der geplanten Bebauung davon auszugehen, dass der sog. Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) nachts überschritten wird.

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

- Im Vordergrund stehen die Entwicklung lärmrobuster städtebaulicher Strukturen und die Schaffung von ruhigen Fassadenseiten, Außenwohnbereichen und privaten Freiräumen.
- In lärmbelasteten Bereichen müssen darüber hinaus die Grundrisse von Wohnungen so gestaltet sein, dass mindestens ein Aufenthaltsraum an einer ruhigen Fassadenseite liegt. Bei größeren Wohnungen sind entsprechend mehr Aufenthaltsräume zu den ruhigen Bereichen auszurichten.

- Andere Maßnahmen zum baulichen Schallschutz, wie z.B. doppelte Fassaden oder Wintergärten, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen etc. sind nur in Bereichen zulässig, bei denen auf Grund der baulichen Situation keine Aufenthaltsräume zur schallabgewandten Seite realisierbar sind, z.B. in Gebäudeecken.

Zentrales Element der 3. Fortschreibung des Lärmaktionsplans ist eine Ausweitung der Tempo-30-Zonen nachts auf Hauptverkehrsstraßen. Hierfür wurde die nächtliche Lärmsituation anhand der Lärmkartierung 2022 mit Verkehrsdaten aus 2019 nach dem Berechnungsverfahren RLS-90 ermittelt. Eine entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung erfolgt auf Grundlage einer festgestellten gesundheitsgefährdenden Lärmbelastung von > 55 dB, einer Einwohnerzahl > 1 und der Abwägung, ob andere Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Fahrbahnsanierungen, nächtliche Ampelabschaltungen etc.) praktikabel sind. Insbesondere mit dieser Maßnahme sind große Lärmentlastungen für die Anwohnenden verbunden. Der Geltungsbereich und die direkt angrenzenden Bereiche bzw. Zufahrtsstraßen sind jedoch keine projektierten Maßnahmenflächen für das T30-Konzept nachts.

Des Weiteren befasst sich die 3. Fortschreibung mit der Weiterentwicklung der Kategorie der städtischen Ruhe- und Erholungsräume. Hierbei werden die Begrifflichkeiten „Ruhiges Gebiet“, „Ruhe- und Erholungsfläche“ und „Ruhe- und Erholungsraum“ neu definiert und präzisiert. Auf Basis der Lärmkartierung 2022 sowie der Schließung der Flughäfen Tegel und Schönefeld wurde eine neue Gebietskulisse erarbeitet, welche insg. 21.750 ha Fläche umfasst. Obwohl nun kostenpflichtige Gebiete (z.B. Zoo Berlin) separat ausgewiesen sind, ist ein Flächenzuwachs von ca. 1.700 ha zu verzeichnen. An den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-35b VE grenzt jedoch kein Ruhe- und Erholungsraum an.

Im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung (ALB, August 2023) erarbeitet. Die Auswirkungen der bestehenden Schallbelastung auf das geplante Vorhaben und der daraus resultierende planungsrechtliche Regelungsbedarf werden im Kapitel AIV.6.1 erläutert.

II.2.5.5 Luftreinhalteplanung

Der Geltungsbereich liegt laut Flächennutzungsplan Berlin innerhalb des Vorrangbereiches Luftreinhalteplanung.

Zum Schutz der menschlichen Gesundheit und der Umwelt hat die Europäische Union mit dem Erlass der Richtlinie 2008/50/EG Grenzwerte für Luftschadstoffe festgelegt und damit eine Grundlage für eine einheitliche Beurteilung und Kontrolle der Luftqualität in Städten geschaffen. Die Umsetzung in deutsches Recht erfolgte durch die 8. Novelle zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) mit Erlass der 39. Verordnung zum BImSchG (39. BImSchV) im August 2010.

Nach § 47 Abs. 1 Satz 1 BImSchG ist ein Luftreinhalteplan aufzustellen, wenn die in der 39. BImSchV festgelegten Immissionsgrenzwerte überschritten werden, was in Berlin für Stickstoffdioxid (NO₂) noch an zahlreichen Straßen zutraf und auch bei Feinstaub (PM₁₀) bei ungünstigen meteorologischen Bedingungen noch die Gefahr einer Überschreitung des Kurzzeitgrenzwertes besteht.

Größter lokaler Verursacher dieser Schadstoffe ist der Straßenverkehr. Stickstoffdioxid entsteht zum größten Teil in Verbrennungsmotoren. Feinpartikel werden durch Ausstoß von Dieselruß, dem Abrieb von Reifen, Bremsen und den Kupplungsbetrieb emittiert. Weitere Quellen sind Staubaufwirbelungen im Bodenbereich durch den Straßenverkehr.

Aufgrund weiträumiger Überschreitungen der Grenzwerte für PM10 und NO₂ musste Berlin kontinuierliche Luftreinhalte- und Aktionspläne aufstellen. Der Luftreinhalteplan 2005-2010 enthält eine Vielzahl von Maßnahmen, u.a. die stufenweise Einführung der Umweltzone.

Es folgte die 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für Berlin von 2011-2017. Hierbei spielt auch der kommende Zielwert für Benzo[a]pyren eine Rolle. Weitere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffmissionen betreffen die Handlungsfelder Stadtplanung, Verkehr, Wärmeversorgung, Baustellen, Industrie und Gewerbe.

Da die bisherigen Maßnahmen in Berlin weiterhin nicht zur Einhaltung der Grenzwerte geführt haben, wurde im Juli 2019 die 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans vom Berliner Senat verabschiedet. Kernstück ist die weiterführende Reduzierung der Stickstoffdioxide in der Luft, welche zu drei Vierteln aus dem motorisierten Straßenverkehr stammen. Die Maßnahmen basieren stadtweit auf der technischen Optimierung der Linienbusse, der Förderung von Elektrofahrzeugen sowie der Ausweitung der Parkraumbewirtschaftung und der Förderung der öffentlichen Verkehrsmittel. Hinzu kommen lokale Maßnahmen mit vermehrten Tempo 30-Zonen und Dieseleinfahrverbote für acht Straßen für Dieselfahrzeuge bis einschließlich Euronorm Euro 5/V. Die Dieseldurchfahrverbote wurden bereits in den Jahren 2021 und 2022 schrittweise wieder aufgehoben, da sie für die Einhaltung der Luftqualitätsgrenzwerte nicht mehr erforderlich waren.

Am 2. September 2025 wurde die 3. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für Berlin vom Berliner Senat verabschiedet. Seit 2020 können in Berlin alle aktuellen Luftqualitätsgrenzwerte eingehalten und überwiegend sogar deutlich unterschritten werden. Hierzu haben die zahlreichen Maßnahmen der Luftreinhaltepläne für Berlin beigetragen. Zu diesen Maßnahmen gehören auch Verkehrsbeschränkungen nach § 40 Absatz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), insbesondere die Umweltzone und Tempo 30. Die nunmehr erreichte Einhaltung der Luftqualitätsgrenzwerte ist Anlass für eine Prüfung, ob und gegebenenfalls wo die verkehrsbeschränkenden Maßnahmen Umweltzone und Tempo 30 weiterhin für eine sichere und dauerhafte Grenzwerteinhaltung erforderlich sind.

Die vorgenommene Prüfung ergab, dass eine Aufhebung der Umweltzone die Einhaltung der PM10-Grenzwerte zwar nicht gefährden würde, jedoch die Einhaltung der Jahresgrenzwerte von Stickstoffdioxid nicht an allen Straßenabschnitten ausreichend gewährleistet wäre. Im Ergebnis wird die Umweltzone weiterhin beibehalten. Begleitend wird ein regelmäßiges Monitoring durchgeführt und die Notwendigkeit der Maßnahme nach spätestens zwei Jahren erneut überprüft.

Für die Köpenicker Straße besteht keine Tempo 30-Anordnung, sodass die Fortschreibung des Luftreinhalteplans hier keine Änderung vorsieht.

Für das Vorhaben wurde eine lufthygienische Untersuchung ALB, Mai 2023 erarbeitet, deren Ergebnisse in der Abwägung berücksichtigt werden.

II.2.5.6 Nahverkehrsplan Berlin

Der Berliner Nahverkehrsplan (NVP) 2019-2023 sieht im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets keine wesentlichen Ausbaumaßnahmen oder Veränderungen der bestehenden Verkehrsstruktur vor.

II.2.5.7 BerlinStrategie 3.0

Die BerlinStrategie 3.0 wurde am 13. April 2021 vom Berliner Senat beschlossen. Sie ist das gesamtstädtische, ressortübergreifende Leitbild des Berliner Senats für die mittel- bis langfristige Stadtentwicklung. In acht Strategien werden positive Visionen für die Zukunft skizziert, Perspektiven für die grundlegenden Themen und künftigen Herausforderungen aufgezeigt und mit Zielen und Handlungsfeldern konkretisiert.

Für die Entwicklung des Plangebiets von Relevanz sind insbesondere die Strategien 4 und 7:

Strategie 4 - Die Vielfalt der Quartiere stärken - mit u.a. folgenden Zielsetzungen:

- *Die Stadtquartiere Berlins sind lebenswert – die Bürgerinnen und Bürger identifizieren sich mit ihrem Quartier, weil sie dieses mitgestalten dürfen.*
- *Die Lebensqualität in den Quartieren ist gestärkt und weiterentwickelt*

- *Die Quartiere Berlins sind gemischt*
- *In Berlin gibt es ausreichend Wohnraum für unterschiedliche Bedürfnisse – eine stadtverträgliche Aktivierung der Flächenpotenziale trägt dazu bei, die hohe Nachfrage nach Neubau zu decken.*
- *Starke Stadt- und Ortsteilzentren sind Identitätsorte – Die Polyzentralität ist ein besonderes Kennzeichen der Berliner Stadtentwicklung.*

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 2-35b VE trägt durch die Schaffung von dringend benötigten Wohnraum in zentraler Lage zur Sicherung einer vielfältigen und durchmischten Stadtstruktur bei. Durch die geplante Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe, sozialer und kultureller Infrastruktur fördert die „Kreuzberger Mischung“ und stärkt so ein lebendiges und identitätsstiftendes Quartiersleben. Durch die geplante öffentliche Grünfläche entlang des Ufers wird die Lebensqualität im Quartier erhöht.

Strategie 7 – Erreichbarkeit und stadtverträgliche Mobilität ausbauen – mit insbesondere folgendem Ziel:

- *Berlin ist eine Stadt der kurzen Wege – das Leitbild der Stadt der kurzen Wege ist in Berlin weitgehend umgesetzt und wird auch künftig als Qualität Berlins eine bedeutende Rolle spielen.*

Durch den Bebauungsplan wird die innerstädtische Siedlungsentwicklung gefördert und damit ein Beitrag zur Reduzierung verkehrsbedingter Belastungen geleistet. Die geplante Nutzungsmischung aus Wohn-, Gewerbe-, sozialer und kultureller Nutzung ermöglicht die Bündelung unterschiedlicher Funktionen innerhalb des Quartiers. Dadurch werden alltägliche Wege verkürzt und die Abhängigkeit vom motorisierten Individualverkehr reduziert. Der Bebauungsplan trägt somit zur Stärkung einer kompakten, funktionsgemischten und verkehrlich nachhaltig entwickelten Stadtstruktur bei.

II.2.5.8 Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm (BEK 2030)

Das BEK 2030 ist im Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz (EWG Bln) zentrales Instrument zur Erreichung der Berliner Klimaziele. Das BEK 2030 stellt eine Fortführung für den Umsetzungszeitraum 2022 bis 2026 dar. Dabei wurden erstmals Sektorziele zur Emissionsminderung für die Handlungsfelder Energie, Gebäude, Verkehr und Wirtschaft festgelegt. Es wurden konkrete, quantitative Ziele und Indikatoren bzw. Umsetzungszeitpunkte definiert.

Das BEK 2030 ist im Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz (EWG Bln) zentrales Instrument zur Erreichung der Berliner Klimaziele. Das BEK 2030 stellt eine Fortführung für den Umsetzungszeitraum 2022 bis 2026 dar. Dabei wurden erstmals Sektorziele zur Emissionsminderung für die Handlungsfelder Energie, Gebäude, Verkehr und Wirtschaft festgelegt. Es wurden konkrete, quantitative Ziele und Indikatoren bzw. Umsetzungszeitpunkte definiert.

Es wurden Maßnahmen in den Bereichen Klimaschutz und Klimaanpassung verabschiedet, die der Senat in den nächsten Jahren umsetzen soll. Im Bereich Klimaschutz ist in dem Handlungsfeld Energie die Umstellung auf fossilfreie Energieträger das Ziel. Verfügbare Potenziale an erneuerbaren Energien in den Bereichen Solar, Wind, Abwärme, Geothermie und Bioenergie sind zu erschließen und Speicherlösungen aufzubauen. Im Handlungsfeld Gebäude ist der klimaneutrale Neubau sowie der Ausstieg aus fossilen Brennstoffen für die Versorgung der Brennstoffe relevant. Im Handlungsfeld Verkehr sollen Maßnahmen zur Mobilitätswende implementiert und umgesetzt werden.

Die Handlungsfelder der Klimaanpassung sind Gesundheit, Stadtentwicklung und Stadtgrün, Wasser, Boden, Forstwirtschaft, Mobilität, Industrie, Gewerbe, Bevölkerungsschutz, Biologische Vielfalt sowie Tourismus, Sport und Kultur.

Das vom Klimawandel betroffenen Stadtgrün soll klimaresilient gestaltet, gepflegt und geschützt werden, da es wichtige Ökosystemdienstleistungen (Verschattung und Verdunstungskühlung, Luft- und Wasserfiltration, Bodenneubildung und Erhöhung der Biodiversität) erbringt. Im Handlungsfeld Wasser wird eine Neuausrichtung der Regenwasserbewirtschaftung im öffentlichen Raum angestrebt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trägt den Zielen des BEK 2030 Rechnung, da er durch die Förderung eines nutzungsgemischten Quartiers mit kurzen Wegen verkehrsbedingte Emissionen reduziert. Die vorgesehenen Grünfestsetzungen und Pflanzbindungen verbessern das Stadtklima und fördern die Biodiversität, während die lokale Versickerung von Regenwasser eine nachhaltige Wasserbewirtschaftung sicherstellt. Zudem gewährleisten geeignete Immissionsfestsetzungen gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen. Damit unterstützt der Bebauungsplan eine klimaangepasste, ressourcenschonende und nachhaltige Stadtentwicklung im Sinne der Berliner Klimaziele.

II.2.5.9 Solargesetz Berlin

Das Abgeordnetenhaus Berlin hat am 17. Juni 2021 das Solargesetz Berlin beschlossen. Das Gesetz trat am 16. Juli 2021 in Kraft.

Ziel des Solargesetzes Berlin ist es, die Solarpotenziale auf den Dächern Berlins nutzbar zu machen und somit einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele zu leisten. Das Gesetz regelt für Neubauten und den Bestand im Falle von wesentlichen Umbauten des Daches eine Mindestgröße für Photovoltaikanlagen. Bei Gebäuden mit einer Nutzungsfläche von mehr als 50 m² müssen mindestens 30 % der Bruttodachfläche eines Gebäudes mit Photovoltaikanlagen bedeckt sein. Bei wesentlichen Umbauten des Daches müssen Photovoltaikanlagen mindestens 30 % der Nettodachfläche eines Gebäudes bedecken.

Im Bebauungsplan sind Solar- oder Photovoltaikanlagen oberhalb der festgesetzten Oberkante zulässig.

II.2.6 Bereichsentwicklungsplanung

Für das Plangebiet liegt der Bereichsentwicklungsplan (BEP) Friedrichshain-Kreuzberg vom 07.11.2005 vor. Das Grundstück ist demnach als Mischgebiet und Grünfläche - Parkanlage dargestellt. Weiterhin ist eine Grünverbindung entlang der Spree sowie ein wichtiger Fuß- und Radweg außerhalb des Straßenraumes dargestellt (Spreeuferweg mit Anbindung an die Köpenicker Straße).

Die Planung berücksichtigt und konkretisiert die Ziele des Bereichsentwicklungsplanes. Über das Spreefenster wird die Fläche an die umgebende Wohnbebauung angebunden.

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

II.2.7.1 Leitbild Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg

Das Plangebiet ist Teil der vertiefenden Teilraumfortschreibung „Leitbilder und Konzepte Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg“ von Dezember 2001. Leitlinien und Ziele dieser Leitbildentwicklung sind die Erschließung der entscheidenden Entwicklungspotenziale des Spreeraums, Überwindung von Barrieren, räumliche und funktionale Verknüpfungen der Stadträume, Neudefinition des Flussraumes als öffentlicher Raum, Ansiedlung überbezirklich bedeutsamer Nutzungen, Stärkung des Wohnens und Förderung von gemischten Nutzungsstrukturen, neue Grünflächen und Grünnetzungen, Aufwertung der Bahnhofsumfelder, Stärkung der stadträumlichen Ordnung und die Weiterentwicklung des Planungs- und Entwicklungsmanagements.

II.2.7.2 Planungsleitlinien für das Kreuzberger Spreeufer zwischen Schillingbrücke und Köpenicker Straße 10A

Der Geltungsbereich gehört zu der Flächenkulisse der „Planungsleitlinien für das Kreuzberger Spreeufer zwischen Schillingbrücke und der Köpenicker Straße 10A“ (BVV-Kenntnisnahme September 2009, DS/1354/III, einschließlich der Fortschreibung VzK 1354-1/III bezüglich verkehrlicher Belange).

Die städtebauliche Entwicklung und damit auch die verbindliche Bauleitplanung wird das Bezirksamt kurz- und mittelfristig nach deren Leitlinien betreiben, die im Folgenden wörtlich wiedergegeben werden:

Räumliche und funktionale Verknüpfung des Stadtraums

- a) Im Mittelpunkt steht die Vernetzung des (bislang nicht öffentlichen) Spreeufers mit den sich südlich der Köpenicker Straße befindlichen Quartieren. Stadtgestalterisch bietet sich dafür die Festlegung von (unbebauten) „Spreefenstern“ an, die als Sichtachsen vorhandene Straßenräume im Sinne von öffentlichen Räumen fortsetzen oder neue visuelle Brücken zwischen den Bestandsquartieren und der Spree bilden. Damit diese räumlichen Wirkungen erreicht werden, sollten die „Spreefenster“ ca. 20 m breit sein.
- b) Um die räumliche und funktionale Verknüpfung zum vorhandenen Stadtraum zu stärken, wird keine vollständig geschlossene Bebauung entlang der Köpenicker Straße angestrebt. Grundstücksabhängig ist dabei zur Vermeidung einer Barrierewirkung zwischen sinnvoller städtebaulicher Fassung des Straßenraums und Spreeanbindung abzuwägen.
- c) Aus Gründen des Lärmschutzes, aber auch um eine nutzungsstrukturelle Anbindung an die vorhandene teilgewerbliche Bestandssituation auf der südlichen Seite der Köpenicker Straße zu finden, sollen auch gewerbliche Nutzungen in den zukünftigen nördlichen Baustrukturen entlang der Köpenicker Straße verortet werden.
- d) Da der umgebende Stadtraum typologisch durch eine Gebäudehöhe bis zu 22 m geprägt wird, soll diese Höhe auch maßstabsprägend für eine zukünftige Neubebauung entlang der Spree sein.
- e) Aufgrund der politischen Meinungsbildung im Bezirk und dem Ergebnis des erfolgreichen Bürgerentscheids geht das Bezirksamt planerisch von einer Spreeüberquerung (ausschließlich für Fußgänger- und Fahrradverkehr) in der Verlängerung der Brommystraße aus.

Neudefinition des Spreerraums als öffentlicher Raum

- a) Mit der funktionellen und stadträumlichen Stärkung der Uferbereiche erhält der Spreerraum eine neue Identität. Zugleich sind die Spreeufer Ausgangspunkte für Entwicklungen in die Tiefe der angrenzenden Stadtquartiere. Damit entsteht die Chance, die neuen Stadtquartiere zum Wasser hin zu orientieren.
- b) In der planerischen Umsetzung strebt deshalb das Bezirksamt einen 30 m breiten unbebauten Uferstreifen an, von dem mindestens 20 m öffentlich zugänglich sind. Der dadurch entstehende öffentliche Uferraum lässt sich dann mit den geplanten „Spreefenstern“ zur räumlichen und funktionalen Vernetzung mit dem umgebenden Stadtraum nutzen.
- c) Überall dort, wo durch vorhandene Bestandsgebäude im Uferbereich oder gegenwärtige Nutzungen diese Abmessungen eines öffentlichen Uferbereichs nicht möglich sind, wird dennoch, entsprechend den bisherigen Planungsgrundsätzen, eine grundstücksübergreifende, öffentlich zugängliche Ufererschließung hergestellt.

Stärkung des Wohnens und Förderung von gemischten Nutzungsstrukturen

- a) Der Abschnitt des Kreuzberger Spreeufers zwischen Schillingbrücke und Köpenicker Straße 10A soll sich auch als attraktives Wohngebiet entwickeln. Angestrebt wird eine Wohnungstypologie, die familienfreundliches und seniorengerechtes Wohnen ermöglicht. Insoweit ist abzusehen, dass sich das Wohnen schwerpunktmäßig im Innenbereich der Blöcke befinden wird.
- b) Die begrenzende Köpenicker Straße mit ihren Verkehrsemissionen, die teils gewerbliche Nutzungen auf der südlichen Seite dieser Straße und vorhandene gewerblich genutzte Gebäude im Uferbereich bedingen gleichzeitig, dass auch gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden sollen.

- c) Die planerische Zielsetzung ist deshalb die Ausweisung von „Mischgebieten“ nach BauNVO, in denen grundstücksbezogen die jeweils realistischen Anteile von Wohnen und Gewerbe anhand der möglichen Baukörperstrukturen zu bestimmen sind. Das Maß der Nutzung orientiert sich dabei entsprechend den o.g. Grundsätzen an einer GRZ von max. 0,6 und eine GFZ von max. 2,5.

Diese Planungsleitlinien sind im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung ihres Umgriffs als Orientierung zu berücksichtigen. Ihre konkrete Umsetzung ist jedoch grundstücksbezogen und im Kontext der Gesamtentwicklung herbeizuführen.

Vorgesehen ist die Entwicklung eines Wohngebäudes mit straßenseitigen Einzelhandelsnutzungen, gewerblichen Nutzungen an der Seite des Spreefensters sowie gemeinnützigen Nutzungen auf der wasserzugewandten Seite. Das Konzept sieht ferner eine öffentliche Grünanlage am Spreeufer vor, die mit dem westlich anschließenden öffentlichen Ufergrünzug einen gemeinsamen Freiraum bildet. Dieser ist aufgrund der nicht geschlossenen Bebauung zwischen den Grundstücken K11 und K14 in Verbindung mit einer zu treffenden Regelung zum Geh- und Radfahrrecht von der Köpenicker Straße aus unmittelbar zugänglich. Der geplante Hofbereich trägt zur optischen Aufweitung des Ufergrünzugs bei.

Die Vorhabenplanung, die Gegenstand des Bebauungsplans ist, entspricht somit den Planungsleitlinien.

II.2.7.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2012/2017 für Friedrichshain-Kreuzberg

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Friedrichshain-Kreuzberg 2012 wurde fortgeschrieben und am 08.11.2017 durch die Bezirksverordnetenversammlung beschlossen. Es dient als wichtige Grundlage für die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung und den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche. Das bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept entwickelt die Ziele des Stadtentwicklungsplans Zentren 3 weiter und konkretisiert diese.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Friedrichshain-Kreuzberg stellt den Geltungsbereich nicht als Zentrenbereich dar. Für eine Einzelhandelsansiedlung außerhalb der Zentrenbereiche formuliert das Einzelhandels- und Zentrenkonzept über die berlinweiten und im mittlerweile fortgeschriebenen StEP Zentren 3 niedergelegten Maßgaben hinausgehende ergänzende Steuerungsregeln. So sind außerhalb zentraler Versorgungsbereiche Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten der Nahversorgung nur zulässig, wenn sie überwiegend der Nahversorgung dieser Quartiere dienen. Hierbei sind folgende Kriterien einzuhalten (Steuerungsregel C2):

- Verkaufsfläche maximal 800 m² VKF,
- jeweils nicht mehr als geringfügige räumliche Überschneidung des Einzugsbereichs mit dem Kerneinzugsbereich (500 m – 600 m in Abhängigkeit von den siedlungsstrukturellen Gegebenheiten und stadträumlichen Zäsuren) benachbarter zentraler Versorgungsbereiche,
- ausschließlich zur Versorgung der im engeren Umfeld wohnenden Bevölkerung,
- jeweils nicht mehr als 10 % Kaufkraftabzug von benachbarten zentralen Versorgungsbereichen,
- keine kumulativen Auswirkungen mit geplanten oder bereits realisierten Vorhaben,
- Stellplatzanzahl im für die Nahversorgung erforderlichen Maß und
- keine Inanspruchnahme gewerblicher Bauflächen (FNP) bzw. von GI- und GE-Flächen (B-Plan-Ebene).

Des Weiteren müssen sich Einzelhandelseinrichtungen in ihrer Eigenart dem Standort anpassen (Steuerungsregel H): sie sind städtebaulich, verkehrlich, funktional und gestalterisch in ihr Umfeld zu integrieren. Ihre gestalterische Qualität soll das Umfeld unterstützen und das Stadtbild verbessern. Aufgrund der her-

ausgehobenen Bedeutung der Nahversorgung im täglichen Leben sowie der – insbesondere bei großflächigen Entwicklungen – bedeutenden Einflüsse auf das Straßen- und Stadtbild ist an die Gestaltung neu zu errichtender oder umzubauender Einzelhandelseinrichtungen ein besonderer Maßstab anzulegen. Insbesondere die zentralen Versorgungsbereiche stellen oft städtebaulich besonders sensible und prominente Standorte dar, die eine besondere Gestaltqualität sowohl der Architektur und der Freiräume (v.a. Parkplätze) als auch der städtebaulichen Einbindung erfordern. Dies ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen und sonstigen städtebaulichen Planungen, dem Abschluss städtebaulicher und sonstiger Verträge (etwa Grundstücksverkäufe) sowie im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Für Bereiche außerhalb bestehender Zentren- und Sonderbereiche sind lediglich Betriebe mit einer Verkaufsfläche von 250 m² unabhängig vom Sortiment zulässig. Dies stellt die Steuerungsmöglichkeit für den Erhalt und zur Fortentwicklung der für den Bezirk typischen, kleinteiligen Mischung von oft inhabergeführten Geschäften zu erhalten bzw. Gründungen und Nachnutzungen in diesem Segment zu ermöglichen. Einzelhandelsnutzungen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, wie sie Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-35b VE sind, können außerhalb der Zentrenbereiche bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² entwickelt werden.

II.2.7.4 Handlungskonzept für den Wirtschaftsstandort Friedrichshain-Kreuzberg

Das bezirkliche Handlungskonzept für den Wirtschaftsstandort Friedrichshain-Kreuzberg wurde im Mai 2015 erarbeitet und veröffentlicht. Es ergänzt und konkretisiert den gesamtstädtischen StEP Wirtschaft 2030 auf bezirklicher Ebene und soll Handlungsnotwendigkeiten und -ansätze für die bezirkliche Wirtschaftsförderung aufzeigen. Aufgrund der im Bezirk hohen Bevölkerungs- und Siedlungsdichte, der breiten Fächerung bereits ansässiger Unternehmen sowohl hinsichtlich ihrer Branche, ihres Umsatzes, ihrer Mitarbeiterzahl u.a. und der weiterwachsenden Attraktivität als Wirtschaftsstandort insbesondere für die Kreativwirtschaft besteht grundsätzlich eine starke Knappheit an mietpreisgünstigen Gewerbeflächen sowie eine starke Flächenkonkurrenz zwischen Gewerbepotenzialen und anderen Nutzungen.

II.2.8 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm Berlin (LaPro, einschließlich Artenschutzprogramm) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.06.2016 (ABl S. 1314) stellt übergeordnet die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt, Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung und Freiraumnutzung für Berlin dar. Obwohl Landschaftsprogramm und Flächennutzungsplan eigenständige Planwerke sind, stehen sie in einem engen Zusammenhang: Die Entwicklungsziele bzw. Maßnahmen des Landschaftsprogramms basieren im Wesentlichen auf der vorhandenen Nutzung. Dort, wo der Flächennutzungsplan neue Nutzungen vorsieht, benennt das Landschaftsprogramm die auf die neuen Nutzungen bezogenen Entwicklungsziele bzw. Maßnahmen. Eine ergänzende Fußnote im LaPro besagt dazu: „Bei Nutzungsänderungen gemäß Flächennutzungsplan gelten die Maßnahmen für die neue Nutzung. Die Notwendigkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktion ist zu prüfen.“

Das LaPro stellt Entwicklungsziele und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgrund der inhaltlichen Regelungen des Berliner Naturschutzgesetzes in den vier aufeinander abgestimmten Teilplänen Naturhaushalt und Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild sowie Erholung und Freiraumnutzung dar.

Im **Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz** wird der Geltungsbereich als Industrie- und Gewerbefläche mit dem Schwerpunkt der Anpassung an den Klimawandel dargestellt. Ziele sind:

- Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen,
- Förderung flächensparender Bauweise,

- Förderung emissionsarmer Technologien,
- Boden- und Grundwasserschutz,
- Dach- und Wandbegrünung,
- Erhalt/Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege sowie
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung.

Der **Programmplan Biotop- und Artenschutz** zeigt Entwicklungsziele zur Verbesserung der Lebensbedingungen der wildlebenden Pflanzen- und Tierwelt auf. Er umfasst die programmatischen, räumlich darstellbaren Inhalte des Artenschutzprogramms.

Das Plangebiet ist dem städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen zugeordnet. Folgende grundsätzliche Entwicklungsziele sind für das Plangebiet festgelegt:

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

Im **Programmplan Landschaftsbild** wird das Gebiet im Teilplan Landschaftsbild als Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt. Für diese Einstufung gelten u.a. folgende Ziele:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung,
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge,
- Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen und Leitbaumarten in den Großsiedlungen,
- Erhalt des Volkspark-, Kleingarten- und Friedhofringes als Element Stadtstruktur und Ergänzung durch neue Parkanlagen,
- Entwicklung des Grünanteils in den Gewerbegebieten und auf Infrastrukturf lächen,
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen,
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung.

Der Uferbereich wird als Maßnahmenswerpunkt ausgewiesen mit dem Ziel der Wiederherstellung und Aufwertung linearer Landschaftselemente.

Die dem Programmplan Erholung und Freiraumnutzung zugrundeliegende und 2020 aktualisierte Versorgungsanalyse mit öffentlichen Grünflächen zeigt im Bereich Geltungsbereich eine defizitäre Bestandssituation. Es handelt sich aufgrund der Entfernung zur nächsten versorgungsrelevanten Grünfläche (> 800

m) und der hohen Einwohnerdichte um die schlechteste mögliche Versorgungsstufe ($< 0,1 \text{ m}^2$, = nicht versorgt).

Damit kann die Freiraumversorgung des Wohnquartiers gemäß der Begründung und Erläuterung (2016) als Dringlichkeitsstufe I eingestuft werden. Folgende grundsätzlichen Entwicklungsziele gelten:

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

Die **Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption (GAK)** ist eine wesentliche planerische Grundlage für die Entwicklung und Lenkung von Kompensationsmaßnahmen in Berlin, die nicht am Ort des Eingriffs umsetzbar sind. Ziel ist es, geeignete Ausgleichssuchräume in der Stadt zu identifizieren und Ausgleichsmaßnahmen in die Räume der Stadt zu lenken, in denen konkreter Handlungsbedarf zugunsten von Natur und Landschaft besteht.

Die Priorität dieser Flächen resultiert daraus, inwieweit sie in der Lage sind, das Natur- und Freiraumsystem der Stadt zu stützen bzw. zu ergänzen. Bei der Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffe in der verbindlichen Bauleitplanung sind für die Maßnahmen des Ausgleichs die prioritären Räume und Flächen der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption des LaPro grundsätzlich vorrangig zu berücksichtigen.

Die Ausgleichssuchräume leiten sich aus dem Berliner Freiraumsystem ab. Sie orientieren sich an der räumlichen und historischen Grundstruktur der Innenstadt, den beiden Freiraumachsen, den Parkringen und den Naherholungsgebieten am Stadtrand.

Der Uferstreifen wird als prioritäre Fläche/Maßnahme mit Ausgleichspotenzial beurteilt. Der übrige Vorhabenbereich wird als Ausgleichssuchraum mit der Bedeutung einer Freiraumachse bewertet.

II.2.9 Geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet gilt hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung der Baunutzungsplan vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961, S. 742) i. V. mit den planungsrechtlichen Vorschriften der BO 58 (GVBl. S. 1087) und den förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien als übergeleitete Bebauungsplanregelung weiter fort.

Durch den Text-Bebauungsplan VI-A vom 09.07.1971 (GVBl. S. 1230 ff.) wurde der Baunutzungsplan hinsichtlich der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung, der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf die entsprechenden Vorschriften der BauNVO in der Fassung vom 26.11.1968 umgestellt.

Das Grundstück ist als reines Arbeitsgebiet der Baustufe V/3 dargestellt. Zulässig sind demnach Gewerbliche und industrielle Betriebe aller Art mit Ausnahme solcher Betriebe, die wegen ihrer besonders nachteiligen Wirkung auf die Umgebung innerhalb der Baugebiete überhaupt nicht errichtet werden dürfen, sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.

Als Maß der Nutzung ist eine GRZ von 0,5 und BMZ von 6,0 zulässig. Sofern nur Gebäude errichtet werden, die Wohnungen nicht enthalten ist eine BMZ von 7,2 zulässig; Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal bleiben außer Betracht. In besonderen Fällen kann unter den gleichen Voraussetzungen eine bauliche Nutzung bis zur Baumassenzahl von 8,0 zugelassen werden. Eine Beschränkung der Bebauungstiefe erfolgt nicht.

II.2.10 Angrenzende festgesetzte Bebauungspläne

Angrenzend an den Geltungsbereich sind zwei Bebauungspläne festgesetzt:

Unmittelbar nordwestlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Geltungsbereich des am 15.08.2022 festgesetzten vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-35a VE für das Grundstück Köpenicker Straße 14. Dieser ist Teil des ursprünglichen Bebauungsplans 2-35 und setzt ein vorhabenbezogenes und straßenbündiges Baugebiet mit der Zweckbestimmung „Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude“ fest, ferner durchgehend bis zur Brommystraße entlang der Spree mit einer Breite von rund 20 m einen öffentlichen Ufergrünzug. Spiegelbildlich zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-35b VE ist das Spreefenster als nicht überbaubare Grundstücksfläche mit einer Breite von mindestens 9 m festgesetzt, von denen 3 m mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten sind.

Direkt südöstlich angrenzend liegt der Geltungsbereich des am 03.05.2005 festgesetzten Bebauungsplans VI-146 für das Gelände zwischen Spree, Pfuelstraße, Köpenicker Straße bis einschließlich des Grundstücks Köpenicker Straße 10A. Der bestandssichernde Plan setzt ein Mischgebiet fest und stellt die Abgrenzung eines Denkmalensembles aus Mietshaus, Fabrik und Gewerbehof dar. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden nicht getroffen, es wird auf die Beurteilung der Zulässigkeit baulicher Anlagen gemäß § 34 BauGB unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften und des Denkmalschutzgesetzes mit dem Ziel des Erhalts des Ortsbildes.

Im Übrigen gilt für die umliegenden Areale der Baunutzungsplan in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin 1958 weiter und stellt als Art der baulichen Nutzung beschränktes Arbeitsgebiet, gemischtes Gebiet und allgemeines Wohngebiet dar.

II.2.11 Landschaftspläne

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

III Entwicklung der Planungsüberlegungen

III.1 Vorlauf und Planungsgeschichte

Nach dem Mauerfall wurde 1992 durch die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung der städtebauliche Ideenwettbewerb „Hauptbahnhof Berlin/Spreeufer“ ausgelobt. Ziel war es, die verlorenen städtebaulichen, strukturellen und funktionalen Zusammenhänge zwischen den Spreeufern wiederherzustellen. Im Ergebnis ging der Entwurf des Architekturbüros Hemprich/Tophoff 1993/94 in einen Rahmenplan ein, der in der Folgezeit für alle weiteren städtebaulichen Planungen auf der Friedrichshainer Spreeuferseite maßgeblich war. Im Gegensatz dazu war die stadtentwicklungspolitische Debatte zum Spreeufer in den 1990er Jahren im damaligen Bezirk Kreuzberg weniger durch den Rahmenplan beeinflusst, sondern vielmehr durch die Auseinandersetzung mit dem Industrieflächensicherungsprogramm des Berliner Senats, mit dem die gewerblichen Nutzungen an der Spree gesichert und weiterentwickelt werden sollten.

