

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan 2-35

Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan 2-35, ausgelegt in der Zeit vom 10.06.2014 bis 07.07.2014 im Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Abteilung Planen, Bauen und Umwelt, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, Zimmer 506, Yorckstraße 4-11, 10965 Berlin, Telefon: 90298-3660/3389, Montag bis Donnerstag von 8.00 bis 16.00 Uhr; Freitag von 7.30 bis 14.00 Uhr sowie nach Vereinbarung.

Die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit der Auslegung wurde am 05.06.2014 in der Tagespresse bekanntgegeben.

Innerhalb der Frist wurden 12 schriftliche Stellungnahmen eingereicht.

Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit war das Bebauungsplanverfahren 2-35. Dieses wurde nach Ende der Frist aufgeteilt in die separat durchgeführten Verfahren

- 2-35a VE als vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Grundstück Köpenicker Str. 14 (sog. Zapf-Gelände) und
- 2-35b zunächst als Regelverfahren für das Grundstück Köpenicker Str. 11, 12.

Die Vorhabenträgerin und Eigentümerin stellte am 19.06.2017 einen Antrag auf Weiterführung des Verfahrens 2-35b als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. Im Anschluss ruhte das Verfahren zunächst nach einem entsprechenden Antrag der Eigentümerin vom 30.08.2017. Am 23.04.2018 schließlich hat die Eigentümerin einen Antrag auf Wiederaufnahmen des nun ruhenden Verfahrens als vorhabenbezogener Bebauungsplan gestellt.

Die Umstellung des Verfahrens ist (Stand April 2022) noch nicht erfolgt.

Gegenstand des Verfahrens 2-35b ist ein durch die Eigentümerin Trei Real Estate Deutschland GmbH & Co. KG entwickeltes und mit dem Bezirksamt im Wesentlichen abgestimmtes Vorhaben, das unter Umsetzung einer unbebauten Sichtachse zum westlichen Nachbargrundstück mit einem öffentlichen Zugang zur Spree ein U-förmiges Gebäude vorsieht. In dessen Erdgeschoss sind Einzelhandel und soziale bzw. kulturelle Einrichtungen vorgesehen, in den Obergeschossen Wohnungen.

Im Rahmen der Erarbeitung der Vorhabenplanung wurden insbesondere die häufig geäußerten Bedenken zum Bebauungsplan 2-35 berücksichtigt. Statt einer durchgehend geschlossenen Bebauung entlang der Brandwand zur Köpenicker Str. 10a und einer damit verbundenen baulichen Schließung des zweiten Hofes im Bestand wird dessen bauliche Öffnung nun durch einen gestuften Höhenverlauf berücksichtigt.

Alle Änderungen dieses Vorhabens werden in der vorliegenden Abwägung berücksichtigt.

Die Abwägung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-35a VE („Zapf-Gelände“) ist bereits seit 2014 abgeschlossen. Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum Mai/Juni 2019 durchgeführt.

Die hier vorliegende Abwägung erfolgt daher in Hinblick auf die aktuelle Vorhabenplanung des Plangebiets 2-35b bzw. künftig 2-35b VE mit Stand April 2022. Sie stellt dort, wo ein räumlicher oder thematischer Zusammenhang besteht, die Abwägungsergebnisse zum Plan 2-35a VE mit ein.