Durch den 1999 erfolgten Senatsbeschluss des Planwerks Innenstadt wurden die Zielsetzungen des Rahmenplans für das Teilgebiet der Spree zwischen Michaelbrücke und Oberbaumbrücke übergeordnete Planungsvorgabe. Mit der Fusion der Bezirke Friedrichshain und Kreuzberg im Jahr 2001 wurde deutlich, dass die bislang eher parallel verlaufenden Uferplanungen eine aktualisierende Gesamtbetrachtung des Spreerraums zwischen Michaelbrücke und Elsenbrücke erforderlich machen. Folglich wurde das stadtentwicklungspolitische Teilraumkonzept „Leitbild Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg“ (Dezember 2001) erarbeitet (s. Kapitel AII.2.7.1). Die konzeptionellen Grundgedanken bilden aus Sicht des Bezirksamtes auch heute noch diskussionsfähige Kategorien für die weitere städtebauliche Entwicklung des Spreerraums. Allerdings hat sich die Sicht auf die konkrete Ausgestaltung und planerische Untersetzung dieser Grundgedanken seit 2001 durch aktuelle Meinungsbildungsprozesse, wie u.a. dem Bürgerentscheid vom 13. Juli 2008, in vielen Aspekten deutlich verändert. Daraus resultiert ein Anpassungsbedarf für das bisherige städtebauliche Leitbild.

Auf Grundlage dessen und des Bürgerentscheids wurden im Jahr 2009 Planungsleitlinien des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg zum Kreuzberger Spreeufer zwischen Schillingbrücke und Köpenicker Straße 10A (s. Kapitel AII.2.7.2) erarbeitet. Diese zielen im Wesentlichen auf folgende Aspekte ab:

- bauliche und funktionale Verknüpfung des Stadtraumes,
- Neudefinition des Spreerraums als öffentlicher Raum,
- Stärkung des Wohnens und Förderung von gemischten Nutzungsstrukturen.

Im Zuge des Bürgerentscheides „Spreeufer für alle“ wurde 2010/2011 durch den „Initiativkreis Mediaspree versenken! AG Spreeufer“ ein offener Ideenaufwurf organisiert. Dabei wurden unterschiedlichste Nutzungsideen der Spreegrundstücke entwickelt. Eine Gemeinsamkeit besteht in der öffentlichen Zugänglichkeit des Wassers.

Am 20.01.2011 hat der Eigentümer des Grundstücks K14 einen städtebaulichen Vorentwurf zur Nachnutzung des Grundstücks vorgelegt, gemäß dem vier asymmetrisch angeordnete Baukörper auf bis zu 10 m an die Uferlinie heranrücken und zum Nachbargrundstück K11 hin einen taschenförmigen Freiraum ausbilden. Auf dieser Diskussionsgrundlage erfolgte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 2-35 eine weitere städtebauliche Konkretisierung und schließlich der Aufstellungsbeschluss zu diesem Plan für den Gesamtbereich.

Nach der Teilung des Bebauungsplans 2-35 beruht auch das aktuelle bauliche Konzept für das Areal K14 auf einer weiteren Konkretisierung und Fortschreibung dieses Ansatzes. Er wurde innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-35a VE planungsrechtlich gesichert (rechtskräftig seit 31.08.2022). Maßgeblich war die Umsetzbarkeit der städtebaulichen Figur unabhängig von den städtebaulich-konzeptionellen Entscheidungen für das Grundstück K11.

Das bauliche Konzept für das Grundstück K11 wurde nun auf Grundlage des erreichten konzeptionellen Standes unter Berücksichtigung der bisherigen Abstimmungen auf Betreiben der Eigentümerin weiter konkretisiert. Die bereits im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Verfahren 2-35 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Hinweise und Bedenken, die für das Verfahren 2-35b relevant sind, gingen nachträglich in die Abwägung ein und wurden in der weiteren Konkretisierung des Plans berücksichtigt.

Am 20.06.2018 wurde auf Betreiben der Eigentümerin eine öffentliche Informationsveranstaltung unter Teilnahme des Bezirksamtes durchgeführt, die insbesondere an die direkte Nachbarschaft des Grundstücks adressiert war.

III.2 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Bereits für das Grundstück K14 wurden Leitlinien und Ziele formuliert, aus denen das städtebauliche Konzept für das Grundstück K11 abgeleitet wurde. Folgende Ziele sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-35b VE maßgeblich:

- Möglichkeit der zeitlich unabhängigen baulichen Entwicklung auf den Grundstücken K11 und K14,
- Herstellung einer lärmrobusten Baustruktur als teilweise geschlossener Blockrand,
- Sicherung der Herstellung des „Spreefensters“ zugunsten einer öffentlich zugänglichen Verbindung zwischen Köpenicker Straße und Ufergrünzug – auch als Sichtbezug,
- Neugestaltung eines öffentlich nutzbaren Ufergrünzugs durch Erhalt der anteilig im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen, naturnah belassenen Uferzone, teilweisem Erhalt des vorhandenen Baumbestandes und neu angelegten Freiflächen,
- Herstellung fließender Übergänge zwischen öffentlichen und privaten Freiflächen unter Wahrung des Grünanlagengesetzes und der daraus erwachsenden Kenntlichmachung dieser Flächen,
- Ausrichtung möglichst vieler Wohnungen mit Blick zur Spree.

Das Vorhaben ist als klar gegliederter Block mit Wohnungen, Einzelhandel mit einer zulässigen Verkaufsfläche unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO, nicht störenden gewerblichen Nutzungen sowie einer Kindertagespflegestelle und einer Jugendwohneinrichtung geplant.

Das bauliche Konzept sieht eine U-förmige Gebäudekubatur vor. Das westliche Bauteil des Gebäudes bildet zugleich die östliche Kante des Spreefensters zwischen den Grundstücken K11 und K14. Die räumliche Fassung des Spreefensters wird im Zusammenwirken mit den Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplans 2-35a VE planungsrechtlich gesichert. Das Spreefenster ermöglicht die fußläufige Zuwegung sowie eine Sichtbeziehung zwischen Spreeufer und Köpenicker Straße.

An der nördlichen Seite öffnet sich die Bebauung zu einem zum Wasser hin offenen, vom geplanten Gebäudekörper eingefassten Innenhof. In diesem ist eine eingeschossige Einzelhandelsfläche vorgesehen, auf dessen Dachfläche private Grün- und Spielflächen angeordnet werden. Der östliche Bauteil verläuft entlang der gesamten Tiefe der Brandwand des bestehenden Gebäudes Köpenicker Straße 10A. Die bestehenden Höhenversprünge der Brandwand, insbesondere auf der Höhe des zweiten Innenhofs der Bestandsbebauung werden durch die Festsetzungen der zulässigen Gebäudeoberkante sowie der zulässigen Geschosse in diesem Bereich berücksichtigt und damit dem bestehenden Höhenverlauf der Nachbarbebauung Rechnung getragen.

In der Köpenicker Straße sind in den Obergeschossen ausschließlich Wohnungen geplant, im ersten Obergeschoss zusätzlich eine Fläche für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (derzeit eine inklusive Jugendwohneinrichtung). Zur Köpenicker Straße hin sind im Erdgeschoss nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen und die Zufahrt zu einer Tiefgarage, und zum Spreefenster hin das Wohnen nicht

störende gewerbliche Nutzungen vorgesehen, weiterhin eine Kindertagespflegestelle mit Außenspielbereich sowie Räumlichkeiten soziokulturelle Nutzungen. Die konkrete Verortung der vorgesehenen Nutzungen ist durch den Durchführungsvertrag und seine Anlagen gesichert.

Das bauliche Konzept sieht eine für Wohnnutzungen vorgesehene Geschossfläche von ca. 15.691 m² vor, was der Bedarfsberechnung der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlichen Wohnfolgeinfrastruktur gemäß den Regelungen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung insgesamt 157 Wohnungen zugrunde legt. Mindestens 30% der Geschossfläche sind für förderfähige Wohnungen vorzusehen. Ausweislich der Vorhabenplanung sind ca. 190 Wohnungen geplant.

Die Planung sieht eine Tiefgarage mit voraussichtlich 36 Pkw-Stellplätzen für die Bewohnerschaft des Neubaus und voraussichtlich 340 Fahrradstellplätzen als Doppelstock-Parksystem im Untergeschoss, sowie die für die Gewerbe- und Wohnnutzungen erforderlichen Lager- und Technikflächen vor. Zusätzlich sind 50 Fahrrad-Abstellplätze im Außenbereich vorgesehen. Alle 390 Fahrrad-Stellplätze werden entsprechend den Anforderungen der AV (Stellplätze) zu § 49 BauO Bln ausgelegt und beinhalten die vorgegebene Anzahl von Sonderfahrrädern.

Die maximale Höhe der Gebäudeteile entlang der Köpenicker Straße und des Spreefensters beträgt vom Geländeneiveau ausgehend 25,71 m, verteilt auf sieben Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss. Die Traufhöhe liegt i.d.R. bei 22,51 m, durch eine weitere abschnittsweise Rückstaffelung auch des darunterliegenden, sechsten Geschosses an der Köpenicker Straße bereits bei 19,53 m. Mit der Rückstaffelung im Anschlussbereich an die östliche Bestandsbebauung Köpenicker Straße 10A wird deren Dachneigung aufgenommen und im Übergang zur Kubatur des geplanten Neubaus berücksichtigt. Der östliche Gebäudeteil entlang der Brandwand ist differenziert gegliedert und bildet Höhen von bis zu 22,51 m (Traufhöhe) und bis zu höchstens 26,11 m als Staffelgeschoss aus. Am tiefen Einschnitt der Brandwand in Höhe des zweiten Innenhofs des Bestandsgebäudes Köpenicker Straße 10A ist der geplante Bauteil auf drei Geschosse bei einer Höhe von bis zu 10,27 m reduziert.

Ein Bereich im Erdgeschoss des östlichen Gebäuderiegels in unmittelbarer Ufernähe ist für eine öffentlich zugängliche soziokulturelle Nutzung vorgesehen.

Der Außenbereich der Kindertagespflege wird im Bereich des Innenhofs angeordnet.

Die Dachfläche des eingeschossigen Bauteils soll gärtnerisch als private Spielfläche zugunsten der Bewohnerschaft gestaltet werden und von den Freianlagen aus zugänglich sein.

Entlang der Grenze zum Nachbargrundstück K14 wird eine Fläche von mindestens 3 m Breite als eine öffentlich zugängliche Durchwegung und eine Fläche von ca. 6 m Breite als Vorgartenzone zwischen Köpenicker Straße und Ufergrünzug hergestellt und stellt die Hälfte des sog. „Spreefensters“ dar. Die andere Seite des Spreefensters wird auf dem Grundstück K14 abgebildet und durch den rechtskräftigen B-Plan 2-35a VE gesichert. Die öffentliche Zugänglichkeit des Spreefensters wird planungsrechtlich durch ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert werden. Somit entsteht ein unbebauter Bereich in einer Breite von ca. 18 m, wovon mindestens 6 m für die öffentlich zugängliche Durchwegung vorgesehen sind.

Am Spreeufer soll eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz realisiert werden, die teils im naturnahen Zustand belassen werden soll. Insbesondere ist eine geschützte und nicht betretbare Fläche als Schutzzone für das an dieser Stelle nachgewiesene Biberhabitat vorgesehen, das von überörtlicher ökologischer Bedeutung ist. Die öffentliche Grünfläche ist Teil des geplanten Ufergrünzugs, der sich in westlicher Richtung auch auf das Grundstück K14 erstreckt. Der Möglichkeit einer weiteren Fortführung der Uferwegerverbindung in östlicher Richtung über eine Steganlage und deren öffentlicher Zugänglichkeit steht das geplante Vorhaben nicht im Wege. Hierzu erfolgt eine Regelung im Durchführungsvertrag.

Ein mit dem Bezirk abgestimmtes Freiflächenkonzept ist Anlage zum Durchführungsvertrag und damit Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-35b VE.

IV Planinhalt und Abwägung

IV.1 Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-35b VE dient gemäß § 1 Abs. 5 BauGB der Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung. Er kommt insbesondere der Versorgung der Bevölkerung mit dringend benötigtem Wohnraum in zentraler, sehr gut erschlossener Lage zugute.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft die Rahmenbedingungen für die Umsetzung der Vorhabenplanung als Stadtbaustein mit Wohn- und gewerblicher Nutzung, sozialer Infrastruktur sowie kultureller Nutzung im Sinne der im Kapitel AI.2 erläuterten „Kreuzberger Mischung“. Er ermöglicht die Umsetzung des geplanten Vorhabens und sichert darüber hinaus die Zugänglichkeit des Spreeufers für die Öffentlichkeit.

Vor diesem Hintergrund ist die Festsetzung eines urbanen Gebietes (MU) gemäß § 6a BauNVO beabsichtigt.

Das Maß der Nutzung wird durch die sich aus der Baukörperausweisung ergebende Grundfläche, die Geschossfläche einschließlich der zu berücksichtigenden Nichtvollgeschosse und die zulässige maximale Höhe der Bauteile des Vorhabens in Oberkanten und Traufhöhen bestimmt.

Entlang des Spreeufers ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, der die Zweckbestimmung „Ufergrünzug mit Spielplatz“ zugewiesen wird. Durch Festsetzungen zur Grünordnung werden negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima gemindert.

Eine mit einem Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche entlang des Spreeufers sichert die öffentliche Zugänglichkeit zum Ufergrünzug an der Spree.

Durch Maßnahmen zum Lärmschutz und Festsetzungen zum Umgang mit zulässigen Abstandsflächenüberlagerungen werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird eine Tiefgarage ermöglicht, die vorrangig der Bewohnerschaft des geplanten Vorhabens dienen soll, jedoch auch durch die Bewohnerschaft umliegender Quartiere genutzt werden kann. In der Tiefgarage werden mindestens zwei Pkw-Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Menschen angeordnet. Die Umsetzung von Kunden- oder Mitarbeiterstellplätzen für die gewerblichen Nutzergruppen ist darüber hinaus nicht beabsichtigt.

IV.2 Baugebiete

IV.2.1 Art der baulichen Nutzung

IV.2.1.1 Urbanes Gebiet

Die bezirklichen Planungsleitlinien sehen vor, dass das südliche Spreeufer zwischen Schillingbrücke und Schlesischem Tor zu einem attraktiven Quartier mit vielfältigen Nutzungen entwickelt wird. Im Sinne der für Kreuzberg typischen Nutzungs- und Funktionsmischung sollen unterschiedliche, jedoch miteinander verträgliche Nutzungen ermöglicht werden. Das bauliche Konzept der Vorhabenträgerin sieht in allen Obergeschossen Wohnnutzungen vor. Im ersten Obergeschoss soll zudem eine Fläche für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf, nach derzeitigem Stand eine inklusive Jugendwohneinrichtung, realisiert werden. Im Erdgeschoss sind ein nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetrieb oder mehrere -betriebe jeweils unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit vorgesehen. In den seitlichen Bauteilen sind das Wohnen nicht wesentlich störende bzw. wohnverträglich organisierte, kleinflächige gewerbliche Nutzun-

gen vorgesehen. Zudem sind Einrichtungen einer Kindertagespflegestelle sowie Räumlichkeiten für unterschiedliche soziokulturelle Nutzungen vorgesehen. Eine Darstellung und Eingrenzung zulässiger gewerblicher und soziokultureller Nutzungen erfolgt in der Vorhabenbeschreibung, die Anlage zum Durchführungsvertrag ist.

Um das Nutzungskonzept in der vorgesehenen Dichte zu ermöglichen, ist eine Ausweisung des Vorhabengrundstücks als urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO vorgesehen. Die Festsetzung eines urbanen Gebiets setzt eine gemischte Nutzung voraus, die gemäß § 6a Abs. 1 Satz 2 BauNVO nicht zwingend gleichgewichtig sein muss. Allerdings darf das urbane Gebiet nicht lediglich durch eine einzige Hauptnutzung dominiert werden. Eine ausreichende Nutzungsmischung ist dann gewahrt, wenn beide Hauptnutzungsarten eine das Gebiet städtebaulich mitprägende Funktion haben.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-35b VE werden sowohl die Wohnnutzung als auch die einzelhandelsbetriebliche Nutzung das Vorhaben maßgeblich prägen. Zwar besteht der Nutzungsschwerpunkt des geplanten Vorhabens mit 84% der Geschossfläche im Wohnen, jedoch kommt dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandel durch seine Abwicklung entlang der gesamten straßenseitigen Erdgeschosszone eine den Straßenraum wesentlich dominierende und auch durch die durch ihn induzierte Belegung städtebaulich mitprägende Wirkung zu. Die gewerbliche Nutzung des Vorhabens tritt deutlich stärker nach außen in Erscheinung, als allein ein Vergleich der Flächenanteile nahelegen würde.

Das Gebiet um die Köpenicker Straße befindet sich funktional im Umbruch und wird sich weiter von einer bisher gewerblichen/industriellen Nutzung des Spreerraums in ein gemischt genutztes urbanes Quartier entwickeln, wobei die unterschiedlichen Teilbereiche in der Umgebung nach wie vor einen hohen Anteil an gewerblichen und kulturellen Nutzungen aufweisen – wie z.B. der Viktoriaspeicher und das Areal um die Heeresbäckerei, bei denen nach wie vor gewerbliche Nutzungen dominieren. Auf dem benachbarten Grundstück K14 wird auf Grundlage des B-Plans 2-35a VE ein gewerblicher Anteil von 30 % der Geschossfläche entstehen.

Vor diesem Hintergrund bleibt der Charakter des urbanen Gebiets der mit dem Vorhaben geplanten Nutzungsmischung gewahrt, da trotz der überwiegenden Wohnnutzung auch der gewerblichen Nutzung eine städtebaulich mitprägende Wirkung zukommt. Die Zulässigkeit und vertragliche Sicherung weiterer gewerblicher sowie kultureller und sozialer Nutzungen im Rahmen des Vorhabens trägt zur besseren Versorgung und zur weiteren Belegung des Quartiers- und Straßenbildes bei. Unterstützt wird der urbane Charakter des Gebiets durch die Einbindung in das künftig gemischt genutzte urbane Quartier an der Spree. Durch den hohen Wohnanteil wird der in Berlin anhaltend sehr hohen Nachfrage nach insbesondere innerstädtischem und kostengedämpftem Wohnraum Rechnung getragen.

Die konkrete Nutzungsmischung der Vorhabenplanung wird in der Vorhabenbeschreibung als Anlage zum Durchführungsvertrags gesichert.

Das projektierte Vorhaben ist dem Standort mit Blick auf die beabsichtigte hohe bauliche Dichte und die beabsichtigte Nutzungsmischung angemessen. Die Festsetzung eines urbanen Gebiets nach § 6a BauNVO ermöglicht die beabsichtigten Nutzungen in der vorgesehenen Gewichtung und entspricht der gewünschten städtebaulichen Entwicklung eines baulich verdichteten, funktional gemischten Quartiers. Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO wäre in diesem Gebietskontext nicht geeignet; für die Ausweisung eines Mischgebietes wäre eine hier nicht vorhandene, annähernde Gleichgewichtigkeit der Nutzungen erforderlich.

Die Festsetzung des urbanen Gebietes dient der Sicherung der Vorhabenplanung und schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung eines belebten und attraktiven Quartiers. Die Ausweisung ist Voraussetzung für die Schaffung von Wohnraum sowie Arbeitsplätzen.

Im urbanen Gebiet ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten und Tankstellen sind aufgrund der für sie typischen Auswirkungen in der Vorhabenkonzeption nicht vorgesehen. Tankstellen widersprechen aufgrund ihres Flächenverbrauchs bei gleichzeitig geringer Flächenintensität sowie aufgrund ihrer Emissionen und des zusätzlichen Verkehrs grundsätzlich dem beabsichtigten Charakter des Vorhabens. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten kann im Plangebiet Auswirkungen nach sich ziehen, die der durch die beabsichtigte Wohndichte besonderen sozialen Sensibilität des Vorhabens und des Quartiers zuwiderläuft. Auch der geplante Betrieb einer Kindertagespflegestelle sowie einer Jugendhilfeeinrichtung im geplanten Gebäude ist mit dem Betrieb von Vergnügungsstätten unvereinbar. Daher werden diese Anlagen durch textliche Festsetzung als Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausdrücklich ausgeschlossen.

Textliche Festsetzung 1.1

Im urbanen Gebiet sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 (Vergnügungsstätten) und Nr. 2 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Zur Sicherung von Charakter und Zweckbestimmung des urbanen Gebiets und zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse wird darüber hinaus auf Grundlage § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO bestimmt, dass im Erdgeschoss straßenseitig Wohnnutzungen ausgeschlossen werden, womit die straßenraumbestimmende Wirkung der dort städtebaulich gewünschten gewerblichen Nutzung (nahversorgungsrelevanter Einzelhandel) gesichert wird. Im Erdgeschoss der zum geschützten Innenbereich hin orientierten Gebäudebereiche sind Wohnnutzungen hingegen zulässig, somit erfolgt dort keine Regelung.

Textliche Festsetzung 1.2

Entlang der Straßenseite ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoss nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Flächen, die der Erschließung der Wohnnutzung dienen.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO

IV.2.1.2 Verträglichkeit der zulässigen Einzelhandelseinrichtungen

Im festgesetzten urbanen Gebiet sind gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Einzelhandelsbetriebe regelmäßig zulässig, sofern sie unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit i.S. § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO dimensioniert sind. Das Vorliegen einer Großflächigkeit wird demnach angenommen, wenn die Verkaufsfläche 800 m² überschreitet.

Die Vorhabenplanung sieht einen oder mehrere Einzelhandelsbetriebe vor, wobei für die einzelnen Betriebe die Schwelle der Großflächigkeit durch eine Verkaufsfläche (VKF) bis zu jeweils 800 m² nicht überschritten wird. Die Einzelhandelsnutzung belegt straßenseitig den Großteil der Grundfläche des Erdgeschosses und ist zur Köpenicker Straße hin orientiert.

Das Vorhaben wurde im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung (Dr. Lademann, Januar 2023) auf seine Zentrenverträglichkeit und seine Vereinbarkeit mit dem 2017 fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirks hin überprüft, dass neben den Vorgaben von BauGB und BauNVO das bestimmende Steuerungskonzept des Bezirks für Einzelhandelsstandorte darstellt. Der Standort befindet sich

demnach außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, der für die vorrangige Ansiedelung nahversorgungsrelevanter Betriebe vorgesehen ist. Die Umsetzung von Einzelhandelsbetrieben ist allerdings zulässig, sofern die Betriebe

- eine Verkaufsfläche von 800 m² nicht überschreiten und damit unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit bleiben,
- der Sicherung der Nahversorgung dienen und
- keine schädlichen Auswirkungen auf bestehende Zentren zu erwarten sind.

Die Zulässigkeit mehrerer Betriebe ist gegeben, wenn keiner der Betriebe die Schwelle zur Großflächigkeit von jeweils 800 m² VKF überschreitet. Insgesamt wurde in der Wirkungsanalyse eine maximal ermöglichte VKF von 1.850 m² berücksichtigt. Der Vorhabenstandort wurde bereits in der Vergangenheit durch einen Lebensmittelmarkt geprägt. Weitere Angebote sind derzeit am Vorhabenstandort und im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden. Gutachterlich beurteilt wurden die Umsatz- und Wirkungsprognosen von drei jeweils als kleinflächige Betriebe zu betrachtenden Komponenten: eines Verbrauchermarkts mit Bäckereicafé sowie eines Drogeriemarkts.

Das Entstehen einer Agglomeration kann im Kontext der Vorhabenrealisierung ausgeschlossen werden. Hierfür ist einerseits die großstädtische Prägung des Umfeldes entscheidend, die nach Einschätzung des Gutachters mehr als das Vorliegen von zwei strukturprägenden Anbietern erfordert.

Aus gutachterlicher Sicht handelt es sich um eine städtebaulich erwünschte „Positiv-Planung“ von sich ergänzenden Einzelhandelsbetrieben bedeutsamer Angebote für die qualifizierte Nahversorgung des unmittelbaren Standortumfelds, welches eine außerordentlich geringe Angebotsvielfalt im Bereich des Lebensmittelvollsortiments und im Drogeriewarensegment besitzt.

Der bis 2014 ansässige Lebensmitteldiscounter „Netto“ verfügte über eine Verkaufsfläche von bis zu 800 m². Seitdem haben sich die gebäudebezogenen Anforderungen eines Vollsortimenters im Lebensmitteleinzelhandel jedoch stark verändert. So ist die untere Eintrittsgrenze in der Praxis eher bei 1.200 m² bis 1.400 m² VKF verortet. Als Voraussetzung für einen wirtschaftlichen und dauerhaft am Standort haltbaren Betrieb sowie seine adäquate Angebotsbreite und -tiefe ist die vorgesehene, maximal zulässige VKF erforderlich.

Der im Vorhaben abgebildete Einzelhandel fällt nicht unter die Regelvermutung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. Das Vorhaben bildet eine Atypik, begründet insbesondere durch

- seine Lage im großstädtischen Umfeld,
- der Ausschließbarkeit von wesentlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung und die zentralen Versorgungsbereiche,
- der durch das Vorhaben nur leicht steigenden und immer noch unterdurchschnittlichen Verkaufsflächendichte in der Umgebung sowie
- seiner fußläufigen Erreichbarkeit für die umliegenden Quartiere.

Die vorgesehenen Einzelhandelsbetriebe dienen vorrangig der Versorgung der in der Nachbarschaft wohnenden Bevölkerung und werden primär fußläufig erschlossen. Derzeit ist der einzige großflächige Betrieb im Einzugsgebiet ein Discounter (Lidl). Auch der nächstgrößere Betrieb ist ein Lebensmitteldiscounter (Aldi). Hier kann das Vorhaben dazu beitragen, einer Schieflage zu Lasten des vollsortimentierten Lebensmittelhandels entgegenzuwirken und die Qualität und Versorgungsvielfalt der Bevölkerung nachhaltig zu erhöhen.

Die Flächenausstattung ist im Einzugsgebiet mit gemäß Gutachten rund 0,23 m²/EW sehr niedrig. Aufgrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums wird dieser Wert weiter absinken, was durch Umsetzung des Vorhabens abgemindert werden kann.

Das Vorhaben befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. Benachbarte Zentren werden jedoch nicht wesentlich geschädigt. Das Vorhaben befindet sich am Rande eines Radius von 600 m des nächsten zentralen Versorgungsbereichs, es liegt lediglich eine teilträumliche Überschneidung des Radius um den Vorhabenstandort mit dem Radius des NVZ Wrangelstraße vor. Der westliche Bereich des Einzugsgebiets ist trotz des STZ Kottbusser Tor, das an das Einzugsgebiet angrenzt, fußläufig nicht optimal versorgt. Mehr als unwesentliche Auswirkungen werden im Fachgutachten nicht festgestellt, vorhabeninduzierte städtebauliche Wirkungen sind ebenfalls nicht erwartbar.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept legt ausdrücklich keine festen Abschöpfungsquoten oder Flächenvergleichszahlen fest, um eine auf den jeweiligen Standort zugeschnittene Bewertung zu gewährleisten. Hier ist nur die eventuelle Schädigung eines Magnetbetriebs bzw. eines zentralen Versorgungsbereichs ausschlaggebend. Beides konnte fachgutachterlich verneint werden: Das NVZ Wrangelstraße ist als stabiles Zentrum zu bewerten, welches nicht durch eventuelle Leerstände geschwächt ist. Vielmehr geht die Ausstrahlungskraft aufgrund der vielen kleinen Fachgeschäfte über das Zentrum hinaus. Auch die unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets liegenden zentralen Versorgungsbereiche STZ Kottbusser Tor und STZ Ostbahnhof weisen im Hinblick auf ihre Nahversorgungsfunktion stabile Strukturen auf.

Des Weiteren werden folgende Kriterien des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts vollumfänglich erfüllt:

Es sind jeweils unter 10 % Kaufkraftabzug von benachbarten zentralen Versorgungsbereichen zu erwarten. Dies stellt sich differenziert dar. Für das NVZ Wrangelstraße bzw. die hierin befindlichen Nahversorgungsbetriebe sind keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten. In der Zusammenschau des Gesamtvorhabens mit 1.850 qm VKF werden die summarischen Wirkungen im Einzugsgebiet im Bereich von 8 % bis 9 % liegen, dabei werden mit rd. 9 % die höchsten Effekte zulasten der Angebote in den Streulagen erreicht. Für die zentralen Versorgungsbereiche unmittelbar außerhalb (STZ Kottbusser Tor und OTZ Ostbahnhof) des Einzugsgebiets, für die im Worst Case Umsatzrückgänge durch die Umlenkung von Nachfragezuflüssen von etwa 4 bis 5 % ausgelöst werden. Im Ergebnis kann ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens eine Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden. Die Vorhabenrealisierung dient dazu, einen ehemaligen Einzelhandelsstandort zu reaktivieren und die Nahversorgung wieder leistungsfähig aufzustellen.

Es wird zu keinen kumulativen Auswirkungen mit geplanten oder bereits realisierten Vorhaben kommen.

Eine gesonderte Stellplatzanlage wird nicht mit dem Vorhaben entstehen, vielmehr ist auf die vor Ort bestehenden straßenbegleitenden Stellflächen zu verweisen. Diese sind ausreichend dimensioniert, zumal das Vorhaben überwiegend der Versorgung der Bevölkerung im fußläufigen Umfeld dient.

Es wird zu keiner Inanspruchnahme gewerblicher Bauflächen (FNP) bzw. von GI- und GE-Flächen (B-Plan-Ebene) kommen.

In der Gesamtschau sind alle Kriterien, die sich aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg in Bezug auf das Vorhaben ergeben, als erfüllt anzusehen. Somit ist es mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept vereinbar.

Auf das Vorhaben sind die Regelungen der zugehörigen Ausführungsvorschrift (AV Zentren und Einzelhandel, Bekanntmachung vom 18.02.2026, Abl. 10 vom 06.03.2026) gemäß Art. 1.4 nicht anzuwenden, da nicht erkennbar ist, dass von den mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglichten kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben Agglomerations- und Kumulationseffekte gleich denen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (zum Beispiel wesentliche städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche) ausgehen können.

IV.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundlage der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bildet das dem Vorhaben zugrundeliegende städtebauliche Konzept. Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung einer höchstzulässigen **Grundfläche**, **Geschossfläche**, **Zahl der Vollgeschosse** und **Gebäudehöhe**. Letzteres wird differenziert in festzusetzende Gebäudeoberkanten sowie Traufhöhen.

Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst den oberirdischen Teil des Baukörpers einschließlich der eingeschossig bebauten Fläche des Innenhofs, die die gewerbliche Einzelhandelsfläche beinhaltet.

Folgende Maße werden durch die Festsetzungen erzielt:

Urbanes Gebiet	4.687 m ²
zulässige Grundfläche (gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO)	ca. 3.100 m ²
zulässige Grundfläche (gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 3.850 m ²
zulässige Geschossfläche	18.200 m ²
GRZ (gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO)	0,66
GRZ (gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO)	0,83
GFZ	3,88

IV.2.2.1 Grundfläche und Grundflächenzahl

IV.2.2.1.1 Zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO

Die zulässige Grundfläche (GR) gemäß § 19 BauNVO ist die Fläche des Baugrundstücks, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die sich daraus rechnerisch ergebende Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO festzusetzende, zulässige Grundfläche erfolgt zeichnerisch in Form einer Baukörperfestsetzung mittels Baugrenzen und Baulinien. Alle von Baugrenzen und Baulinien umschlossenen Flächen bilden somit die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 1 und 2 BauNVO. Durch die Festsetzung wird die städtebauliche Figur des Vorhabens einschließlich geringfügiger Spielräume bestimmt. Dies ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geboten, da dem Vorhaben ein umzusetzendes Projekt auf Grundlage eines städtebaulichen Konzepts zugrunde liegt.

Die zeichnerisch festgesetzte Grundfläche (überbaubare Grundstücksfläche) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ist die sich aus der Hauptzeichnung und der Nebenzeichnung 2 ergebende maximale Grundfläche. Sie umfasst 3.075 m². Dem hinzuzurechnen ist die durch die textliche Festsetzung Nr. 3.2 ermöglichte Grundfläche von 25 m², die für bauordnungsrechtlich nicht privilegierte und ausnahmsweise zulässige Balkone an den Stirnseiten der den Innenhof umgreifenden Gebäudeteile vorgesehen ist. In der Summe entspricht dies einer GRZ von 0,66, was unterhalb des Orientierungswertes für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO liegt, der für den Gebietstyp MU eine zulässige GRZ für die Hauptanlage gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,8 vorsieht.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können entlang der Baulinie zur Köpenicker Straße und der Baugrenzen, insbesondere an den zum Spreefenster gerichteten Fassaden, Überschreitungen der festgesetzten Baulinie und Baugrenzen für in den Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 6 Nr. 2 der Bauordnung Berlin (BauO Bln) privilegierte Vorbauten zugelassen werden, die nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand hervortreten und in ihrer Gesamtheit nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Außenwand einnehmen. Hierzu zählen insbesondere Balkone, Loggien und nicht beheizbare Wintergärten. Demnach kann sich z. B. entlang des

Spreefensters eine zusätzliche zulässige Grundfläche von höchstens ca. 30 m² ergeben, die aber durch den im Rahmen der erweiterten Baukörperfestsetzung eingeräumten Spielraum der Baugrenzen im Innenbereich des Gebietes ausgeglichen würden und nicht zu einer quantitativen Überschreitung der zeichnerisch ermöglichten Grundfläche führt.

Textliche Festsetzung 2.1

Im urbanen Gebiet wird als zulässige Grundfläche die durch Baulinien und Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

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

IV.2.2.1.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

Die zulässige Grundfläche, die durch Hauptanlagen in Anspruch genommen werden kann, darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ohne weitergehende Regelungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan um 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis 0,8 GRZ. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan können gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO abweichende Bestimmungen betroffen werden. Im Einzelfall kann von der Einhaltung der genannten Grenzen abgesehen werden, und zwar

1. bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder
2. wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

In Summe wird im Baugebiet eine Fläche von rund 3.850 m² gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO in Anspruch genommen – diese setzt sich zusammen aus der vorhabenbezogenen GRZ I des Vorhabens gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO und zusätzlich der durch die Tiefgarage unterbauten Flächen sowie ca. 40 % des Vorgartenbereichs der Fläche N1 N2 N5 N6 N1, in der Fahrradstellplätze und ggf. Anlagen für die Müllentsorgung sowie abstandsflächenprivilegierte Balkone vorgesehen sind. Ermittelt wurde die GRZ II anhand der Vorhabenplanung. Dies entspricht einer Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,83, womit die Kappungsgrenze überschritten wird.

Diese Überschreitung, die auch ein Indikator für den Versiegelungsgrad ist, soll durch entsprechende Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglicht werden, da sie gemäß § 19 Abs. 4 Satz 4 Nr. 1 BauNVO lediglich geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens im Plangebiet nach sich ziehen wird: Das Plangebiet ist bereits im Bestand zum überwiegenden Teil (etwa 66%) versiegelt und durch anthropogene Einflüsse vollständig überformt. Davon ausgehend, dass für die öffentliche Grünfläche Flächen entsiegelt werden und diese künftig unversiegelt bleiben, bedeutet die Versiegelung von 83 % des Baugebietes in der Gesamtschau des gesamten Gebiets eine künftige Versiegelung von 67 %. Dies bedeutet im Vergleich zur Bestandssituation nur eine geringfügige Erhöhung der Versiegelung, durch die keine erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen vorbereitet werden (siehe Kapitel AVIII.1) und sich somit eine annähernd ausgeglichene Versiegelungsbilanz durch die Planung gegenüber dem Ist-Zustand ergeben wird.

Durch die räumliche Konzentration der Bebauung wird ein begrünter und öffentlich zugänglicher Uferstreifen von der Bebauung freigehalten. Der hohe Versiegelungsgrad – bezogen auf das Baugrundstück – ist daher auch dadurch bedingt, dass ein Teil des Grundstücks der Öffentlichkeit als öffentliche Grünfläche

mit der Zweckbestimmung „Ufergrünzug mit Spielplatz“ zur Verfügung gestellt wird und nicht in die Berechnung einbezogen werden kann. Wie oben erläutert, würde der Einbezug den Versiegelungsgrad deutlich relativieren.