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Anregung / Hinweise	Abwägung
1	<p>Offenhaltung zweiter Hof Köpenicker Straße 10a</p> <p>Der vorgesehene Seitenflügel des Hauses auf dem Netto-Grundstück soll auf der Höhe des 1. Hinterhauses der Köpenicker Str. 10a enden, damit dem Seitenflügel sowie zweiten Hinterhaus und dazugehörigen Hof der Köpenicker Straße 10a nicht das Licht und die Sicht genommen werden.</p>	<p>Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich richtet sich zurzeit nach dem Baunutzungsplan von 1958/60 und dem Überleitungsbebauungsplan VI-A. 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 mal 4 m Geschosshöhe) plus Sockel- und Dachgeschoss entlang der Brandwand zulässig, was einer Gebäudehöhe von rund 26 m entspräche und bei der Beurteilung der Auswirkungen auf die Wohnsituation der betroffenen Nachbarn zu berücksichtigen wäre.</p> <p>Der Vorentwurf des Bebauungsplans 2-35 sah einen Seitenflügel als durchgängige 5-geschossige Bebauung plus Staffelgeschoss entlang der Brandwand Köpenicker Straße 10a vor.</p> <p>Vor dem Hintergrund der Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit 2014 hat die Vorhabenträgerin für das Grundstück Köpenicker Straße 11, 12 ein ebenfalls zum Ufer geöffnetes, U-förmiges Gebäude entwickelt, das die Öffnung der Brandwand zum zweiten Hof der Bestandsbebauung (durch eine Oberkante von etwa 11 m über Geländeoberkante (ü GOK)) freihält. Das geplante Gebäude orientiert sich mit einer straßenseitigen Traufhöhe (TH) von etwa 22,5 m ü GOK Traufhöhe zuzüglich einem Staffelgeschoss an der Gebäudehöhe der Bestandbebauung. Durch eine Rückstaffelung der beiden obersten Geschosse straßenseitig im Anschlussbereich Köpenicker Straße 10a (TH ca. 19,4 m bzw. ca. 22,4 m über GOK) wird auf die Dachneigung des</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Anregung / Hinweise	Abwägung
		<p>denkmalgeschützten Nachbargebäudes Bezug genommen.</p> <p>An der Brandwand direkt an der Spree bildet ein akzentuierter Bauteil (ebenfalls 7-geschossig plus Staffelgeschoss) den Abschluss des Ufergrünzugs, womit die bestehende Brandwand vollständig bebaut wird. Das bauliche Konzept steht einer zukünftigen Weiterführung des Uferwegs über eine Steganlage in östlicher Richtung nicht entgegen.</p> <p>Ein Anspruch auf einen freien Ausblick besteht grundsätzlich nicht.</p> <p>Änderung: Anpassung der Kubatur Köpenicker Straße 11, 12</p>
	<p>Der existierende Fußgängerweg an der Brandwand zum Netto-Gelände soll erhalten bleiben.</p>	<p>Bei dem genannten Zugang über das Grundstück handelt es sich um einen weder öffentlich-rechtlich noch privatrechtlich gesicherten Zugang. Das geplante Spreefenster als Möglichkeit der öffentlichen Durchwegung zwischen Köpenicker Straße 14 und 11, 12 (insgesamt 18 m mit 6 m Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit) wurde so gewählt, dass beide Grundstückseigentümer einen Anteil daran haben. Es dient gleichzeitig der Erschließung der jeweiligen Gebäudeflügel und der jeweils rückwärtigen Nutzungen.</p> <p>Durch Lage des Spreefensters wird sichergestellt, dass auch bei einer Realisierung nur eines der beiden Vorhaben in den B-Plänen 2-35a VE und 2-35b eine öffentliche Zugänglichkeit gesichert ist.</p> <p>Änderung: keine</p>
2	<p>Offenhaltung zweiter Hof Köpenicker Straße 10a</p> <p>Aufgrund dessen, dass der Linke Seitenflügel Köpenicker Straße 10a (angrenzend zum Grundstück Köpenicker Straße 11) nur eine</p>	<p>Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich richtet sich zurzeit nach dem Baunutzungsplan von 1958/60 und dem Überleitungsbebau-</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Anregung / Hinweise	Abwägung
	<p>Etage besitzt, wird in diesen Innenhof Licht und ebenso Luft geleitet. Nach unserem Kenntnisstand war es eine Auflage des Denkmalschutzamts dass dies auch bei der umfangreichen Sanierung dieses denkmalgeschützten Gebäudekomplexes so erhalten bleibt.</p> <p>Alle Entwürfe der letzten 10 Jahre für die Grundstücke Köpenicker Straße 11 und 12 hatten entgegen dem vorliegenden Entwurf gemein, dass die Öffnung des Gebäudeensembles Köpenicker Straße 10a nicht geschlossen wurde.</p> <p>Eine Schließung der Öffnung verschlechtert die Lebensqualität von über 100 Menschen extrem und missachtet den Beschluss der Bezirksverwaltung. In dem vierstöckigen Gebäude plus Sockelgeschoss, welches die Lücke schließen würde, könnten maximal 10 kleine Wohnungen entstehen. Von der Schließung der Öffnung wären ca. 32 Wohnungen und 32 Familien direkt betroffen. Da der Hof jedoch von den gesamten Hausbewohnern genutzt wird, (Spielplatz etc.) wären 68 Wohneinheiten und über 250 Menschen betroffen.</p>	<p>ungsplan VI-A. 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 mal 4 m Geschosshöhe) plus Sockel- und Dachgeschoss entlang der Brandwand zulässig, was einer Gebäudehöhe von rund 26 m entspräche und bei der Beurteilung der Auswirkungen auf die Wohnsituation der betroffenen Nachbarn zu berücksichtigen wäre.</p> <p>Der Vorentwurf des Bebauungsplans 2-35 sah einen Seitenflügel als durchgängige 5-geschossige Bebauung plus Staffelgeschoss entlang der Brandwand Köpenicker Straße 10a vor.</p> <p>Vor dem Hintergrund der Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit 2014 hat die Vorhabenträgerin für das Grundstück Köpenicker Straße 11, 12 ein ebenfalls zum Ufer geöffnetes, U-förmiges Gebäude entwickelt, das die Öffnung der Brandwand zum zweiten Hof der Bestandsbebauung (durch eine Oberkante von etwa 11 m über Geländeoberkante (ü GOK)) freihält. Das geplante Gebäude orientiert sich mit einer straßenseitigen Traufhöhe (TH) von etwa 22,5 m ü GOK Traufhöhe zuzüglich einem Staffelgeschoss an der Gebäudehöhe der Bestandbebauung. Durch eine Rückstaffelung der beiden obersten Geschosse straßenseitig im Anschlussbereich Köpenicker Straße 10a (TH ca. 19,4 m bzw. ca. 22,4 m über GOK) wird auf die Dachneigung des denkmalgeschützten Nachbargebäudes Bezug genommen.</p> <p>An der Brandwand direkt an der Spree bildet ein akzentuierter Bauteil (ebenfalls 7-geschossig plus Staffelgeschoss) den Abschluss des Ufergrünzugs, womit die bestehende Brandwand vollständig bebaut wird.</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Anregung / Hinweise	Abwägung
		<p>Das Konzept wurde bereits im Vorfeld mit der unteren Denkmalbehörde abgestimmt. Darüber hinaus haben die untere Denkmalbehörde und das Landesdenkmalamt im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit, sich zur Planung zu äußern.</p> <p>Ein Anspruch auf einen freien Ausblick besteht grundsätzlich nicht.</p> <p>Es wird nicht ausgeführt, von welchem Beschluss der Bezirksverwaltung die Rede ist. In der Vorhabenplanung ist keine bauliche Schließung des zweiten Hofes beabsichtigt.</p> <p>Änderung: Anpassung der Kubatur Köpenicker Straße 11, 12</p>
	<p>"Das Bezirksamt hat mittlerweile einen Kompromiss verabschiedet, nach dem 30 Meter unbebaut bleiben sollen". In diesem Entwurf ist ein Uferstreifen von lediglich 14m bis 20m vorgesehen.</p>	<p>Der Geltungsbereich gehört zur Flächenkulisse der „Planungsleitlinien für das Kreuzberger Spreeufer zwischen Schillingbrücke und der Köpenicker Straße 10a“ (BVV-Kenntnisnahme 09/2009). Danach strebt das Bezirksamt bei der planerischen Umsetzung einen unbebauten, 30 m breiten Uferstreifen an, von dem 20 m öffentlich zugänglich sind, wobei die konkrete Umsetzung jedoch von der jeweiligen städtebaulichen Situation zu prüfen ist. Statt einer möglichen, überwiegend geschlossenen baulichen Kante in einer Entfernung von 30 m vom Spreeufer sieht das Konzept einen Freiraum am Spreeufer vor, der sich aufgrund der gemeinsamen Kammstruktur beider Bebauungspläne 2-35a VE und 2-35b über dieses Mindestmaß hinaus öffnet.</p> <p>Durch den konzeptionellen Ansatz für den ursprünglichen Bebauungsplan 2-35, jeweils bis zu 40 m breiten Wohnhöfe vorzusehen, wird der Uferbereich aufgeweitet. Die Kopfbauten sind in ihrer Länge differenziert, so dass unterschiedliche Freiflächen, Räume und Situationen entstehen können. Der Baukörper liegt teilweise im Uferstreifen, dies wird durch die</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Anregung / Hinweise	Abwägung
		<p>Öffnungen der Wohnhöfe jedoch kompensiert. Der Bebauungsplan 2-35b nimmt diese Grundidee auf.</p> <p>Die Uferlinie ist dem Grundstück zusätzlich vorgelagert. Der westliche Seitenflügel des geplanten Vorhabens hat einen Abstand von rund 26 m zur Uferlinie und 20 m zur Grundstücksgrenze. Die Gebäudekante im Wohnhof Köpenicker Str. 11, 12 springt von der Grundstücksgrenze rund 33 m zurück.</p> <p>Die künftige öffentliche Grünfläche mit der geplanten Zweckbestimmung „Ufergrünzug mit Spielplatz“ ist im Zusammenhang mit der öffentlichen Grünfläche, die entlang der Köpenicker Straße 14 umgesetzt wird, zu sehen und stellt den vorläufigen Abschluss des Ufergrünzugs dar.</p> <p>Änderung: keine</p>
	<p>Es sollten die Bedürfnisse der Anwohner sowie der Umwelt (alter Baumbestand, Vogelbiotop etc.) Rücksicht erfahren, statt aus Profitgründen eine derart starke Verdichtung durchzusetzen.</p>	<p>Die Entwicklung der Flächen erfolgt gemäß dem Leitbild „Innen vor Außenentwicklung“. Es werden bereits genutzte und vorbelastete Flächen umgenutzt.</p> <p>Die beabsichtigte Dichte lässt sich aus der Umgebung ableiten. Die Gebäudehöhe von insgesamt ca. 26 m (ca. 22,4 m Traufhöhe und einem Staffelgeschoss) entspricht dabei der Höhe der Gebäude auf dem Nachbargrundstück Köpenicker Straße 10a (ca. 61 m ü NHN / 26 m ü GOK). Betrachtet man die Dichtewerte der Umgebung blockbezogen (FIS Broker, SenSBW), so liegen die GFZ-Werte in der östlichen und südlichen Nachbarschaft zwischen 2,3 und 4,4. Dies liegt allerdings in der heterogenen Baustruktur begründet. So wechseln sich weniger dicht bebaute Grundstücke mit sehr dicht bebauten Grundstücken ab. Auf den unmittelbar östlich des Geltungsbereichs gelegenen Grundstücken wer-</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Anregung / Hinweise	Abwägung