Vor diesem Hintergrund würde die Einhaltung der Kappungsgrenze auch gemäß § 19 Abs. 4 Satz 4 Nr. 2 zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen. Das innerstädtisch gelegene Baugrundstück soll räumlich konzentriert unter effizienter Flächenausnutzung und in angemessener Dichte, die sich am umgebenden Bestand orientiert, entwickelt werden. Unter dieser Maßgabe erfolgte die Erarbeitung des baulichen Konzepts, das auf die örtlichen Gegebenheiten und Anforderungen in angemessener Weise reagiert.

Zur Sicherung der Umsetzbarkeit der Vorhabenplanung wird daher eine maximal zulässige GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,83 festgesetzt.

Mit der Nachnutzung der gut erschlossenen, im innerstädtischen Bereich liegenden und derzeit gering genutzten Fläche wird dem Vorrang der Innenentwicklung entsprochen und zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden i. S. § 1a Abs. 2 BauGB beigetragen. Durch die hohe bauliche Dichte und die dadurch ermöglichte Zahl von Wohnungen wird das vorhandene Baugrundstück effizient ausgenutzt.

Die maßgeblichen städtebaulichen Kenngrößen sind in Kapitel AIV.9 dargestellt.

Textliche Festsetzung 2.2

Im urbanen Gebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,83 überschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 und 4 BauNVO

IV.2.2.2 Geschossfläche / Geschossflächenzahl

Die Geschossfläche (GF) ist gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO die nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermittelnde Fläche. Die sich daraus zur Prüfung der Einhaltung der Orientierungswerte errechnete Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die die Bebauungsdichte beziffert. Sie zeigt, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Absatz 3 BauNVO höchstens zulässig sind.

Die Vorhabenplanung sieht eine zulässige GF von 18.140 m² vor (16.663 m² in Vollgeschossen sowie 1.477 m² in Staffelgeschossen (als Nichtvollgeschossen)). Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO wird die Geschossfläche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan in allen Vollgeschossen ermittelt. Für den Bezug des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung und der tatsächlich möglichen Geschossfläche sind abweichend von den Regelungen des § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO auch Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen gemäß textlicher Festsetzung 2.3 in die zulässige Geschossfläche einzurechnen. Durch die Festsetzung einer aufgerundeten und damit nur geringfügig über der tatsächlich geplanten Geschossfläche liegenden maximal zulässigen GF von 18.200 m² wird für das Baugebiet eine GFZ von 3,88 erreicht. Diese liegt über dem Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Textliche Festsetzung 2.3

Im urbanen Gebiet sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO

IV.2.2.3 Überschreitung der Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO

Die Baunutzungsverordnung definiert Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO), denen eine Orientierungsfunktion zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zukommt. Die Systematik des § 17 BauNVO wurde durch das Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) dahingehend geändert, dass die bis dahin verbindlichen Obergrenzen, deren Überschreitung städtebaulich gerechtfertigt sein mussten, nunmehr lediglich der Orientierung dienen. Durch die Novelle der BauNVO sollte vor dem Hintergrund der erwünschten Umsetzbarkeit hoher baulicher Dichten in städtischem Gebietskontext die kommunale Planungshoheit gestärkt werden.

Für urbane Gebiete liegen die Orientierungswerte bei GRZ 0,8 und GFZ 3,0. Das Vorhaben weist eine GRZ gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,67 und eine GFZ von 3,88 auf und überschreitet somit den Orientierungswert für die GFZ.

Die angestrebte Dichte ergibt sich aus dem Vorhaben und ist städtebaulich begründet: Die Umgebung ist sowohl nutzungs- als auch baustrukturell sehr heterogen geprägt. Durch das städtebauliche Konzept wird daher eine Baustruktur angestrebt, die zur räumlichen Strukturierung und Klarheit des Gebietes beiträgt. Das Vorhabenkonzept sieht daher eine Aufnahme und Fortführung der in östlicher Richtung vorhandenen bzw. in westlicher Richtung planungsrechtlich gesicherten Blockrandbebauung vor. Der Straßenraum soll geschlossen und seine Nutzung in einem Maße intensiviert werden, das der zentralen Lage des Plangebietes an der Spree gerecht wird. Die Umsetzung der geplanten Gebäudehöhen, die sich an den vorhanden bzw. geplanten Gebäudehöhen in der direkten Nachbarschaft in der Köpenicker Straße orientieren, führt weiter zu einem geordneten Stadtraum. Das Vorhaben fügt sich in seiner Kubatur in die Umgebung ein und ist ein Baustein des nach den Planungsleitlinien des Bezirks aus dem Jahr 2009 anvisierten Entwicklung eines attraktiven Quartiers mit Wohnen, gewerblichen Nutzungen, kleinteiligen Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungsbetrieben im Abschnitt des Kreuzberger Spreeufers zwischen Schillingbrücke und Köpenicker Str. 10A.

Bei blockbezogener Betrachtung der Dichtewerte der Umgebung (FIS Broker, SenStadtWohn) liegen die GFZ-Werte in der östlichen und südlichen Nachbarschaft bei knapp 2,3. Dies liegt allerdings in der heterogenen Baustruktur begründet. So wechseln sich weniger dicht bebaute Grundstücke mit sehr dicht bebauten Grundstücken ab. Auf den östlich des Geltungsbereichs gelegenen Grundstücken werden GFZ-Werte von bis zu 4,0 angetroffen, das Nachbargrundstück Köpenicker Straße 10A weist eine GFZ von 4,4 auf. Auch entlang der Eisenbahnstraße südlich des Geltungsbereiches werden GFZ-Werte von weit über 3,5 erreicht. Mit dem unmittelbar westlich benachbarten vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-35a VE wird die Umsetzung einer GFZ von 3,7 ermöglicht. Dementsprechend liegt die angestrebte bauliche Dichte innerhalb des Baugebietes im Rahmen der umgebenden Baudichte.

Das Vorhaben löst keine Abstandsflächenüberlagerung auf benachbarten Grundstücken aus. Innerhalb des Vorhabens kommt es zwar zu Abstandsflächenüberlagerungen an zwei Stellen, die aber nicht zu ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen führen (s. Kapitel AIV.2.3.1).

Die straßenseitig durchgehend geschlossene Blockrandbebauung bildet eine lärmrobuste Struktur aus, durch die der Verkehrslärm weitgehend abgeschirmt werden kann. Es entsteht ein ruhiger und zur Spree hin ausgerichteter Wohnhof. Zum Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen erfolgen konkrete immissionschutzrechtliche Festsetzungen.

Durch die räumliche Konzentration der Bebauung wird ein begrünter und öffentlich zugänglicher Uferstreifen von der Bebauung freigehalten. Das Spreeufer im Plangebiet wird erstmalig der Öffentlichkeit zugänglich und nutzbar gemacht. In Verbindung mit dem Spreefenster und der westlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche (B-Plan 2-35a VE) entsteht eine insgesamt sehr hohe Freiraum- und Aufenthaltsqualität. Der zusammenhängende Grünraum am Wasser, der entlang der Spree entsteht, wirkt ausgleichend auf die hohe bauliche Dichte. Unter rechnerischer Berücksichtigung dieser von der Vorhabenträgerin der Öffentlichkeit zu Verfügung gestellten Fläche würde sich die GFZ auf 2,86 reduzieren und damit auch relativieren.

Dem öffentlichen Belang der Schaffung von Wohnraum wird durch die optimale Ausnutzung des Baugrundstücks Rechnung getragen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für rechnerisch 190 Wohneinheiten und leistet somit einen wichtigen Beitrag zur Deckung des Bedarfs an dringend benötigtem Wohnraum. Darüber hinaus soll die Lagegunst an der Spree möglichst vielen Bewohnern zu Gute kommen.

Gleichzeitig wird die Versorgung sowohl hinsichtlich Einzelhandel auch mit sozialen und kulturellen Einrichtungen verbessert, was dem Leitbild der Stadt der kurzen Wege entspricht.

Mit den Novellen der Baunutzungsverordnung 2017 und 2021 und der damit verbundenen Änderung des § 17 BauNVO wurde die Umsetzung des Leitbildes Innenentwicklung und Nachverdichtung vor Außenentwicklung gestärkt. Mit der hohen aber städtebaulich verträglichen Dichte kommt das Vorhaben dem Leitbild nach. Es werden bereits genutzte, vorbelastete Flächen umgenutzt. Das Gebiet ist gut durch den ÖPNV erschlossen.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt im Planfall werden untersucht (s. Kapitel VIII.1) und können durch die Entsiegelung von Teilen des Grundstücks, durch den Erhalt von Vegetationsbeständen am Ufer einschließlich eines vorhandenen Biberhabitats sowie durch die naturnahe Gestaltung der Uferzone, die Begrünung des Uferstreifen selbst sowie von Hofflächen und Dächern den derzeitigen Zustand wesentlich verbessern.

Die durch die Festsetzungen planungsrechtlich ermöglichte bauliche Dichte wird in der Gesamtschau somit als städtebaulich verträglich beurteilt.

IV.2.2.4 Zahl der Vollgeschosse

Als Zahl der Vollgeschosse gelten Geschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO, die nach landesrechtlichen Vorschriften (hier § 2 BauO Bln) Vollgeschosse sind oder auf ihre Anzahl anzurechnen sind. Das Vorhaben nimmt mit überwiegend 7 Vollgeschossen die Geschossigkeit des westlich angrenzenden, geplanten Neubauvorhabens Köpenicker Straße 14 auf. Ebenfalls ist ein zusätzliches Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss zulässig. Entlang der Brandwand Köpenicker Straße 10A ist die Zahl der Vollgeschosse und die damit verbundenen Höhen der Gebäudeteile differenziert. In der Regel werden auch 7 Vollgeschosse zugelassen. Allerdings wird auf die unterschiedlichen Höhen des Nachbargebäudes reagiert - insbesondere auf die Öffnung des zweiten Innenhofs. Hier reagiert das Vorhaben mit nur 3 Vollgeschossen ohne Staffelgeschoss; auf den niedrigeren Teil der Brandwand im ersten Innenhof mit 7 Geschossen ohne Staffelgeschoss. Die Zulässigkeit der Staffelgeschosse wird durch die jeweilige Oberkante OK (s. Kapitel AIV.2.2.5) definiert. Im östlichen Gebäudeteil sind somit nur partiell Staffelgeschosse zulässig.

Die Zahl der Vollgeschosse zusätzlich zu der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen dient zum einen dem besseren Verständnis der Kubatur des Vorhabens und zum anderen dem Bezug der geschossweisen Schallschutzfestsetzungen (s. Kapitel AIV.6.1).

IV.2.2.5 Höhe baulicher Anlagen

Die zulässigen baulichen Höhen werden als zulässige Gebäudeoberkanten (OK) und als Traufhöhen (TH) festgesetzt. Um eine hinreichende Konkretisierung der Höhenausprägung der Vorhabenplanung zu sichern, erfolgt zudem je nach Teildachfläche die Angabe entweder zusätzlicher einzuhaltender Mindesthöhen oder aber zwingend einzuhaltender Höhen baulicher Anlagen.

Das Baugrundstück ist relativ plan. Als maßgeblicher Bezugspunkt für die Geländeoberkante (GOK) wird der Scheitelpunkt der bestehenden Brandwand am östlichen Rand des Plangebiets mit der Straßenbegrenzungslinie festgelegt, dieser liegt auf 34,67 m über Normalhöhennull (NHN). Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen in m über NHN (Metern über Normalhöhennull) festgesetzt. Lediglich zur Erläuterung des Höhenverlaufs des Gebäudes wird im Folgenden auf die Höhe über GOK zurückgegriffen.

Die städtebaulich verträglichen Höhen des Gebäudes richten sich nach den Höhenausprägungen des als Baudenkmal geschützten Bestandsgebäudes Köpenicker Straße 10A entlang dessen gesamter Gebäudetiefe. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erfolgte ein Bestandsaufmaß durch ÖbVI Biermann und Heldt. Demnach verläuft die Traufkante bei 54,70 m über NHN (entspricht 20,03 m über GOK) und die straßenseitige Oberkante des Daches bei 60,40 m über NHN (entspricht 25,73 m über GOK). Die Bauteile, die die Hinterhöfe einfassen, sind teilweise höher mit den Oberkanten - bis zu 62 m über NHN (entspricht 27,33 m über GOK) an der uferseitigen Gebäudekante.

Der an der Köpenicker Straße geplante südliche Bauteil verfügt über sieben Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss und vervollständigt die bestehende Bauflucht östlich entlang der Köpenicker Straße. Planerisches Ziel ist es, die Sicherung einer für Berlin typischen und dem benachbarten Baudenkmal angemessenen Traufhöhe. Für die Traufhöhe ist grundsätzlich die sichtbare Unterkante am Dach maßgeblich, da im Wesentlichen diese die optische Wirkung der Mächtigkeit des Gebäudes in Bezug zum Straßenraum bestimmt. Gemäß Vorhabenkonzept sind ausschließlich Flachdächer vorgesehen, somit wird als TH die Oberkante der Attika des sechsten Vollgeschosses definiert. Diese liegt gemäß Vorhabenplanung bei 54,21 m über NHN (19,53 m über GOK) und wird mit einer zulässigen Traufhöhe im Toleranzbereich von 54,1 bis 54,3 m über NHN festgesetzt. Das darüber liegende siebte Vollgeschoss tritt entsprechend der benachbarten Dachneigung von der Straße zurück, seine Oberkante liegt gemäß Vorhabenplanung bei 57,19 m über NHN (entspricht 22,51 m über GOK) und wird analog mit einer zulässigen Höhe im Toleranzbereich von 57,0 m bis 57,2 m über NHN festgesetzt. Diese Festsetzungen in Verbindung mit den festgesetzten Baulinien sichern eine zweifache Rückstaffelung des Vorhabens und tragen der Neigung der Dachlandschaft des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes Rechnung.

Das darüber liegende, ebenfalls zurückgesetzte Staffelgeschoss bildet den Abschluss des Gebäudes und verfügt gemäß Vorhabenplanung über eine Oberkante von 60,39 m über NHN (entspricht 25,71 m über GOK). Um den Anschluss an das Gebäude Köpenicker Straße 10A zu gewährleisten, erfolgt hier eine die Festsetzung der zulässigen Höhe von zwingend OK 60,4 m über NHN.

Im rückwärtigen Bereich des Vorhabens wird die benachbarte Bestandsbebauung durch Spiegelung ihres Höhenverlaufs berücksichtigt. Diesem Ziel dient die Festsetzung der zulässigen Höhen für das siebte Vollgeschoss im Toleranzbereich von 57,0 m bis 57,2 m über NHN (entspricht 22,32 m bis 22,52 m über GOK) sowie von 57,00 m bis 60,80 m über NHN (entspricht 22,32 m bis 26,12 m über NHN) in den Bereichen, in denen Staffelgeschosse errichtet werden können. Staffelgeschosse sind somit innerhalb der entsprechenden Baugrenzen möglich.

Auf den Einschnitt der Brandwand im Bereich des zweiten Hinterhofs der Bestandsbebauung wird durch die Festsetzung einer zulässigen Höhe im Toleranzbereich zwischen 44,8 m bis 45,0 m über NHN (entspricht 10,12 m bis 10,32 m über GOK) reagiert, wodurch dessen Belichtung und Belüftung hinreichend gesichert wird.

Im Innenhofbereich des Vorhabens ist die Integration der Dachfläche der eingeschossigen Überbauung gewerblicher Flächen in das Freianlagenkonzept geplant. Hier wird als zulässige Höhe mindestens 38,9 m und maximal 39,7 m über NHN (entspricht mindestens 4,22 m und maximal 5,02 m über GOK) festgesetzt. Das Dach wird an seiner östlichen Kante und anteilig an der angrenzenden nördlichen Kante mit einer Attika ausgebildet, die diesen Spielraum ausnutzt. Die konstruktive Höhe des Daches selbst liegt im unteren Bereich des festgesetzten Toleranzbereichs. Auf dem Dach selbst erfolgt zusätzlich die anteilige Bedeckung mit einer Erdschicht, deren Mächtigkeit jedoch nicht den Festsetzungen zur baulichen Höhe unterliegt, sondern denen zur Grünordnung (s. Kapitel AIV.4.3).

IV.2.2.5.1 Beschränkte Zulässigkeit technischer Aufbauten

Oberhalb der Oberkante des obersten Vollgeschosses bzw. des Staffelgeschosses werden einzelne Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen und Treppenträume sowie Aufbauten und Räume für technische Einrichtungen bis zu einer Höhe von 2,50 m ausnahmsweise zugelassen.

Auf dem Dach des eingeschossigen Gebäudeteils (Fläche Q1 Q2 Q3 Q4 Q1) sind private Spielflächen vorgesehen. Diese sind Teil der nach der BauO Bln erforderlichen privaten Spielfläche. Vor diesem Hintergrund sind auch ausnahmsweise Spielgeräte oberhalb der Oberkante dieser Gebäudeteile zulässig.

Im Sinne der Ordnung der Dachlandschaft ist ein optisches Zurücktreten dieser Aufbauten erforderlich. Daher müssen sie um mindestens 2,50 m hinter die Außenkanten des unter ihnen liegenden Geschosses zurücktreten. Davon ausgenommen sind Treppenhäuser, Aufzugsanlagen, Absturzsicherungen und weitere technische Aufbauten sowie Spielgeräte entlang der östlichen Brandwand Köpenicker Straße 10A (Baugrenze ohne Grenzabstand) entlang des Übergangs des eingeschossigen Gebäudeteils zur Ebene des Tiefgaragendachs (Linie Q3Q4), der als beispielbare Böschung gestaltet werden soll, sowie entlang der Linie Q1 Q4. Darüberhinausgehende, weitere Dachaufbauten wie z. B. Terrassen sind nicht zulässig, soweit sie die festgesetzte maximal zulässige Oberkante überschreiten.

Textliche Festsetzung 2.4

Im urbanen Gebiet können oberhalb der jeweils festgesetzten Oberkante ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen und Treppenträume sowie Aufbauten und Räume für technische Einrichtungen sowie auf der Fläche Q1 Q2 Q3 Q4 Q1 Spielgeräte bis zu einer Höhe von 2,50 m zugelassen werden. Die Dachaufbauten müssen mindestens 2,50 m hinter den Außenkanten der Baugrenze oder der Baulinie des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sein; davon ausgenommen sind Treppenhäuser, Aufzugsanlagen, Absturzsicherungen, weitere technische Dachaufbauten sowie Spielgeräte entlang der östlichen Baugrenze ohne Grenzabstand und entlang der Linie Q3 Q4 Q1.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 6 und § 23 Abs. 1 Satz 1 BauNVO

IV.2.2.5.2 Zulässigkeit von Solaranlagen

Die Nutzung von erneuerbarer Energie ist bei privaten Gebäuden insbesondere durch das Solargesetz Berlin geregelt. Danach gilt in Berlin seit dem 1. Januar 2023 eine Solarpflicht. Bei Gebäuden mit einer Nutzungsfläche von mehr als 50 Quadratmetern müssen 30 % der Bruttodachfläche eines Gebäudes mit Photovoltaikanlagen versehen sein. Solaranlagen sind daher oberhalb der Oberkanten grundsätzlich

möglich. Zur Beruhigung der Dachlandschaft wird deren Höhe auf 1,50 m begrenzt. Bei ihrer Anordnung ist die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß § 6 BauO Bln zu beachten.

Bei der Ermittlung der Bruttodachflächen, die der Berechnung der für Solaranlagen vorgesehenen Fläche zugrunde liegen, sind die durch das Solargesetz Berlin und den entsprechenden Praxisleitfaden (Stand 04/2022) ermöglichten Ausnahmetatbestände zu berücksichtigen. In diesem Sinne sind Teildachflächen, die zwingend für andere Nutzungen (intensive Begrünung, Spielflächen) vorgesehen sind, nicht den Bruttodachflächen zuzurechnen.

Bei der Umsetzung der Festsetzungen ist die Verpflichtung zur Dachbegrünung zu berücksichtigen. Die Solaranlagen stehen dabei nicht im Widerspruch zur Festsetzung von extensiven Dachbegrünungen. Beide Maßnahmen können kombiniert werden, ohne dass es zur Einschränkung der Funktionsfähigkeit kommt. Für den Einsatz von Photovoltaik-Anlagen ergeben sich durch die Kombination mit einer extensiven Dachbegrünung positive Auswirkungen. Die Pflanzendecke auf dem Dach wirkt im Sommer kühlend, weil es keine bzw. geringere Wärmerückstrahlung wie etwa bei konventionellen Flachdächern gibt und zusätzliche Verdunstungskälte entsteht. Das bringt Vorteile etwa für Photovoltaik-Module, deren Wirkungsgrad mit höheren Temperaturen abnimmt.

Textliche Festsetzung 2.5

Im urbanen Gebiet gilt die jeweils festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen nicht für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie. Diese Anlagen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m oberhalb der jeweils festgesetzten Oberkante zulässig. Die nach Bauordnungsrecht vorgeschriebenen Tiefen der Abstandsflächen sind einzuhalten.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO

Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien zählen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zu den Nebenanlagen. Diese sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, wenn nichts Anderes im Bebauungsplan festgesetzt wird. Im städtischen Kontext und insbesondere in einem dichten, gemischt genutztem Gebiet werden an den zur Verfügung stehenden Außenraum vielfältige Anforderungen gestellt. Daher sind Solaranlagen nur auf Dächern zugelassen. Da für die Anlage von Solaranlagen auf den Dachflächen nur minimale Beschränkungen getroffen worden, resultiert aus der Festsetzung keine erhebliche Einschränkung des Eigentümers in der Nutzung seines Grundstückes.

Textliche Festsetzung 2.6

Solaranlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 14 Abs. 1 u. § 23 Abs. 5 BauNVO

IV.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baukörperfestsetzung mittels Baugrenzen und Baulinien gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 1 BauNVO bestimmt. Die Baukörperfestsetzung ist für die Sicherung des Vorhabens erforderlich und gewährleistet gleichzeitig die Umsetzung eines qualitativen Freiraumkonzepts und die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse angesichts der beabsichtigten hohen, dem Standort angemessenen baulichen Dichte.

Das Vorhaben sieht in den Obergeschossen zum Innenhof orientiert teilweise unregelmäßig angeordnete Balkone vor. Diese werden, soweit erforderlich, durch weitergefasste und begradigte Baugrenzen in die überbaubaren Flächen aufgenommen. Für diejenigen Balkone, die an den Stirnseiten der geplanten Gebäude in Richtung bzw. oberhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche (mit der Zweckbestimmung Ufergrünzug mit Spielplatz) angeordnet sind und somit die Grünfläche teils auch überlagern, erfolgt die Regelung durch die eigenständige Festsetzung Nr. 3.2.

Das Erdgeschoss (1. Vollgeschoss) ist enger gefasst und Gegenstand der Hauptzeichnung, während die Festsetzungen für das 1. OG/2. Vollgeschoss ohne Balkone im Bereich des eingeschossigen Gebäudeteils in der Nebenzeichnung 1 und die Festsetzungen oberhalb des 1. OG/2. Vollgeschosses mit allen Balkonen im Innenhof in der Nebenzeichnung 2 abgebildet sind. Dies ist erforderlich, da sowohl an die ebenerdigen privaten und öffentlich gewidmeten Freiflächen als auch an den eingeschossigen Gebäudeteil vielfältige Nutzungsanforderungen gestellt sind. Wie oben erläutert, erfolgt die Regelung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Balkonen oberhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche durch die textliche Festsetzung Nr. 3.2.

Die Bebauung erfolgt konzeptgemäß grenzständig zur Brandwand des bestehenden Nachbargebäudes Köpenicker Straße 10A. Dabei wurde auf der Vorhabenseite berücksichtigt, dass die Brandwand des Nachbargebäudes bis zu 30 cm in das Vorhabengebiet hinein verspringt (gemäß Lageplan ÖbVI Biermann+Heldt, Mai 2023). Das Vorhaben musste entsprechend abgerückt und angepasst werden.

Der zur Spree geöffnete Block bildet nach Süden entlang der Köpenicker Straße eine geschlossene Blockkante und damit eine lärmrobuste bauliche Struktur aus, die einen hohen Anteil lärmgeschützter Fassadenbereiche ermöglicht. Die bestehende Bauflucht der Köpenicker Straße wird aufgenommen und geschlossen. Zur Verhinderung eines Zurücktretens von Fassaden hinter die Bauflucht werden die Gebäudekanten aller Vollgeschosse entlang der Köpenicker Straße durch Baulinien gesichert.

Ein geringfügiges Zurücktreten von 2 m hinter die Baulinie soll aber im Sinne der architektonischen Gliederung im Ausnahmefall zugelassen werden können. Ein Vortreten kann gemäß § 23 Absatz 2 BauNVO in geringfügigem Ausmaß ebenfalls zugelassen werden.

Textliche Festsetzung 3.1

Entlang der Fassade der Köpenicker Straße kann ein Zurücktreten für architektonische Gliederungen bis 2,0 m hinter die Baulinie ausnahmsweise zugelassen werden.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO

Die nach Nordwesten gerichtete Blockkante bildet zusammen mit der Bebauung auf dem Nachbargrundstück Köpenicker Straße 14 einen Freiraum aus, der eine visuelle und öffentlich begehbare Verbindung zwischen dem südlich der Köpenicker Straße gelegenen Quartier und der Spree bildet. Dieses sog. „Spreefenster“ erschließt zudem Teile des Gebäudes. Im Baugebiet ist die Kante der zulässigen Bebauung daher um 9 m von der nordwestlichen Grundstücksgrenze abgerückt. Ein mindestens 3 m breiter, an die Grundstücksgrenze unmittelbar angrenzender Streifen (Fläche N2 N3 N4 N5 N2) ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Fahrrecht für das Straßen- und Grünflächenamt zu belasten (s. Kapitel AIV.3.2).

Mit dem Ziel der Sicherung des Spreefensters als Sichtbeziehung zur Spree erfolgt eine Festsetzungen zur baulichen Freihaltung von Nebenanlagen (s. Kapitel AIV.5.2). Entsprechende Festsetzungen sind auch für das benachbarte Grundstück Köpenicker Straße 14 (vorhabenbezogener Bebauungsplan 2-35a VE) erfolgt, so dass ein Freiraum von insgesamt 18 m mit einem 6 m breiten öffentlich nutzbaren Weg entsteht.

Mit Blick auf die Fassaden entlang der Köpenicker Straße und entlang des Spreefensters können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO grundsätzlich geringfügige Überschreitungen der gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Baugrenzen bzw. der gemäß Abs. 2 BauNVO festgesetzten Baulinien zugunsten von in ihren Abstandsflächen privilegierte Vorbauten gemäß § 6 Abs. 6 Nr. 2 der BauO Bln zugelassen werden, sofern sie nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand hervortreten und in ihrer Gesamtheit nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Außenwand einnehmen. Hierzu zählen Balkone, Loggien und nicht beheizbare Wintergärten.

Die an die öffentliche Grünfläche angrenzenden Fassaden beider Gebäudeteile sind vergleichsweise schmal. Die hier geplanten Eckbalkone bedecken somit einen Anteil der Fassade, der durch die bauordnungsrechtliche Privilegierung von Balkonen gemäß § 6 Abs. 6 Nr. 2 BauO Bln nicht mehr abgedeckt ist. In diesen Bereichen erfolgt die Festsetzung einer Linie zur Abgrenzung von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO, innerhalb derer die bauordnungsrechtlich nicht privilegierten Balkone nach Maßgabe der textlichen Festsetzung 3.2 bis zu einer Tiefe von 1,80 m zugelassen werden können. Die aufsummierte Grundfläche aller so ermöglichten Balkone darf 25 m² nicht überschreiten, wobei anteilig übereinanderliegende Balkone nicht mehrfach zu zählen sind. Die Verteilung dieser Grundfläche muss im Rahmen der Anordnung der Balkone an beiden Fassaden annähernd gleichmäßig erfolgen. Ein Konzentrieren der zulässigen Balkone an lediglich einer Fassade ist nicht zulässig.

Durch die zulässige Tiefe der Balkone von 1,80 m bei gleichzeitiger Deckelung der zulässigen Gesamtfläche können angemessen dimensionierte Außenwohnbereiche realisiert werden. Die somit zusätzlich zur Baukörperfestsetzung ermöglichte zulässige Grundfläche ist vollständig der Hauptanlage zuzuordnen. Diese ausdrückliche Festsetzung ist insbesondere erforderlich, da die Balkone teilweise über der öffentlich gewidmeten Grünfläche angeordnet werden sollen.

Textliche Festsetzung 3.2

Im urbanen Gebiet kann ausnahmsweise ein Vortreten von Balkonen, Erkern sowie Bauteilen für architektonische Gliederungen vor die Baugrenze bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO in einem Umfang von insgesamt bis zu 25 m² zugelassen werden.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO

IV.2.3.1 Abstandsflächenverkürzungen und -überdeckungen

Das Vorhaben löst keine Abstandsflächenüberdeckung gemäß § 6 BauO Bln auf benachbarte Grundstücke aus. Die festgesetzten Baugrenzen erlauben aber insbesondere in den oberen Geschossen zum Innenhof und zur Spree einen gewissen Spielraum für den Hochbau.

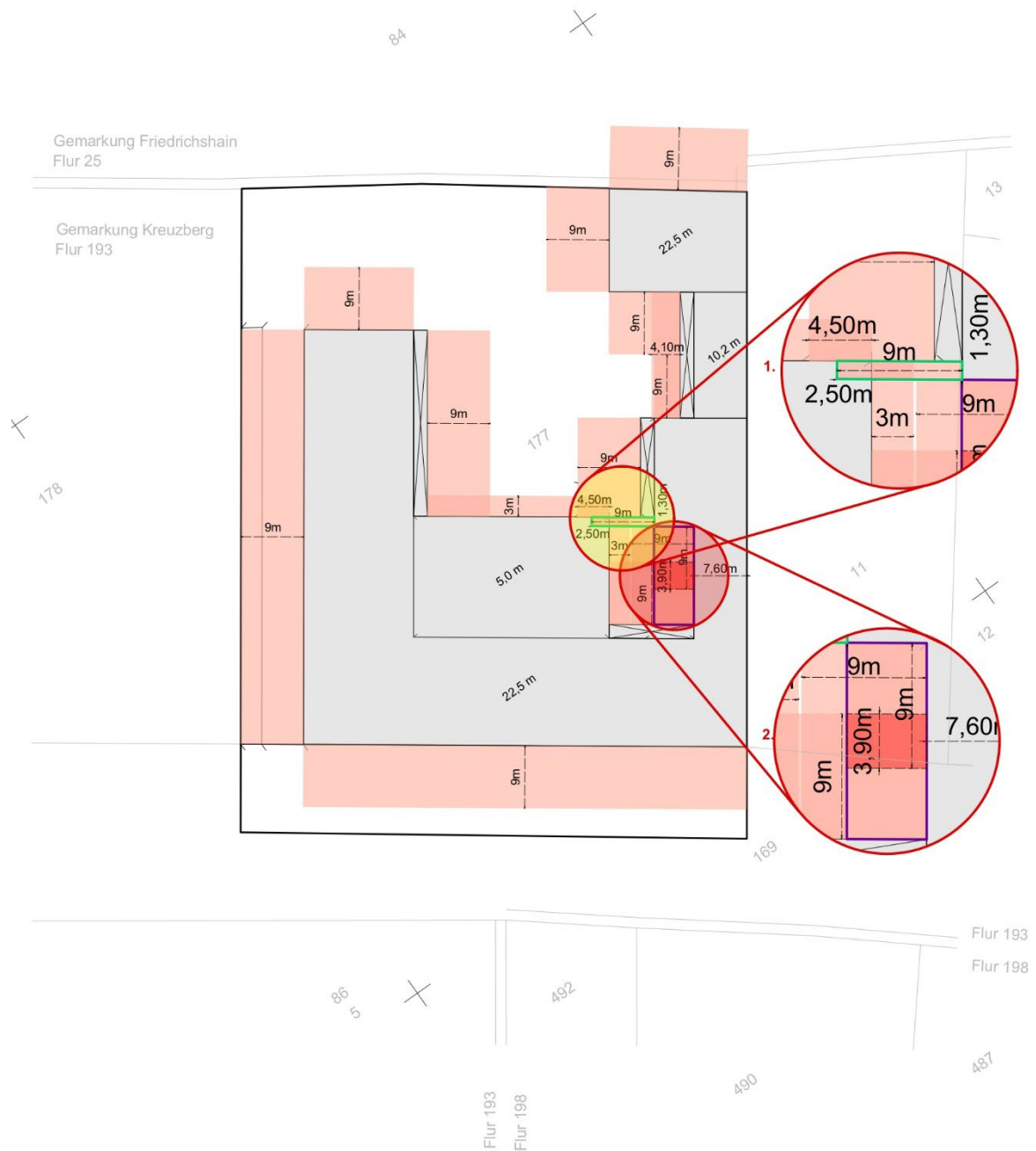


Abbildung 3: Abstandsflächen und -überlagerungen des Vorhabens

Die Baukörperfestsetzung lässt dabei an zwei Stellen gemäß § 6 Abs. 5 BauO Bln als ausdrückliche Festsetzung Abstandsflächenüberlagerungen und eine Abstandsfläche auf einem Gebäudeteil zu, die in der obigen Abbildung 3 dargestellt sind:

1. Zwischen der vorspringenden Bebauung (Risalit) auf mittlerer Tiefe des südöstlichen Seitenflügels und der rückwärtigen, eingeschossigen Einzelhandelsfläche:

Gemäß § 6 Abs. 5 BauO Bln wäre ein Abstand von insgesamt 12 m erforderlich. Dort beträgt die Abstandsflächenüberlagerung 3,0 m in einer Tiefe von 1,3 m und die Abstandsfläche liegt 2,5 m in der gleichen Tiefe auf dem eingeschossigen Gebäudeteil. Der eingeschossige Gebäudeteil muss gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.4 mit einer 50 cm dicken Erdschicht überdeckt werden und ist Bestandteil des Konzepts der Grün- und Freiflächenplanung, welches zusätzlich eine Böschung als Vermittlung des eingeschossigen Gebäudeteils zur fast ebenerdig befindlichen Erdschicht auf der Tiefgarage vorsieht. Die Einzelhandelseinrichtung hat daher zu dem von den Abstandsflächenüberdeckungen bzw. von der Abstandsfläche auf dem Gebäude betroffenen Bereich im Innenhof keine zur Belichtung notwendigen Fenster.

Vor diesem Hintergrund sind keine Schutzgüter des Abstandsflächenrechtes betroffen. Somit werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse trotz einer durch die Baukörperausweisung ermöglichten Abstandsflächenverkürzung als ausdrückliche Festsetzung gemäß § 6 Abs. 5 BauO Bln gewahrt.

2. Zwischen dem Risalit des südöstlichen Gebäudeflügels und der Bebauung entlang der Köpenicker Straße:

Gemäß § 6 Abs. 5 BauO Bln wäre ein Abstand von insg. 18 m erforderlich. Die Abstandsflächenüberdeckung beträgt maximal 3,9 m in einer Tiefe von 7,7 m. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden trotz der Abstandsflächenverkürzung als ausdrückliche Festsetzung gemäß § 6 Abs. 5 BauO Bln gewahrt:

- Im Gebäudeteil an der Köpenicker Straße ist nach Norden ein Erschließungskern im EG und 1. OG verortet. Im 1. OG ist zusätzlich ein Aufenthaltsraum (nach Projektplanung Raum 01-W-17-02) mit einem Fenster von der Abstandsflächenüberlagerung betroffen. Für diesen Raum wird mittels gutachterlicher Berechnung der Tageslichtversorgung (Krebs+Kiefer 2026) nachgewiesen, dass trotz Betroffenheit durch Überschreitung der Abstandsflächen hinreichende Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse gewahrt sind.
- Dies ist auch für die Eckwohnung im 1. OG des vorspringenden mittigen Gebäudeteils möglich. Zur Belichtung notwendige Fenster sind gemäß Projektplanung nach Westen orientiert. Für den Ausschluss von Fenstern an diesen Fassaden als Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht keine Notwendigkeit.
- Im Erdgeschoss des vorspringenden mittigen Gebäudeteils befindet sich eine Gewerbeinheit mit einer Fläche von rund 163 m². Um die Tageslichtqualität in den Gewerberäumen zu überprüfen, wurde durch einen Fachgutachter eine Simulation der Tageslichtqualität (Krebs+Kiefer 2026) durchgeführt. Gemäß der Arbeitsstättenrichtlinie (ASR) A3.4 ist die Anforderung nach ausreichend Tageslicht in Arbeitsräumen erfüllt, wenn am Arbeitsplatz ein Tageslichtquotient größer 2%, bei Dachoberlichtern größer 4% erreicht wird oder ein Verhältnis von lichtdurchlässigen Fenster-, Tür- oder Wandflächen bzw. Oberfläche zur Raumgrundfläche von mindestens 1:10 (entspricht ca. 1:8 Rohbaumaße) eingehalten ist. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die vorliegende Planung eine Fläche von 163 m² und einen Flächenanteil lichtdurchlässiger Oberflächen von mind. 28 m² aufweist, womit die Anforderungen für Tageslicht in Arbeitsräumen gemäß ASR A3.4 trotz der Abstandsflächenunterschreitung erfüllt sind. Eine Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse ist somit gewährleistet.