		<p>den GFZ-Werte von teils über 4,0 erreicht (Köpenicker Straße 10a hat eine GFZ von 4,4).</p> <p>Im Geltungsbereich des B-Plans 2-35b soll entsprechend der angestrebten innerstädtischen gemischten Struktur ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt werden. Für die bauliche Dichte dieses Baugbietstyps bestehen gemäß § 17 BauNVO die Orientierungswerte GRZ = 0,8 und GFZ = 3,0.</p> <p>Bezogen auf das Gesamtgrundstück einschließlich dem Ufergrünzug, der im Eigentum der Vorhabenträgerin verbleiben und als öffentliche Grünfläche gewidmet werden soll, werden diese Orientierungswerte nicht überschritten.</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Erholungs- und Freiraumfunktion durch die Sicherung einer öffentlichen Freifläche verbessert. Der naturnahe Uferbereich mit seiner bestehenden Vegetation wird in die Freiraumplanung integriert. Bäume, Biotoptypen und Fauna werden gutachterlich erfasst und die Auswirkungen der umweltrelevanten Belange werden untersucht und berücksichtigt.</p> <p>Änderung: keine</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Anregung / Hinweise	Abwägung
3	<p>Offenhaltung zweiter Hof Köpenicker Straße 10a</p> <p>Aus dem veröffentlichten Bebauungsplan ist für die Köpenicker Straße 11 (Grundstück NETTO-Markt) ersichtlich, dass unmittelbar an die Grundstücksmauer des Grundstücks Köpenickerstraße 10a ein 4-geschossiges Wohnhaus bis auf Höhe des zweiten Querriegels von Köpenicker Straße 10a vorgesehen ist. Diese Planung beeinträchtigt die Anwohner des Teils Köpenicker Straße 10a in unverhältnismäßiger Weise.</p> <p>Der Bebauungsplan berücksichtigt nicht die Tatsache, dass das denkmalgeschützte Ensemble Köpenickerstraße 10a (Marmeladenfabrik) ab Höhe des ersten Quergebäudes eine lediglich eingeschossige Brandmauer hat und sich der 2. Innenhof über dem ersten Stock zu einem nach Westen gerichteten U öffnet. Diese denkmalgeschützte Struktur wurde bei der aufwändigen Revitalisierung des Gebäudekomplexes entsprechend berücksichtigt und dient dem Lichteinfall in den Innenhof und bietet den Anwohnern einen Teilblick zur Stadt und zur Spree.</p> <p>Eine entsprechende Anpassung der aktuellen Planungen an die vorhandenen Gegebenheiten des Grundstücks 10a sind einfach. Es bieten sich u.a. folgende Lösungen an:</p>	<p>Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich richtet sich zurzeit nach dem Baunutzungsplan von 1958/60 und dem Überleitungsbebauungsplan VI-A. 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 mal 4 m Geschosshöhe) plus Sockel- und Dachgeschoss entlang der Brandwand zulässig, was einer Gebäudehöhe von rund 26 m entspräche und bei der Beurteilung der Auswirkungen auf die Wohnsituation der betroffenen Nachbarn zu berücksichtigen wäre.</p> <p>Der Vorentwurf des Bebauungsplans 2-35 sah einen Seitenflügel als durchgängige 5-geschossige Bebauung plus Staffelgeschoss entlang der Brandwand Köpenicker Straße 10a vor.</p> <p>Vor dem Hintergrund der Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit 2014 hat die Vorhabenträgerin für das Grundstück Köpenicker Straße 11, 12 ein ebenfalls zum Ufer geöffnetes, U-förmiges Gebäude entwickelt, das die Öffnung der Brandwand zum zweiten Hof der Bestandsbebauung (durch eine Oberkante von etwa 11 m über Geländeoberkante (ü GOK)) freihält. Das geplante Gebäude orientiert sich mit einer straßenseitigen Traufhöhe (TH) von etwa 22,5 m ü GOK Traufhöhe zuzüglich einem Staffelgeschoss an der Gebäudehöhe der Bestandsbebauung. Durch eine Rückstaffelung der beiden obersten Geschosse straßenseitig im Anschlussbereich Köpenicker Straße 10a (TH ca. 19,4 m bzw. ca. 22,4 m über GOK) wird auf die Dachneigung des denkmalgeschützten Nachbargebäudes Bezug genommen.</p> <p>An der Brandwand direkt an der Spree bildet ein akzentuierter Bauteil (ebenfalls 7-geschossig plus Staffelgeschoss) den Abschluss des Ufergrünzugs, womit die bestehende Brandwand vollständig bebaut wird.</p> <p>Ein Anspruch auf einen freien Ausblick besteht grundsätzlich nicht.</p> <p>Änderung: Anpassung der Kubatur Köpenicker Straße 11, 12</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Anregung / Hinweise	Abwägung
	<p>a. das geplante Spreefenster von der Köpenickerstraße aus wird zwischen den Grundstücken 10a und 11 eingeplant, anstatt zwischen 11 und 12.</p> <p>b. das an das Grundstück 10a angrenzende Gebäude auf Grundstück 11 wird in Höhe und Länge angepasst und endet auf Höhe des ersten Querriegels von 10a, mit dem weiteren Vorteil, dass der baumgeschützte Spreeuferbereich vergrößert wird und die Chancen des Erhalts des Vogelbiotops verbessert werden.</p>	<p>Es wird davon ausgegangen, dass hier eine Alternative zu dem geplanten vorgeschlagenen Spreefenster zwischen der Köpenickerstraße 11, 12 und 14 gemeint ist.</p> <p>Das Spreefenster wurde so gewählt, dass beide Grundstücke einen Anteil daran haben. Es dient gleichzeitig der Erschließung der jeweiligen Gebäudeflügel und der jeweils rückwärtigen Nutzungen. Durch die Lage wird sichergestellt, dass auch im Falle der Realisierung lediglich eines der beiden Vorhaben die öffentliche Zugänglichkeit gesichert ist.</p> <p>Das Bestandsgebäude Nr. 10a ist grenzständig zum Vorhabengrundstück. Ein baulicher Anschluss unmittelbar an die bestehende Brandwand ist städtebaulich sinnvoll, da das Freihalten der Brandwand mit keinerlei baulichem Nutzen verbunden ist – im Gegensatz zum Spreefenster an der in der Planung vorgesehenen Stelle, die eine bauliche Gestaltung der Fassaden beider Seiten ermöglicht.</p> <p>Zur Freihaltung der Öffnung des zweiten Hofes siehe oben.</p> <p>Der naturnahe Uferbereich mit seiner Vegetation wird in die Freiraumplanung integriert.</p> <p>Änderung: keine</p>
4	<p>Halbierung der Höhe vom Seitenflügel (die Brandwandbebauung)</p> <p>Der Seitenflügel zum Nachbargrundstück (Köpenicker Straße 10a) soll 8 Meter hoch werden statt 16 Meter (laut Entwurf). Ansonsten drohen unlösbare Konflikte mit der Eigentümergemeinschaft.</p>	<p>Vor dem Hintergrund der Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit 2014 hat die Vorhabenträgerin für das Grundstück Köpenicker Straße 11, 12 ein ebenfalls zum Ufer geöffnetes, U-förmiges Gebäude entwickelt, das die Öffnung der Brandwand zum zweiten Hof der Bestandsbebauung (durch eine Oberkante von ca. 11 m</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Anregung / Hinweise	Abwägung
		<p>über Geländeoberkante (GOK)) freihält. Das geplante Gebäude orientiert sich mit ca. 22,4 m über GOK Traufhöhe und einem Staffelgeschoss an der Gebäudehöhe der Bestandbebauung. Durch eine Rückstaffelung der beiden obersten Geschosse straßenseitig im Anschlussbereich Köpenicker Straße 10a (TH ca. 19,4 m und ca. 22,4 m über GOK), wird auf die Dachneigung des denkmalgeschützten Nachbargebäudes Bezug genommen.</p> <p>Änderung: Anpassung der Kubatur Köpenicker Straße 11, 12</p>
	<p>Darüber hinaus soll der Seitenflügel nicht 15 Meter (laut Entwurf), sondern 30 Meter von der Spree zurückgesetzt werden.</p>	<p>Der Geltungsbereich gehört zur Flächenkulisse der „Planungsleitlinien für das Kreuzberger Spreeufer zwischen Schillingbrücke und der Köpenicker Straße 10a“ (BVV-Kenntnisnahme 09/2009). Danach strebt das Bezirksamt bei der planerischen Umsetzung einen unbebauten, 30 m breiten Uferstreifen an, von dem 20 m öffentlich zugänglich sind, wobei die konkrete Umsetzung jedoch von der jeweiligen städtebaulichen Situation zu prüfen ist. Statt einer möglichen, überwiegend geschlossenen baulichen Kante in einer Entfernung von 30 m vom Spreeufer sieht das Konzept einen Freiraum am Spreeufer vor, der sich aufgrund der gemeinsamen Kammstruktur beider Bebauungspläne 2-35a VE und 2-35b über dieses Mindestmaß hinaus öffnet.</p> <p>Durch den konzeptionellen Ansatz für den ursprünglichen Bebauungsplan 2-35, jeweils bis zu 40 m breiten Wohnhöfe vorzusehen, wird der Uferbereich aufgeweitet. Die Kopfbauten sind in ihrer Länge differenziert, so dass unterschiedliche Freiflächen, Räume und Situationen entstehen können. Der Baukörper liegt teilweise im Uferstreifen, dies wird durch die Öffnungen der Wohnhöfe jedoch kompensiert. Der Bebauungsplan 2-</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Anregung / Hinweise	Abwägung
		<p>35b nimmt diese Grundidee auf.</p> <p>Die Uferlinie ist dem Grundstück zusätzlich vorgelagert. Der westliche Seitenflügel des geplanten Vorhabens hat einen Abstand von rund 26 m zur Uferlinie und 20 m zur Grundstücksgrenze. Die Gebäudekante im Wohnhof Köpenicker Str. 11, 12 springt von der Grundstücksgrenze rund 33 m zurück.</p> <p>Die künftige öffentliche Grünfläche mit der geplanten Zweckbestimmung „Ufergrünzug mit Spielplatz“ ist im Zusammenhang mit der öffentlichen Grünfläche, die entlang der Köpenicker Straße 14 umgesetzt wird, zu sehen und stellt den vorläufigen Abschluss des Ufergrünzugs dar.</p> <p>An der Brandwand direkt an der Spree bildet ein akzentuierter Bauteil (ebenfalls 7-geschossig plus Staffelgeschoss) den Abschluss des Ufergrünzugs, womit die bestehende Brandwand vollständig bebaut wird. Das bauliche Konzept steht einer zukünftigen Weiterführung des Uferwegs über eine Steganlage in östlicher Richtung nicht entgegen.</p> <p>Änderung: Anpassung der Kubatur Köpenicker Straße 11, 12</p>
5	<p>Offenhaltung zweiter Hof Köpenicker Straße 10a</p> <p>Mindestens 20 Wohnungen der Nr. 10a müssen die durch den Gebäudeausschnitt im 2. Hof ermöglichten freien Sichtbeziehungen zu Stadtlandschaft/Grün/Spree behalten.</p>	<p>Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich richtet sich zurzeit nach dem Baunutzungsplan von 1958/60 und dem Überleitungsbebauungsplan VI-A. 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 mal 4 m Geschosshöhe) plus Sockel- und Dachgeschoss entlang der Brandwand zulässig, was einer Gebäudehöhe von rund 26 m entspräche und bei der Beurteilung der Auswirkungen auf</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Anregung / Hinweise	Abwägung