Eine Abstandsflächenunterschreitung ist möglich, sofern die folgend aufgeführten Schutzgüter des Abstandsflächenrechts gewahrt sind:

Belichtung und Besonnung, Versorgung der Aufenthaltsräume mit Tageslicht: Hinsichtlich der Belichtung und Besonnung und Versorgung der Aufenthaltsräume mit Tageslicht führt die Abstandsflächenverkürzung aufgrund der möglichen Orientierung der für die Belichtung notwendigen Fenster außerhalb des von den

Abstandsflächen betroffenen Bereichs zu keiner Beeinträchtigung gegenüber der Situation mit eingehaltenen Abstandsflächen.

Brandschutz: Das Abstandsflächenrecht hat seinen Ursprung im Brandschutz. Durch die Verzahnung der Bestimmung zur Lage der Abstandsflächen mit den Abständen nach § 30 Abs. 1 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 BauO Bln, geregelt in § 6 Abs. 2 Satz 1 BauO Bln, ist der Brandschutz ein wesentliches Schutzziel des Abstandsflächenrecht. Der ursprünglich beabsichtigte Schutz vor umstürzenden Außenwänden ist jedoch bei der Anwendung moderner Bautechniken sowie moderner Löschtechnik nicht mehr erforderlich. Das bestehende Gebäude ist und das geplante Gebäude wird so konzipiert, dass die sonstigen Brandschutzziele, Flucht- und Rettungswege sichergestellt sind und ein Brandüberschlag vermieden wird. Somit ist der Brandschutz trotz der Abstandsflächenüberdeckung gewährleistet. Belange des Brandschutzes sind durch die reduzierte Abstandsfläche folglich nicht berührt.

Ausblick: Im Regelfall wird ein freier Ausblick durch das öffentliche Baurecht nicht geschützt. Es sei denn, ein besonders wertvoller, den Grundstückswert erheblich mitbestimmender Ausblick ist wesentlich beeinträchtigt; es entsteht ein erdrückender Riegel, oder eine Einmauerungssituation. Dies ist hier nicht der Fall, da dort, wo Abstandsflächen sich überschneiden, eine geöffnete Struktur geplant ist. Ein Ausblick auf die Spree ist aus den betroffenen Wohnungen gewährleistet, da die Fenster auch außerhalb des von der Abstandsflächenüberdeckung betroffenen Bereichs angeordnet werden können.

Abwehr von unerwünschtem Einblick (Sozialabstand): Die Gewährleistung des Wohnfriedens umfasst den Schutz vor menschlichen Lebensäußerungen aller Art, die bei zu großer Nähe von Gebäuden mit Fensteröffnungen auf das Nachbargebäude herüberdringen und störend wirken können. Dabei handelt es sich um ein Rechtsgut, das nicht in Abhängigkeit von der Gebäudehöhe eines Vorhabens und seiner Nachbargebäude steht, sondern allein von der absoluten Entfernung zwischen den Gebäuden bzw. zwischen den jeweiligen Fenstern abhängt. Bei höheren Gebäuden ist regelmäßig nicht die gesamte Tiefe der Abstandsfläche erforderlich, um den entsprechenden Sozialabstand im Sinne des Wohnfriedens zu gewährleisten. Gemäß § 6 Abs. 5 S. 3 BauO Bln beträgt der Mindestgrenzabstand bei niedrigen Gebäuden mindestens 3 m. Zwischen zwei gegenüberliegenden Gebäuden ergibt sich damit ein Mindestabstand von 6 m. Dieser reicht nach Auffassung des Gesetzgebers als absoluter Abstand zwischen zwei Gebäuden grundsätzlich aus und stellt damit einen Anhaltspunkt dar, dass bei Einhaltung der Sozialabstand gewährleistet ist.

Durchlüftung, Schutz vor Luftverunreinigungen: Für die Situation von direkt gegenüberliegenden Nachbarn des gleichen Geschosses in die Wohnung wird in der Rechtsprechung eine Einblickmöglichkeit aus einer Wohnung in eine fremde Wohnung aus einer Distanz von 6 m als zumutbar angesehen. Diese Distanz ist für alle betroffenen Wohnungen eingehalten. Da sich das Gebäude zur Spree öffnet, ergibt sich in Bezug auf die Durchlüftung keine Verschlechterung gegenüber der Situation mit eingehaltenen Abstandsflächen.

Vor diesem Hintergrund sind die Schutzgüter des Abstandsflächenrechtes nicht negativ beeinträchtigt.

IV.3 Verkehrsflächen, Geh-, und Fahrrechte

IV.3.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die öffentliche Verkehrsfläche der Köpenicker Straße wird gemäß § 12 Abs. 4 BauGB entsprechend der in Berlin üblichen Systematik bis zu ihrer Straßenmitte in den Geltungsbereich einbezogen. Sie dient dem Nachweis der äußeren Erschließung des Vorhabengrundstücks.

Zur Anlieferung des geplanten Einzelhandels (Nahversorgungsmarktes) im Erdgeschoss ist die Umsetzung einer ausreichend bemessenen Anlieferzone im öffentlichen Straßenraum westlich der vorhandenen Mit-

telinsel in der Köpenicker Straße vorgesehen. Von einer Anordnung der Anlieferzone auf dem Baugrundstück – innerhalb oder außerhalb des Gebäudes – ist abzusehen, da das städtebauliche Ziel einer hohen baulichen Ausnutzung des Grundstücks einem dafür ausreichenden Abrücken des Gebäudes von der Grundstücksgrenze entgegensteht. Ebenso sollen die Flächen des Spreefensters regelmäßig nicht für Anlieferungsvorgänge vorgesehen werden, da dies ihrer Zweckbestimmung als öffentlicher Raum für zu Fuß gehende widerspräche (siehe Erläuterungen im nachfolgenden Teilkapitel).

Die Anordnung einer ausreichend dimensionierten Anlieferzone im öffentlichen Straßenraum wurde unter Würdigung der maßgeblichen verkehrstechnischen und -rechtlichen Belange im November 2024 fachplanerisch untersucht und unter Änderung der Straßenmarkierung als umsetzbar beurteilt. Der Nachweis einer entsprechenden konzeptionellen Planung ist in Abstimmung mit dem Straßen- und Grünflächenamt unter fachlicher Einbeziehung der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt von der Vorhabenträgerin zu erbringen. Eine verbindliche Prüfung und Bestätigung der Anlieferzone im öffentlichen Straßenraum durch das Straßen- und Grünflächenamt ist erst mit Abschluss eines Mietvertrags für die Einzelhandelseinheit auf dessen Grundlage möglich.

Von der Erteilung einer entsprechenden Genehmigung durch den zuständigen Straßenbaulastträger ist auszugehen. Die Zustimmung zur Umsetzung der Anlieferzone erfolgt durch Regelung im Durchführungsvertrag.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vgl. Kap. IV. 9).

IV.3.2 Geh- und Radfahrrecht

Ein Teil der Fläche des sog. Spreefensters (Fläche N2 N3 N4 N5 N2) im Vorhabengebiet mit einem 3 m breiten Geh- und Radfahrrecht soll für die Allgemeinheit belastet werden, um die Verbindung und Vernetzung zwischen dem südlich der Köpenicker Straße gelegenen Quartier und der Spree herzustellen und die öffentliche Zugänglichkeit der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ufergrünzug mit Spielplatz an das Spreeufer zu sichern. Es werden weitere 3 m auf dem Grundstück Köpenicker Straße 14 gesichert, so dass künftig insgesamt ein 6 m breites Geh- und Radfahrrecht eingeräumt werden kann.

Das Spreefenster dient gleichzeitig der Erschließung der jeweiligen Gebäudeflügel. Durch seine Lage wird sichergestellt, dass die öffentliche Zugänglichkeit auch bei Realisierung nur eines der beiden Vorhaben gesichert ist.

Neben der Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt die Absicherung der öffentlichen Nutzbarkeit der Fläche N2 N3 N4 N5 N2 hinsichtlich ihrer Herstellung, Verkehrssicherungs- und Unterhaltung der Fläche im Durchführungsvertrag.

Zwecks Wahrnehmung ihrer anteiligen Verkehrssicherungspflicht (Bäume/Spielflächen) in der öffentlich gewidmeten Grünfläche wird ferner ein Fahrrecht zugunsten des bezirklichen Straßen- und Grünflächenamts festgesetzt, um die Erreichbarkeit sicherzustellen.

Textliche Festsetzung 4

Die Fläche N2 N3 N4 N5 N2 ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Fahrrecht für das Straßen- und Grünflächenamt zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

IV.4 Grünfestsetzungen und Pflanzbindungen

Mit dem Ziel der Stärkung des Naturhaushalts, zur Erhöhung der Wohn- und Nutzungsqualität sowie aus Gründen der Stadtbildgestaltung sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Festsetzungen zur Begrünung des Baugrundstücks getroffen werden.

Im Rahmen der Vorhabenentwicklung wurde ein Freiraumkonzept für das gesamte Plangebiet erarbeitet, das sowohl das festzusetzende Baugrundstück als urbanes Gebiet als auch den öffentlichen Ufergrünzug zum Gegenstand hat. Ebenfalls Bestandteil des Freiraumkonzepts sind die Dachflächen und insbesondere die Dachfläche des Einzelhandels, die einen Teil des Innenhofbereichs bildet.

IV.4.1 Öffentliche Grünfläche „Ufergrünzug mit Spielplatz“

Eine im Norden des Geltungsbereichs liegende Teilfläche des Plangebiets im Umfang von 1.141 m² wird als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Ufergrünzug mit Spielplatz“ festgesetzt. Die Fläche verbleibt zwar im privaten Eigentum der Vorhabenträgerin, sie wird jedoch als öffentliche Grünfläche gewidmet und im Durchführungsvertrag gesichert. Die öffentliche Widmung wird in der Planzeichnung durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche ausweislich der Planzeichenerklärung (Legende) hinreichend deutlich.

Die öffentliche Grünanlage wird die Fortsetzung und den Abschluss des westlich anschließenden öffentlichen Ufergrünzugs bilden, der im Zuge der Umsetzung der westlich benachbarten Bebauung Köpenicker Straße 14 (vorhabenbezogener Bebauungsplan 2-35a VE, siehe Kapitel II.2.10) hergestellt wird.

Der Geltungsbereich ist Teil der Flächenkulisse der *Planungsleitlinien für das Kreuzberger Spreeufer zwischen Schillingbrücke und der Köpenicker Straße 10A* (BVV-Kennzeichnung 09/2009). Um das räumliche Potenzial des Spreeufers für die Öffentlichkeit zu nutzen, strebt das Bezirksamt die Sicherung eines 30 m breiten unbebauten Uferstreifens an, von dem mindestens 20 m öffentlich zugänglich sein sollen.

Bei den Planungsleitlinien handelt es sich jedoch um einen Orientierungsrahmen. Die Konzeption für einzelne Grundstücke hängt von der Grundstückssituation und den städtebaulichen Zielen ab.

Die Vorhabenplanung orientiert sich strukturell an dem bereits im Zuge des B-Planverfahrens 2-35 (für die Grundstücke K14 und K11) verfolgten Ansatzes einer Kammstruktur und ist entsprechend U-förmig angeordnet. Entlang der Köpenicker Straße bildet das Vorhaben eine geschlossene straßenbegleitende Bebauung aus und öffnet sich zum Ufer hin. Städtebauliches Ziel war und ist es, den Uferbereich grundstücksübergreifend zu einem weitgehend lärmgeschützten, öffentlich nutzbaren Grünzug zu entwickeln. Die Vorhabenplanung interpretiert dieses Ziel durch die Ausbildung einer Aufweitung des Uferbereichs im lärmgeschützten Blockinnenbereich bei gleichzeitiger Verengung seiner Eingangssituation. Der so gebildete Freiraum öffnet sich ebenerdig auf bis zu 46 m Entfernung (bis zum eingeschossigen Gebäudeteil) und der öffentlich zugängliche Bereich hat eine Tiefe von 20 bis 23 m von der Grundstückskante. Dem ist die Uferlinie, die dem Wasser- und Schifffahrtsamt unterliegt, noch um bis zu 4 m vorgelagert ist. Südlich schließt sich ein erhöhter Teil des Wohnhofs auf dem Dach des darunterliegenden eingeschossigen Gebäudeteils an, der private Spiel- und Erholungsflächen vorsieht und die visuelle räumliche Aufweitung durch das Zurücktreten der Hauptfassade um weitere ca. 17 m Tiefe verstärkt. Der westliche Gebäudeflügel bildet eine Eingangssituation aus und stellt die Begrenzung der öffentlich zugänglichen Grünfläche mit dem Abstand von 20 bis 21 m bis zur Grundstücksgrenze (und 24 m bis zur Uferkante) dar. Weiter östlich hat die öffentliche Grünfläche eine Tiefe von 23 m.

Die öffentliche Zugänglichkeit erfolgt über die Fläche N2 N3 N4 N5 N2 im sog. Spreefenster und wird mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit (textliche Festsetzung Nr. 4) belastet sowie deren Eintragung als Baulast durch Regelung im Durchführungsvertrag gesichert.

Den östlichen Abschluss des öffentlichen Grünzugs bildet der Kopfbau des östlichen Gebäudeflügels entlang der bestehenden Brandwand des Grundstücks Köpenicker Straße 10A, der bis an die Spree heranreicht.

Einer künftigen, jedoch bislang nicht konkretisierten Weiterführung der öffentlichen Wegeverbindung in östlicher Richtung über eine Steganlage stehen die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-35b VE grundsätzlich nicht entgegen. Eine Sicherung oder Vorhaltung dieser möglichen Stegkonstruktion im Rahmen des Bebauungsplans erfolgt jedoch nicht, da sie sich außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet und daher keine Steuerungs- beziehungsweise Festsetzungsmöglichkeiten bestehen. Der direkte Uferbereich im Plangebiet verfügt über wertvolle Baumbestände, die in die Grünplanung integriert und, soweit möglich, erhalten werden.

Eine Teilfläche des Uferbereichs dient, ebenso wie der naturnahe unmittelbare Uferbereich im Eigentum des Wasser- und Schifffahrtsamtes, der naturschutzrechtlich geschützten Art des Bibers als Habitat und Wasserrastplatz. Dieses Habitat soll zum Schutz seiner Funktion gesichert werden (s. Kapitel AVIII.1.6). Die rechtliche Sicherung der geplanten Biber-Schutzzone ist Gegenstand der Freianlagenplanung und erfolgt vollständig auf dem Vorhabengrundstück. Es ist die Einrichtung eines Schutzbereichs im Umfang von rund 300 m² vorgesehen. Es wird aus naturschutzrechtlichen Gründen außerhalb der öffentlichen Zugänglichkeit als Schutzbereich landschaftlich und auch baulich abgetrennt, jedoch einsehbar gestaltet. Die Pflicht zur Herstellung und Pflege des Schutzbereichs erfolgt durch Regelung im Durchführungsvertrag.

Darüber hinaus ist eine öffentliche Kinderspielfläche (reine Spielfläche 314 m²) in die Grünfläche integriert.

Die Vorhabenträgerin und der Bezirk haben sich darauf verständigt, dass der bisher private ufernahe Bereich als öffentliche Grünfläche gewidmet wird. Die öffentliche Grünfläche im Umfang von 1.141 m² dient mit 827 m² (unter Abzug der öffentlichen reinen Kinderspielfläche von 314 m²) der wohnungsnahen Versorgung der Bewohnerschaft mit Grünflächen. Der entstehende Bedarf von 1.884 m² ist damit annähernd zur Hälfte abgedeckt. Für den verbleibenden Flächenbedarf zahlt die Vorhabenträgerin eine Ablösesumme. Durch die künftig öffentliche Nutzbarkeit des sich nach Westen fortsetzenden Ufergrünzugs wird die Versorgung mit Freiflächen im Quartier verbessert.

Trotz der beabsichtigten öffentlichen Widmung bleibt die Vorhabenträgerin Eigentümerin der als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche. Regelungen zur Herstellung und zur Pflege der Fläche, zur Lastenverteilung und zur Verkehrssicherungspflicht erfolgen im Durchführungsvertrag und sind nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Herstellung der Fläche erfolgt in Abstimmung mit dem Straßen- und Grünflächenamt auf Grundlage des abgestimmten Freiraumkonzepts.

Um die fußläufige Erschließung der hinteren Gebäudeteile zu sichern, ist die Vorhabenträgerin befugt, die öffentliche Grünanlage zu nutzen. Dies gilt auch für die Befahrbarkeit ausschließlich durch Einsatzfahrzeuge von Feuerwehr und Rettungsdiensten und wird im Durchführungsvertrag vereinbart.

IV.4.2 Anpflanzgebote

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Jahr 2018 waren 31 Bäume auf dem Vorhabengrundstück (bestehend aus dem festgesetzten urbanen Gebiet und der öffentlichen Grünfläche) vorhanden, wovon 23 Bäume gemäß Baumschutzverordnung geschützt waren. In einer Nacherfassung im Jahr 2026 wurden nur noch 12 Bäume erfasst, von denen 11 gemäß Baumschutzverordnung geschützt sind (Vgl. Anlage 2). Im Zuge der Baufeldfreimachung ist die Fällung sämtlicher Bäume vorgesehen.

Es sind 18 Ersatzbäume als Ausgleich zu pflanzen (vgl. Anlage 3). Der Ausgleich kann im Plangebiet nur teilweise sichergestellt werden: Auf dem Vorhabengrundstück sind insgesamt 8 Neupflanzungen vorgesehen, davon 6 Neupflanzungen im festgesetzten urbanen Gebiet und 2 Neupflanzungen in der öffentlich gewidmeten Grünfläche, deren uferseitiger Bereich naturnah belassen wird. Die Neupflanzungen sind Teil des Freiraumkonzepts (Studio polymorph 2024/2025) und somit als Anlage zum Durchführungsvertrag gesichert. Darüber hinaus verbleibende Ersatzbedarfe sind monetär nachzuweisen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt die Sicherung der Neupflanzungen im urbanen Gebiet über eine textliche Festsetzung im Sinne eines Anpflanzgebots: Es sind im urbanen Gebiet mindestens 6 Bäume mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 18 cm zu pflanzen und zu erhalten.

Die Festsetzung dient der Minderung von erheblichen Auswirkungen durch den Verlust der bestehenden Bäume, hat eine ausgleichende Wirkung für das hohe Nutzungsmaß der Gebäude und dient der Verbesserung des örtlichen Kleinklimas. Sie sichert somit einen ökologischen Mindeststandard. Darüber hinaus trägt sie zur Gliederung und Strukturierung der Freiflächen bei.

Textliche Festsetzung 5.1

Im urbanen Gebiet sind mindestens 6 standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Nicht überbaubare Grundstücksflächen, auch solche, die durch eine Tiefgarage unterbaut sind, sind zu begrünen. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,80 m betragen. Von der Überdeckung ausgenommen ist die Fläche O1 O2 O3 O4 O5 O6 O7 O8 O9 O10 O1. Diese ist für die Erschließung des östlichen Gebäudeflügels erforderlich und muss an die Oberkante Fußboden anschließen können.

Das Anpflanzgebot gilt ferner nicht für Wege und Zufahrten für Rettungsfahrzeuge, Terrassen und notwendige Spielplätze gemäß § 8 Abs. 2 BauO Bln.

Die Festsetzung dient der Minderung von erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Pflanzen und Tiere.

Textliche Festsetzung 5.2

Die nicht überbaubaren Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Das gilt auch, wenn unter diesen Tiefgaragen hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,80 m betragen, hiervon ausgenommen ist die Fläche O1 O2 O3 O4 O5 O6 O7 O8 O9 O10 O1. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Terrassen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 der BauNVO sowie notwendige Spielflächen gemäß § 8 Abs. 2 der BauO Bln.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

IV.4.3 Dachbegrünung

Im Baugebiet wird eine Dachbegrünung des Gebäudekörpers festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 5.3). Für die Dachfläche des eingeschossigen Gebäudeteils (Fläche Q1 Q2 Q3 Q4 Q1) wird aufgrund abweichender Anforderungen eine eigene Festsetzung (textliche Festsetzung Nr. 5.4) getroffen.

Für das Vorhaben sind Dachbegrünungen mit unterschiedlicher Zielsetzung vorgesehen. Es sollen flächig einfach-intensive Dachbegrünungen in einem Gesamtumfang von 1.111,5 m² und ergänzend an den Randbereichen extensive Dachbegrünungen in einem Gesamtumfang von 194,5 m² angelegt werden. Beide Typen orientieren sich an den Richtlinien für Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

Bei der **extensiven Dachbegrünung** beträgt der Substrataufbau 10-15 cm. Die Vegetation besteht überwiegend aus Sedum-Arten, Moosen und trockenheitstoleranten Kräutern. Der Pflegeaufwand ist gering,

da sich die Vegetation nach dem Anwachsen weitgehend selbst erhält. Die dabei verwendeten Pflanzen müssen weitgehend geschlossene und flächige Vegetationsbestände bilden und hinsichtlich ihres Anspruchs an den Standort entsprechend geeignet und anpassungs- und regenerationsfähig sein, um unter den extremen Standortbedingungen auf dem Dach dauerhaft zu bestehen. Die Flächenlast liegt typischerweise zwischen 60 und 150 kg/m². Diese Ausführung eignet sich insbesondere für nicht zugängliche Dachflächen mit begrenzter Tragfähigkeit.

Die **einfach-intensive Dachbegrünung** weist einen Substrataufbau von 20 cm auf und ermöglicht eine vielfältigere Vegetationsstruktur aus Gräsern, Stauden und niedrigen Gehölzen. Sie erzielt gegenüber der extensiven Variante eine höhere Verdunstungsleistung, eine verbesserte Retention von Niederschlagswasser sowie einen größeren ökologischen Mehrwert hinsichtlich Biodiversität und Stadtklima. Die Flächenlast liegt zwischen 120 und 250 kg/m².

Es wird festgesetzt, dass der Anteil der zu begrünenden Dachflächen insgesamt mindestens 50 % der gesamten Dachflächen betragen muss. Es wird eine Substratmindeststärke von mindestens 12 cm festgesetzt. Die weitere Unterscheidung nach Art der Dachbegrünung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Textliche Festsetzung 5.3

Im urbanen Gebiet sind die vorhandenen Dachflächen zu mindestens 50 % zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 12 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Davon ausgenommen ist die Dachfläche des eingeschossigen Gebäudeteils, Fläche Q1 Q2 Q3 Q4 Q1.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Gemäß Solargesetz Berlin sind bei Neubauten grundsätzlich mindestens 30% der Bruttodachfläche für Anlagen zur solaren Energieerzeugung zu verwenden. Dies ist bei der Planung der obersten zugelassenen Geschosse zu berücksichtigen. Die Solaranlagen stehen dabei nicht im Widerspruch mit der Festsetzung zur Dachbegrünung. Beide Maßnahmen können kombiniert werden, ohne dass es zur Einschränkung der Funktionsfähigkeit kommt (s. dazu Kapitel AIV.2.2.5.2).

Die Dachfläche im Innenhof des eingeschossigen Gebäudeteils, Fläche Q1 Q2 Q3 Q4 Q1, wird durch die textliche Festsetzung 5.3 nicht erfasst. Diese Dachfläche dient im Zusammenhang mit der nördlich angrenzenden Freifläche als gestaltete und bauordnungsrechtlich erforderliche private Spielfläche. Daher ist hier nur ein geringer Anteil von 120 m² (das entspricht etwa 25 %) von ca. 480 m² Fläche in der Vorhabenplanung) für eine **intensive Dachbegrünung** vorgesehen. Die Mächtigkeit der aufzutragenden Erdschicht auf der Fläche Q1 Q2 Q3 Q4 Q1 soll im Bereich des gesamten Daches mit Ausnahme der für Erschließungsanlagen und Terrassen notwendigen Flächen mindestens 0,50 m betragen, so dass eine qualifizierte Begrünung der Flächen mit Sträuchern möglich ist, diese einen ausreichenden Wurzelraum zur Verfügung haben und somit auch längere regenarme Perioden überdauern können.

Gemäß Freiraumkonzept vermittelt eine Böschung nördlich der Linie Q3 Q4 zwischen dem oberen Niveau des eingeschossigen Gebäudeteils und dem darunterliegenden und nach Süden ansteigenden Niveau oberhalb der mit einer 0,80 m mächtigen Erdschicht bedeckten Tiefgarage.

Da die Fläche Q1 Q2 Q3 Q4 Q1 als grün eingebettete, private Spielfläche Teil der grünen Innenhoffläche ist und durch die folgende Festsetzung gesichert wird, findet das Solargesetz Berlin für diese Fläche keine Anwendung. Dies ergibt sich aus der Vorhabenplanung und indirekt aus der textlichen Festsetzung Nr. 2.4.

Textliche Festsetzung 5.4

Im urbanen Gebiet ist die Dachfläche des eingeschossigen Gebäudeteils, Fläche Q1 Q2 Q3 Q4 Q1 mit einer Erdschicht von mindestens 0,50 m zu bedecken und auf einer Fläche von mindestens 120 m² intensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Eine Fassadenbegrünung ist nach Vorhabenplanung entlang der Ostfassade des eingeschossigen Gebäudeteils geplant. Eine entsprechende Festsetzung ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht erforderlich.

IV.4.4 Befestigungen von Wegen

Die Befestigung von Gehwegen soll innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt werden. Dies dient dem Schutzgut des Bodens und des Wassers und wirkt sich positiv auf den Versiegelungsgrad des Bodens und damit dem Schutz seiner Funktion aus. Darüber hinaus wird die Neubildung von Grundwasser gefördert.

Die Fläche N2 N3 N4 N5 N2 als mittig angeordneter Gehweg des Spreefensters ist von dieser Regelung ausgenommen.

Textliche Festsetzung 5.5

Im urbanen Gebiet ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Davon ausgenommen ist die Fläche N2 N3 N4 N5 N2.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 2 Satz 3 NatSchGBIn

IV.5 Weitere Arten der Nutzung

IV.5.1 Mindestanteil an förderfähigem Wohnraum

Der Berliner Senat hat am 28. August 2014 mit dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung die Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge in Berlin unterzeichnet. Sie sieht die Beteiligung von Vorhabenträgern an der technischen und sozialen Infrastruktur vor und verpflichtet sie zur Umsetzung von mietpreisgebundenem und förderfähigem Wohnungsbau. Die Leitlinie wurde fortgeschrieben und gilt in der vorliegenden Fassung seit dem 1. November 2018.

Der gemäß dem Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 (StEP Wohnen 2040) erwartete Bedarf an Wohnungen lässt sich nur durch die Schaffung neuen Wohnraums decken (siehe Kapitel II.2.3.4). Das Land Berlin kann die entsprechenden Kosten, die Voraussetzung oder Folge der geplanten Wohnungsbauvorhaben sind, nicht allein aufbringen, weshalb die finanzielle Beteiligung an den entstehenden Kosten der Vorhabenträgerinnen in angemessener Höhe erforderlich ist.

Die Ausweisung neuer Baugebiete, in denen Wohnungsbau ermöglicht wird, soll neben der Wohnraumversorgung breiter Schichten der Bevölkerung auch zur Versorgung von Bevölkerungsgruppen mit Wohnraumversorgungsproblemen beitragen und zugleich sicherstellen, dass eine sozial ausgewogene und stabile Bevölkerungsstruktur in Berlin entsteht bzw. erhalten wird. Es gehört zu den städtebaulichen Zielen Berlins, sozial stabile Bevölkerungsstrukturen in allen Teilräumen zu festigen oder zu entwickeln. Dafür

muss Wohnraum für Haushalte mit niedrigen Einkommen (gemäß § 1 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz unter Berücksichtigung der Berliner Einkommensgrenzen) in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, mit denen neuer Wohnungsbau ermöglicht wird, ist es deshalb unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele des jeweiligen Bereiches erforderlich, einen Anteil der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu versehen. Der verbindliche Anteil der mietpreis- bzw. belegungsgebundenen Wohnungen beträgt 30% der für Wohnnutzung zulässigen Geschossfläche.

Das Vorhaben ermöglicht eine Geschossfläche für Wohnen von ca. 15.691 m², von denen mindestens 30%, somit 4.707 m² in einer Weise vorzusehen sind, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Die Vorhabenplanung mit Stand 19.03.2026 konkretisiert die für diesen Zweck zu verwenden Flächen mit insgesamt 4.745 m², was den Erfordernissen des Berliner Modells der kooperativen Baulandmodells gerecht wird.

Die vorgesehenen Wohnungen sind überwiegend in den Obergeschossen des Gebäudeteils entlang der Köpenicker Straße angeordnet und werden über das Erdgeschoss angebunden. Die Sicherung und konkrete Verortung des förderfähigen Wohnraums ist Gegenstand der Vorhabenbeschreibung und -planung als Anlage 2 zum Durchführungsvertrag. Auf der Planzeichnung wird auf die Sicherung im Durchführungsvertrag hingewiesen.

IV.5.2 Beschränkung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Das Spreefenster ermöglicht eine städtebaulich bedeutsame Sichtbeziehung zwischen Spree und dem öffentlichen Raum der Köpenicker Straße. Um einen angemessenen Sichtbezug zwischen dem Straßbereich sowie dem Spreeufer zu gewährleisten und langfristig zu sichern, soll die Errichtung oberirdischer Nebenanlagen im Bereich des Spreefensters zwischen der Gebäudeaußenkante und der westlichen Grundstücksgrenze nur in Ausnahmefällen zulässig sein. Gegenstand dieser Regelung sind insbesondere nicht überdachte Fahrradstellplätze in Wohnungsnähe, da das Spreefenster auch der Erschließung der Wohnungen in dem westlichen Bauteil des Vorhabens dient.

Unterirdische Bauwerke, insbesondere solche, die für die Niederschlagsentwässerung erforderlich sind, werden hiervon nicht berührt.

Textliche Festsetzung 6.1

Innerhalb der Fläche N1 N2 N5 N6 N1 sind oberirdisch angeordnete Nebenanlagen nur ausnahmsweise zulässig.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit 23 Abs. 5 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO

IV.5.3 Stellplätze und Garagen, Tiefgarage

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs des Vorhabens wird eine eingeschossige Tiefgarage mit ca. 36 Pkw-Stellplätzen errichtet. Diese sollen künftig vorrangig der Versorgung der Bewohnerschaft dienen. In Berlin gibt es keine zwingenden Vorgaben, wie etwa eine Stellplatzverordnung, die einen Mindest-Stellplatzschlüssel verbindlich vorschreibt. Im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung (Ramboll Deutschland, Oktober 2023) wurde daher der Stellplatzbedarf für die einzelnen anvisierten Nutzungen aus dem Motorisierungsgrad im Umfeld des Plangebietes abgeleitet. Im Ergebnis wären (für die zu dem Zeitpunkt aufgerundet 170 WE) rund 34 Stellplätze erforderlich, um den Stellplatzbedarf der Bewohner zu decken. Dies entspricht einem Stellplatzschlüssel von 0,20 Stellplätzen je Wohneinheit und entspricht damit der politischen Zielsetzung des Landes Berlin den MIV zu reduzieren (bzw. nicht zu fördern). Im StEP Move wird ein Stellplatzschlüssel als Zielgröße von 0,1 bis 0,3 Stellplätzen je Wohneinheit genannt, was

hier unter Berücksichtigung der Lage innerhalb des S-Bahnringes und der guten ÖPNV-Erschließung umsetzbar ist. Für den geplanten Einzelhandel werden keine sonstigen Stellplätze vorgesehen, da dieser der Versorgung des Gebietes und der Umgebung dient, sodass die Erreichbarkeit des Marktes auch ohne die Bereitstellung von Stellplätzen für Kunden sichergestellt werden kann.

Die Ausführungsvorschriften (AV Stellplätze) zu § 49 der BauO Bln definieren jedoch die Zahl der verpflichtend bereitzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende sowie für Abstellplätze für Fahrräder. Die Richtzahlen für Stellplätze wurden für die verschiedenen Nutzungen spezifisch ermittelt. Im Ergebnis sind mindestens zwei Stellplätze für Menschen mit schwerer Gehbehinderung und Rollstuhlnutzende vorzusehen, die in der Tiefgarage untergebracht werden sollen.

Die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes und die Abwicklung der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage wurden im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung geprüft. Darin ist neben der höheren Anzahl an Wohnungen (170 WE statt 157) auch von einer größeren Tiefgarage (50-58 Stellplätzen, davon 25 gewerblich reserviert statt nun 36 Stellplätzen nur für Bewohner) ausgegangen worden. Die Tiefgaragenzufahrt befand sich weiter westlich. Die Untersuchung stellt daher eine Worst Case-Betrachtung dar, die im Ergebnis mindestens auch für den aktuellen Planungsstand gelten. Die veränderte Lage der Tiefgaragenzufahrt am östlichen Rand ist mit der Reduzierung der Stellplätze, die künftig nur dem Wohnzweck dienen, möglich und mit dem Straßen- und Grünflächenamt abgestimmt.

Oberirdische Stellplätze und Garagen sind ausgeschlossen. Die nicht überbaubaren Flächen des Baugebiets sollen vom privaten Kfz-Verkehr freigehalten werden. Das Abstellen von oberirdischen Stellplätzen und Garagen steht dem Ziel, attraktive Frei- und Grünräume zu schaffen, entgegen.

Textliche Festsetzung 6.2

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO

Die Fahrradstellplätze sollen überwiegend in der Tiefgarage untergebracht werden und zu einem geringen Teil im Außenraum. Dies ist jedoch nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

IV.6 Immissionsschutz

IV.6.1 Schallimmissionen

Das Plangebiet ist insbesondere durch den Verkehrslärm der Köpenicker Straße und Mühlenstraße vorbelastet. Weiterhin wirken ggf. von Norden Geräuschimmissionen des Schiffsverkehrs ein. Auch gewerbliche Nutzungen im Umfeld könnten zu Konflikten führen.

Die geplante geschlossene Blockrandbebauung stellt bereits eine lärmrobuste Baustruktur dar, durch die wesentliche Anteile der Fassaden des Vorhabens auf der lärmabgewandten Seite liegen werden.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung (ALB, August 2023) erarbeitet, auf deren Grundlage die textlichen Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz erfolgen.

IV.6.1.1 Verkehrslärm

Das Plangebiet ist bezüglich des Kfz-Verkehrslärms vor allem durch die Köpenicker Straße und die Mühlenstraße sowie ggf. durch Schiffsverkehrslärm auf der Spree vorbelastet. Andere Straßen und andere

Verkehrslärmquellen (Schiene) sind für das Plangebiet nicht relevant. In beiden Straßen liegt die Lärmbelastung im Bestand bereits über der Gesundheitsgefährdung von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A).

Die Berechnungen zum Straßenverkehrslärm wurden auf Basis der Verkehrswerte 2030 gemäß RLS-19 durchgeführt. Die Eingangsdaten für den Prognosenullfall und den Prognoseplanfall sowie Angaben zur Nutzung der geplanten Tiefgarage wurden von dem Verkehrsgutachter Büro Ramboll Deutschland; Oktober 2023 zur Verfügung gestellt.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die Beurteilung des dazu gehörenden Belanges Schallschutz erfolgt auf der Grundlage der DIN 18005 Beiblatt 1, deren überarbeitete Version im Juni 2023 veröffentlicht wurde. Neu sind darin die Orientierungswerte u.a. für ein urbanes Gebiet genannt. Diese liegen tags bei 60 dB(A) und nachts bei 50 dB(A).

Die schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 stellen aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte dar. Sie dienen lediglich als Anhalt, so dass von ihnen sowohl nach oben (bei Überwiegen anderer Belange) als auch nach unten abgewichen werden kann.

Im Berliner Lärmleitfaden werden im Kapitel VII.2.1 "Orientierungshilfen" zum "Planfall 1" (an vorhandene Straßen heranrückende Wohnbebauung) "Überschreitungswerte" ausschließlich zur Orientierung im urbanen Gebiet von bis zu ca. 2 dB(A) nachts angeführt, mit denen ein erhöhtes Abwägungserfordernis verbunden ist. (Tags sollte danach der dort im Leitfaden empfohlene SOW von 63 dB(A) nicht überschritten werden).

Neben den schalltechnischen Orientierungswerten (SOW) gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 für urbane Gebiete sind für die Bewertung der Ergebnisse für die geplanten schutzwürdigen Nutzungen maßgeblich:

- die vorliegend mit 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts angesetzten rechtlich anerkannten Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung
- der Schwellenwert von 65 dB(A) für den Lärmschutz von dem Wohnen zugeordneten Außenwohnbereichen
- der untere Schwellenwert von 55 dB(A) und der obere Schwellenwert von 62 dB(A) jeweils tags für die geplante öffentliche Grünfläche "Ufergrünzug mit Spielplatz" (aus gutachterlicher Sicht aber für diese Grünfläche kein Schutzanspruch ableitbar) und für die Freifläche der Verbundpflanzstelle.

Aufgrund des engen räumlichen und hinsichtlich der Realisierung auch zeitlichen Zusammenhangs mit dem bisher noch nicht realisierten Nachbarvorhaben Köpenicker Straße 14 wurde die schalltechnische Untersuchung auf sämtlichen möglichen Konstellationen der tatsächlichen Umsetzung beider Vorhaben abgestellt. Berechnet wurden die schallakustischen und auch verkehrlichen Wechselwirkungen der

- Prognosenullfälle 1 (K11 und K14 nicht realisiert) und Prognosenullfall 2 (K11 nicht realisiert, K14 realisiert) sowie der
- Prognoseplanfälle 1 (K11 realisiert, K14 nicht realisiert) und Prognoseplanfall 2 (K11 und K14 realisiert).

Maßgeblich für die zu treffenden Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der Prognoseplanfall 2, da der vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-35a VE bereits im August 2022 rechtskräftig wurde und davon auszugehen ist, dass das Baugebiet innerhalb der im Durchführungsvertrag vereinbarten Frist bebaut wird.

Jedoch sollen die Festsetzungen zum Lärmschutz im Bebauungsplan nicht von Bedingungen abhängig sein, auf die der Bebauungsplan 2-35b VE selbst keinen Einfluss hat. Das Voraussetzen des für das Vorhaben K11 ungünstigeren Prognoseplanfalls 1 (ohne K14) könnte zu einem Abwägungsdefizit führen. Um

dieses zu vermeiden, wurden daher beide Fälle untersucht. Den Festsetzungen zum Lärmschutz im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-35b VE wird der für das Vorhaben K 11/12 jeweils ungünstigere Fall zugrunde gelegt.

IV.6.1.1.1 Situation innerhalb des Plangebiets

Zum Verkehrslärm ergeben sich in der Gesamtschau folgende Berechnungsergebnisse:

- bzgl. der für das geplante urbane Gebiet angesetzten schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) der DIN 18005 Beiblatt 1:
- Vor den der Köpenicker Straße zugewandten Fassaden werden die angesetzten schalltechnischen Orientierungswerte für urbane Gebiete tags/nachts von 60/50 dB(A) überschritten. Die Überschreitungen betragen tags/nachts maximal 10/15 dB(A).
- Auch vor den, dem Grundstück Köpenicker Straße 14 zugewandten, Fassaden (entlang dem Spreefenster) wird der SOW tags großflächig überschritten. Die Überschreitung des SOW tags beträgt im straßennahen/flussnahen Bereich maximal 6/1 dB(A). Die Überschreitung des SOW nachts beträgt im straßennahen/flussnahen Bereich maximal 10/4 dB(A).
- Vor den, der Spree/dem Blockinnenbereich, zugewandten Fassaden der Vorhabengebäude wird der SOW tags eingehalten.
- Nachts wird der SOW sowohl vor den der Köpenicker Straße als auch vor den dem Grundstück Köpenicker Straße 14 zugewandten Fassaden vollflächig überschritten. Zudem ergaben sich nachts Überschreitungen vor den der Spree zugewandten Fassaden des Westflügels (Höhe der SOW-Überschreitung 1 dB(A)), vor den dem Blockinnenbereich zugewandten Fassaden (Höhe der SOW-Überschreitung 1 dB(A)) und vor den der Spree zugewandten kleinflächigen Fassadenbereichen des der Spree nächst gelegenen, planungsrechtlich möglichen Gebäudes (Höhe der SOW-Überschreitung 1 bis 2 dB(A)) und liegt im Bereich des im Berliner Lärmleitfaden genannten "Überschreitungswert" im MU nachts von 2 dB(A).
- Der Vergleich der beiden untersuchten Prognoseplanfälle ergab nur geringfügige Unterschiede zwischen den für die geplanten schutzwürdigen Nutzungen ermittelten Ergebnissen. Den Festsetzungen zum Lärmschutz der dem Wohnen zugeordneten Außenwohnbereiche sollte allerdings der Prognoseplanfall 2 zugrunde gelegt werden.
- Bei Verwirklichung der Planung ergeben sich vor den der Spree und dem Blockinnenbereich zugewandten Fassaden tags und nachts größtenteils ausreichend ruhige Bereiche. Im Plangebiet sind tagsüber zudem großflächige ebenerdige Freibereiche vorhanden, in denen der SOW tags von 60 dB(A) z. T. weit unterschritten wird.
- Maßgeblich für die o. g. Überschreitungen sind die Schallimmissionen des Kfz-Verkehrs der Köpenicker Straße. Die Schallimmissionen der Mühlenstraße sind nur für die Höhe der Beurteilungspegel vor den dem Innenhof und/oder der Spree zugewandten Fassaden relevant. Vernachlässigbar sind dagegen die Schallimmissionen des Schiffsverkehrs.
- bzgl. der Schwellen der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts:
- Der Schwellenwert tags wird im Prognoseplanfall 1 und 2 nicht überschritten.
- Der Schwellenwert nachts wird vor den der Köpenicker Straße zugewandten Fassaden fast vollflächig im Prognoseplanfall 1 bzw. 2 maximal um 4 bzw. 5 dB(A) überschritten.

Vor diesem Hintergrund sind Maßnahmen zum Schallschutz zu prüfen und.

IV.6.1.1.2 Außenwohnbereiche innerhalb des Plangebiets

Für planungsrechtlich mögliche, dem Wohnen zugeordnete Außenwohnbereiche wie Balkone und Terrassen ist der Bewertung der Ergebnisse als Schwellenwert ein Beurteilungspegel tags von 65 dB(A) zugrunde zu legen. Dieser Schwellenwert wird überschritten:

- in den Prognoseplanfällen 1 und 2 entlang der Köpenicker Straße im 1. OG bis zum 7. OG,
- in den Prognoseplanfällen 1 und 2 entlang der dem Grundstück Köpenicker Straße 14 zugewandten Fassade im 1. OG bis zum 6. OG auf einer Breite von ca. 16 m, gemessen ab der südwestlichen Gebäudekante des 1. bis 6. OG und zusätzlich im Prognoseplanfall 2 entlang der dem Grundstück Köpenicker Straße 14 zugewandten Fassade im 7. OG auf einer Breite von ca. 8 m, gemessen ab der südwestlichen Gebäudekante des 7. OG.

In Bezug auf die Ergebnisse für die dem Wohnen zugeordneten Außenwohnbereiche innerhalb des Plangebiets ist der Prognoseplanfall 2 maßgeblich.

Maßnahmen zum Lärmschutz der dem Wohnen zugeordneten Außenwohnbereiche sind somit zu prüfen (siehe Kap. IV.6.1.1.7).

IV.6.1.1.3 Grünfläche und Spreefenster, Kitafreifläche

Grünflächen sind gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 streng genommen nicht schutzbedürftig. Der angesetzte schalltechnische Orientierungswert (SOW) tags/nachts von 55 dB(A) gilt für Friedhöfe, Kleingartenanlagen und Parkanlagen.

Über der geplanten Grünfläche wird der SOW von 55 dB(A) tags geringfügig überschritten und nachts eingehalten. Mit Verweis auf Kapitel IV.7.2 des Berliner Lärmleitfadens erschiene es auch angemessen, tagsüber auf ein Schutzziel von 60 dB(A) abzustellen. Dieser Schwellenwert wird eingehalten.

Lärmschutzmaßnahmen für die Grünfläche sind somit nicht gerechtfertigt.

Über dem Bereich zwischen der Köpenicker Straße und der o. g. Grünfläche (sog. Spreefenster) werden tags Pegel von fast 70 dB(A) berechnet. Dieser Bereich ist nicht gesondert schutzbedürftig, da er vorwiegend der Durchwegung dient. Er besitzt nur geringe Aufenthaltsqualität.

Der Beurteilung schutzwürdiger Freiflächen (z. B. Kita-Freifläche, Schulpausenhof) wird als unterer Schwellenwert ein Pegel von 55 dB(A) und als oberer Schwellenwert ein Pegel von 62 dB(A) zugrunde gelegt.

Die Kitafreifläche befindet sich in einem Bereich unter 60 dB(A) tags.

IV.6.1.1.4 Situation außerhalb des Plangebiets

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich

- östlich angrenzend eine bis zu siebengeschossige Wohnbebauung (Köpenicker Straße 10A),
- südöstlich auf der gegenüberliegenden Seite der Köpenicker Straße eine fünfgeschossige Wohnbebauung (Köpenicker Straße 183) und ein dreigeschossiges Oberstufenzentrum (Zeughofstraße 26, derzeit wahrscheinlich ungenutzt),
- südlich auf der gegenüberliegenden Seite der Köpenicker Straße ein zwei- bzw. achtgeschossiger Büroflügel des Zeughofs (Zeughofstraße 26),
- südwestlich auf der gegenüberliegenden Seite der Köpenicker Straße ein dreigeschossiges Wohngebäude (Köpenicker Straße 178-179, derzeit wahrscheinlich ungenutzt),
- westlich angrenzend ein bis zu zweigeschossigem Nebengebäude (Köpenicker Straße 14),
- nördlich der Spree eine bis zu neugeschossige Wohnbebauung (Mühlenstraße 60).

Die berechneten Differenzlärmkarten (Pegeländerungen im Prognoseplanfall gegenüber dem Prognosenullfall) verdeutlichen, dass sich die Pegel vor schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des Plangebiets nur unerheblich erhöhen.

Für die Beurteilung maßgeblich ist der Prognoseplanfall 2, da sich für diesen z. T. größere Pegelerhöhungen ergaben. Diese betragen maximal 0,8 dB(A). Pegelerhöhungen > 0,5 dB(A) waren dabei nur vor den derzeit ungenutzten Gebäuden Zeughofstraße 26 und Köpenicker Straße 178-179, die dem Plangebiet gegenüberliegen, festzustellen. An den anderen Immissionsorten südöstlich des Plangebiets (Köpenicker Straße 10A und 183) wurden maximal Pegelerhöhungen von 0,2 dB(A) ermittelt.

Da vor den außerhalb des Plangebiets vorhandenen Wohngebäuden die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung tags/nachts von 70/60 dB(A) bereits im Prognosenullfall überschritten werden und sich im Prognoseplanfall um mindestens 0,1 dB(A) erhöhen, liegt ein besonderes Abwägungserfordernis vor (siehe Abwägung).

IV.6.1.1.5 Schiffsverkehr

Als Grundlage für die Berechnungen der Geräuschimmissionen des Schiffsverkehrs auf der Spree wurden in Ermangelung geeigneter Daten die Ergebnisse der im Rahmen eines anderen Projektes vom 26.06. bis 07.07.2014 durch ALB durchgeführten Zählungen der Fahrbewegungen zwischen der Einmündung des Landwehrkanals und der Eisenbrücke gewählt. Die Zählungen fanden an unterschiedlichen Wochentagen (werktags und sonntags) bei sommerlichem Wetter in verkehrsreichen Tageszeiten zwischen 9.00 und 17.00 Uhr statt. Die Schiffskategorien Frachtschiffe, Fahrgastschiffe und motorisierte Sport- und Freizeitboote wurden getrennt erfasst.

Im Ergebnis hat der Schiffsverkehr keine relevanten Auswirkungen auf das Vorhaben.

IV.6.1.1.6 Abwägung Verkehrslärm

Aufgrund der hohen Vorbelastung im Bereich der Gesundheitsgefährdung sowohl für den Bestand als auch für das Vorhaben wurden aktive Maßnahmen zur Minderung der Lärmbelastung geprüft.

Im Umgang mit der Lärmsituation kommen nach dem Trennungsgrundsatz folgende Maßnahmen in Betracht:

- Durch Abrücken der Bebauung kann ein Abstand zur Lärmquelle geschaffen bzw. die Reflexion gegenüber Bestandsgebäuden gemildert werden.

Beim Standort handelt es sich um ein gut erschlossenes und mit technischer und sozialer Infrastruktur versorgtes Gebiet, dessen Qualitäten (Innenstadtlage, Spreenähe, Nähe zu sozialen Einrichtungen) überwiegen. Die Fassung des öffentlichen Straßenraums ist ein Prinzip des urbanen Städtebaus. Ein Abrücken der Gebäude von der Straße würde diesem Anspruch widersprechen. Darüber hinaus können die Grundstücke nur bedingt ausgenutzt werden, was in Anbetracht des hohen Drucks auf dem Wohnungsmarkt und der notwendigen Schaffung von dringend benötigtem und insbesondere bezahlbarem Wohnraum entgegensteht. Darüber hinaus wird dies den Grundsätzen der Innen- vor Außenentwicklung und dem flächen- und ressourcenschonenden Umgang mit Boden nicht gerecht.

Durch den Neubau, der mit Schallschutzmaßnahmen reagieren kann, wird daher die Bauflucht der Köpenicker Straße aufgenommen.

- Maßnahmen zum Schutz der geplanten Wohnbebauung vor Kfz-Verkehrslärm auf dem Ausbreitungsweg direkt entlang der vorhandenen Straßen - wie z. B. Lärmschutzwände - kommen aus verschiedenen Gründen ebenfalls nicht in Betracht. Gegen solche Maßnahmen sprechen u. a. die oben genannten städtebaulichen Gründe und die erschließungsbedingten Unterbrechungen der Lärmschutzeinrichtungen.

Da die Berechnungsergebnisse für die dem Wohnen zugeordnete Außenwohnbereiche u. a. auch Überschreitungen des Schwellenwertes über den Dachterrassen

- im 6. und 7. OG entlang der Köpenicker Straße und
- im 7. OG auf einer Breite von ca. 8 m entlang des Spreefensters ergaben,

wurde aber untersucht, ob „Lärmschutzwände“ am Rand der Dachterrassen entlang der Dachkanten im 6. und 7. OG wirksam wären (siehe Kap. AIV.6.1.1.7).

- Für die Köpenicker Straße und für die Mühlenstraße beträgt die zulässige Höchstgeschwindigkeit für tags und nachts 50 km/h.

Die Köpenicker Straße ist im Bestand im übergeordneten Straßennetz 2023 (Stand Oktober, 2023) als Straße der Stufe III (örtliche Straßenverbindung) und der Mühlenstraße als Straße der Stufe I (großräumige Straßenverbindung) eingestuft. In der Planung 2030 (Stand Januar 2023) sind beide als Straße der Stufe III (örtliche Straßenverbindung) eingestuft. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass die zuständige Behörde eine Anordnung zur Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit ggf. auch nur für die Nacht trifft.

Eine entsprechende Anfrage wurde wie folgt beantwortet:

„Anordnende Behörde für verkehrsrechtliche Maßnahmen wie Tempo 30 ist die Straßenverkehrsbehörde, die entsprechende (Bürger-)Anträge auf Grundlage des § 45 der Straßenverkehrs-Ordnung - StVO prüft. Um Lärmbelastungen an bewohnten Hauptverkehrsstraßen insbesondere für den Nachtzeitraum zu mindern, wird derzeit ein neues Tempo-30-Nachtkonzept für das Berliner Hauptstraßennetz in Form eines an der Lärmbelastung orientierten Stufenplans erarbeitet. Die Köpenicker Straße ist selbstverständlich im Untersuchungsgebiet der derzeit laufenden Bearbeitung des T30-Konzepts nachts enthalten, damit kann aber zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Aussage getroffen werden, ob eine T30-Anordnung in dem Streckenabschnitt durch das Konzept vorgeschlagen und dann durch die Straßenverkehrsbehörde angeordnet wird.“

- Der Einbau einer lärmindernden Straßendeckschicht im Zuge der Köpenicker Straße würde rechnerisch je nach Deckschichttyp Pegelminderungen zwischen 2 und 4 dB(A) bewirken. Aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen ist eine Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aber nicht möglich. Zudem ist solch eine Maßnahme kostenintensiv und nicht nur für einen Teilabschnitt sinnvoll.
- Das geplante Gebäude stellt bezogen auf das Plangebiet selbst eine lärmrobuste Struktur dar. Während in der Köpenicker Straße sehr hohe Schallpegel im gesundheitsgefährdenden Bereich bestehen, sind die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 für urbane Gebiete tags im Blockinnenbereich eingehalten und nachts um maximal 2 dB(A) überschritten. Sie liegen somit im Bereich des im Berliner Lärmleitfaden genannten "Überschreitungswerts" im MU nachts von 2 dB(A).

Gegenüber dem Bestand kann die Stellung des Gebäudes aus Sicht des Lärmschutzes wegen der geringen Größe des Plangebiets nicht optimiert werden. Die Möglichkeit einer Öffnung der Fassade entlang der Köpenicker Straße und damit eine Verringerung der Pegelerhöhung an bestehenden Gebäuden durch zusätzliche Reflexionen an den geplanten Gebäuden tritt hinter den lärmrobusten Städtebau für die geplanten Nutzungen zurück.

- Grundsätzlich wäre es möglich, die Fassaden des planungsrechtlich ermöglichten Gebäudes schallabsorbierend auszuführen. Diese Möglichkeit ist auch im Berliner Lärmleitfaden beschrieben. Allerdings wird dort auch auf die geringe Pegelminderung und auf andere einschränkende Randbedingungen dieser Maßnahme hingewiesen.

Mit der Einführung der RLS-19 sind darüber hinaus die Aussagen im Berliner Lärmleitfaden zumindest in Bezug auf Kfz-Verkehrslärm nicht mehr aktuell.

Um gemäß RLS-19 für schallreflektierende Flächen rechnerisch einen höheren Reflexionsverlust als 0,5 dB(A) berücksichtigen zu können, müssten die Fassaden wie reflexionsmindernde Lärmschutzwände ausgeführt werden. Erst dann wäre ein Reflexionsverlust von 3,0 dB(A) anrechenbar. Diese Regelung schließt praktisch Fassaden von Gebäuden aus, die eine vergleichbare akustische Wirkung wie reflexionsmindernd ausgeführte Lärmschutzwände haben.

Im Ergebnis kommen aktive Schallschutzmaßnahmen, die sowohl die Situation für den stark vorbelasteten Bestand als auch für das Vorhaben selbst verbessern, aus städtebaulichen Gründen nicht in Frage. Die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit ist nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und liegt ausschließlich im Verantwortungsbereich der Straßenverkehrsbehörde. Die Forderung nach einer lärmindernden Straßendeckschicht ist nicht angemessen, schallabsorbierende Fassaden stehen in keinem vertretbaren Kosten-Nutzenverhältnis.

Die Erhöhung im Bestand außerhalb des Geltungsbereichs ist zwar absolut gesehen gering und liegt im Bereich zwischen 0,2 und 0,8 dB(A), der nicht wahrnehmbar ist (Pegelerhöhungen in der Größenordnung von bis zu 1 dB(A) sind nach vorherrschender wissenschaftlicher Meinung nicht wahrnehmbar. Die subjektive Wahrnehmung von Pegelerhöhungen im Bereich zwischen 1 und 3 dB(A) ist umstritten. Pegelerhöhungen von mehr als 3 dB(A) gelten subjektiv gemeinhin als wahrnehmbar). Sie ist jedoch aufgrund der hohen Ausgangssituation vor allem dann relevant, wenn die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung, wie in diesem Fall nachts, bereits überschritten sind.

Da mit dem Vorhaben keine baulichen Maßnahmen an Straßen im Sinne eines erheblichen baulichen Eingriffs gemäß Verkehrslärmschutzrichtlinie 1997 verbunden sind, fällt das Vorhaben nicht in den Anwendungsbereich der 16. BImSchV. Ein rechtlicher Anspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen für Bestandsgebäude besteht somit nicht.

Berücksichtigt werden muss auch, dass sich durch die planinduzierte Verkehrszunahme die längenbezogenen Schalleistungspegel der Köpenicker Straße nicht signifikant ändern. Die Zunahme um maximal 0,2 dB für die Zeughofstraße ist für die berechneten Beurteilungspegel wegen der geringen längenbezogenen Schalleistungspegel praktisch ohne Bedeutung.

Allerdings verändern sich die längenbezogenen Schalleistungspegel mit Berücksichtigung der Zuschläge für Mehrfachreflexionen aufgrund der im Plangebiet vorgesehenen Bebauung. Dadurch ergeben sich im Nahbereich der Fassaden des Vorhabens K11 durch zusätzliche Reflexionen geringe Pegelerhöhungen. Die Berechnungsvorschrift RLS-19 berücksichtigt in der Ausbreitungsrechnung nur Reflexionen bis einschließlich der 2. Reflexionsordnung. Darüberhinausgehende Reflexionswirkungen werden durch Zuschläge für Mehrfachreflexionen berücksichtigt.

Zur Ermittlung der durch Schallreflexionen verursachten Pegelerhöhungen und damit Bestimmung eines eventuell bestehenden Kompensationserfordernisses an der bestehenden Bebauung entlang der Köpenicker Straße wurden deren Fassaden in einer zusätzlichen gutachterlichen Untersuchung (ALB Bericht KÖP 22.138.02 P, 12.02.2026, insbesondere Punkt 3.3) betrachtet:

In einer Gegenüberstellung der Bedingungen des Prognosenullfalls 2 (PNF2) und des Prognoseplanfalls 2 (PPF2) – jeweils unter der Voraussetzung, dass die planungsrechtlich mögliche Bebauung auf dem Nachbargrundstück Köpenicker Str. 14 (vorhabenbezogener Bebauungsplan 2-35a VE) errichtet wird – wurden Immissionsorte (IO) an den maßgeblich betroffenen Gebäuden ausgewählt und die Schallpegelerhöhung jeweils geschossweise modelliert.

Im Ergebnis können für jedenfalls vier bestehende Gebäude planinduzierte Pegelerhöhungen tags und nachts nicht ausgeschlossen werden. Dabei wurden für die östlich und westlich des Plangebiets beiderseits entlang der Köpenicker Straße gelegenen IO Pegelerhöhungen von zumeist höchstens 0,2 dB(A) ermittelt. Abweichend davon entstehen Pegelerhöhungen von höchstens 0,4 dB(A) an den IO der geplanten Bebauung im Geltungsbereichs des Bebauungsplans 2-35a VE, wobei in diesem Fall der erforderliche

bauliche Schallschutz gemäß DIN 4109-1 /17/ und DIN 4109-2 /18/ durch den dort tätigen Vorhabenträger selbst sichergestellt werden muss. Ferner wurden Pegelerhöhungen zwischen 0,5 dB(A) und 0,8 dB(A) für die IO derjenigen Gebäude ermittelt, die dem Vorhaben unmittelbar gegenüber an der Köpenicker Straße liegen (Köpenicker Straße 178/179 sowie Zeughofstraße 26). Das Vorliegen schutzbedürftiger Nutzungen in den betroffenen Gebäuden wurde nicht abschließend geprüft und kann somit nicht vorausgesetzt werden.

Die Schwelle der schallbedingten Gesundheitsgefährdung wird bereits im Bestand überschritten. Somit würde es sich entsprechend der Orientierungshilfe des Berliner Lärmleitfadens um eine Pegelzunahme handeln, die zwar ein besonderes Abwägungsbedürfnis auslöst, der Abwägung jedoch zugänglich ist und somit keine unüberwindliche Planungsschranke begründet. Mögliche Maßnahmen zum aktiven Lärmschutz u.a. zur Verringerung der planinduzierten Auswirkungen auf vorhandene schutzwürdige Nutzungen wurden bereits im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung (ALB, August 2023) umfassend geprüft und als nicht geeignet verworfen.

Durch entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag wird eine angemessene Berücksichtigung der durch die vorhabeninduzierten Reflexionswirkungen berührten Belange der benachbarten Bestandsbebauung gewährleistet.

Trotz des sich weiter verschärfenden Lärmkonfliktes wird an der Planungsabsicht aus den folgenden städtebaulichen Gründen festgehalten:

- Durch das gemischt genutzte Vorhaben werden übergeordnete, gesamtstädtische Planungsziele (Innen- vor Außenentwicklung, Stadt der kurzen Wege und vor allem die Schaffung von innerstädtischem Wohnraum) umgesetzt. Darüber hinaus wird das Spreeufer für die Öffentlichkeit nutzbar gemacht.
- Dem öffentlichen Belang der Schaffung von Wohnraum wird durch die optimale Ausnutzung des Baugrundstücks Rechnung getragen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für 190 Wohneinheiten und leistet somit einen wichtigen Beitrag zur Deckung des Bedarfs an dringend benötigtem Wohnraum.
- Die Umgebung ist sowohl nutzungs- als auch baustrukturell sehr heterogen geprägt. Durch das städtebauliche Konzept wird daher eine Baustruktur angestrebt, die zur Stabilität und Klarheit des Gebietes beiträgt, die vorhandenen Strukturen der Blockrandbebauung aufnimmt und diese neu interpretiert. Die Bauflucht der Köpenicker Straße soll daher aufgenommen und fortgeführt werden.
- Die geschlossene Bebauung entlang der Köpenicker Straße, die zu der Reflexion führt, ist aus Gründen des Lärmschutzes für den geplanten Neubau erforderlich. Es entstehen so lärmabgewandte Seiten sowie ruhige private und öffentliche Freiflächen.
- Durch ein Abrücken der Bebauung von der Köpenicker Straße würde die Straße auch künftig keine Fassung erhalten. Es entstünden Flächen zur Straße, die aufgrund der Lärmbelastung nicht nutzbar sind. Gleichzeitig würde dies entweder zu einem Verlust an Geschossfläche oder an der ruhigen nutzbaren Hoffläche und der öffentlichen Grünfläche führen.
- Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich zurzeit nach dem Baunutzungsplan veröffentlicht 1961 und dem Überleitungsbebauungsplan VI-A richtet. Die Flächen sind im Baunutzungsplan als reines Arbeitsgebiet, Baustufe V/3 dargestellt. Dies entspricht heute einem Industriegebiet. Danach wäre hier eine 5-geschossige, geschlossene Bebauung mit gewerblicher Nutzung (5 m mal 4 m Geschosshöhe) plus Sockel und Dachgeschoss entlang der Köpenicker Straßen zulässig, was der angestrebten Kubatur entspräche und die gleiche Auswirkung hätte.
- Ausgleichend für die Anwohner der Köpenicker Straße und südlich davon wirken sich die künftige Zugänglichkeit und die Nutzbarkeit des Ufergrünzugs mit Spielplatz aus. Die vom Verkehrslärm abgeschirmten Flächen erhöhen die Aufenthaltsqualität und dienen der Erholung.

Vor diesem Hintergrund wird den öffentlichen Belangen, die vorrangige Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum und Frei- und Erholungsflächen Vorrang gegenüber dem Belang des Lärmschutzes der angrenzenden und gegenüberliegenden Gebäude gegeben, zumal die zusätzliche Belastung in einem Bereich liegt, der nicht wahrnehmbar ist.

Die geschlossene Blockrandbebauung stellt eine lärmrobuste Baustruktur dar. Es wird eine gute Abschirmung gegenüber der Hauptlärmquelle erreicht. So entstehen überwiegend ruhigere lärmabgewandte Fassaden zu den Höfen und zur Spree.

IV.6.1.1.7 Festsetzungen

Die lärmrobuste Struktur wird durch eine Baukörperfestsetzung sichergestellt. Dadurch entstehen straßenabgewandt verkehrslärmabgeschirmte ruhigere Bereiche.

Zusätzlich sind passive Schallschutzmaßnahmen für die von Lärm betroffenen Fassadenbereiche zu treffen.

Zum Schutz vor Verkehrslärm kommen für die planungsrechtlich ermöglichten Wohnnutzungen passive Schutzmaßnahmen in Frage:

- Festsetzung zur lärmoptimierten/lärmgeschützten Grundrissgestaltung für eine bestimmte Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen einer Wohnung, Festsetzung von Maßnahmen zur Erreichung eines mittleren Innenpegels nachts von 30 dB(A) in einer Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen einer Wohnung bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster,
- Festsetzung zum Lärmschutz der dem Wohnen zugeordneten Außenwohnbereiche einschließlich baulicher Maßnahmen.

Da im Erdgeschoss Wohnungen entlang der Köpenicker Straße ausgeschlossen sind und im sog. Spreefenster nach Vorhabenplanung auch nicht vorgesehen sind, beziehen sich die Festsetzungen nur auf die Obergeschosse (oberhalb des 2. Vollgeschosses). Um den Bezug zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan herstellen zu können, soll auch die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt und die in der schalltechnischen Untersuchung empfohlenen Festsetzung statt auf Obergeschosse (1. bis 7. OG) auf Vollgeschosse (2. bis 6. Vollgeschoss) bezogen werden. Das Staffelgeschoss wird durch die Angabe „oberhalb der Oberkanten 57,0 bis 57,2 m ü. NHN“ definiert.

IV.6.1.1.8 Grundrissgestaltung, besondere Fensterkonstruktion und andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung

Von Verkehrslärm betroffen sind die gesamten Fassaden entlang der Köpenicker Straße und entlang des Spreefensters.

Eine Grundrissausrichtung kommt aus den folgenden Gründen nur eingeschränkt in Frage:

Größe und Form des Vorhabengrundstücks sowie die vorhandene Grenzbebauung südöstlich des Plangebiets und die beabsichtigte bauliche Dichte lassen nur eingeschränkt durchgesteckte Wohnungen zu. In den Gebäudeecken, die hier aufgrund des Gebäudezuschnitts einen großen Teil der Grundrissfläche einnehmen, ist die Orientierung einer ausreichenden Anzahl von Aufenthaltsräumen zur lärmabgewandten Seite nicht möglich.

Auch über die im Schnitt kleineren mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen (im Gebäudeteil überwiegend entlang der Köpenicker Straße) hinausgehend, ist insgesamt ein großer Anteil (über 60% von den durch das Vorhaben real vorgesehenen ca. 190 Wohnungen) als kleine Wohnungen mit zwei Zimmern geplant, bei denen ein Durchstecken in Verbindung mit der Gebäudetiefe zu ungünstigen, da sehr schmalen Grundrissen und einem hohen Erschließungsaufwand führen würde. Mit dem Angebot von

überwiegend kleinen Wohnungen wird dabei die hohe Nachfrage aufgrund der spezifischen Haushaltsstruktur Berlins (hoher Anteil an Single-Haushalten) einerseits berücksichtigt und andererseits die u.a. durch die gestiegenen Grundstücks- und Baukosten steigenden Mieten.

Aufgrund der geplanten Einzelhandelseinrichtungen im Erdgeschoss des Vorhabens als große zusammenhängende Einheit sind nur wenige Erschließungskerne möglich, sonst würde für diese ein ungünstiger Zugschnitt entstehen, der der effizienten Nutzung der Fläche entgegenstehen würde. Eine Laubengangeschließung entlang der Köpenicker Straße ist aufgrund der attraktiven Südausrichtung der Fassade nicht angemessen, ebenso wenig nach Westen zum Spreefenster. Die Wohnungen in den Gebäudeecken und die Wohnungen mit bis zu 2 Zimmern werden daher von der Grundrissausrichtung ausgenommen.

In diesen Ausnahmefällen sind besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung vorzusehen, die gewährleisten, dass im Inneren von Aufenthaltsräumen in einer ausreichenden Anzahl von Aufenthaltsräumen die folgenden Bedingungen eingehalten werden:

- Beurteilungspegel während der Nachtzeit bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster ≤ 30 dB(A),
- ausreichende Belüftung für einen gesunden Schlaf.

Textliche Festsetzung 7.1

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen im urbanen Gebiet in Gebäuden

- entlang der Linie ABCDEF im 2. bis einschließlich 6. Vollgeschoss
- entlang der Linien ABCDE und GH im 7. Vollgeschoss
- entlang der Linien IJK und LM im Staffelgeschoss oberhalb der OK 57,0 bis 57,2 m ü. NHN

bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen jeweils mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster von den o. g. Linien abgewandt ausgerichtet sein.

Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände zu den o. g. Linien ausgerichtet sind und Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen, die ausschließlich entlang einer der o. g. Linien ausgerichtet sind. In diesen Wohnungen müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Keine besonderen Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung sind erforderlich in Aufenthaltsräumen, die mit mindestens einem Fenster von den o. g. Linien abgewandt ausgerichtet sind. Diese Räume sind entsprechend anzurechnen.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Gemäß Projektplanung sind zurzeit im Regelgeschoss von den rd. 30 Wohnungen ca. 10 Wohnungen einseitig zur Lärmquelle ausgerichtet. Diese sind durch die in der textlichen Festsetzung Nr. 7.1 genannten Maßnahmen durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung, wie z.B. Balkone mit Prallscheiben zu schützen.

IV.6.1.1.9 Schutz der baulich verbundenen Außenwohnbereiche

Insbesondere in hoch verkehrslärmbelasteten Bereichen sind Festsetzungen zum Lärmschutz von Außenwohnbereichen geboten, um eine angemessene Nutzung dieser auch zum Wohnen dienenden Bereiche zu ermöglichen.

Als planerisches Ziel ist mindestens die Einhaltung eines Beurteilungspegels tags von 65 dB(A) über bebauten (d. h. dem Wohnen zugehörigen) Außenwohnbereichen wie Balkone oder Terrassen anzustreben.

Wie im Abschnitt „Situation innerhalb des Plangebiets“ dargestellt, wird der Schwellenwert überschritten

- entlang der Köpenicker Straße im 1. OG bis zum 7. OG,
- entlang der dem Grundstück Köpenicker Straße 14 zugewandten Fassade im 1. OG bis zum 6. OG, auf einer Breite von ca. 16 m, gemessen ab der südwestlichen Gebäudekante des 1. bis 6. OG und entlang der dem Grundstück Köpenicker Straße 14 zugewandten Fassade im 7. OG auf einer Breite von ca. 8 m, gemessen ab der südwestlichen Gebäudekante des 7. OG.

Da die Festsetzungen des B-Plans sich ausschließlich auf Festsetzungen beziehen können, wird im Folgenden statt auf Obergeschosse (wie in der schalltechnischen Untersuchung) auf die jeweiligen Vollgeschosse Bezug genommen und das Staffelgeschoss über die Oberkante OK definiert.

Schutz der Terrassen des 7. Vollgeschosses und des Staffelgeschosses

Die genannten Überschreitungen des Schwellenwertes betreffen die folgenden Dachterrassen:

- im 6. und 7. OG entlang der Köpenicker Straße (im Folgenden 7. Vollgeschoss entlang der Linie EF und des Staffelgeschosses DEGH),
- im 7. OG auf einer Breite von ca. 8 m entlang des Spreefensters (im Folgenden Staffelgeschoss entlang Linie CD).

Es wurde untersucht, ob Lärmschutzwände am Rand der Dachterrassen entlang der Dachkanten im 6. und 7. OG wirksam wären. Im Berechnungsmodell wurden dazu mehrere Berechnungen mit unterschiedlich hohen durchgängigen Brüstungen mit einer Schalldämmung DLR von mindestens 25 dB (d. h. die Brüstungen müssen baulich geschlossen ausgeführt werden und akustisch dicht an Wände und Boden anschließen) durchgeführt. Im 6. OG wurde eine solche Brüstung auf der gesamten Breite des zurückspringenden Geschossteils berücksichtigt. Im 7. OG wurden Brüstungen entlang der Köpenicker Straße auf der ganzen Länge der Dachkante und entlang des Spreefensters auf einer Länge von 8 m berücksichtigt.

Es wurde die Wirkung von 1,10 m hohen Brüstungen untersucht. Diese Maßnahme führte rechnerisch zu einer Einhaltung des Schwellenwertes von 65 dB(A) tags über den Dachterrassen im 7. OG mit Ausnahme eines kleinflächigen Bereiches.