	<p>Das Gebäude wurde aufwändig denkmalrechtlich saniert und erhielt entsprechende Fensterfronten.</p>	<p>die Wohnsituation der betroffenen Nachbarn zu berücksichtigen wäre.</p> <p>Der Vorentwurf des Bebauungsplans 2-35 sah einen Seitenflügel als durchgängige 5-geschossige Bebauung plus Staffelgeschoss entlang der Brandwand Köpenicker Straße 10a vor.</p> <p>Vor dem Hintergrund der Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit 2014 hat die Vorhabenträgerin für das Grundstück Köpenicker Straße 11, 12 ein ebenfalls zum Ufer geöffnetes, U-förmiges Gebäude entwickelt, das die Öffnung der Brandwand zum zweiten Hof der Bestandsbebauung (durch eine Oberkante von etwa 11 m über Geländeoberkante (ü GOK)) freihält. Das geplante Gebäude orientiert sich mit einer straßenseitigen Traufhöhe (TH) von etwa 22,5 m ü GOK Traufhöhe zuzüglich einem Staffelgeschoss an der Gebäudehöhe der Bestandsbebauung. Durch eine Rückstaffelung der beiden obersten Geschosse straßenseitig im Anschlussbereich Köpenicker Straße 10a (TH ca. 19,4 m bzw. ca. 22,4 m über GOK) wird auf die Dachneigung des denkmalgeschützten Nachbargebäudes Bezug genommen.</p> <p>An der Brandwand direkt an der Spree bildet ein akzentuierter Bauteil (ebenfalls 7-geschossig plus Staffelgeschoss) den Abschluss des Ufergrünzugs, womit die bestehende Brandwand vollständig bebaut wird.</p> <p>Ein Anspruch auf einen freien Ausblick besteht grundsätzlich nicht.</p> <p>Das Konzept wurde bereits im Vorfeld mit der unteren Denkmalbehörde abgestimmt. Darüber hinaus haben die untere Denkmalbehörde und das Landesdenkmalamt im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit, sich zur Planung zu äußern.</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Anregung / Hinweise	Abwägung
	<p>Beim Wiederaufbau Supermarkt höchstens zwei Stockwerke Z.B. Lebensmittel/Drogerie.</p> <p>Falls Bauten an der Brandwand zu 10a, müssen sie an den Baukörper angeglichen werden.</p>	<p>Voraussichtlich sollen mehrere Einzelhandelseinrichtungen, nämlich ein Nahversorger mit höchstens 800 m² Verkaufsfläche (VKF) sowie eine Bäckerei mit 250 m² VKF und zusätzlich eine zweite Ladeneinheit (ggf. ein Drogeriemarkt) mit 600 - 800 m² VKF im Erdgeschoss des geplanten Gebäudes integriert werden.</p> <p>Der Wiederaufbau des Supermarktes als alleinstehendes Gebäude ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p> <p>Die neue Gebäudekonzeption nimmt die Gebäudehöhen des Bestandsgebäudes weitgehend auf und reagiert auf die Öffnung seines zweiten Hofes.</p> <p>Änderung: Anpassung der Kubatur Köpenicker Straße 11, 12</p>
	<p>Die sog. Kopfbauten der Blöcke sollten etagenweise abgestuft werden. Somit ergibt sich ein optisch freundlicheres luftigeres Bild für Anwohner und Benutzer des Uferwegs.</p>	<p>Die städtebauliche Grundkonzeption der Kammstruktur (B-Planvorentwurf 2-35) wurde auf Initiative der Eigentümerin des Grundstücks Köpenicker Straße 14 entwickelt. Im Jahr 2013 wurden nach Vorauswahl aus den Planungsansätzen von 10 beauftragten Büros schließlich drei Stadtplanungsbüros parallel beauftragt, eine städtebauliche Konzeption zu entwickeln. Das vorliegende Ergebnis wurde zwischen dem Vorhabenträger und dem Bezirk abgestimmt.</p> <p>Die städtebauliche Figur wurde so konzipiert, dass sie klare, urbane Kanten bietet.</p> <p>Die Kopfbauten der Kammstruktur bilden dabei die räumliche Fassung des Freiraums an der Spree. Statt einer möglichen überwiegend geschlossenen baulichen Kante in einer Entfernung von 30 m vom Spreeufer</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Anregung / Hinweise	Abwägung
	<p>Die hier wegfallenden Wohnflächen könnten in zwei markanten "Eingangsbauten" links und rechts des Spreefensters untergebracht werden, die ein "Portal" darstellen. Eine "Portal"-situation am Spreefenster könnte helfen, den Uferweg als etwas "Privateres" zu sehen, in das man eintritt und achtsamer ist. "Ruhige Wohnhöfe" sind mit einer derartig massiven Bebauung und in dieser exponierten Lage nicht zu erreichen.</p>	<p>entfernt, sieht das städtebauliche Konzept einen Freiraum am Spreeufer vor, der aufgrund der Kammstruktur von einem Spannungsfeld zwischen Weite und Enge geprägt ist.</p> <p>Durch den konzeptionellen Ansatz für den ursprünglichen Bebauungsplan 2-35, jeweils bis zu 40 m breiten Wohnhöfe vorzusehen, wird der Uferbereich aufgeweitet. An diesem Prinzip orientiert sich nun auch das konkretisierte Gebäudekonzept für die Köpenicker Straße 11, 12.</p> <p>Zusätzliche Hochpunkte an der Köpenicker Straße lassen sich städtebaulich nicht herleiten.</p> <p>Der Ufergrünzug soll sowohl im B-Plan 2-35a VE als auch im B-Plan 2-35b als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.</p> <p>Ordnungsrechtliche Belange sind nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Bezüglich der Lärmimmissionen für das Plangebiet als auch für die umgebenden Grünflächen ist das Grünanlagengesetz zugrunde zu legen, das zum Verhalten der Anlagennutzer, zur Rücksichtnahme und zu den Maßnahmen Aussagen trifft. Durch den Bezug aller Wohnungen zur Spree und zum Ufergrünzug wird die Voraussetzung für eine stärkere soziale Kontrolle geschaffen.</p> <p>Änderung: keine</p>
	<p>Die Zahl der Wohnungen sollte reduziert werden, damit Individual- u. Lieferverkehr auf der stark befahrenen Köpenicker Straße kein Chaos verursachen. Die Lärm- und Abgasbelastung muss auch reduziert werden.</p>	<p>Durch die Umnutzung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-35a VE entfällt die Nutzung des Umzugsunternehmens, das vor allem durch den LKW-Verkehr zur starken Belastung der Köpenicker Straße beigetragen hat. Die Auswirkungen des Vorhabens Köpenicker Straße 14 wurde sowohl hinsichtlich des Verkehrs als auch Lärm-</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Anregung / Hinweise	Abwägung
		<p>und Luftschadstoffen untersucht.</p> <p>Für die Köpenicker Straße 11, 12 werden diese ebenfalls untersucht.</p> <p>Erarbeitung von Fachgutachten zu den Themen Verkehr, Lärm und Luftschadstoffbelastung</p>
	<p>Es sollte eine erneute Untersuchung auf Schadstoffe auf Nr. 14 (letztmalig 2008) und wegen der Sondermüllproblematik nach Brand auf Nr. 11 geben.</p> <p>Auch nach Kampfmitteln soll gesucht werden (Bombenfund 2011 in der Nähe).</p>	<p>Es gibt zurzeit keinen Hinweis auf Schadstoffbelastungen, die auf dem Grundstück Köpenicker Straße 14 seit 2008 neu entstanden sind. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden Hinweise von den zuständigen Ämtern zum ggf. weiteren Untersuchungserfordernis gegeben und berücksichtigt.</p> <p>Zu Kampfmitteln werden Hinweise im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum B-Plan 2-35b gegeben.</p> <p>Durchführung der Beteiligung der Behörden</p>
	<p>Für Uferweg und Spreefenster soll alles Mögliche getan werden, das Lärm, Vermüllung und Vandalismus verhindert. In Zusammenarbeit mit den übrigen Anwohnern könnte man einmal exemplarisch zeigen, dass diese Störungen von der Allgemeinheit nicht länger geduldet werden.</p> <p>Zusammenarbeit mit Fachleuten, um eine wirklich "hohe Freiraum- u. Aufenthaltsqualität" zu erreichen.</p>	<p>Ordnungsrechtliche Belange sind nicht Gegenstand der Bebauungspläne. Bezüglich der Lärmimmissionen für das Plangebiet als auch für die umgebenden Grünflächen ist das Grünanlagengesetz zugrunde zu legen, das zum Verhalten der Anlagennutzer, zur Rücksichtnahme und zu den Maßnahmen Aussagen trifft.</p> <p>Der Uferstreifen wird derzeit nur widerrechtlich genutzt und ist regelmäßig vermüllt. Durch die Bebauung und die öffentliche Nutzung entsteht eine soziale Kontrolle, die diesem effektiv entgegenwirken wird.</p> <p>Der Uferbereich verbleibt zwar jeweils im Eigentum der Eigentümerinnen, soll aber als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ufergrünzug mit Spielplatz“ festgesetzt und als solche gewidmet werden.</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Anregung / Hinweise	Abwägung
		<p>Für die Grün- und Freiflächen Köpenicker Straße 14 wurde eine konzeptionelle Grün- und Freiflächenplanung (FPB GmbH, Juli 2016 / Fortschreibung Juli 2018) erarbeitet, die sich mit der Verträglichkeit von Entwicklung und Schutz der naturnahen Uferzone einerseits und einer öffentlichen Zugänglichkeit andererseits auseinandersetzt. Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Ufergrünzug mit Spielplätzen soll hinsichtlich der unterschiedlichen Nutzungsansprüche zониert werden. Am unmittelbaren Spreeufer soll eine Zone entstehen, in der thematisch „Ruhe und Schutz“ im Vordergrund stehen. Vorwiegend ist dort der Erhalt bzw. die Schaffung naturnaher Bereiche vorgesehen. Durch zwei bewusst gesetzte Zugänge kann die Spree erlebt werden. Einen davon stellt der Zugang in Verlängerung des Spreefensters dar. Dort befindet sich heute die einzige Stelle mit direktem Bezug zum Ufer, der auch weiterhin Bestand haben soll. Die verschiedenen Anforderungen können durch die Planung vereint werden. Die konzeptionelle Grün- und Freiflächenplanung ist Anlage des Durchführungsvertrags zum Bebauungsplan 2-35a VE, der am 13.07.2018 geschlossen wurde.</p> <p>Die Vorhabenträgerin des Grundstücks Köpenicker Straße 11, 12 wird durch städtebaulichen Vertrag verpflichtet, die öffentliche Grünfläche gemäß den Anforderungen des Bezirks herzustellen. Das Land Berlin verpflichtet sich unterdessen zur Übernahme der erforderlichen Instandhaltung sowie der ständigen Sicherungspflicht.</p>
	Die vorhandenen Durchlässe zur Spree hin bewirken eine Tunnel-Sogwirkung. Lärm und Wind werden extrem verstärkt und in unerwartete Richtungen umgeleitet.	Das Spreefenster entspricht mit seiner Breite von 18 m einer normalen innerstädtischen Wohnstraße. Eine Tunnel-Sogwirkung lässt sich daraus keinesfalls herleiten.

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Anregung / Hinweise	Abwägung
		<p>Die Auswirkung des Verkehrslärms auf das geplante Spreefenster wird fachgutachterlich untersucht, bzw. wurde sie für den Bebauungsplan 2-35a VE bereits untersucht. Es wurden entsprechende Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich gesichert.</p> <p>Da die Bebauung des Grundstücks Köpenicker Straße 11, 12 noch nicht planungsrechtlich gesichert ist, konnte sie für den Bebauungsplan 2-35a VE noch nicht berücksichtigt werden. Die Situation für den Bereich des Spreefensters wird sich durch die Bebauung Köpenicker Straße 11, 12 voraussichtlich verbessern.</p> <p>Änderung: keine</p> <p>Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung</p>
6	<p>Beim zurückliegenden Erwerb des Grundstückes durch die Firma Zapf sind sicherlich Verabredungen getroffen worden, die zukünftige Anliegen des "kommunalen" Veräußerers hinsichtlich eines gesicherten Zugangs zum und einer öffentlichen Nutzung des Uferbereiches sicherstellen, nicht zuletzt, da damals nicht nur der Flächennutzungsplan eine Parkfläche vorsah. Dieser nahe liegenden Überlegung sollte vorab nachgegangen werden.</p> <p>Sicherlich ist in jedem Falle eine Sicherung/Eintragung der öffentlichen Ansprüche im Grundbuch vor jeglicher Veränderung des Bebauungsplans vorzunehmen.</p>	<p>Das betreffende Grundstück wurde am im April 2007 von einem privaten Eigentümer erworben. Es wurden keine Baulasten im Grundbuch eingetragen.</p> <p>Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich richtet sich zurzeit nach dem Baunutzungsplan von 1958/60 und dem Überleitungsbebauungsplan VI-A. Die Flächen sind im Baunutzungsplan als reines Arbeitsgebiet, Baustufe V/3 dargestellt. Dies entspricht heute einem Industriegebiet. Ein Grünzug ist nicht festgesetzt. Der Flächennutzungsplan von 2020 stellte zwar bereits einen Grünzug entlang der Spree dar, er ist aber ein vorbereitender Bauleitplan und hat noch keine Rechtsverbindlichkeit für einzelne Grundstücke. Andere Planungen, wie die Bereichsentwicklungsplanung oder das Planwerk Innenstadt (heute innere Stadt) sind ebenfalls nicht rechtverbindliche, sondern lediglich vorbereitende</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Anregung / Hinweise	Abwägung
	<p>Bei den zurückliegenden Informations- und Diskussionsveranstaltungen zu den verschiedenen Zapf-Plänen sowie im Nachhall des Bürgerentscheids war durch eine angestrebte behutsame Bebauung die vollkommene Öffnung des Ufers mit mehreren Spree-Fenstern bzw. Durchgängen eigentlich Konsens bei allen Teilnehmern und betroffenen Parteien und Institutionen. Der vorliegende Vorschlag scheint mit extrem hoher Baumasse und seiner aktuell ausschließlich durch den Verkehrslärm begründeten Fortschreibung einer fast vollständigen Abriegelung des Uferbereichs allein wirtschaftlichen Interessen des Unternehmens Zapf zu entsprechen und verwirft ohne Not leider die ja durchaus mühsam errungenen Ergebnisse des in den letzten Jahren aufgenommenen Dialogs mit dem Bürger. Im Besonderen ist die Ausbildung von sackartigen Bereichen zu überdenken.</p>	<p>Planungen, an denen sich das Verwaltungshandeln orientiert.</p> <p>Eine öffentliche Grünfläche soll nun im Bebauungsplan rechtsverbindlich gesichert werden, der Zugang zu der Fläche wird künftig durch ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit im Bebauungsplan sichergestellt. Die Bebauungspläne schaffen die Voraussetzung für entsprechende Baulasten im Grundbuch.</p> <p>Änderung: keine</p> <p>Am 20.01.2011 hat die Eigentümerin des Grundstücks Köpenicker Straße 14 eine städtebauliche Idee über die Nachnutzung des Grundstücks in einer Diskussionsveranstaltung der Öffentlichkeit vorgestellt. Der vorgestellte Entwurf diente als erste Diskussionsgrundlage für eine weitere Entwicklung von Seiten der Eigentümerin. Im weiteren Verfahren der Bauleitplanung sollte diese Konzeption bzw. alternative Varianten vertieft und konkretisiert werden.</p> <p>Die Eigentümerin des Grundstücks Köpenicker Straße 14 hat 2013 nach Vorauswahl aus den strategischen Ansätzen von 10 Planerteams drei Stadtplanungsbüros parallel beauftragt, eine städtebauliche Konzeption zu entwickeln, wobei das vorliegende städtebauliche Konzept, bei dem sich intensiv mit den bestehenden Rahmenbedingungen auseinandergesetzt wurde, nun die Grundlage des Bebauungsplanentwurfes bildet.</p> <p>Aufgrund der bestehenden Lärmsituation an der Köpenicker Straße, die (nach FIS Broker) mit über 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts im gesundheitsgefährdenden Bereich liegt, sind für die Entwicklung einer hier angestrebten gemischten Struktur, insbesondere hinsichtlich Wohnen, Maßnahmen zu treffen, die gesunde Wohn- und auch Arbeitsverhältnisse ge-</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Anregung / Hinweise	Abwägung
		<p>währleisten. Nach dem Lärminderungsplan Berlin kommen hierfür vorrangig aktive Maßnahmen, u.a. die Entwicklung von sog. lärmrobusten Strukturen in Frage, bzw. ist nur dann eine Entwicklung möglich.</p> <p>Darauf wird mit dem Konzept durch die geschlossene Bebauung zu den Lärmquellen reagiert, auf den Schall abgeschirmten Seiten ruhige Wohn- und Arbeitsbereiche zu schaffen. Jede Öffnung zieht Lärm in das Gebiet hinein und beeinträchtigt auch die Aufenthaltsqualität der Grün- und Freifläche. Die Auswirkung des geplanten Spreefensters wird fachgutachterlich untersucht, bzw. wurden für den Bebauungsplan 2-35a VE bereits untersucht. Es sind entsprechende Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen.</p> <p>Da die Bebauung Köpenicker Straße 11, 12 noch nicht rechtlich gesichert ist, konnte sie für den Bebauungsplan 2-35a VE noch nicht berücksichtigt werden. Die Situation für den Bereich des Spreefensters wird sich durch die Bebauung Köpenicker Straße 11, 12 dort voraussichtlich verbessern.</p> <p>Eine geschlossene Blockrandbebauung stellt darüber hinaus die Fortsetzung der östlichen Blockrandbebauung dar.</p> <p>Die Entwicklung der Flächen erfolgt gemäß dem Leitbild „Innen vor Außenentwicklung“. Es werden bereits genutzte und vorbelastete Flächen umgenutzt.</p> <p>Die beabsichtigte Dichte lässt sich aus der Umgebung ableiten. Die Gebäudehöhe von insgesamt ca. 26 m (ca. 22,4 m Traufhöhe und einem Staffelgeschoss) entspricht dabei der Höhe der Gebäude auf dem Nachbargrundstück Köpenicker Straße 10a (ca. 61 m ü NHN / 26 m ü GOK). Betrachtet man die Dichtewerte der Umgebung blockbezogen</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Anregung / Hinweise	Abwägung
		<p>(FIS Broker, SenSBW), so liegen die GFZ-Werte in der östlichen und südlichen Nachbarschaft zwischen 2,3 und 4,4. Dies liegt allerdings in der heterogenen Baustruktur begründet. So wechseln sich weniger dicht bebaute Grundstücke mit sehr dicht bebauten Grundstücken ab. Auf den unmittelbar östlich des Geltungsbereichs gelegenen Grundstücken werden GFZ-Werte von teils über 4,0 erreicht (Köpenicker Straße 10a hat eine GFZ von 4,4).</p> <p>Im Geltungsbereich des B-Plans 2-35b soll entsprechend der angestrebten innerstädtischen gemischten Struktur ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt werden. Für die bauliche Dichte dieses Baugebietstyps bestehen gemäß § 17 BauNVO die Orientierungswerte GRZ = 0,8 und GFZ = 3,0.</p> <p>Bezogen auf das Gesamtgrundstück einschließlich dem Ufergrünzug, der im Eigentum der Vorhabenträgerin verbleiben und als öffentliche Grünfläche gewidmet werden soll, werden diese Orientierungswerte nicht überschritten.</p> <p>An der Einmündung Köpenicker Straße / Eisenbahnstraße befinden sich 5-geschossige Altbauten zum Teil mit hohen Dächern und einer Höhe von 24 m (Köpenicker Str. 173). Der Neubau Köpenicker Straße 172 hat 7 Geschosse und eine Gebäudehöhe bis zu 24,8 m und ist damit nur etwas niedriger als die geplanten Neubauten.</p> <p>Die untere Denkmalschutzbehörde hat im Rahmen der Behördenbeteiligung zum B-Plan 2-35a VE mit Schreiben vom 10.03.2015 mitgeteilt, dass sich aus der Prüfung des Bebauungsplanentwurfs keine Einwände aus denkmalfachlicher Sicht ergeben haben. Auch seitens des Landes-</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Anregung / Hinweise	Abwägung
		denkmalamt (LDA) bestehen nach Schreiben vom 10.03.2015 keine Bedenken gegen die Aufstellung des B-Planes. Änderung: keine
	Hinsichtlich der besseren Vermeidung von Gefahr-Situationen und einer verminderten Vermüllung sollten die Verkehrswege ein vielfältiges Queren der Grundstücke ermöglichen.	Die Vermeidung von Gefahrensituationen und ggf. entstehende Probleme durch eine Vermüllung tangieren ordnungsrechtliche Belange und können nicht im Bebauungsplan gelöst werden. Die Durchquerung der Grundstücke ist auf das öffentlich zugängliche Spreefenster und eine private Durchwegung des westlichen Blocks beschränkt. Neben dem Aspekt der Schaffung eines ausgewogenen Verhältnisses von öffentlich zugänglichen und privaten Flächen wird durch die Konzentration auf wenige Durchwegungen eine bessere Kontrolle ermöglicht. Änderung: keine
	Bauhöhenvorgaben Bei allen Planungen sollte ausgeschlossen werden, dass die Bauhöhenvorgaben unterlaufen oder interpretiert werden können, indem die Behörde sicherstellt, dass auf den obersten Geschossen zusätzlich keine weiteren Terrassenflächen, Austritte oder Teil- und Versorgungsaufbauten errichtet werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist beabsichtigt, eine Traufhöhe (TH) festzusetzen, die einer Höhe von 22,4 m über Gehwegoberkante (GOK) entspricht. Dies ist die sichtbare Dachkante. Darüber hinaus wird oberhalb der Traufhöhe ein weiteres Staffelgeschoss für verträglich erachtet, da die Geschosshöhen im Neubau deutlich niedriger sind als die Geschosse im Altbau und es optisch zurücktritt. Mit einer Gesamthöhe von bis zu ca. 26 m über GOK fügt sich die Neubebauung in Fortsetzung der östlichen bestehenden Bebauung städtebaulich ein. An der Brandwand direkt an der Spree bildet ein akzentuierter Bauteil (ebenfalls 7-geschossig plus Staffelgeschoss) den Abschluss des Ufergrünzugs, womit die bestehende Brandwand vollständig bebaut wird.