Im 6. OG führt die Maßnahme zwar nicht zu einer Einhaltung. Jedoch verringern sich die Beurteilungspegel tags hier auf 66 dB(A). Die Lärmbelastung der Dachterrassen ist aber aufgrund der geringeren Höhe der Immissionsorte über Oberkante Fußboden (OKFB) und der dadurch bedingten besseren Schirmwirkung der Brüstungsoberkante geringer als dargestellt. Im Fachgutachten wird dazu ausgeführt, dass auch zu berücksichtigen ist, dass die Lärmbelastung der Dachterrassen auf der Grundlage der Ergebnisse der Gebäudelärmkarten zzgl. eines Zuschlages von 2 dB für die gebäudeseitige Reflexion abgeschätzt wurde. Die im Gutachten an der Fassade dargestellten Berechnungspunkte befinden sich dabei richtlinienkonform ungefähr in Höhe der Geschossdecke. Hierfür wurde einheitlich eine Höhe von 2,40 m über OKFH des jeweiligen Geschosses im Berechnungsmodell angesetzt.

In Kapitel IV.7.3 des Berliner Lärmleitfadens wird dazu ausgeführt: „Immissionsorte sollten in einer Höhe von 2,0 m über der Mitte der als Außenwohnbereich (AWB) genutzten Fläche angesetzt werden. Abweichungen davon sind ggf. bei einer verfestigten Vorhabenplanung möglich (zum Beispiel in einer Höhe von

1,2 m für sitzende Personen oder in einer Höhe von 1,6 m für stehende Personen, Höhen jeweils über OKFB, um die Effektivität bestimmter Lärmschutzmaßnahmen prüfen zu können.“

Es ist daher davon auszugehen, dass auch über der im 6. OG geplanten Dachterrasse der Schwellenwert von 65 dB(A) tags eingehalten wird.

Die schalltechnische Untersuchung trifft die Empfehlung, zum Schutz der Dachterrassen die Umsetzung von 1,10 m hohen, baulich durchgängig geschlossenen Brüstungen, die den Anforderungen des Schallschutzes genügen, in den betroffenen Bereichen im 6. und 7. OG zu sichern. Die Brüstungen sollen zudem so ausgeführt sein, dass eine Durchsehbarkeit gegeben ist, beispielsweise als Balkonstabgeländer mit hintergesetzter Prallscheibe. Hierdurch wird eine optisch zurücktretende Wirkung der Staffelgeschosse gewährleistet und durch eine erkennbare Rückstaffelung des an das Gebäude Köpenicker Straße 10A angrenzenden Gebäudeteiles den Belangen des Denkmalschutzes entsprochen. Für die Brüstungen ist wie grundsätzlich bei der Gestaltung von Fassaden und Bauteilen wie Balkonen das Rundschreiben Sen-StadtUm I E Nr. 1/2014 zu naturfreundlichem Bauen mit Glas und Licht zu berücksichtigen. Die in diesen Bereichen vorgesehene Attika ist auf das empfohlene Höhenmaß von 1,10 m anzurechnen.

Textliche Festsetzung 7.2

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im urbanen Gebiet

- entlang der Linie EF für das 7. Vollgeschoss
- entlang der Linie CDEGH für das Staffelgeschoss oberhalb der OK 57,0 bis 57,2 m ü. NHN

bis zu einer Höhe von mindestens 1,10 m durchgängige Brüstungen mit durchsehbaren Bauteilen und einer Schalldämmung D_{LR} von mindestens 25 dB zu errichten. Die Attika ist auf dieses Maß anzurechnen.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Schutz der Balkone

Für die betroffenen Bereiche, bei denen der Schwellenwert von 65 dB(A) überschritten ist – entlang der Köpenicker Straße sowie auf einer Länge von 16 m im Spreefenster – entlang der Linie BCDE im 2. bis einschließlich 7. Vollgeschoss und entlang Linie EF im 2. bis einschließlich 6. Vollgeschoss werden die mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Balkone, Terrassen) nur als verglaste Vorbauten zugelassen.

Sie stellen zugleich einen Schutz für die dahinterliegenden Aufenthaltsräume dar und ermöglichen eine Frischluftzufuhr für beide Nutzungen. Davon ausgenommen sind jeweils Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, der zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet ist. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen ist mindestens einer davon baulich geschlossen auszuführen.

Textliche Festsetzung 7.3

Im urbanen Gebiet sind zum Schutz vor Verkehrslärm entlang

- der Linie BCDE im 2. bis einschließlich im 7. Vollgeschoss
- der Linie EF im 2. bis einschließlich im 6. Vollgeschoss

mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Balkone, Loggien, Terrassen) verglast oder mit anderen baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung auszuführen.

Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, der nicht zu den genannten Linien ausgerichtet ist.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der Linie BCDE (2. bis 7. Vollgeschoss) oder entlang der Linie EF (2. bis 6. Vollgeschoss) ausgerichtet sind, muss lediglich ein baulich verbundener Außenwohnbereich verglast oder mit anderen baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung ausgeführt werden.

Durch die verglaste Ausführung bzw. anderen baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung ist zu gewährleisten, dass auf der Fläche des gesamten Außenwohnbereichs bis zu einer Höhe von 1,60 m über dem Außenwohnbereichsboden ein Beurteilungspegel tags von 65 dB(A) nicht überschritten wird.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

IV.6.1.1.10 Baulicher Schallschutz

Auf Grund der als technische Baubestimmung bauaufsichtlich seit 1. August 2020 eingeführten DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 (siehe Anlage der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VV TB Bln), ABl. Nr. 31 vom 24. Juli 2020, S. 4017) kann auf Regelungen zum baulichen Schallschutz verzichtet werden. Der Schallschutznachweis ist im bauaufsichtlichen Verfahren auf Grundlage der im Land Berlin jeweils aktuell bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 zu führen.

Die erreichten Schallpegel im Plangebiet liegen teilweise über dem Schwellenwert, bei denen das erforderliche Schalldämm-Maß für Außenlärmpegel bereits mit den heute zur Energieeinsparung erforderlichen Außenwand- und Fensterkonstruktionen sichergestellt wird. Daher gilt eine Nachweispflicht für die Schalldämmung von Außenbauteilen. Im Bebauungsplanverfahren ist darzulegen, mit welchen Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß der aktuell bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 für Bauvorhaben gerechnet werden muss.

Gemäß DIN 4109-1:2018-01 ist für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches mindestens ein erforderliches gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ von 30 dB einzuhalten. Unter Berücksichtigung der üblichen Baustandards (Gebäudeenergiegesetz - GEG 2020) kann bei geringeren Anforderungen deren Erfüllung als gewährleistet angesehen werden. Ausnahmen bilden bspw. Räume mit großflächigen Fensteranteilen. Es wurden daher in der schalltechnischen Untersuchung nur Fassadenabschnitte identifiziert, wenn für diese Werte das erforderliche gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,ges}$ von > 35 dB ermittelt wurden.

Die Anforderungen von erf. $R'_{w,ges} > 35$ dB wurden für alle der Köpenicker Straße zugewandten Fassadenbereiche und nahezu vollflächig für die dem Grundstück Köpenicker Straße zugewandten Fassadenbereiche ermittelt. Die höchsten Anforderungen für (die laut Vorhabenplanung entlang der Köpenicker Straße erst ab 1. OG vorgesehenen) Aufenthaltsräume in Wohnungen betragen 47 dB im Prognoseplanfall 1 und 48 dB im Prognoseplanfall 2.

Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen für Aufenthaltsräume in Wohnungen sind

- entlang der Köpenicker Straße im 1. bis zum 5. bzw. 6 OG hoch und oberhalb des 5. bzw. 6. OG mittel,

- entlang des Grundstücks Köpenicker Straße 14 im straßennahen Bereich auf eine Breite von ca. 20 m mittel und im straßenfernen Bereich gering,
- im Blockinnenbereich und für die Gebäudeteile an der Spree gering.

Für Unterrichtsräume und Büros sind mittlere bis geringe Anforderungen zu erwarten.

IV.6.1.2 Anlagenlärm

IV.6.1.2.1 Anlagen außerhalb des Plangebietes

Eine Vorbelastung der innerhalb des Plangebiets vorgesehenen schutzwürdigen Nutzungen durch außerhalb des Plangebiets bestehende Anlagen, die in den Geltungsbereich der TA Lärm fallen, besteht durch den Zeughof auf dem Grundstück Zeughofstraße 1 mit einer Zufahrt von der Köpenicker Straße südöstlich des Gebäudes Köpenicker Straße 178-179.

Im Plangebiet soll ein urbanes Gebiet festgesetzt werden. Der Schutzanspruch gegenüber Gewerbelärm ist in urbanen Gebieten tagsüber um 3 dB(A) geringer als in Mischgebieten (d. h. die Immissionsrichtwerte für Beurteilungs- und Maximalpegel sind um 3 dB(A) höher). Da die bestehenden Gebiete aufgrund der im Umfeld festgesetzten Mischgebiete bereits beschränkt sind, können tagsüber Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für das Plangebiet 2-35b VE ausgeschlossen werden.

IV.6.1.2.2 Anlagen im Plangebiet

Für die innerhalb des Plangebiets vorgesehene Einzelhandelsfläche wurde ein Verbrauchermarkt zugrunde gelegt und von Annahmen ausgegangen, die Erfahrungswerte des Fachgutachters im Zusammenhang mit vergleichbaren Verbrauchermärkten darstellen. Es wurde die Anlieferung untersucht. Die Berechnungen ergaben vor den im urbanen Gebiet vorgesehenen und vor den außerhalb des Plangebiets vorhandenen Wohnnutzungen eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Im Falle einer nächtlichen Anlieferung müssten aber im urbanen Gebiet ausgeschlossen werden:

- Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen für einen großen Bereich der der Köpenicker Straße zugewandten Fassade oder
- die Anlieferungen und Verladungen zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 06:00 Uhr.

Da für eine zeitliche Beschränkung der Lieferzeiten als textliche Festsetzung zum Lärmschutz die Rechtsgrundlage fehlt, erfolgt eine entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag. Darüber hinaus erfolgt eine Verpflichtung der Vorhabenträgerin, Geräuschimmissionen ortsfester technischer Schallquellen (z. B. Klima- und Lüftungsgeräte) so zu begrenzen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten tags und nachts um mindestens 10 dB(A) unterschritten werden.

Die Stellplätze innerhalb der im Plangebiet vorgesehenen Tiefgarage stehen nur Bewohnern des Vorhabens und der Nachbarschaft zur Verfügung, nicht jedoch Kunden der Einzelhandelsfläche (Ausnahme: zwei Behindertenstellplätze). Damit fällt sie nicht in den Geltungsbereich der TA Lärm und ist in den Gewerbelärmuntersuchungen nicht zu berücksichtigen.

IV.6.2 Luftreinhaltung

Das Plangebiet liegt vollständig in der Umweltzone Berlins als Maßnahme des Luftreinhaltungs- und aktionsplans für Berlin 2005 bis 2010. Die Erforderlichkeit von Maßnahmen zur Luftreinhaltung wurde im Rahmen einer lufthygienischen Untersuchung (ALB, Mai 2023) ermittelt. Das Vorhaben K14 auf dem Nachbargrundstück wurde als bereits realisiert angenommen. Die zugrunde gelegten Verkehrsdaten basieren auf der verkehrstechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-35b VE (Ramboll Deutschland, Oktober 2023). Diese stellen einen Worst Case dar (s. Kapitel AVIII.7). Im Ergebnis ist nur

ein geringer Einfluss auf gebäudeinduzierte Veränderungen des Strömungsverhaltens zu erwarten und dies auch nur im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens.

Auch im Kontext der Immissionsprognose sind keine relevanten Auswirkungen auf die gebäudeinduzierten Windströmungsbedingungen zu erwarten: die Erhöhung der Gesamtbelastung ist vernachlässigbar gering, die nach 39. BImSchV festgesetzten Immissionswerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit für die betrachteten Luftschadstoffe NO₂, PM₁₀ und PM_{2,5} werden sicher unterschritten. Darüber hinaus ist die neue EU-Luftqualitätsrichtlinie 2024/2881 zu berücksichtigen, die voraussichtlich im Dezember 2026 durch eine Novellierung der 39. BImSchV in deutsches Recht überführt wird. Diese sieht eine deutliche Absenkung der Jahresmittelgrenzwerte auf 20 µg/m³ für NO₂ und PM₁₀ sowie auf 10 µg/m³ für PM_{2,5} vor, die ab dem Jahr 2030 einzuhalten sind. Ungeachtet der formalen Umsetzung entfalten diese Grenzwerte bereits zum jetzigen Zeitpunkt eine Vorwirkung und sind daher in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Vor diesem Hintergrund ist zu prüfen, ob das Verfahren ursächlich zu einer erstmaligen oder weitergehenden Überschreitung dieser künftigen Grenzwerte beitragen kann. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Weder durch das zusätzliche Verkeraufkommen noch durch die geplante Nutzung sind relevante Zusatzbelastungen zu erwarten, die eine Einhaltung der künftigen Grenzwerte infrage stellen können. Die prognostizierten Zusatzbelastungen sind auch unter Berücksichtigung der verschärften Zielwerte als gering und nicht maßgeblich einzustufen.

Das Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans steht somit sowohl mit den aktuellen Anforderungen der 39. BImSchV als mit den zukünftigen Vorgaben der EU-Luftqualitätsrichtlinie im Einklang. Konflikte mit den Zielen des Berliner Luftreinhalteplans sind nicht zu erwarten. Es sind somit keine weiteren Handlungsempfehlungen für eine lufthygienisch optimierte Ausgestaltung des Planvorhabens erforderlich.

Da der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Vorranggebiet der Luftreinhaltung liegt, ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Andere Brennstoffe sind zur Wahrung der Belange der Luftreinhaltung im Sinne des BImSchG nur zulässig, wenn die Emissionswerte geringer oder höchstens gleichwertig zu denen von Heizöl EL sind. Die Beschränkung dient der Verringerung der Luftschadstoffemission und damit dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Vorranggebiet der Luftreinhaltung.

Textliche Festsetzung 7.4

Sofern im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme betrieben werden, sind vorwiegend zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoffe nur Erdgas und Heizöl EL schwefelarm zulässig. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeldioxyden, Stickstoffdioxyden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL schwefelarm sind.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB

IV.7 Klimaschutz und Energie

IV.7.1 Machbarkeit der Niederschlagsentwässerung

Für das Plangebiet wurde eine Machbarkeitsstudie zur Niederschlagsentwässerung erarbeitet (VOIGT Ingenieure, Februar 2023). Demnach ist für das Plangebiet ein Anschluss an die vorhandene Mischwasserkanalisation mit dem Zweck der Regenwasserableitung grundsätzlich auszuschließen, da die lagebedingten hydrogeologischen Bedingungen im Plangebiet als hinreichend günstig zu bewerten sind. Die Regenwasserabflüsse von sämtlichen Oberflächen im Baugebiet müssen daher auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Dies ist durch zu treffende Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen im

Grundsatz möglich, die dem Prinzip der Schwammstadt folgen: lokale Speicherung und verzögerte Versickerung, lokale Nutzung sowie Erhöhung der Verdunstung.

Im Zuge der Machbarkeitsstudie wurden mehrere Ansätze der Niederschlagsentwässerung in unterschiedlichen Varianten erarbeitet. Diese sehen unterschiedliche Maßnahmen zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser bzw. deren Kombination vor. Aufgrund des im Planfall hohen Nutzungsdrucks auf alle Frei- und Dachflächen des Grundstücks besteht das zwingende Erfordernis, den Platzbedarf oberirdischer Versickerungsflächen (Mulden) durch den Einsatz von Dachbegrünungen, dachgebundenen Retentionsboxen, Sickerpflaster, Rigolensysteme und vergleichbare Lösungen zu minimieren. Der Untersuchung zufolge ist es grundsätzlich möglich, insbesondere durch Ausbildung solcher geeigneten Retentionsräume auf den Dachflächen sowie von Versickerungsflächen und -vorrichtungen auf dem Grundstück ein Rückhaltevolumen umzusetzen, das für die im Überflutungsnachweis errechneten Wasservolumina ausreichend ist. Im Ergebnis kann die Niederschlagsentwässerung auf dem Grundstück sichergestellt werden. Die Verpflichtung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung vor Ort gemäß einer der in der o.g. Machbarkeitsstudie aufgezeigten Variante oder einer hinsichtlich ihrer Wirkung vergleichbaren geeigneten Lösung ist im Durchführungsvertrag gesichert.

IV.8 Sonstige Festsetzungen

IV.8.1 Werbeanlagen

Die Festsetzung zur Einschränkung von Werbeanlagen und Warenautomaten erfolgt aus Gründen der Rücksichtnahme sowie aus dem sensiblen Umgang mit markanten und städtebaulich prägenden Raum- und Gebäudetypen im dicht bebauten, städtischen Umfeld.

Durch ihr typisches Erscheinungsbild treten Fremdwerbeanlagen außerhalb der Stätte ihrer Leistung in Konkurrenz zur Eigenwerbung der ansässigen Gewerbebetriebe. Damit beginnt ein Wettlauf um die Aufmerksamkeit des Betrachters, welcher in immer größeren und grelleren Werbeauftritten mündet. Das urbane Gebiet dient dem Nebeneinander von Wohnen und gewerblichen Nutzungen, wobei dem Wohnen im urbanen Gebiet ein höherer Störungsgrad zugemutet wird, als es in anderen Baugebieten der Fall ist. Andererseits muss die gewerbliche Nutzung auch weitergehende Einschränkungen gegenüber dem Wohnen hinnehmen, als es in einem nur für gewerbliche Nutzungen vorgesehenen Gebiet der Fall wäre. Blinkende Werbeanlagen mit wechselnden oder bewegten Lichtern drängen sich in den Vordergrund und sind zum einen geeignet, das Erscheinungsbild im öffentlichen und halböffentlichen Raum zu beeinträchtigen. Durch die geplante Dichte und dadurch mögliche räumliche Nähe des Wohnens wird Lichtwerbung zum anderen insbesondere in der Nacht oft als störend empfunden. Daher sollen Fremdwerbeanlagen und insbesondere Lichtwerbung mit Lichteffekten nicht errichtet werden dürfen.

Der Ausschluss von Warenautomaten erfolgt aus ähnlichen Erwägungen: Die Aufstellung von Warenautomaten im direkten Wohnumfeld ohne Bezug zum Hersteller oder lokalen Anbieter der Ware kann insbesondere zu den Nachtzeiten zu Störungen führen.

Textliche Festsetzung 8.1

Im urbanen Gebiet sind Werbeanlagen und Warenautomaten nur an der Stätte der Leistung zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 1 AGBauGB

IV.8.2 Verpflichtung der Vorhabenträgerin

Die Festsetzung eines urbanen Gebiets lässt gemäß § 6a BauNVO eine Bandbreite möglicher Nutzungen zu, um Spielräume für notwendige entwicklungsbedingte Anpassungen einräumen zu können. Im Hinblick auf die weitere Konkretisierung des Vorhabens ist ein Verweis auf den Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 3a BauGB erforderlich: Demnach soll unter Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt werden, dass im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-35b VE und des in diesen integrierten Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Änderungen des Durchführungsvertrages sind in Abstimmung mit dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg möglich.

Textliche Festsetzung 8.2

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Vorhaben- und Erschließungsplans) sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB in Anlehnung an § 12 Abs. 3a BauGB

IV.9 Hinweise

IV.9.1 Übereinstimmung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) werden zum Verfahrensschritt der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB integriert und bilden ein Planwerk, womit Planidentität besteht. Die Notwendigkeit eines gesonderten Vorhaben- und Erschließungsplans als eigenständiges Planwerk ist nicht gegeben.

Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind mit denjenigen des Vorhaben- und Erschließungsplans im Bereich des urbanen Gebiets und der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ufergrünzug mit Spielplatz“ identisch, diese Fläche entspricht dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans mit dessen Inhalten identisch. Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst das urbane Gebiet und die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ufergrünzug mit Spielplatz“.

IV.9.2 Einteilung der Verkehrsflächen

Da in der Plangrundlage innerhalb der Straßenverkehrsfläche im Bestand eine Einteilung dargestellt ist, wird zur Klarstellung ein ergänzender Hinweis aufgenommen, dass die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

IV.9.3 Außerkrafttreten verbindlicher Festsetzungen

Die im Gebiet vorhandenen, übergeleiteten Festsetzungen des Baunutzungsplans vom 28.12.1960 (ABl. 1961, S. 742) werden durch das Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgehoben.

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

IV.9.4 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, die die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnraum schaffen, findet das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung Anwendung. Die erforderlichen Regelungen zum förderfähigen Wohnraum und weiteren Bestandteilen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind Gegenstand vertraglicher Vereinbarungen. Hierauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Die Regelungen zum förderfähigen Wohnraum und zu weiteren Bestandteilen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind Gegenstand des Durchführungsvertrages zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

IV.10 Flächenbilanz

		nur Baugebiet MU	Baugebiet MU und öffentliche Grünfläche
Festsetzungen B-Plan	Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	6.717 m ²	
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	889 m ²	
	Öffentlich zugängliche Grünfläche	1.141 m ²	
	Baugebiet (Grundstück)	4.687 m ²	5.828m ²
	Zulässige Grundfläche (zeichnerisch)	3.075 m ² zzgl. 25 m ² für ausnahmsweise zulässige Balkone	
	Zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO	ca. 3.850 m ²	
	Zulässige Geschossfläche inkl. Staffelgeschoss	18.200 m ²	
nach Vorhaben	Geschossfläche inkl. Staffelgeschoss	18.140 m ²	
	davon nur Vollgeschosse	16.663 m ²	
	davon GF Wohnen	15.691 m ²	
	davon 30% förderfähig	4.707 m ²	
Städtebauliche Kenndaten	GRZ I gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO	0,66	0,53
	GRZ II	0,83	0,66

	gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO		
	GFZ nur Vollgeschosse	3,56	2,86
	GFZ einschließlich Staffelgeschoss	3,88	3,12

V Durchführungsvertrag (planergänzende Vereinbarungen)

Die Vorhabenträgerin hat am 16.04.2018 die Grundzustimmung zur Anwendung des Berliner Modells und zur Übernahme der Planungs- und Gutachtenkosten für die Durchführung des B-Planverfahrens gegeben.

Es wurde ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zwischen dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg und der Vorhabenträgerin geschlossen. In diesem verpflichtet sich die Vorhabenträgerin unter anderem dazu, das Vorhaben innerhalb einer mit dem Bezirk festzulegenden Frist umzusetzen.

Das Vorhaben wird durch die dem Vertrag als Anlage beigefügten Projektunterlagen beschrieben. Diese bestehen aus dem städtebaulichen Konzept, dem Nutzungskonzept sowie dem Konzept der Grün- und Freiflächenplanung. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist in Planidentität Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die Regelungsinhalte des Durchführungsvertrags wurden nach seinem Abschluss am 27.03.2024 nach Maßgabe und Erforderlichkeit durch die weitere Planungskonkretisierung in Form eines Nachtrags (Entwurf vom 04.06.2026) fortgeschrieben. Im Folgenden sind die wesentlichen Regelungsinhalte des Durchführungsvertrags einschließlich seines Nachtrags aufgeführt:

- Die Absicht zur Errichtung einer Nutzungsmischung aus ca. 190 Wohneinheiten, kleinflächigem Einzelhandel, nicht störendem Gewerbe, sozialen und kulturellen Nutzungen sowie einer Tiefgarage und Grünanlage (Präambel),
- Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-35b VE und die Förderung und Sicherung dessen städtebaulicher Ziele, einschließlich des von der Vorhabenträgerin vorgelegten und mit Berlin abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist (§ 1),
- Sicherstellung der Angemessenheit gemäß dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung (§ 2),
- Angaben zu den Grundstücken im Geltungsbereich und deren Eigentum (§ 3),
- Angaben zu Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen sowie erforderlichen Planungsleistungen inklusive Regelungen zum Umgang mit Boden- und Grundwasserkontaminationen (§ 4),
- Angaben zur Bauverpflichtung der Vorhabenträgerin im Rahmen der Vorhabenplanung und der Grün- und Freiflächenplanung einschließlich der verbindlichen Fristen für Bauaufnahme und Bauabschluss (§ 5),
- Angaben zur Planung und Herstellung der öffentlichen Grünfläche sowie zu ihrer Pflege, Unterhaltung und Verpflichtung der Verkehrssicherung (§ 6),
- Angaben zu privaten zulässigen Nutzungen in der öffentlichen Grünanlage (§ 7),
- Verpflichtung zur Herstellung des Zugangs sowie Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit der Grünanlage (§ 8),
- Umsetzung einer Zuwegung zur Steganlage von der öffentlichen Grünanlage (§ 9),
- Verpflichtung zur Kostenübernahme bei fehlenden Grünflächen auf dem Baugrundstück (§ 10),
- Verpflichtung zur Errichtung einer inklusiven Jugendwohneinrichtung innerhalb des Geltungsbereichs (§ 11),
- Errichtung einer Kindertagespflegestelle im Vorhaben (§ 12),
- Grundschulbedarf durch vorhandene Kapazitäten gedeckt – keine Kostenpflicht (§ 13),

- Angaben zur Mietpreisbindung sowie zu den Belegungsrechten (§ 14),
- Verpflichtung zur Kostenübernahme sowie Herstellung der Erschließung im Plangebiet (§ 15),
- Beschränkung der Verkaufsfläche für kleinflächigen Einzelhandel und Verpflichtung zur Errichtung einer Anlieferungszone (§ 16),
- Verpflichtungen zum Schallimmissionsschutz, auch unter Berücksichtigung der Belange der benachbarten Bestandsbebauung (§ 17),
- Verpflichtung zur Regenentwässerung und -bewirtschaftung vor Ort durch geeignete Maßnahmen; Wiederzufuhr in den natürlichen Wasserkreislauf (§ 18),
- Verpflichtung zur Umsetzung angemessener Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen; Beachtung von Vorgaben und Hinweisen zum Artenschutz bei Beleuchtungsanlagen des Vorhabens, zur ökologischen Baubegleitung und zum Ausgleich bei Baumfällungen (§ 19),
- Regelungen zur Finanzierungsbestätigung, zu Bürgschaften und zu Sicherheitsleistungen (§ 20),
- Regelungen zu Vertragsstrafen bei Nichterfüllung von Verpflichtungen (§ 21),
- Regelungen zur Bestellung von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten und Baulasten in Hinblick auf Mietpreis- und Belegungsbindungen und der Errichtung und Sicherung der inklusiven Jugendwohneinrichtung und der Kindertagespflegestelle (§ 22),

sowie Regelungen zum Haftungsausschluss, zu den allgemeinen Pflichten der Vorhabenträgerin, zum Rücktrittsrecht, zur Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen und zum Erfüllungsort und Gerichtsstand (§§ 23 bis 26).

VI Verfahren

VI.1 Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 2-35

Im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht wurden durch die ehemalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg keine Bedenken oder Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung geäußert.

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat am 07.08.2012 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 2-35 gefasst. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür waren wie folgt gegeben:

- Der Bebauungsplan wird für eine Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt.
- Durch die Planaufstellung soll eine Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie andere Maßnahmen der Innenentwicklung ermöglicht werden. Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich des Ortsteils Kreuzberg innerhalb des Geltungsbereichs des Baunutzungsplans.
- Durch Festsetzung einer erweiterten Baukörperausweisung wird (zum Zeitpunkt der Aufstellung) eine zulässige Grundfläche von ca. 10.900 m² auf den Grundstücken Köpenicker Straße 11, 12 und 14 ermöglicht. Die Größe der Grundfläche liegt somit auch bei gemeinsamer Betrachtung dieser Grundstücke unterhalb der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Obergrenze von 20.000 m².
- Der Bebauungsplan steht nicht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen.
- Vorhaben, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. dem Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Berlin einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden durch den Bebauungsplan nicht begründet. Geplant ist ein urbanes Gebiet.
- Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vor.

Eine Umweltprüfung wurde im beschleunigten Verfahren nicht durchgeführt. Die umweltrelevanten Belange wurden abgewogen.

Im beschleunigten Verfahren kann auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden. Der Bezirk hat dennoch eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Darüber hinaus wurde der Öffentlichkeit in einer Diskussionsveranstaltung am 20.11.2011 eine städtebauliche Idee über die Nachnutzung des Grundstücks Köpenicker Straße 14 vorgestellt, die bzw. alternative Varianten im weiteren Verfahren der Bauleitplanung vertieft und konkretisiert werden sollten.

VI.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 2-35

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen des Verfahrens 2-35 erfolgte in der Zeit vom 10.06. bis 07.07.2014 im Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg. Die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 05.06.2014 in der Tagespresse bekanntgegeben. In der Auslegungszeit wurden 12 schriftliche Stellungnahmen eingereicht.

Der Bebauungsplan 2-35 wurde im Anschluss mit BA-Beschluss vom 17.06.2014 und Bekanntmachung vom 10.07.2014, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 30 vom 18.07.2014, in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-35a VE (Köpenicker Straße 14, die Fläche des Umzugsunternehmens Zapf) und den Bebauungsplan 2-35b (Köpenicker Straße 11/12, ehemaliger Netto-Verbrauchermarkt) geteilt. Aufgrund dieser Teilung sind die ausschließlich auf die Köpenicker Straße 11/12 bezogenen Hinweise im Verlauf des Verfahrens 2-35a VE dort zurückgestellt worden; diese wurden dann im Zuge der Wiederaufnahme der Planungen und der beabsichtigten Umstellung auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Grundstück Köpenicker Straße 11/12 einer eigenen Abwägung unterzogen. Die dann vorgetragenen Anregungen, Bedenken und Hinweise zum Bebauungsplan 2-35b sind in die Vorhabenentwicklung eingeflossen.

VI.3 Teilungsbeschluss des Bebauungsplanes 2-35 in 2-35a und 2-35b sowie Umstellung auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-35a VE

Der Bebauungsplan wurde mit BA-Beschluss vom 17.06.2014 und Bekanntmachung vom 10.07.2014, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 30 vom 18.07.2014 in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-35a VE (Köpenicker Straße 14, die Fläche des Umzugsunternehmens Zapf) und den Bebauungsplan 2-35b (Köpenicker Straße 11/12, ehemaliger Netto-Verbrauchermarkt) geteilt.

Auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes hatte die Eigentümerin des Grundstücks Köpenicker Straße 14 einen Antrag auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB für sein Grundstück gestellt. Das Verfahren wird getrennt durchgeführt.

Der beabsichtigte Teilungs- und Umstellungsbeschluss wurde der ehemaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (SenStadtUm) II C und der Gemeinsamen Landesplanung Berlin-Brandenburg (GL) mit Schreiben vom 21.02.2014 mitgeteilt. Nach Schreiben der GL vom 19.03.2014 steht einer Teilung des Plangebiets 2-35 in 2-35a VE (einschl. der Umstellung des Aufstellungsverfahrens) und 2-35b den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

Die ehemalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt II C teilte mit Schreiben vom 24.03.2014 mit, dass gegen die Absicht, den Bebauungsplan unter Änderung (Teilung in 2-35a und 2-35b und Umstellung 2-35a in 2-35a VE) aufzustellen, aus Sicht der dringenden Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen bei den dargelegten Planungszielen keine Bedenken bestehen, sofern für 2-35a VE die Hinweise zum FNP beachtet werden.

Der entsprechende Änderungsbeschluss erfolgte am 10.07.2014 (ABl. Nr. 30 vom 18.07.2018).

Die Bebauungsplanverfahren werden nach § 7 AGBauGB durchgeführt, da gem. Abs. 1 Nr. 2 dringende Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen berührt und eine mögliche Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann. Der Bebauungsplan berührt folgende übergeordnete Verkehrsanlagen: die Köpenicker Straße, die im StEP Verkehr als örtliche Straßenverbindung der Verbindungsfunktionsstufe III enthalten ist und die Spree als Bundeswasserstraße.

VI.4 Beschluss zur Umstellung des Bebauungsplanes 2-35b auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-35b VE

Zum Bebauungsplanverfahren 2-35b hat die Eigentümerin des Grundstücks am 16.04.2018 die Grundzustimmung zur Anwendung des Berliner Modells und zur Übernahme der Planungs- und Gutachtenkosten für die Durchführung des B-Planverfahrens gegeben und am 23.04.2018 einen Antrag auf Wiederaufnahme des ruhenden Antrags vom 19.06.2017 auf Umstellung auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gestellt. Der Antrag beruht auf einem mit dem Stadtentwicklungsamt abgestimmten Vorhaben.

Die Mitteilung der geänderten Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB an SenStadtUm II C sowie an die Gemeinsame Landesplanung (GL) Berlin-Brandenburg erfolgte mit Schreiben des Stadtentwicklungsamtes vom 16.08.2018. Mit Schreiben vom 29.08.2018 teilte die GL mit, dass die Umstellung des Bauleitverfahrens für das Plangebiet 2-35b in 2-35b VE den Zielen der Raumordnung nicht entgegenstehen.

Der Beschluss zur Umstellung des Bebauungsplanverfahren 2-35b in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren 2-35b VE erfolgte am 24.05.2022 (BA-Vorlage VI/ 047/ 22).

Davon wurde die GL mit Schreiben vom 14.06.2022 in Kenntnis gesetzt. Mit Mail vom 23.06.2022 teilte die GL erneut mit, dass gegenüber der Umstellung des Verfahrens keine Bedenken von Seiten der Landesplanung bestehen.

VI.5 Frühzeitige Information der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen B-Plan 2-35b VE

Im Zuge der Wiederaufnahme der Planungen auf dem Grundstück Köpenicker Straße 11, 12 wurde am 20.06.2018 eine Veranstaltung von Seiten der Vorhabenträgerin unter Hinzuziehung des bezirklichen FB Stadtplanung zur Information der Öffentlichkeit, insbesondere der Bewohnerschaft des Nachbargebäudes Köpenicker Straße 10A durchgeführt. Im Anschluss an die Vorstellung des aktuellen Standes der Vorhabenplanung wurden mündlich und schriftlich Hinweise und Einwände vorgetragen, die in der laufenden Überarbeitung des baulichen Konzepts durch die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit dem Stadtentwicklungsamt berücksichtigt wurden. Anpassungen erfolgten insbesondere bezogen auf eine teilweise Reduzierung der Gebäudehöhe entlang der Brandwand.

VI.6 Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-35b VE wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Mit E-Mail vom 4. Dezember 2023 wurden 48 von der Planung betroffene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 12. Januar 2024 gebeten. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich Begründung wurde zum Download zur Verfügung gestellt. Ergänzend wurden folgende Unterlagen bereitgestellt:

- Erkundung und Begutachtung des Untergrundes auf dem Grundstück, GEOTEAM GmbH, 05.10.2016
- Machbarkeitsstudie zur Regenentwässerung (Erläuterungsbericht), VOIGT Ingenieure, 13.02.2023
- Schalltechnische Untersuchung, Akustiklabor Berlin, 17.08.2023
- Lufthygienische Untersuchung, Akustiklabor Berlin, 10.05.2023
- Verkehrstechnische Untersuchung, Ramboll Deutschland GmbH, Fortschreibung vom 31.10.2023
- Artenschutzbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Sinne des § 44 BnatSchG, planland, Fortschreibung vom 18.07.2022
- Die Köpenicker Straße 11/12 in Berlin-Kreuzberg als Nahversorgungsstandort - Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens, Dr. Lademann & Partner, Fortschreibung vom 13.06.2023

Insgesamt äußerten sich 39 Stellen fristgerecht.

Die Auswertung der folgenden 9 abgegebenen Stellungnahmen führte zu Anpassungen des Planentwurfs, des Durchführungsvertrags bzw. zu weiteren Bearbeitungs- und Prüfungsbedarfen:

- SenSBW - Wohnungsbauleitstelle: Fortschreibung des Durchführungsvertrages zu den Themen Kostenansätze, Mietpreisbindung- und Belegungsrechte
- SenMVKU - I C 3 (Abteilung Umweltpolitik, Kreislaufwirtschaft, Immissionsschutz): Ergänzung der Planbegründung zum Thema Verkehrsgeräusche
- SenMVKU - IV B (Mobilität/Straßenplanung): Korrektur der Planbegründung zum Thema Stellplätze, Fortschreibung der verkehrstechnischen Untersuchung
- SE Facility Management: Korrektur von Planzeichnung, Planbegründung hinsichtlich einer Flurstückbezeichnung, Korrektur des Durchführungsvertrags
- Bau- und Wohnungsaufsicht: Fortschreibung des Abstandsflächenplans, Korrektur und Ergänzung der Planbegründung zum Thema Abstandsflächen und Kinderspielflächen
- BA - Umwelt- und Naturschutzamt, UmNat: Ergänzung von Regelungen im Durchführungsvertrag, Änderung der Planbegründung zum Thema Festsetzungen des durchwurzelbaren Bereichs der Dachbegründung
- BA - Abt. Familie, Personal, Diversity, Straßen- und Grünflächen, Straßen- und Grünflächenamt: Ergänzung der Planzeichnung um festgesetzte Flächen, in denen Balkone ausnahmsweise und in ihrer Fläche begrenzt zugelassen werden können und entsprechende Ergänzung der Planbegründung
- Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Spree-Havel: Korrektur der Planbegründung zur Genehmigungsfähigkeit geplanter Balkone oberhalb des Grundstücks der WSA
- Landesdenkmalamt: Ergänzung in der Planbegründung zum Thema bodendenkmalpflegerische Belange

VII Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 2-35b VE soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die den sozialen, wirtschaftlichen und umweltbezogenen Anforderungen gerecht wird. Er soll dazu beitragen, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung im Rahmen der Stadtentwicklung zu fördern.