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Anregung / Hinweise	Abwägung
	<p>Die Höhe der tatsächlichen Bebauung sollte nicht zuletzt durch die direkt beidseits anliegenden denkmalgeschützten Ensembles auf 25 Meter im Bereich des Vorderhauskante Köpenicker Str. sowie auf 22 Meter im weiteren Baubereich beschränkt werden.</p> <p>Die tatsächliche Höhe des Nachbarn 10a beträgt im Übrigen nicht 26 Meter, sondern eben diese 25 Meter.</p>	<p>Das bauliche Konzept steht einer zukünftigen Weiterführung des Uferwegs über eine Steganlage in östlicher Richtung nicht entgegen.</p> <p>Die Höhenangabe wird künftig in m ü NHN bestimmt. Die Höhe des Gebäudes 10a wurde durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur bestimmt (ÖbVI Borgmann am 20.05.2010). Danach hat das Gebäude eine Höhe von 60,8 m ü NHN bei einer mittleren Geländehöhe der Köpenicker Straße von 34,9 m ü NHN. Daran orientiert sich die Neubebauung mit 22,5 m (Traufhöhe) und 25,75 m Gesamthöhe. Bei einer einheitlichen Geländehöhe von 34,68 m ü NHN im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (straßenseitiger Anschlusspunkt zum Grundstück Köpenicker Str. 10a) ergeben sich 57,18 m ü NHN für die Traufhöhe und eine Gesamthöhe von 60,43 m ü NHN. Der Neubau überschreitet damit nicht die Höhen des Nachbargebäudes Köpenicker Straße 10a.</p> <p>Die Giebelwand wurde im August 2015 vor Ort erneut von einem öffentlich bestellten Vermesser (Zech und Ruth) aufgenommen, wobei die Höhen bestätigt wurden und die weitere Planung Köpenicker Straße 11, 12 auf dieser Basis erfolgte.</p> <p>Darüber hinaus sind technische Dachaufbauten erforderlich. Diese werden aber beschränkt, so dass deren optische Wirkung möglichst geringgehalten und das Denkmalgeschützte Gebäude Köpenicker Str. 10a nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Konkretisierung: Beschränkung der technischen Dachaufbauten als text-</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Anregung / Hinweise	Abwägung
		liche Festsetzung
	<p>Im vorliegenden Entwurf verschattet die hohe "Kammzahnbebauung" die zentralen Aufenthaltsbereiche und fügt sich so auch nicht in den umgebenden Stadtraum ein.</p>	<p>Eine Schattenwirkung auf die öffentlich zugängliche Grün- und Freifläche ist durch die Kammstruktur und die Orientierung der Schmalseiten der Gebäude (Köpfe) minimiert. Vor diesem Hintergrund und der Tiefe der Grün- und Freifläche sowie der unterschiedlichen Sonnenstände wird die Bebauung nicht zu einer dauerhaften Verschattung führen, die die Aufenthaltsqualität einschränkt.</p> <p>Der Stadtraum um die Köpenicker Straße ist durch seine Gemengelage von gewerblichen Nutzungen und Wohnen baustrukturell sehr heterogen. Die Kammstruktur stellt durch die großzügigen Höfe und die Öffnung zur Spree eine Interpretation der Berliner Blockstruktur dar, die im Umfeld innerhalb der gemischten Baustrukturen vorzufinden ist. Gleichzeitig vermittelt sie zwischen den Maßstäblichkeiten der Wohngebäude mit den Gewerbebauten im Umfeld. Vor diesem Hintergrund fügt sich die Bebauung in den Stadtraum ein.</p> <p>Zudem ergibt sie sich aus den Anforderungen an den Lärmschutz einerseits und zum anderen durch die Orientierung und die Öffnung zur Spree.</p> <p>Zu den Gebäudehöhen siehe oben.</p> <p>Änderung: keine</p>
	<p>Die Bebauung an der Brommystraße findet leider noch keine Entsprechung/Antwort auf das niedrige viergeschossige Baudenkmal Heeresbäckerei, imaginiert ausschließlich die eher überholten Planungen des Gegenübers und verschenkt so die Chance zum Neudenken.</p>	<p>Zur Heeresbäckerei: siehe oben in der Stellungnahme Nr. 6.</p> <p>Änderung: keine</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Anregung / Hinweise	Abwägung
	<p>Nur im Bereich des direkten Anschlusses zur Köpenicker Str. 10a ist zur Zeit eine begehbare Höhe der hinteren Gebäude mit 19 Meter angemessen und in Zusammenspiel mit der bestehenden Bebauung ausgewiesen. Die Bebauungstiefen sollten aber auch hier in der tatsächlichen Planung (und nicht nur teilweise in der veröffentlichten Visualisierung) im Vorderhaus-Bereich maximal 14 Meter Bebauung zur Köpenicker Straße und dann überall zur Spree hin mindestens 20-30 Meter Uferbereich ermöglichen.</p>	<p>Der Geltungsbereich gehört zur Flächenkulisse der „Planungsleitlinien für das Kreuzberger Spreeufer zwischen Schillingbrücke und der Köpenicker Straße 10a“ (BVV-Kennziffer 09/2009). Danach strebt das Bezirksamt bei der planerischen Umsetzung einen unbebauten, 30 m breiten Uferstreifen an, von dem 20 m öffentlich zugänglich sind, wobei die konkrete Umsetzung jedoch von der jeweiligen städtebaulichen Situation zu prüfen ist. Statt einer möglichen, überwiegend geschlossenen baulichen Kante in einer Entfernung von 30 m vom Spreeufer sieht das Konzept einen Freiraum am Spreeufer vor, der sich aufgrund der gemeinsamen Kammstruktur beider Bebauungspläne 2-35a VE und 2-35b über dieses Mindestmaß hinaus öffnet.</p> <p>Durch den konzeptionellen Ansatz für den ursprünglichen Bebauungsplan 2-35, jeweils bis zu 40 m breiten Wohnhöfe vorzusehen, wird der Uferbereich aufgeweitet. Die Kopfbauten sind in ihrer Länge differenziert, so dass unterschiedliche Freiflächen, Räume und Situationen entstehen können. Der Baukörper liegt teilweise im Uferstreifen, dies wird durch die Öffnungen der Wohnhöfe jedoch kompensiert. Der Bebauungsplan 2-35b nimmt diese Grundidee auf.</p> <p>Die Uferlinie ist dem Grundstück zusätzlich vorgelagert. Der westliche Seitenflügel des geplanten Vorhabens hat einen Abstand von rund 26 m zur Uferlinie und 20 m zur Grundstücksgrenze. Die Gebäudekante im Wohnhof Köpenicker Str. 11, 12 springt von der Grundstücksgrenze rund 33 m zurück.</p> <p>Die künftige öffentliche Grünfläche mit der geplanten Zweckbestimmung „Ufergrünzug mit Spielplatz“ ist im Zusammenhang mit der öffentlichen</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Anregung / Hinweise	Abwägung
		<p>Grünfläche, die entlang der Köpenicker Straße 14 umgesetzt wird, zu sehen und stellt den vorläufigen Abschluss des Ufergrünzugs dar.</p> <p>Änderung: Anpassung der Kubatur Köpenicker Straße 11, 12</p>
7	<p>Offenhaltung zweiter Hof Köpenicker Straße 10a</p> <p>Der Bebauungsplan berücksichtigt wichtige Elemente der jetzigen Bebauungsstruktur nicht. Es gibt Fensterfronten, Balkone und Terrasse, deren Aussichten erhalten bleiben müssen. Genau diese Architektur hat viele Eigentümer veranlasst, in das Haus Köpenicker Straße 10a zu ziehen. Die Fronten und Balkone geben dem Gebäude Köpenicker Straße 10a seine Struktur, genauer seinen Denkmalcharakter.</p>	<p>Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich richtet sich zurzeit nach dem Baunutzungsplan von 1958/60 und dem Überleitungsbebauungsplan VI-A. 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 mal 4 m Geschosshöhe) plus Sockel- und Dachgeschoss entlang der Brandwand zulässig, was einer Gebäudehöhe von rund 26 m entspräche und bei der Beurteilung der Auswirkungen auf die Wohnsituation der betroffenen Nachbarn zu berücksichtigen wäre.</p> <p>Der Vorentwurf des Bebauungsplans 2-35 sah einen Seitenflügel als durchgängige 5-geschossige Bebauung plus Staffelgeschoss entlang der Brandwand Köpenicker Straße 10a vor.</p> <p>Vor dem Hintergrund der Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit 2014 hat die Vorhabenträgerin für das Grundstück Köpenicker Straße 11, 12 ein ebenfalls zum Ufer geöffnetes, U-förmiges Gebäude entwickelt, das die Öffnung der Brandwand zum zweiten Hof der Bestandsbebauung (durch eine Oberkante von etwa 11 m über Geländeoberkante (ü GOK)) freihält. Das geplante Gebäude orientiert sich mit einer straßenseitigen Traufhöhe (TH) von etwa 22,5 m ü GOK Traufhöhe zuzüglich einem Staffelgeschoss an der Gebäudehöhe der Bestandsbebauung. Durch eine Rückstaffelung der beiden obersten Geschosse straßenseitig im Anschlussbereich Köpenicker Straße 10a (TH</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Anregung / Hinweise	Abwägung