Bereits in der Zeit vom 10.06. bis 07.07.2014 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanverfahren 2-35 durchgeführt. Aufgrund der Teilung dieses Bebauungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-35a VE (K14) und den Bebauungsplan 2-35b (K11) und der getrennten Fortsetzung beider Verfahren – zunächst des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-35a VE – sind die ausschließlich auf das Grundstück K11 bezogenen Hinweise im Verlauf des Verfahrens 2-35a VE dort zurückgestellt worden. Diese wurden dann im Zuge der Wiederaufnahme der Planungen und der Umstellung auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-35b VE für das Grundstück K11 einer eigenen Abwägung unterzogen, die am 01.12.2022 beschlossen wurde. bei der das zu diesem Zeitpunkt vorliegende bauliche Konzept maßgeblich war. Das Konzept wurde im Anschluss weiter konkretisiert.

Die abwägungsrelevanten Belange wurden insbesondere durch die vorgebrachten Anregungen, Bedenken und Hinweise im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des Verfahrens 2-35 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ermittelt und im Fortgang des Verfahrens weiter ergänzt. Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken bezogen sich im Wesentlichen auf folgende Themen:

Geltungsbereich

- Grenzverlauf zwischen den Grundstücken Köpenicker Straße 11, 12 und 14

Städtebauliche Dichte

- hohe Baumasse
- Differenzierung, Abstufung, andere Verteilung der Bauhöhen insbesondere entlang der Brandwand
- Städtebauliche Einbindung des Vorhabens
- Rechtliche Begrenzung der Bauhöhen
- Verringerung der Bautiefe
- Behutsame Bebauung mit mehreren Zugängen zur Spree
- Sicherung eines Nahversorgungsmarktes

Spreeufer und öffentliche Zugänglichkeit

- Freihaltung einer 30 m breiten Uferzone
- Sicherung der öffentlichen Nutzung im Grundbuch
- Verlagerung des Spreefensters an den östlichen Rand des Plangebiets
- Ordnungsrechtliche Maßnahmen für den Ufergrünzug

Immissionen / Verschattung

- Auswirkung der Bebauung auf Lärm, Luftschadstoffe, Wind und Verschattung des Freiraums

Natur und Umwelt

- Verstärkte Berücksichtigung von Umwelt- und Naturbelangen
- Ausgleich unvermeidbarer Baumfällungen
- Maßnahmen zur wirksamen Sicherung und Entwicklung des naturnahen Uferbereichs
- erneute Untersuchung auf Altlasten und Kampfmittel

Vor dem Hintergrund der Einwendungen hat die Vorhabenträgerin für das Grundstück K11 ein ebenfalls zum Wasser geöffnetes U-förmiges Gebäude entwickelt, das die Öffnung der Brandwand zum zweiten Hof der Bestandsbebauung freihält. Das geplante Gebäude orientiert sich mit etwa 26 m Gebäudehöhe (sieben Geschoss und ein Staffelgeschoss bzw. an der Köpenicker Straße teilweise sechs Geschosse und zwei Staffelgeschosse) an der Bestandsbebauung. Durch eine Rückstaffelung der beiden obersten Geschosse im Anschlussbereich Köpenicker Straße wird auf die Dachneigung des denkmalgeschützten Nachbargebäudes Bezug genommen. Die Dachaufbauten auf dem obersten Geschoss werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch eine textliche Festsetzung beschränkt, um eine von ihnen ausgehende negative optische Wirkung auszuschließen. Durch Festsetzung von Oberkanten sind Dachterrassen auf dem obersten Staffelgeschoss ausgeschlossen. An der Brandwand direkt an der Spree bildet ein vom U-förmigen Baukörper separiertes Punkthaus bzw. Gartenhaus (ebenfalls 7 Geschosse plus Staffelgeschoss) den vorläufigen Abschluss des Ufergrünzugs, dessen eventuelle zukünftige Fortführung über eine Steganlage entlang der Spree durch die Planung nicht beeinträchtigt wird.

Maßgeblich für den damaligen Stand der konzeptionellen Vorhabenplanung und damit Zielwert für die grundsätzlich anzustrebende bauliche Dichte war die Abwägung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung des ursprünglichen Bebauungsplans 2-35 (Beschluss im Dezember 2022) mit einer maximal zulässigen GFZ von 3,0 im Sinne der in § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 2017 festgelegten Obergrenzen für die bauliche Dichte (nach Novellierung der BauNVO im Jahr 2021 handelt es sich gemäß § 17 BauNVO nur noch um Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der Nutzung). Unter Betrachtung der Fläche des gesamten Baugrundstücks von rund 5.830 m² – einschließlich der für die Widmung als öffentlicher Ufergrünzug vorgesehenen Fläche – sowie einer Geschossfläche von 17.455 m² (ohne Staffelgeschosse) zum Zeitpunkt der Abwägung (orientiert an der Vorhabenplanung mit Stand 2018) ergab sich mit Bezug auf das vollständige Grundstück eine GFZ von 2,99. Demgegenüber hat sich die vergleichbare Geschossfläche (ohne Staffelgeschosse) auf ca. 16.700 m² reduziert, womit eine GFZ von 2,86 bezogen auf das vollständige Grundstück erreicht wird. Somit werden auch aktuell die o. g. Obergrenzen bzw. Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO für den Baugebietstyp des urbanen Gebiets nicht überschritten.

Die Auswirkungen des Vorhabens wurden durch Fachgutachten und technische Untersuchungen u.a. der Aspekte Verkehr, Schallbelastung und Schadstoffmissionen betrachtet. Die umweltrelevanten Belange werden in der weiteren Abwägung berücksichtigt. Im Rahmen der Freiraumplanung wurden Maßnahmen zur Vermeidung von indirekten Auswirkungen der öffentlichen Nutzung des Ufergrünstreifens auf die naturnahe Uferzone und den Biber entwickelt und abgestimmt. Diese sind im Durchführungsvertrag gesichert.

Die Abstimmung zwischen den Eigentümern der Grundstücke K14 und K11 führten weiterhin zur Anpassung des Geltungsbereichs und der Baukörperausweisung, ohne die Grundzüge der beabsichtigten Planung zu ändern.

Im Zuge der Wiederaufnahme der Planungen wurde eine Veranstaltung zur Information der Öffentlichkeit von Seiten der Vorhabenträgerin unter Hinzuziehung des bezirklichen FB Stadtplanung über den derzeitigen Planungsstand durchgeführt. Im Zuge dessen wurden mündlich und schriftlich Hinweise und Einwände zur Vorhabenplanung vorgetragen, die in der laufenden Überarbeitung des baulichen Konzepts durch die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit dem Stadtentwicklungsamt geprüft werden bzw. teilweise bereits eingeflossen sind.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird die Abwägung fortgeschrieben.

VIII Auswirkungen der Planung

VIII.1 Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 2-35b VE wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens entfällt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die im Regelverfahren obligatorische Umweltprüfung. Der Verzicht auf die Umweltprüfung befreit jedoch nicht von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst das Grundstück an der Köpenicker Straße 11, 12. Das Plangebiet grenzt im Norden an das Spreeufer, im Süden an die Köpenicker Straße und im Westen an das Firmengelände eines Logistikunternehmens, für das aber Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude geplant sind. Im Osten wird das Grundstück durch die Brandwand des denkmalgeschützten Wohn- und Fabrikgebäudes Köpenicker Straße 10A begrenzt, bzw. ragt die Brandwand bis zu 30 cm in das Vorhabengebiet hinein und musste bei der Planung durch entsprechendes Abrücken berücksichtigt werden.

Im Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-35b VE wurde eine Bestandserfassung und -bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen durchgeführt. In ihrem Rahmen wird das Grundstück, auf dem das Vorhaben realisiert werden soll, betrachtet.

VIII.1.1 Bestandserfassung und -bewertung

Das Plangebiet war bis Anfang 2014 Standort eines Lebensmitteldiscounters mit Stellplatzanlage, bis dieser durch einen Brand zerstört wurde. Das Grundstück lag seitdem brach bzw. wurde durch die Nutzung als Stellplatzanlage des ehem. Kundenparkplatzes geprägt. In den letzten Jahren wurde das Grundstück intensiver als Stellplatz für die Vermietung von Transportern genutzt. Die sich daraus ergebenden Veränderungen werden dargestellt. Nördlich des Plangebiets (außerhalb des Geltungsbereichs) schließen sich Gehölze am Ufer der Spree an.

Bezogen auf das **Schutzgut Boden** ist das Plangebiet vollständig anthropogen überformt. Mehr als die Hälfte (66%) des 5.828 m² großen Grundstücks war bei der ersten Erfassung 2018 gemäß der Biotopypenkartierung versiegelt (FPB GmbH 2018). Die versiegelten Flächen stellten sich wie folgt dar.

Anlage 1b: Biotoptypenkartierung (M. 1:600), Kartierung Dr. Köstler, Digitalisierung Freie Planungsgruppe Berlin, 2026



Abbildung 4: Versiegelte und unversiegelte Flächen im Bestand 2018

Tab. 1: Versiegelung Bestand Plangebiet 2018

Versiegelung Bestand Plangebiet 2018	5.828 m²	
versiegelte Fläche laut BT-Kartierung	3.864 m ²	66 %
unversiegelte Fläche laut BT-Kartierung	1.964 m ²	34 %
davon mit Vegetation laut BT-Kartierung	1.922 m ²	33 %

Der gesamte Bodenaufbau ist auf dem Grundstück somit extrem stark verändert. Die im Plangebiet vorherrschende Bodengesellschaft ist Lockersyrosem + Regosol + Pararendzina, die aus Aufschüttungsprozessen entstanden ist. Die Naturnähe ist sehr gering. Die Böden sind insgesamt durch eine geringe Leistungsfähigkeit in Bezug auf die Bodenfunktionen geprägt. Das gesamte Plangebiet liegt laut der Karte „Planungshinweise Bodenschutz“ im sog. Unerheblichkeitsbereich. Es handelt sich um Böden ohne besondere Anforderungen. Es gelten die allgemeinen Anforderungen des gesetzlichen Bodenschutzes. Die Veränderungsempfindlichkeit wird durch den hohen Versiegelungsgrad und die starke Überformung des Grundstücks als gering bewertet.

Das Plangebiet wurde hinsichtlich seiner Alllastensituation erkundet. Es wurde kein Handlungsbedarf festgestellt (GeoTeam 2016). Zur Erkundung des Untergrundes erfolgten im September 2016 insgesamt 8 Aufschlussbohrungen. Diese ergaben eine Aufschüttung des ursprünglichen Uferbereichs, der in erster Linie sandig ausgebildet ist, jedoch auch Beton- und Ziegelschutt in verschiedenen Anteilen enthält.

2026 erfolgte eine erneute Begehung, demnach hat der Anteil an unversiegelten, mit Vegetation bestandenen Flächen weiter abgenommen und beläuft sich noch auf 13%. Die nun als Stellplatz für Transporter

genutzten Flächen wurden den versiegelten Flächen zugerechnet, da sie teilversiegelt und stark verdichtet sind. Sie stellen nunmehr eine Vorbelastung dar. Die Veränderungen stellen sich wie folgt dar.

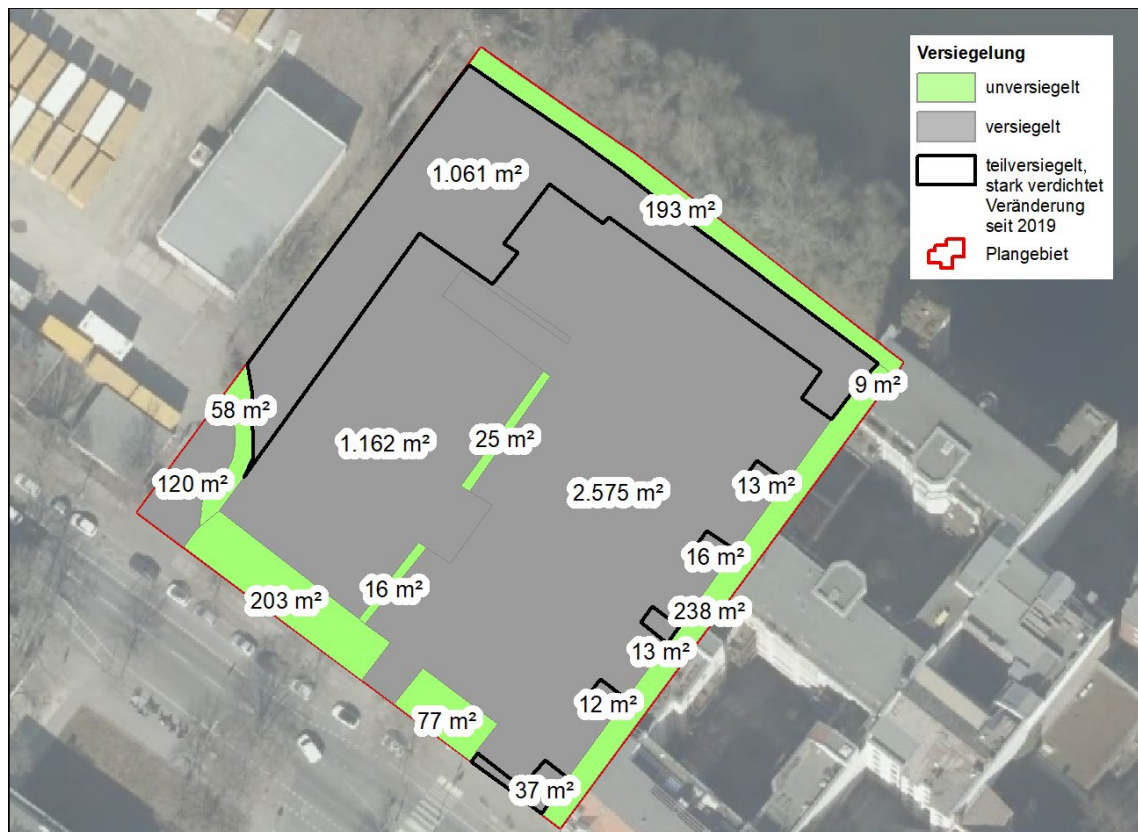


Abbildung 5: Versiegelte und unversiegelte Flächen im Bestand 2026

Tab. 2: Versiegelung Bestand Plangebiet 2026

Versiegelung Bestand Plangebiet	5.828 m²	
versiegelte Fläche laut BT-Kartierung	4.996 m ²	86 %
unversiegelte Fläche laut BT-Kartierung	832 m ²	14 %
davon mit Vegetation laut BT-Kartierung	791 m ²	13 %

Für das **Schutzgut Wasser** ist die Lage des Plangebiets im Urstromtal prägend. Der Flurabstand des Grundwassers liegt bei 2,5 m (GeoTeam 2016) und ist in direkter Ufernähe (zum Teil außerhalb des Plangebiets) zum Teil nur 1,5 bis 2,0 m bzw. 1,0-1,5 m. Der Hauptgrundwasserleiter liegt ungespannt vor. Die chemische Untersuchung des Grundwassers zeigte außer einem erhöhten Sulfatgehalt keine Auffälligkeiten (GeoTeam 2016). Durch die durchlässigen Sande bestünde bei einer unversiegelten Fläche eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers. Das Plangebiet ist an die Mischwasserkanalisation angeschlossen. Bei einem naturnahen Zustand des lokalen Wasserhaushaltes würden sich die Ein- (Niederschlag) und Austräge (Abfluss, Versickerung, Verdunstung) im Gleichgewicht halten. Dies ist im Bestand im Plangebiet weitgehend nicht mehr gegeben. Der Oberflächenabfluss aus Niederschlägen ist sehr hoch im Bereich der versiegelten Flächen. In Bezug auf den Wasserhaushalt herrschen hier naturferne Zustände vor. Im Bereich der Vegetationsbestandenen Flächen kann ein Teil des Niederschlagswassers zurückgehalten werden und verdunsten bzw. versickern. Die Veränderungsempfindlichkeit für das Plangebiet ist insgesamt als gering zu bewerten.

In Bezug auf das **Schutzgut Klima** ist das Plangebiet als Siedlungsbereich mit wenig günstiger thermischer Situation dargestellt. Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Die Spree

ist eine übergeordnete Luftleit- und Ventilationsbahn. Es erfolgen nur in sehr geringem Umfang Kaltluftvolumenströme von Norden in das Plangebiet. Der Wärmeinseleffekt ist trotz des hohen Versiegelungsgrades noch schwach. Dies ist auf die ausgleichende Wirkung der Spree zurückzuführen.

In Bezug auf das **Schutzgut Pflanzen und Tiere** hat das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung. Ausnahme bildet der Gehölzsaum am Ufer, der ein geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG darstellt. Mehr als die Hälfte der Fläche ist versiegelt bzw. vegetationsfrei (66% in 2018, 86% in 2026). In 2018 wurden im Plangebiet 31 Bäume kartiert. Durch die Nutzungsintensivierung wurde ein Großteil des Baumbestands gefällt. Verblieben sind 12 Bäume.

Außerhalb des Plangebiets am Ufer wurden Fraßstellen des Bibers festgestellt. Der Uferbereich wird mindestens seit 2014 zur Dämmerungs- und Nachtzeit als Rastplatz und zur Nahrungsaufnahme und Fellpflege genutzt. Seit dem Winter 2017/2018 befindet sich ein Biberbau im Wurzelbereich der Bäume (planland 2022). Da nahezu alle günstigen Lebensräume für den Biber in Berlin bereits besetzt sind, werden inzwischen auch suboptimale Lebensräume besiedelt. Der Uferbereich außerhalb des Plangebiets, der aber direkt angrenzt, ist ein essenzieller Trittstein für den Biber. Im Umkreis von 1,5 km gibt es wenig für den Biber zugängliche und mit Gehölzen bestandene Ufer. Der Bereich der Spree abwärts bis Michaelbrücke und aufwärts bis zum Müggelsee stellt eine Kernfläche für die Zielart Biber im Biotopverbund Berlin dar (planland 2022).

Aufgrund der wenigen Spreeuferbereiche im Innenstadtbereich, die für den Fischotter zur Rast und Nahrungsaufnahme geeignet sind, handelt es sich bei dem naturnahen Ufer angrenzend an das Plangebiet mit seinen Strukturen um essenzielle Habitatbestandteile eines großräumigen Streifgebietes bzw. um ein essenzielles Trittsteinbiotop u.a. für abwandernde Jungtiere.

Fledermäuse wurden nicht festgestellt. In der Brandwand wurden zwei Spalten festgestellt, die eine mögliche Eignung für Fledermäuse aufweisen. An einigen Gehölzen befinden sich potenzielle Sommerquartiere für Fledermäuse in Form von Höhlen und Rinnenspalten.

Direkt angrenzend an das Plangebiet wurden im Uferbereich 12 Vogelarten nachgewiesen (planland 2022): Blässhuhn, Mönchgrasmücke, Amsel, Hausrotschwanz, Haussperling, Girlitz, Feldsperling, Blaumeise, Gartenbaumläufer, Klappergrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen, Star und Zaunkönig.

Bezogen auf dieses Schutzgut besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen im Plangebiet, da diese sich negativ auf den Lebensraum des Bibers (direkt angrenzend an den Geltungsbereich) auswirken könnten. Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen am Ufer, außerhalb des Plangebiets, in Bezug auf den Lebensraum des Bibers. Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Vegetationsverlust am Ufer.

In Bezug auf das **Schutzgut Landschaftsbild** besteht nur eine geringe Wertigkeit des Plangebiets. Das Plangebiet ist durch eine ungeordnete Zwischennutzung geprägt, die eher unattraktiv wirkt. Aufgrund der unattraktiven gewerblichen Nutzung ist die Veränderungsempfindlichkeit bezogen auf dieses Schutzgut als gering zu bewerten.

Die Vorbelastung in Bezug auf das **Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung** ist als hoch zu bewerten. Die südlich verlaufende Köpenicker Straße ist sehr stark durch Schallemissionen vorbelastet. Entlang der Köpenicker Straße stellt der Lärmaktionsplan Mittelungspegel tags (6:00 - 22:00 Uhr) an der Straßenrandbebauung durch den Kfz-Verkehr zwischen 65 und 70 dB(A), stellenweise sogar über 70 dB(A) dar. Nachts liegt der Mittelungspegel auf der gesamten Köpenicker Straße bei über 60 dB(A). Die Belastung durch verkehrsbedingte Emissionen des Plangebiets wird vor allem an der Köpenicker Straße als hoch eingeschätzt. Die Empfindlichkeit gegenüber einer Zunahme des Straßenverkehrslärms wird als hoch bewertet. Das Plangebiet selbst ist durch seine derzeitige Nutzung als Stellplatzanlage relativ unempfindlich gegenüber Lärmbelastung.

Für das **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter** hat das Plangebiet selber keine Bedeutung. Es befinden sich keine Denkmale im Plangebiet. Östlich steht das Ensemble aus Wohnhäusern, ehemaligen Fabrikhallen und Gewerbehöfen in der Köpenicker Str. 7A-10A als Denkmalsbereich und zum Teil als Einzeldenkmale unter Schutz. Auf der anderen Spreeseite befindet sich das Denkmal Berliner Mauer, Grenzmauerabschnitte und Wachtürme.

VIII.1.2 Prognose der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet (ohne Straßenverkehrsfläche) weist eine Größe von 5.828 m² auf. Es wird ein urbanes Gebiet festgesetzt. Ziel ist es, mit der Festsetzung der Bauflächen als 3urbanes Gebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein gemischt genutztes Quartier zu schaffen. Das städtebauliche Konzept soll durch die erweiterte Baukörperfestsetzung gesichert werden, durch die auch zeichnerisch die Grundfläche gesichert wird. Die Höhe der geplanten Nutzung entspricht etwa der Bestandsbebauung im Südosten bzw. der geplanten Bebauung im Nordwesten angrenzend. Die Bebauung sieht einen offenen Wohnhof vor, der in Teilen durch eine Tiefgarage unterbaut ist und sich über einen eingeschossigen Gebäudeteil, der als begrünte Spielfläche genutzt werden soll, erweitert wird. Entlang der Spree wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ufergrünzug mit Spielplatz“ gesichert werden (1.141 m²) (s. Tab. 2).

Tab. 2: Plangebiet Kenngrößen

Geltungsbereich 2-35b VE	6.717 m²
Straßenverkehrsfläche	889 m ²
Plangebiet	5.828 m ²
<i>Ufergrünzug mit Spielplatz</i>	<i>1.141 m²</i>
<i>Urbanes Gebiet</i>	<i>4.687 m²</i>

Aus den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-35b VE werden Wirkfaktoren abgeleitet, anhand derer die Auswirkungen auf die Umwelt, sowie auf Natur und Landschaft geprüft werden. Die Planung führt schutzgutbezogen zu folgenden Umweltauswirkungen:

Für das **Schutzgut Boden** werden anlagebedingt durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen vorbereitet. Im Bestand 2018 ist das Plangebiet durch einen Versiegelungsgrad von 66% geprägt (s. Tab. 1), dies entspricht einer Fläche von 3.864 m². 2026 stellt sich die Fläche deutlich intensiver genutzt dar. Nur noch 14% sind unversiegelt bzw. nicht extrem verdichtet. Es werden 86% als versiegelte Flächen zu Grunde gelegt, auch wenn sie anteilig nur teilversiegelt sind (vgl. Tab. 5). Die Lebensraumfunktion ist auf diesen Böden weitgehend nicht mehr gegeben.

Entlang der Köpenicker Straße wird ein U-förmiger Baukörper festgesetzt. Das urbane Gebiet weist eine Fläche von 4.687 m² auf. Die ermöglichte Grundfläche, bestehend aus der erweiterten Baukörperfestsetzung und Nebenanlagen nimmt eine Fläche von 3.850 m² ein, dies entspricht bezogen auf das urbane Gebiet 82%, in Bezug auf das gesamte Grundstück (ohne Straßenverkehrsfläche) aber nur 66%. Die Versiegelung gegenüber dem Bestand verringert sich im Planfall somit unter Berücksichtigung des geplanten Ufergrünzugs geringfügig um 14 m² (s. Tab. 4), was keine erhebliche Veränderung darstellt. Gegenüber der Situation in 2026 verbessert sich die Lebensraumfunktion für den Boden jedoch deutlich, da im Bereich des Ufergrünzugs mit Spielplatz nur von untergeordneten Versiegelungen auszugehen ist. Die Freiraumgestaltung obliegt der späteren Ausführungsplanung.

Bezogen auf dieses Schutzgut entstehen durch die Planung insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Tab. 3: Versiegelte und unversiegelte Flächen Planung Baugrundstück

Plangebiet (ohne öffentliche Straßenverkehrsflächen)	5.828 m²	
Ufergrünzug mit Spielplatz	1.141 m ²	
Urbanes Gebiet	4.687 m²	
<i>davon versiegelte Fläche = Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO</i>	3.850 m ²	82 %
<i>unversiegelte und gärtnerisch anzulegende Fläche</i>	837 m ²	18 %
<i>Dachbegrünung gesamt</i>	1.426 m ²	
<i>Summe gärtnerisch anzulegende Fläche</i>	2.263 m ²	

Tab. 4: Neuversiegelung gegenüber Bestand 2018

Neuversiegelung	-14 m²	-1 %
Versiegelung Bestand	3.864 m ²	66 %
Versiegelung Planung	3.850 m ²	66 %

Tab. 5: Neuversiegelung gegenüber Bestand 2026

Neuversiegelung	-1.132 m²	-19 %
Versiegelung Bestand 2026	4.996 m ²	86 %
Versiegelung Planung	3.850 m ²	66 %

Auf das **Schutzgut Wasser** hat die Planung anlagebedingt keine erheblichen Umweltauswirkungen. Für das Plangebiet ist ein Anschluss an die vorhandene Mischwasserkanalisation auszuschließen. Eine Machbarkeitsstudie zur Niederschlagswasserentwässerung wurde erstellt (VOIGT Ingenieure, Februar 2023). Die Machbarkeit der Niederschlagsentwässerung kann auf dem Grundstück sichergestellt werden. Bei einer Versickerung und v.a. Verdunstung auf dem Grundstück ergibt sich eine erhebliche Verbesserung des Wasserhaushalts auf dem Baugrundstück gegenüber dem Bestand. Durch die Dachbegrünung der Gebäude und die Versickerung im Bereich der Freianlagen sowie die Anlage eines Ufergrünzugs würde der Anteil der Verdunstung steigen. Der Wasserhaushalt würde sich verbessern. Insgesamt entstehen bezogen auf das Schutzgut Wasser unter der Voraussetzung einer Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Für das **Schutzgut Klima/Luft** können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden. Gegenüber dem unbebauten Bestand ergibt sich durch die geplanten Gebäude eine Veränderung. Da im Bestand nur geringe Kaltluftvolumenströme in das Gebiet kamen, ist von keinen großen Veränderungen auszugehen. Auswirkungen auf die Spree als Luftleitbahn sind nicht wahrscheinlich. Die klimatische Funktion der Fläche wird insgesamt verbessert. Zukünftig wird der Anteil der vegetationsbestandenen Fläche und somit auch die klimawirksame Fläche erhöht werden. Es sollen ca. 837 m² Fläche gärtnerisch angelegt werden. Zusätzlich sind 1.426 m² (1.111,5 m² einfach-intensiv + 194,5 m² extensiv + 120 m² intensiv) der Dachflächen des urbanen Gebiets zu begrünen (s. Kapitel IV.4.3). Damit sind insgesamt zukünftig 2.263 m² gärtnerisch angelegt. Darüber hinaus wird ein Ufergrünzug mit Spielplatz auf einer Fläche von 1.141 m² im Plangebiet entstehen. Auch unter Berücksichtigung, dass Teile des Ufergrünzuges als Weg und Spielplatz angelegt werden, ergibt sich damit eine bessere Bilanz als im Bestand (in Bezug auf 2018 geringfügig, in

Bezug auf 2026 deutlich). Bezogen auf dieses Schutzgut können durch die Planung erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

Auch für das **Schutzgut Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt** können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden. Im Bestand 2018 befinden sich 31 Einzelgehölze auf dem Grundstück. Die Gehölze waren aber eher noch jünger und weniger bedeutsam, bis auf einen Baum an der Grundstücksgrenze zur Köpenicker Straße sowie den Gehölzsaum, der ein geschütztes Biotop bildet. Gegenüber 2018 ist der Bestand deutlich reduziert. Es sind 2026 nur noch 12 Bäume im Plangebiet (ohne Straßenverkehrsfläche) vorhanden. Das geschützte Biotop wird überwiegend in die Planung integriert (133 m²) (s. Kapitel AVIII.1.6). Im urbanen Gebiet werden 837 m² gärtnerisch angelegt. Zusätzlich sind 1.426 m² der Dachflächen des urbanen Gebiets zu begrünen. Damit stehen 2.263 m² den rund 1.922 m² (2018) bzw. 791 m² (2026) vegetationsbestandenen Flächen im Bestand gegenüber. Zudem wird ein Ufergrünzug angelegt. Auch unter Berücksichtigung, dass Teile des Ufergrünzuges als Weg und Spielplatz angelegt werden, ergibt sich damit eine positive Bilanz gegenüber dem Bestand (sowohl 2018 als auch 2026). Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Die Gestaltung der öffentlich zugänglichen Grünfläche berücksichtigt den naturnah belassenen Uferbereich außerhalb des Geltungsbereichs, der erhalten bleibt, so dass auch der Rastplatz für den Biber als Trittstein im Biotopverbund sowie der Lebensraum erhalten wird bzw. gesichert werden kann. Durch den Ufergrünzug mit Spielplatz wird eine neue Vegetationbestandene Fläche geschaffen. Um Störungen des Lebensraums des Bibers zu vermeiden, sind umfangreiche Maßnahmen während der Bauphase, aber auch anschließend erforderlich. Es ist ein 300 m² großer Lebensraum zu entwickeln und dauerhaft zu sichern. Die Maßnahme dient auch dem Ausgleich des Verlusts eines Teils des geschützten Biotops.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Vögeln und Fledermäusen sind Maßnahmen während der Bauzeit und Ersatzniststätten erforderlich (s. Kapitel AVIII.1.5).

Für das **Schutzgut Landschaftsbild** erfolgen keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung. An die Stelle der unattraktiven Stellplatzfläche tritt ein nutzungsgemischtes Quartier. Entlang der Spree wird ein Ufergrünzug geschaffen und somit die Spree erlebbar gemacht. Zu den öffentlichen Straßen wird die Berliner Traufhöhe eingehalten. Damit fügt sich die Planung in die Umgebung ein. Es entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen bezogen auf dieses Schutzgut. Die planbedingte Vorbereitung eines Ufergrünzuges ist als positive Wirkung zu bewerten.

Für das **Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung** könnten Beeinträchtigungen durch die Planung aufgrund der Verkehrszunahme entstehen. Im Verfahren erfolgte eine schalltechnische Untersuchung, die zu dem Ergebnis kommt, dass die Auswirkungen des Vorhabens zwar gering sind, aber aufgrund der hohen Vorbelastung wurden aktive Schallschutzmaßnahmen geprüft und Schallschutzmaßnahmen ergriffen, die ein ungestörtes Schlafen bei teilgeöffnetem Fenster ermöglichen.

Für das **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter** hat das Plangebiet selbst keine Bedeutung. Östlich des Plangebiets, direkt angrenzend, befinden sich mehrere Wohnhäuser, die als Ensemble geschützt sind. Erhebliche Beeinträchtigungen können vermieden werden, da das Gebäude im direkten Anschluss an das denkmalgeschützte Haus Köpenickerstraße 10A in der Dachneigung zurückgestaffelt wurde. Durch die Planung entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Denkmalensembles. Auf der anderen Spreeseite befindet sich das Denkmal Berliner Mauer, Grenzmauerabschnitte und Wachtürme. Diese werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Zusammenfassung

Durch die Planung entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt, Landschaftsbild und Kulturgüter und sonstige Sachgüter bzw. können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden, teilweise ist auch von Verbesserungen gegenüber dem Bestand auszugehen. Es liegen keine erheblichen Beeinträchtigungen von

Wechselwirkungen vor. Für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit werden aufgrund der verkehrlichen Vorbelastung entsprechende Schallschutzmaßnahmen getroffen.

VIII.1.3 Eingriffsbewertung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 2-35b VE soll nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

VIII.1.4 Baumschutzverordnung

Im Plangebiet wurde der Baumbestand aufgenommen, der gemäß Baumschutzverordnung geschützt ist (FPB GmbH 2026). Geschützt sind alle Laubbäume mit einem jeweiligen Stammumfang ab 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn mindestens einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist. Vor Fällung der Bäume ist ein Antrag auf Fällgenehmigung gemäß § 5 BaumSchVO beim Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg zu stellen. Wird der Fällung zugestimmt, sind die Bäume gemäß den Bestimmungen der Baumschutzverordnung auszugleichen.

11 der 12 Bäume im Plangebiet (siehe Anlagen 2 und 3) sind nach Baumschutzverordnung geschützt. Gemäß der im Rahmen der o. a. Kartierung ermittelten Wertigkeit der geschützten Bäume besteht das Erfordernis zur Pflanzung von 18 Ersatzbäumen als Ausgleich der geplanten Fällungen.

Gemäß Freianlagenplanung (Studio polymorph 2024/2025) ist die Ersatzpflanzung von insgesamt 8 Bäumen auf dem Grundstück vorgesehen:

- 4 Bäume im Bereich des Vorgartens zum Spreefenster (kleinkronig, Säulenform),
- 2 Bäume im Bereich der öffentlichen Grünfläche (großkronig),
- 2 Bäume im Bereich des privaten nicht unterbauten Innenhofs (je einmal groß- und kleinkronig).

Der Ausgleich kann im Plangebiet somit nur zum Teil erfolgen. Die verbleibenden Ersatzbedarfe sind monetär nachzuweisen.

Für die Fällungen der Bestandsbäume ist eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

VIII.1.5 Bewertung der Fläche hinsichtlich des Vorkommens geschützter Tier- und Pflanzenarten

Bebauungspläne dürfen den sog. Zugriffsverboten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht entgegenlaufen. Im Bebauungsplanverfahren ist daher vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die vorgesehenen Festsetzungen auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen. Die artenschutzrechtlichen Verbote sind nicht abwägungsfähig, es handelt sich um gesetzliche Anforderungen, die nicht im Rahmen der Abwägung überwunden werden können. Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Artenschutzbeitrag (planland 2018/2022) erarbeitet und fortgeschrieben (Buchholz+Partner 2025).

Unter der Voraussetzung, dass Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden, stehen der Planung keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe entgegen.

Außerhalb des Geltungsbereichs wurden auch die Uferböschung und die in die Spree hineinragenden, zum Teil liegenden Bäume als Untersuchungsraum betrachtet. Im Plangebiet wurden 12 Brutreviere von Vögeln festgestellt. Die Arten sind in Berlin ungefährdet und meist häufig. Nur der Star gilt in Deutschland

als gefährdet. Die Rodung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit erfolgen (1 V).³ Vor Fällung von Bäumen sind diese nach Höhlen abzusuchen (2 V/ A_{CEF}). Sollten Höhlen vorhanden sein, sind diese ganzjährig geschützt und es muss Ersatz in Form von künstlichen Nisthilfen geschaffen werden. Eine Beseitigung von Höhlen bzw. der Verschluss der Spalten an der Brandwand darf nur erfolgen, wenn diese unbesetzt sind, also außerhalb der Brutzeit.

Es wurden potenzielle Sommerquartiere von Fledermäusen an Bäumen (Wasserfledermaus) und an der Brandwand (Breitflügel- und Zwergfledermaus) festgestellt. Die potentiell vorkommenden Fledermausarten gehören zu den laut Anhang IV der FFH-RL (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) geschützten Arten. Zusätzlich sind sie nach § 7 BNatSchG streng geschützt. Vor Baubeginn ist die Brandwand des Gebäudes Köpenicker Straße 10A hinsichtlich Besetzung der Quartiere zu untersuchen. Gleiches gilt für zu rodende Bäume (3 V). Es muss ein Ersatz für die Spalten an der Brandwand in Form von künstlichen Nisthilfen an Gehölzen oder Gebäuden im Umfeld geschaffen werden (4 A_{CEF}). Die aufgefundenen Tiere sind fachgerecht in die neu geschaffenen Ersatzquartiere umzusetzen.