		<p>ca. 19,4 m bzw. ca. 22,4 m über GOK) wird auf die Dachneigung des denkmalgeschützten Nachbargebäudes Bezug genommen.</p> <p>An der Brandwand direkt an der Spree bildet ein akzentuierter Bauteil (ebenfalls 7-geschossig plus Staffelgeschoss) den Abschluss des Ufergrünzugs, womit die bestehende Brandwand vollständig bebaut wird.</p> <p>Das Konzept wurde bereits im Vorfeld mit der unteren Denkmalbehörde abgestimmt. Darüber hinaus haben die untere Denkmalbehörde und das Landesdenkmalamt im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit, sich zur Planung zu äußern.</p> <p>Ein Anspruch auf einen freien Ausblick besteht grundsätzlich nicht.</p> <p>Änderung: keine</p>
8	<p>Die geforderten 30 m Mindestabstand zur Spree werden in der derzeitigen Planung nicht eingehalten.</p> <p>Eine akzeptable Lösung könnte sein, die Traufhöhe für die Hinterhäuser zu halbieren und den Seitenflügel zur Köpenicker Straße 10a bis zum zweiten Hinterhof zurückziehen oder wie beim städtebaulichen Konzept, komplett wegzulassen.</p>	<p>Der Geltungsbereich gehört zur Flächenkulisse der „Planungsleitlinien für das Kreuzberger Spreeufer zwischen Schillingbrücke und der Köpenicker Straße 10a“ (BVV-Kennntnisnahme 09/2009). Danach strebt das Bezirksamt bei der planerischen Umsetzung einen unbebauten, 30 m breiten Uferstreifen an, von dem 20 m öffentlich zugänglich sind, wobei die konkrete Umsetzung jedoch von der jeweiligen städtebaulichen Situation zu prüfen ist. Statt einer möglichen, überwiegend geschlossenen baulichen Kante in einer Entfernung von 30 m vom Spreeufer sieht das Konzept einen Freiraum am Spreeufer vor, der sich aufgrund der gemeinsamen Kammstruktur beider Bebauungspläne 2-35a VE und 2-35b über dieses Mindestmaß hinaus öffnet.</p> <p>Durch den konzeptionellen Ansatz für den ursprünglichen Bebauungsplan 2-35, jeweils bis zu 40 m breiten Wohnhöfe vorzusehen, wird der Uferbe-</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Anregung / Hinweise	Abwägung
		<p>reich aufgeweitet. Die Kopfbauten sind in ihrer Länge differenziert, so dass unterschiedliche Freiflächen, Räume und Situationen entstehen können. Der Baukörper liegt teilweise im Uferstreifen, dies wird durch die Öffnungen der Wohnhöfe jedoch kompensiert. Der Bebauungsplan 2-35b nimmt diese Grundidee auf.</p> <p>Die Uferlinie ist dem Grundstück zusätzlich vorgelagert. Der westliche Seitenflügel des geplanten Vorhabens hat einen Abstand von rund 26 m zur Uferlinie und 20 m zur Grundstücksgrenze. Die Gebäudekante im Wohnhof Köpenicker Str. 11, 12 springt von der Grundstücksgrenze rund 33 m zurück.</p> <p>Die künftige öffentliche Grünfläche mit der geplanten Zweckbestimmung „Ufergrünzug mit Spielplatz“ ist im Zusammenhang mit der öffentlichen Grünfläche, die entlang der Köpenicker Straße 14 umgesetzt wird, zu sehen und stellt den vorläufigen Abschluss des Ufergrünzugs dar.</p> <p>Änderung: Anpassung der Kubatur Köpenicker Straße 11, 12</p>
9	<p>Offenhaltung zweiter Hof Köpenicker Straße 10a</p> <p>Der geplante Seitenflügel, welcher an die Köpenicker Straße 10a 6-stöckig herangebaut werden soll, sollte dies auf keinen Fall in der ausgewiesenen Länge werden. Er sollte 6-stöckig allenfalls (von der Straße aus) bis zum Beginn des 2. Hinterhofs vom Haus Köpenicker 10a reichen. Ab da gerne weiter 2-stöckig, aber die vorhandene, ab dem 2. Stock aufwärts, offene U-Form des 2. Hinterhofs der Köpenicker 10a sollte nicht zugebaut werden.</p> <p>Die Brandwand bedeutet eine ungemeine Einschränkung der Le-</p>	<p>Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich richtet sich zurzeit nach dem Baunutzungsplan von 1958/60 und dem Überleitungsbebauungsplan VI-A. 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 mal 4 m Geschosshöhe) plus Sockel- und Dachgeschoss entlang der Brandwand zulässig, was einer Gebäudehöhe von rund 26 m entspräche und bei der Beurteilung der Auswirkungen auf die Wohnsituation der betroffenen Nachbarn zu berücksichtigen wäre.</p> <p>Der Vorentwurf des Bebauungsplans 2-35 sah einen Seitenflügel als</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Anregung / Hinweise	Abwägung
	<p>bensqualität (hinsichtlich Licht, Luft, Hygiene, Ausblick) der Bewohner des zweiten Hinterhofes Köpenicker Straße 10a.</p> <p>Außerdem würde die geplante Brandwand eine fundamentale Werteinbuße des Objekts Köpenicker Straße 10a mit sich bringen. Der Bebauungsplan steht auf diese Weise im Widerspruch zur Bewerbung des Objekts: "Die gesunden Wohnverhältnisse werden durch eine zweiseitige Orientierung der Wohnungen gesichert.", da die "gesunden" Wohnverhältnisse der Bewohner Köpenicker Straße</p>	<p>durchgängige 5-geschossige Bebauung plus Staffelgeschoss entlang der Brandwand Köpenicker Straße 10a vor.</p> <p>Vor dem Hintergrund der Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit 2014 hat die Vorhabenträgerin für das Grundstück Köpenicker Straße 11, 12 ein ebenfalls zum Ufer geöffnetes, U-förmiges Gebäude entwickelt, das die Öffnung der Brandwand zum zweiten Hof der Bestandsbebauung (durch eine Oberkante von etwa 11 m über Geländeoberkante (ü GOK)) freihält. Das geplante Gebäude orientiert sich mit einer straßenseitigen Traufhöhe (TH) von etwa 22,5 m ü GOK Traufhöhe zuzüglich einem Staffelgeschoss an der Gebäudehöhe der Bestandbebauung. Durch eine Rückstaffelung der beiden obersten Geschosse straßenseitig im Anschlussbereich Köpenicker Straße 10a (TH ca. 19,4 m bzw. ca. 22,4 m über GOK) wird auf die Dachneigung des denkmalgeschützten Nachbargebäudes Bezug genommen.</p> <p>An der Brandwand direkt an der Spree bildet ein akzentuierter Bauteil (ebenfalls 7-geschossig plus Staffelgeschoss) den Abschluss des Ufergrünzugs, womit die bestehende Brandwand vollständig bebaut wird.</p> <p>Ein Anspruch auf einen freien Ausblick besteht grundsätzlich nicht.</p> <p>Änderung der Kubatur Köpenicker Straße 11, 12</p> <p>Die zitierte Aussage "die gesunden Wohnverhältnisse werden durch eine zweiseitige Orientierung der Wohnungen gesichert" bezieht sich auf bauliche Lärmschutzmaßnahmen der Neubebauung.</p> <p>Zur Freihaltung der Öffnung zum 2. Hof siehe oben.</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Anregung / Hinweise	Abwägung
	10a deutlich beeinträchtigt würden.	