Der Uferbereich, der außerhalb des Plangebiets liegt, dient als Lebensraum und als Trittsteinbiotop für den Biber. Nachweise belegen die Nutzung zumindest temporär als Rastplatz zur Nahrungsaufnahme und Fellpflege seit mindestens 2014. Seit 2018 ist ein Biberbau im Uferbereich bekannt. Funde von Fraß- und Schnittpuren in den Folgejahren (2022, 2024, 2025) bestätigen die Ansiedlung und Aktivität der Tiere im Uferbereich im Untersuchungsbereich sowie auch westlich angrenzend. Durch Fällen von Bäumen und die Entfernung von Sträuchern wird das Nahrungsangebot des Bibers reduziert. Durch Überbauung von Uferbereichen sowie durch Nutzungsänderung wird die für den Biber nutzbare Fläche verkleinert. Der Flächenverlust und der Verlust von Nahrungsgehölzen kann durch die Aufwertung des Biberlebensraums im verbleibenden Uferabschnitt und durch Herstellung einer ungestörten Biberschutzzone mit einer Fläche von ca. 300 m² ausgeglichen werden (6 A_{CEF}). Diese Uferbereiche sind während der Bauzeit durch einen blickdichten, mindestens 1,80 m hohen, geschlossenen Bauzaun mit Tür zu schützen (5 V). Das Nahrungsangebot ist durch Ablagerung von Gehölzschnitt sicherzustellen (7 V), die Bauzeiten und -aktivitäten sind auf die Hauptaktivitätszeit des Bibers abzustimmen (8 V). Auch für den Fischotter stellt der Bereich ein essenzielles Habitatbestandteil dar. Der Fischotter profitiert von den Maßnahmen 5 V, 6 A_{CEF} und 8 V. Biber und Fischotter gehören zu den laut Anhang IV der FFH-RL geschützten Arten und sind nach § 7 BNatSchG streng geschützt.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag zur Abwendung artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote gesichert (V: Vermeidung, A_{CEF}: vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen):

- **1 V: Jahreszeitliche Beschränkung der Rodung** auf die Zeit vom 1.10. bis 29.02.
- **2 V/ A_{CEF}:** Kontrolle von zu rodenden Bäumen auf Höhlen vor Beginn der Brutperiode sowie Verschluss der Spalten in der Brandwand vor Beginn der Brutperiode durch eine fachkundige Person sowie die Bereitstellung von ausreichenden und geeigneten, artspezifische Nisthilfen in der unmittelbaren Umgebung.
 - o Nisthöhlenkasten Fluglochweite 26 mm (Blaumeise)
 - o Baumläuferhöhlen (Gartenbaumläufer)
 - o Nischenbrüterhöhlen (Hausrotschwanz)
 - o Nisthöhlenkasten Fluglochweite 36 mm (Feld-, Haussperling)
 - o Starenhöhlen Fluglochweite 45 mm (Star)

³ V: Vermeidung, A_{CEF}: vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

- **3 V:** Kontrolle der zu fällenden Bäume sowie der Spalten in der Brandwand auf Quartiere von Fledermäusen vor Baubeginn durch eine fachkundige Person vorzugsweise von September bis Oktober, Umsetzen durch eine fachkundige Person (s. 4 A_{CEF}) und ggf. sofortiges Verschließen der Quartiere nach Beräumung.
- **4 A_{CEF}:** Anbringen von Fledermausquartieren als Ersatzquartiere für den Verlust von Spalten in der Brandwand mit Quartierpotenzial vor ihrer Verbauung bzw. vor Baufeldfreimachung an geeigneten Gehölzen oder Gebäuden im Umfeld.
 - o 2 Fledermausflachkästen 1 FF der Fa. Schwegler mit eingearbeiteter Holzrückwand. Höhe 43 x Breite 27 x Tiefe 14 cm. Gewicht ca. 9 kg (Breitflügel-Fledermaus, Zwergfledermaus)
 - o Fledermauskästen 1 FD der Fa. Schwegler mit dreifacher Vorwand, Durchmesser: 16 cm, Gewicht 4,8 kg (Wasserfledermaus)
- **5 V:** Anlage eines blickdichten, massiven, geschlossenen, mindestens 1,8 m hohen Bauzauns einschließlich Tür für Kontrollzwecke für den Biber um den gesamten Uferbereich bzw. die geplante Biberzone während der Bauphase. Der abgezaunte Bereich darf nur zu Kontrollzwecken durch eine fachkundige Person bzw. zu anderen zwingend erforderlichen Tätigkeiten betreten werden. Die Funktion des Bauzauns ist während der gesamten Bauzeit zu gewährleisten.
- **6 A_{CEF}:** Herstellung einer störungsfreien Biberlebensstätte auf 300 m² mit Verbesserung des Nahrungsangebotes und Schaffung von Bereichen mit Deckung zum Verbleib tagsüber („Biberzone“). Die Maßnahme ist mit dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Berlin abzustimmen. Zur Herstellung der Störungsfreiheit ist ein nicht öffentlich zugänglicher Uferbereich mit einer übersteigersicheren, weitgehend blickdichten Einrichtung (einschließlich Zugangsmöglichkeit zu Kontroll- und Pflegezwecken sowie Untergrabschutz) herzustellen. Zur Verbesserung des Nahrungsangebots sind ca. 90 Steckhölzern aus Weidenstamm- bzw. Stangenholz (2 m Länge, 10-30 cm Durchmesser, ggf. Gewinnung vor Ort) einzubringen. Pflanzung von Sträuchern zur Herstellung einer Deckung aus gebietseigenen Herkünften: 15 x Schlehe, 10 x Purgier-Kreuzdorn, 20 x gemeine Hasel, 20 x Blutroter Hartriegel, 10 x Eingriffeliger Weißdorn und 10 x Himbeere. Bei allen Pflanzungen Verwendung gebietseigener Herkünfte. Umsetzung vor bzw. während Baubeginn.
- **7 V:** Sicherstellen eines kontinuierlichen Nahrungsangebotes durch Ablagerung des Gehölzschnitts, der zur Baufeldberäumung im Uferbereich zu fällenden Bäume bzw. zu rodenden Gehölze (insbesondere Weiden) sowie aufgrund von Pflegemaßnahmen anfallenden Gehölzschnitts in Abstimmung mit einer fachkundigen Person im nicht vom Baufeld betroffenen Uferbereich. In den ersten drei Jahren nach Fertigstellung der Biberzone ist in Abstimmung mit einer fachkundigen Person in den Wintermonaten ggf. zusätzlicher Gehölzschnitt (v.a. Weiden, Pappeln, aber auch Hasel, Hartriegel, Holunder) in Ufernähe abzulegen.
- **8 V:** Jahreszeitliche (Baubeginn außerhalb der Reproduktionsphase bzw. vor der Zeit der Wintervorbereitung) und tageszeitliche Beschränkung der Bauzeit (7-20 Uhr) außerhalb der Hauptaktivitätszeit des Bibers sowie Vermeidung von länger als einer Woche andauernden Baustopps während der Wanderzeit der 2- bis 3-jährigen zwischen Anfang März und Mitte Oktober.

Auf der Grundlage der Maßnahme können die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG abgewendet werden. Infolgedessen bedarf es keiner Ausnahme bzw. Ausnahmeprüfung nach § 45 BNatSchG. Die vorgesehenen Maßnahmen sind verbindlich als Nebenbestimmungen in die jeweilige Baugenehmigung zu integrieren, um sicherzustellen, dass keine rechtlichen Hindernisse für die Vollzugsfähigkeit des Vorhabens entstehen.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan stehen keine artenschutzrechtlichen Konflikte entgegen, soweit die oben dargestellten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen als rechtlich verbindliche Maßnahmen in die jeweilige Baugenehmigung eingestellt werden.

VIII.1.6 Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG und § 28 NatSchG Bln

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist vorausschauend zu ermitteln, ob die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu einer Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung eines gesetzlich geschützten Biotops führen können.

Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Von den Verboten kann gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

Bei dem gewässerbegleitenden, standorttypischen Gehölzsaum (07192) auf einer Fläche von 193 m² handelt es sich um ein geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG (siehe Anlagen 1a und 1b). Der Gehölzsaum ist durch Schuttablagerungen im Bestand beeinträchtigt. Er wird in die Planung des Uferbereichs weitgehend integriert (133 m²). Ein Teilbereich wird aber durch den östlichen Kopfbau bis zur Spree überbaut und durch die Anlage einer Wiese überplant (48 m²). Weitere 12 m² werden im Bereich des geplanten Ufergrünzugs mit Spielplatz gemäß Freianlagenplan durch eine begrünte Belagsfläche überplant.

Der Uferbereich ist im Bereich der Biberzone durch Gehölzpflanzungen aufzuwerten, so dass ein Ausgleich für eine teilweise Inanspruchnahme des geschützten Biotops im Plangebiet erfolgt.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan stehen daher keine biotopschutzrechtlichen Hinderungsgründe entgegen.

VIII.1.7 Vermeidungsmaßnahmen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Umweltauswirkungen festsetzen oder durch Regelung im Durchführungsvertrag sichern:

- Anlage eines Ufergrünzugs mit Spielplatz (1.141 m²),
- einfach-intensive Dachbegrünung (1.111,5 m²),
- extensive Dachbegrünung (194,5 m²),
- intensive Dachbegrünung (55 m²)
- gärtnerische anzulegende Flächen (837 m²),
- Verringerung der Luftbelastung durch Beschränkung von Brennstoffen,
- Einrichtung eines geschützten Biberlebensraums am Spreeufer von 300 m²,
- Aufwertung des Uferbereichs im Bereich der Biberzone zum Ausgleich von Eingriffen in das geschützte Biotop,
- Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte (Maßnahmen 1 V - 8 V).

VIII.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Wohngebäudes geschaffen werden, das im Erdgeschoss straßenseitig Raum für Einzelhandelnutzungen und rückwärtig für eine Kindertagespflege und ggf. Raum für eine soziale oder kulturelle öffentliche Nutzung bietet. Bei einer nach aktuellem Stand für Wohnnutzungen vorgesehenen Geschossfläche von rund 15.700 m² ist die Realisierung von rechnerisch 157 Wohneinheiten (bei 100 m² brutto / WE gemäß den Regelungen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung) geplant. Nach tatsächlicher Vorhabenplanung sind es insgesamt rund 190 Wohnungen.

Die Planung ermöglicht die Schaffung von dringend benötigtem innerstädtischem Wohnraum, insbesondere Mietwohnungen. Die Deckung des Neubaubedarfs an Wohnungen soll gemäß den übergeordneten

Planungen vorrangig durch Bestandsergänzung und Nachverdichtung auf innerstädtischen Standorten konzentriert werden, um die Innenstadt als Wohnort zu sichern und weiter zu qualifizieren. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die bisher im Baunutzungsplan als Arbeitsgebiet dargestellte Brachfläche entsprechend dem gesamtstädtischen Ziel durch die Flächennutzungsplanung in ein gemischtes Quartier umgenutzt. Somit wird das Wohnen an der Spree gefördert.

Das geplante Vorhaben befindet sich in zentraler innerstädtischer, attraktiver und gut erschlossener Lage und ist ein Vorhaben der Innenentwicklung. Es entspricht durch die Nutzung und Neuordnung der derzeit brachliegenden Fläche einer nachfrageorientierten Planung, die Wohnraum unterschiedlichen Charakters schafft. Mit dem Angebot von überwiegend kleinen Wohnungen wird dabei die hohe Nachfrage aufgrund der Haushaltsstrukturen (hoher Anteil an Single-Haushalten) einerseits und andererseits die u. a. durch die gestiegenen Grundstücks- und Baukosten steigenden Mieten, berücksichtigt. Darüber hinaus wird, über den Durchführungsvertrag gesichert, eine inklusive Jugendwohneinrichtung mit 8 Plätzen und einem Wohnplatz für die Betreuung auf einer Bruttogeschossfläche von ca. 278 m² angeboten. Sollte hierfür kein Bedarf mehr bestehen, kann die Fläche auch für andere Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf genutzt werden.

Nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung werden 30 % der wohnbezogenen Geschossfläche Wohnen von rund 15.700 m² durch textliche Festsetzung sowie im Durchführungsvertrag als mietpreis- und belegungsgebunden gesichert. Durch den Anteil an mietpreis- und belegungsgebunden Wohnungen soll eine sozial ausgewogene Bewohnerstruktur erreicht werden.

Derzeit wird das Grundstück nicht baulich in Anspruch genommen. Die Kundenstellplatzanlage, die im Zuge der Errichtung des Verbrauchermarktes entstand, wird als private und entgeltpflichtige Stellplatzanlage zwischengenutzt. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan entstehen daher keine relevanten Arbeitsplatzverluste. Die Planung ergänzt die in der Nachbarschaft bestehende Wohnbebauung und ermöglicht dringend notwendige Einzelhandels- und Wohnfolgeeinrichtungen, die wiederum neue Arbeitsplätze entstehen lassen.

Eine im April 2024 durchgeführte Studie (Krebs+Kiefer 2024) hat außerdem die Belichtung, Besonnung und Verschattung der geplanten Bebauung untersucht, sowie eine Bewertung der Verschattung des Nachbargebäudes durchgeführt.

Die Bewertung der Verschattung des Nachbargebäudes Köpenicker Straße 10A erfolgte mittels Verschattungssimulationen für den Zeitraum 21. März von 07.00 bis 19:00 Uhr. Die Ergebnisse der Verschattungssimulationen ergaben, dass der geplante Neubau keine zusätzliche Verschattung der Fassaden des Bestandsgebäudes bewirkt. Folglich hat das geplante Vorhaben keine Auswirkungen auf die Besonnungssituation des angrenzenden Nachbargebäudes.

Des Weiteren wurde eine Untersuchung zur Tageslichtqualität in simulierten Wohnräumen durchgeführt. Gemäß der DIN EN 17037:2019-03 gilt ein Raum als ausreichend mit Tageslicht versorgt, wenn der Mindestziel-Tageslichtquotient 0,7 für 95% der Fläche eines Raumes erreicht wird. Abgesehen von einem simulierten Raum erfüllen alle den Mindesttageslichtquotienten von 0,7 für mindestens 95% der Fläche. Auch für die übrigen Räume können durch planerische Maßnahmen wie Fenstergröße und Farbgestaltung die Anforderungen gewährleistet werden. Eine ausreichende Belichtungsmöglichkeit der Wohnbereiche ist damit gewährleistet.

Insgesamt wirkt sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan somit positiv auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten aus.

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

Es wurde ein Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg geschlossen. Die Vorhabenträgerin wird sich in angemessenem Rahmen an den Kosten für die soziale und grüne Infrastruktur beteiligen.

Ein Grundstücksteil entlang der Spree soll als Fortsetzung des westlich angrenzend geplanten öffentlichen Grünzugs ebenfalls als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ufergrünzug mit Spielplatz“ gewidmet werden. Die Vorhabenträgerin bleibt Eigentümerin der Fläche und stellt die Grünfläche mit Spielplatz in Abstimmung mit dem Bezirksamt selbst her.

Das Straßen- und Grünflächenamt (SGA) übernimmt im Bereich der öffentlichen Grünanlage die Pflege und die erforderlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten sowie die Verkehrssicherungspflicht gemäß § 5 Grünanlagengesetz (GrünanlG).

VIII.4 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Nach den Kennwerten des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen wird der Berechnung der Infrastrukturbedarfe eine durchschnittliche Geschossfläche von 100 m² je Wohnung zugrunde gelegt. Bei einer vorgesehenen Geschossfläche für Wohnnutzungen von rund 15.700 m² bedeutet dies rechnerisch die Realisierung von 157 Wohneinheiten. Unter der Annahme einer Belegung von zwei Personen je Wohneinheit ergeben sich 314 Einwohner. Daraus resultiert nach den Vorgaben des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung ein Bedarf von 17 Grundschulplätzen, 314 m² öffentlicher Spielfläche und 1.884 m² wohnungsnaher öffentlicher Grünfläche.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur finanziellen Beteiligung an der Herstellung benötigter sozialer und grüner Infrastrukturfolgeeinrichtungen bei nachgewiesenem Bedarf im Rahmen der Angemessenheit.

Nach Abstimmung mit den entsprechenden Fachämtern besteht gemäß den Bedarfsberechnungen des Berliner Modells kein Bedarf für Kindertagespflegeplätze. In den bestehenden Einrichtungen des Bezirks sind ausreichend freie Platzkapazitäten vorhanden, die die Versorgung der Kinder in der vorschulischen Kindertagesbetreuung aus den beabsichtigten Bauvorhaben abdecken. Dennoch verpflichtet sich die Vorhabenträgerin freiwillig durch Regelung im Durchführungsvertrag, eine Verbundpflegestelle mit 10 Plätzen und einer Freifläche in das Vorhaben zu integrieren.

Des Weiteren soll in Abstimmung mit dem Jugendamt eine inklusive Jugendwohneinrichtung mit 8 Plätzen und zusätzlich einem Wohnplatz für die Betreuenden mit einer Bruttogeschossfläche von insgesamt 278 m² im 1. Obergeschoss vorgesehen werden. Die Nutzung von Außenflächen soll möglich sein. Sollte für die inklusive Jugendwohneinrichtung kein Bedarf mehr bestehen, kann die Fläche auch für andere Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf genutzt werden. Voraussetzung dafür ist die explizite Bestätigung des Jugendamtes zur veränderten Bedarfssituation.

In der Schulregion III ist das Angebot an Grundschulplätzen auskömmlich: Die Grundschulkapazität entspricht dem Grundschulplatzbedarf. Somit entsteht keine Pflicht zur Schaffung von Grundschulplätzen durch die Vorhabenträgerin.

VIII.5 Auswirkungen auf die grüne Infrastruktur

Das Vorhaben liegt im Planungsraum 02300316 Köpenicker Straße, in dem gemäß Geoportal Berlin ausweislich der Karte „Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen 2020“ diese als „nicht versorgt“ ausgewiesen wird. Ausweislich der Karte „Spielplatzversorgung - öffentlich“ (FIS Broker, Stand Mai 2018) liegt das Vorhaben im Planungsraum 302A, der mit der Versorgungsstufe 4 (0,4 bis unter 0,6 m² / Einwohner) unterversorgt ist. Eine neuere Datengrundlage ist nicht vorhanden.

In der öffentlichen Grünfläche ist eine öffentliche Kinderspielfläche mit einer Spielfläche von 314 m² (netto) in die Grünfläche integriert und entspricht dem neu entstehenden Bedarf. Der Bedarf an wohnungsnaher Grünfläche kann mit der insgesamt für die öffentliche Grünfläche vorgesehenen Fläche von 1.141 m², von der 827 m² (ohne öffentlichen Spielplatz) anzurechnen sind, nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden. Die Vorhabenträgerin leistet für die verbleibenden 1.057 m² einen Ablösebetrag von 175 EUR/m² brutto = 184.975 EUR brutto zuzüglich der Entwicklungspflege für 3 Jahre von insgesamt 17.123,40 EUR brutto.

Eine Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 2-35b VE, durch den ein weiterer Wohnungsbau zulässig wird, wird zur Folge haben, dass dieser Mangel an Grünflächen weiter verschärft wird. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass andere Grün- und Freiflächen im Bezirk mit der Ablösesumme angelegt oder bestehende Flächen qualifiziert werden. Die Flächen am Ufer werden nun erstmalig in einem größeren Zusammenhang mit dem Nachbargrundstück Köpenicker Straße 14 (K14) der öffentlichen Nutzung zugänglich gemacht.

VIII.6 Auswirkungen auf das Gender Mainstreaming

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sichert innenstädtische Baupotenziale und dient damit dem Ziel der Innenentwicklung, da die Baugebiete das vorhandene Siedlungsgefüge an einem integrierten Standort ergänzen. Dies kommt den Bedürfnissen aller Bevölkerungsgruppen zugute, da die geplante Nutzungsmischung und -dichte, vielfältige Möglichkeiten zur räumlichen Verflechtung unterschiedlicher Lebensinhalte sichert und eine angemessene Auslastung von sozialer Infrastruktur bzw. die Wirtschaftlichkeit von Verkehrswegen, öffentlicher Personennahverkehr und Einzelhandel gewährleistet und ggf. wohnungsnaher Arbeitsplätze sichert.

Die Nutzungsmischung im Quartier ist insbesondere für Familien von Relevanz, da kurze Wege die Lebensqualität steigern und eine angemessene Erreichbarkeit notwendiger Infrastruktureinrichtungen gewährleisten.

Die Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit des Spreeufers hat positive Auswirkungen auf alle Bevölkerungsgruppen. Neben der Funktion der Entspannung und Erholung sind öffentlich zugängliche Freiräume für kinderbetreuende Personen, Kinder, Jugendliche und ältere Menschen tägliche Aufenthalts- und Kommunikationsräume und somit von großer Bedeutung.

Die Versorgungsstruktur im Quartier wird durch die Planung verbessert, so dass alle Bevölkerungsgruppen davon profitieren.

VIII.7 Auswirkungen auf die Verkehrssituation

Die Auswirkungen auf die Verkehrssituation wurden fachgutachterlich untersucht (Ramboll Deutschland, Oktober 2024). Demnach stellt das vorhabenbedingte, leicht erhöhte Verkehrsaufkommen kein grundsätzliches Kapazitätsproblem für den Verkehrsfluss auf der Köpenicker Straße dar.

In Summe erzeugen der motorisierte Individual- und der Wirtschaftsverkehr des Plangebietes im werktäglichen Verkehr 303 Pkw-Fahrten und 11 Lkw-Fahrten pro Tag im Quell- und Zielverkehr. Zwischen 10:00 und 11:00 Uhr tritt das höchste Quell- und Zielaufkommen des Neuverkehrs mit 31 Kfz-Fahrten auf.

Bei der Verteilung des zusätzlichen Verkehrs wurden zwei Szenarien mit und ohne Bebauung des Nachbargrundstücks Köpenicker Straße 14 (K14) berücksichtigt. Nach dem Untersuchungsbericht von Ramboll Deutschland im Jahr 2016 im Rahmen des B-Planverfahrens 2-35a VE erzeugt das Vorhaben K14 ca. 2.462 Kfz-Fahrten im Quell- und Zielverkehr.

Nach der räumlichen Verteilung und Umlegung des Neuverkehrs folgt für die Köpenicker Straße im Bereich des Plangebietes eine durchschnittliche werktägliche Verkehrsstärke in Höhe von 17.130 bis 17.160

Kfz ohne Bebauung des Grundstücks K14 und von 18.360 bis 18.390 Kfz mit Bebauung des Grundstücks K14.

Um die Auswirkungen des Verkehrszuwachses in den anliegenden Straßen zu beurteilen, wurde die Leistungsfähigkeit der Zu-/Ausfahrt zur Tiefgarage berechnet und bewertet.

Die Bemessungsverkehrsstärke wurde für die Spitzenstunden (am Morgen zwischen 8:00 und 9:00 Uhr und am Nachmittag zwischen 16:00 und 17:00 Uhr) aus dem vorhandenen Verkehrsaufkommen sowie dem induzierten zusätzlichen Verkehrsaufkommen zugrunde gelegt. Die Überlagerung von Bestands- und Neuverkehr erfolgt für die einzelnen Verkehrsströme. Das Plangebiet wird zukünftig über eine Zu- und Ausfahrt zu einer Tiefgarage in der Köpenicker Straße angebunden, die sich östlich der Mittelinsel befindet. Die Leistungsfähigkeit der Anbindung wird als vorfahrtgeregelter Knotenpunkt (Einmündung) berechnet. Aus der Tiefgarage ausfahrende Fahrzeuge sind gegenüber dem fließenden Verkehr in der Köpenicker Straße wartepflichtig.

Im Ergebnis weist die Grundstücksanbindung über die Tiefgarage in der Früh- und Spätspitzenstunde hohe mittlere Wartezeiten für das Linksabbiegen und Rechtsabbiegen aus der Tiefgarage auf, sodass die Qualitätsstufen für die beiden Szenarien mit E für Linksabbiegen und D für Rechtsabbiegen bewertet wurden.

Für die weiteren Ströme wurden die Qualitätsstufen A/B nachgewiesen.

B RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 10.07.2025 (GVBl. S. 285)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Bauordnung für Berlin (BauO Bln) in der Fassung vom 29. September 2025 (GVBl. S. 495), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Januar 2026 (GVBl. S. 22)

Berlin , den __.__.____

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Abteilung Bauen, Planen, Kooperative Stadtentwicklung

Stadtentwicklungsamt

- Fachbereich Stadtplanung -

Peckskamp

Fachbereichsleiter

C ANLAGEN

I Textliche Festsetzungen

I.1 Art der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzung 1.1

Im urbanen Gebiet sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 (Vergnügungsstätten) und Nr. 2 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Textliche Festsetzung 1.2

Entlang der Straßenseite ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoss nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Flächen, die der Erschließung der Wohnnutzung dienen.

I.2 Maß der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzung 2.1

Im urbanen Gebiet wird als zulässige Grundfläche die durch Baulinien und Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Textliche Festsetzung 2.2

Im urbanen Gebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,83 überschritten werden.

Textliche Festsetzung 2.3

Im urbanen Gebiet sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Textliche Festsetzung 2.4

Im urbanen Gebiet können oberhalb der jeweils festgesetzten Oberkante ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen und Treppenträume sowie Aufbauten und Räume für technische Einrichtungen sowie auf der Fläche Q1 Q2 Q3 Q4 Q1 Spielgeräte bis zu einer Höhe von 2,50 m zugelassen werden. Die Dachaufbauten müssen mindestens 2,50 m hinter den Außenkanten der Baugrenze oder der Baulinie des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sein; davon ausgenommen sind Treppenhäuser, Aufzugsanlagen, Absturzsicherungen, weitere technische Dachaufbauten sowie Spielgeräte entlang der östlichen Baugrenze ohne Grenzabstand und entlang der Linie Q3 Q4 Q1.

Textliche Festsetzung 2.5

Im urbanen Gebiet gilt die jeweils festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen nicht für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie. Diese Anlagen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m oberhalb der jeweils festgesetzten Oberkante zulässig. Die nach Bauordnungsrecht vorgeschriebenen Tiefen der Abstandsflächen sind einzuhalten.

Textliche Festsetzung 2.6

Solaranlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

I.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**Textliche Festsetzung 3.1**

Entlang der Fassade der Köpenicker Straße kann ein Zurücktreten für architektonische Gliederungen bis 2,0 m hinter die Baulinie ausnahmsweise zugelassen werden.

Textliche Festsetzung 3.2

Im urbanen Gebiet kann ausnahmsweise ein Vortreten von Balkonen, Erkern sowie Bauteilen für architektonische Gliederungen vor die Baugrenze bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO in einem Umfang von insgesamt bis zu 25 m² zugelassen werden.

I.4 Verkehrsflächen, Geh- und Fahrrechte**Textliche Festsetzung 4**

Die Fläche N2 N3 N4 N5 N2 ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Fahrrecht für das Straßen- und Grünflächenamt zu belasten.

I.5 Grünfestsetzungen und Pflanzbindungen**Textliche Festsetzung 5.1**

Im urbanen Gebiet sind mindestens 6 standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Textliche Festsetzung 5.2

Die nicht überbaubaren Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Das gilt auch, wenn unter diesen Tiefgaragen hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,80 m betragen, hiervon ausgenommen ist die Fläche O1 O2 O3 O4 O5 O6 O7 O8 O9 O10 O1. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Terrassen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 der BauNVO sowie notwendige Spielflächen gemäß § 8 Abs. 2 der BauO Bln.

Textliche Festsetzung 5.3

Im urbanen Gebiet sind die vorhandenen Dachflächen zu mindestens 50 % zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsf Flächen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 12 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Davon ausgenommen ist die Dachfläche des eingeschossigen Gebäudeteils, Fläche Q1 Q2 Q3 Q4 Q1.

Textliche Festsetzung 5.4

Im urbanen Gebiet ist die Dachfläche des eingeschossigen Gebäudeteils, Fläche Q1 Q2 Q3 Q4 Q1 mit einer Erdschicht von mindestens 0,50 m zu bedecken und auf einer Fläche von mindestens 120 m² intensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Textliche Festsetzung 5.5

Im urbanen Gebiet ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Davon ausgenommen ist die Fläche N2 N3 N4 N5 N2.

I.6 Weitere Arten der Nutzung

Textliche Festsetzung 6.1

Innerhalb der Fläche N1 N2 N5 N6 N1 sind oberirdisch angeordnete Nebenanlagen nur ausnahmsweise zulässig.

Textliche Festsetzung 6.2

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.

I.7 Immissionsschutz

Textliche Festsetzung 7.1

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen im urbanen Gebiet in Gebäuden

- entlang der Linie ABCDEF im 2. bis einschließlich 6. Vollgeschoss
- entlang der Linien ABCDE und GH im 7. Vollgeschoss
- entlang der Linien IJK und LM im Staffelgeschoss oberhalb der OK 57,0 bis 57,2 m ü. NHN

bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen jeweils mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster von den o. g. Linien abgewandt ausgerichtet sein.

Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände zu den o. g. Linien ausgerichtet sind und Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen, die ausschließlich entlang einer der o. g. Linien ausgerichtet sind. In diesen Wohnungen müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Keine besonderen Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung sind erforderlich in Aufenthaltsräumen, die mit mindestens einem Fenster von den o. g. Linien abgewandt ausgerichtet sind. Diese Räume sind entsprechend anzurechnen.

Textliche Festsetzung 7.2

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im urbanen Gebiet

- entlang der Linie EF für das 7. Vollgeschoss
- entlang der Linie CDEGH für das Staffelgeschoss oberhalb der OK 57,0 bis 57,2 m ü. NHN

bis zu einer Höhe von mindestens 1,10 m durchgängige Brüstungen mit durchsehbaren Bauteilen und einer Schalldämmung DLR von mindestens 25 dB zu errichten. Die Attika ist auf dieses Maß anzurechnen.

Textliche Festsetzung 7.3

Im urbanen Gebiet sind zum Schutz vor Verkehrslärm entlang

- der Linie BCDE im 2. bis einschließlich im 7. Vollgeschoss
- der Linie EF im 2. bis einschließlich im 6. Vollgeschoss

mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Balkone, Loggien, Terrassen) verglast oder mit anderen baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung auszuführen.

Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, der nicht zu den genannten Linien ausgerichtet ist.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der Linie BCDE (2. bis 7. Vollgeschoss) oder entlang der Linie EF (2. bis 6. Vollgeschoss) ausgerichtet sind, muss lediglich ein baulich verbundener Außenwohnbereich verglast oder mit anderen baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung ausgeführt werden.

Durch die verglaste Ausführung bzw. anderen baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung ist zu gewährleisten, dass auf der Fläche des gesamten Außenwohnbereichs bis zu einer Höhe von 1,60 m über dem Außenwohnbereichsboden ein Beurteilungspegel tags von 65 dB(A) nicht überschritten wird.

Textliche Festsetzung 7.4

Sofern im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme betrieben werden, sind vorwiegend zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoffe nur Erdgas und Heizöl EL schwefelarm zulässig. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeldioxi- den, Stickstoffdioxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL schwefelarm sind.

I.8 Sonstige Festsetzungen

Textliche Festsetzung 8.1

Im urbanen Gebiet sind Werbeanlagen und Warenautomaten nur an der Stätte der Leistung zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

Textliche Festsetzung 8.2

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Vorhaben- und Erschließungsplans) sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

II Übersicht der Fachgutachten

Es wurden folgende Gutachten und technische Untersuchungen erarbeitet, deren Ergebnisse in die Begründung eingeflossen sind:

Verkehr

- Verkehrstechnische Untersuchung zum B-Plan 2-35b VE in Berlin-Kreuzberg, Ramboll Deutschland, Berlin, Oktober 2023, Fortschreibung Oktober 2024.

Schallschutz

- Schalltechnische Untersuchung „Bericht 22.138.01 P“ im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-35b "Köpenicker Straße 11/12" im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Ortsteil Kreuzberg, ALB-Akustiklabor Berlin, August 2023.
- Ergänzender „Bericht 22.138.02 P“, ALB-Akustiklabor Berlin, Februar 2026.

Lufthygiene

- Lufthygienische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-35b VE im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, ALB-Akustiklabor Berlin, Mai 2023.

Bodenschutz

- Erkundung und Begutachtung des Untergrundes auf dem Grundstück Köpenicker Straße 11/12, 10997 Berlin-Kreuzberg, GEOTEAM GmbH, Berlin, Oktober 2016.

Regenwasserbewirtschaftung

- Machbarkeitsstudie zur Regenentwässerung, Köpenicker Straße 11-12, Berlin-Kreuzberg, VOIGT INGENIEURE, Berlin, Februar 2023.
- Artenschutzfachbeitrag (Naturschutzfachliche Unterlage) - Vorhabenbezogener Bebauungsplan 2-35b, Köpenicker Straße 11-12, Buchholz+Partner, Schkeuditz, November 2025.

Einzelhandel

- Die Köpenicker Straße 11/12 in Berlin-Kreuzberg als Nahversorgungsstandort -Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens, Dr. Lademann & Partner, Hamburg, Juni 2023.

Tageslicht und Besonnung

- Bewertung Verschattung Nachbargebäude, Simulation Tageslichtqualität in den Wohnräumen, Option, Besonnung der eigenen Fassade, Wohn- und Geschäftshaus Köpenicker Straße, Krebs+Kiefer, Mai 2026.

Baum- und Biotoptypenkartierung

- Biotoptypenkartierung (im Anhang dieser Planbegründung), Freie Planungsgruppe Berlin GmbH, Januar 2026.
- Baumkartierung und -tabelle (im Anhang dieser Planbegründung), Freie Planungsgruppe Berlin GmbH, Januar 2026.

III Anlagen

Anlage 1a: Biotoptypenkartierung 2018

Anlage 1a: Biotoptypenkartierung (M. 1:600), Freie Planungsgruppe Berlin 2018, ergänzt 2022



Anlage 2: Baumkartierung

Anlage 2: Baumkartierung (M 1:600), Freie Planungsgruppe Berlin 2018, ergänzt 2022 und 2026



Anlage 3: Ersatzbedarf Bäume

Anlage 3
Ersatzbedarf für Bäume vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-35b VE
nach Baumschutzverordnung ermittelt

Nummer	Kataster	Baumart (dt. Name)	Baumart (bot. Name)	Anzahl Stämme	Umfang (Z) [cm]	SU (alle Werte) [cm]	Vitalität	Baum- SchVO	Wert- stufe	Bemerkung	Kosten Ersatzbäume	Anzahl Ersatzbäume
34	k. N.	Flatter-Ljme ¹	Ulmus laevis	2	150	80-170	1	§	1		2.400 €	2
35	k. N.	Echte Walnuss	Juglans regia	1	115	115	2	§	1		1.100 €	1
36	k. N.	Flatter-Ljme ¹	Ulmus laevis	1	70	70	3	§	1		- €	0
38	k. N.	Pappel	Populus spec.	1	120	120	0	§	2		1.550 €	1
40	k. N.	Säulen-Eiche ¹	Quercus robur "Fastigiata"	1	68	68	2	§	1	Ersatzpflanzung	1.100 €	1
41	k. N.	Säulen-Eiche ¹	Quercus robur "Fastigiata"	1	50	50	1	§	1	Ersatzpflanzung	1.500 €	1
52	k. N.	Robinie	Robinia pseudoacacia	1	110	110	2	§	2	Ersatzpflanzung	1.500 €	1
53	k. N.	Robinie	Robinia pseudoacacia	1	100	100	2	§	2	Ersatzpflanzung	1.500 €	1
54	k. N.	Robinie	Robinia pseudoacacia	1	150	150	2	§	2	Ersatzpflanzung	3.000 €	2
55	k. N.	Robinie	Robinia pseudoacacia	1	130	130	2	§	2	Ersatzpflanzung	3.000 €	2
56	k. N.	Robinie	Robinia pseudoacacia	1	120	120	2	§	2		1.500 €	1
57	k. N.	Schwarz Pappel	Populus nigra	1	330	330	1	§	2		6.000 €	1
											23.750 €	18

SU: Stammumfang

Preise nach Baumschutzverordnung, Lorenz von Eichen 2028
Kosten für den Ersatz nach § 6 Abs. 8 BaumschutzVO

Anzahl der zu pflanzenden Ersatzbäume nach dem Stammumfang:

SU 18-20 cm:	1
SU 16-18 cm:	8
SU 14-16 cm:	9