	<p>Der zwischen Senat und Bürgern (Bürgerbegehren Spreebebauung) vereinbarte Kompromiss, die Uferbebauung bis auf 30 Meter von der Wasserkante zur Straße frei zu lassen, ist zu berücksichtigen und zu achten. Dies würde automatisch die Problematik der Verbauung der offenen U-Form des zweiten Hofes Köpenicker Straße 10a lösen. Der Hof beginnt nämlich ca. ab 30 Meter von der Wasserkante entfernt.</p>	<p>Der Geltungsbereich gehört zur Flächenkulisse der „Planungsleitlinien für das Kreuzberger Spreeufer zwischen Schillingbrücke und der Köpenicker Straße 10a“ (BVV-Kennntnisnahme 09/2009). Danach strebt das Bezirksamt bei der planerischen Umsetzung einen unbebauten, 30 m breiten Uferstreifen an, von dem 20 m öffentlich zugänglich sind, wobei die konkrete Umsetzung jedoch von der jeweiligen städtebaulichen Situation zu prüfen ist. Statt einer möglichen, überwiegend geschlossenen baulichen Kante in einer Entfernung von 30 m vom Spreeufer sieht das Konzept einen Freiraum am Spreeufer vor, der sich aufgrund der gemeinsamen Kammstruktur beider Bebauungspläne 2-35a VE und 2-35b über dieses Mindestmaß hinaus öffnet.</p> <p>Durch den konzeptionellen Ansatz für den ursprünglichen Bebauungsplan 2-35, jeweils bis zu 40 m breiten Wohnhöfe vorzusehen, wird der Uferbereich aufgeweitet. Die Kopfbauten sind in ihrer Länge differenziert, so dass unterschiedliche Freiflächen, Räume und Situationen entstehen können. Der Baukörper liegt teilweise im Uferstreifen, dies wird durch die Öffnungen der Wohnhöfe jedoch kompensiert. Der Bebauungsplan 2-35b nimmt diese Grundidee auf.</p> <p>Die Uferlinie ist dem Grundstück zusätzlich vorgelagert. Der westliche Seitenflügel des geplanten Vorhabens hat einen Abstand von rund 26 m zur Uferlinie und 20 m zur Grundstücksgrenze. Die Gebäudekante im Wohnhof Köpenicker Str. 11, 12 springt von der Grundstücksgrenze rund 33 m zurück.</p> <p>Die künftige öffentliche Grünfläche mit der geplanten Zweckbestimmung</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Anregung / Hinweise	Abwägung
		<p>„Ufergrünzug mit Spielplatz“ ist im Zusammenhang mit der öffentlichen Grünfläche, die entlang der Köpenicker Straße 14 umgesetzt wird, zu sehen und stellt den vorläufigen Abschluss des Ufergrünzugs dar.</p> <p>Änderung: keine</p>
10	<p>Offenhaltung zweiter Hof Köpenicker Straße 10a</p> <p>Es ist nicht nachvollziehbar, wieso das geplante Gebäude entlang der Grundstücksgrenze zur Köpenicker Straße 10a die dortige Lücke zum Hof verbauen soll. Das Gebäude Köpenicker Straße 10a ist im hinteren Teil teilweise nur ca. 8 m hoch.</p>	<p>Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich richtet sich zurzeit nach dem Baunutzungsplan von 1958/60 und dem Überleitungsbebauungsplan VI-A. 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 mal 4 m Geschosshöhe) plus Sockel- und Dachgeschoss entlang der Brandwand zulässig, was einer Gebäudehöhe von rund 26 m entspräche und bei der Beurteilung der Auswirkungen auf die Wohnsituation der betroffenen Nachbarn zu berücksichtigen wäre.</p> <p>Der Vorentwurf des Bebauungsplans 2-35 sah einen Seitenflügel als durchgängige 5-geschossige Bebauung plus Staffelgeschoss entlang der Brandwand Köpenicker Straße 10a vor.</p> <p>Vor dem Hintergrund der Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit 2014 hat die Vorhabenträgerin für das Grundstück Köpenicker Straße 11, 12 ein ebenfalls zum Ufer geöffnetes, U-förmiges Gebäude entwickelt, das die Öffnung der Brandwand zum zweiten Hof der Bestandsbebauung (durch eine Oberkante von etwa 11 m über Geländeoberkante (ü GOK)) freihält. Das geplante Gebäude</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Anregung / Hinweise	Abwägung
	<p>Diese Höhe sollte das geplante Nachbargebäude an dieser Stelle nicht überschreiten, sondern in seine Gestaltung mit einbeziehen, so dass ein interessantes Ensemble entsteht, statt die einzelnen Gebäude voneinander abzugrenzen und abzuschotten.</p> <p>Beim Gebäude in der Köpenicker Straße 10a handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Ensemble, so dass es wünschenswert ist, wenn der Blick in dieses Ensemble auch von den Neubauten aus möglich ist.</p> <p>Zudem soll die Öffnung des zweiten Hofes des Gebäudes der Köpenicker Straße 10a hin zur Köpenicker Straße 11 nicht verbaut werden um die Wohnqualität der Anwohner nicht zu verringern hinsichtlich Lichteinfall und Luftzirkulation.</p>	<p>orientiert sich mit einer straßenseitigen Traufhöhe (TH) von etwa 22,5 m ü GOK Traufhöhe zuzüglich einem Staffelgeschoss an der Gebäudehöhe der Bestandbebauung. Durch eine Rückstaffelung der beiden obersten Geschosse straßenseitig im Anschlussbereich Köpenicker Straße 10a (TH ca. 19,4 m bzw. ca. 22,4 m über GOK) wird auf die Dachneigung des denkmalgeschützten Nachbargebäudes Bezug genommen.</p> <p>An der Brandwand direkt an der Spree bildet ein akzentuierter Bauteil (ebenfalls 7-geschossig plus Staffelgeschoss) den Abschluss des Ufergrünzugs, womit die bestehende Brandwand vollständig bebaut wird.</p> <p>Das Konzept wurde bereits im Vorfeld mit der unteren Denkmalbehörde abgestimmt. Darüber hinaus haben die untere Denkmalbehörde und das Landesdenkmalamt im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit, sich zur Planung zu äußern.</p> <p>Zum bestehenden Baurecht siehe oben.</p> <p>Änderung der Kubatur Köpenicker Straße 11, 12</p>
11	<p>Grenzverlauf Grundstücke</p> <p>Der Grenzverlauf zwischen dem Grundstück Köpenicker Str. 11 und 12 in der Gemarkung Kreuzberg, Flur 193, Flurstücke 171 und dem</p>	<p>Zwischenzeitlich haben die Eigentümerinnen der Grundstücke Köpenicker Straße 14 und 11, 12 in gegenseitigem Einvernehmen einen Grund-</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Anregung / Hinweise	Abwägung
	<p>nordwestlich angrenzenden Flurstück 143 verläuft nicht gradlinig zwischen den nördlichen und südlichen Grundstücksgrenzen, sondern verspringt nach etwa einem Drittel der Strecke von der Köpenicker Straße aus gesehen.</p> <p>Dieser Grundstücksversprung führt in Kombination mit den im Planentwurf festgesetzten Baugrenzen an der nordwestlichen Grundstücksgrenze dazu, dass die Baugrenzen faktisch nicht ausgenutzt werden können, weil das Vorhaben in diesem Falle unzulässige Weise Abstandflächen auf das benachbarte Flurstück 143 werfen würde.</p> <p>Im Ergebnis würde dies dazu führen, dass etwa ein Drittel des westlichen Flügels auf dem Grundstück Köpenicker Str. 11 und 12 in der Gemarkung Kreuzberg, Flur 193, Flurstücke 171 nicht bebaut werden könnte, wodurch auch die eigentlich von der Planung gewünschte Raumstruktur nicht realisiert werden könnte. Diese Einschränkung der Bebaubarkeit des Grundstücks könnte stadtplanerisch gelöst werden.</p> <p>Unabhängig von der hier aus gesehen stadtplanerischen Lösungsmöglichkeiten bestehen derzeit Gespräche über eine Verständigung zwischen den Eigentümern dahingehend, dass die Grundstücksgrenze insgesamt begradigt wird und im nördlichen Teil des Grundstücksverlaufs um ca. drei Meter nach Osten rutscht und die Begradigung in südlicher Richtung zur Köpenicker Straße verläuft. Damit würde nach voraussichtlicher Zuteilung ein etwa sechs Meter</p>	<p>stückstauschvertrag vom 08.05.2015 abgeschlossen. Die Flurstücke sind entsprechend geändert und jeweils verschmolzen worden.</p> <p>Die Geltungsbereiche wurden nach der Teilung entsprechend angepasst. Dies hat keine Auswirkungen auf die jeweiligen Titel der B-Pläne, da sich diese auf die Hausnummern beziehen.</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Anregung / Hinweise	Abwägung
	<p>tiefer Abstand zwischen der nördlichen der Baugrenze und der Nachbargrenze entstehen.</p> <p>Auch dies würde bewirken, dass die nach dem Plan mögliche und beabsichtigte Bauhöhe im Hinblick auf die Einhaltung von Abstandflächen nicht ausgenutzt werden könnte. Dies kann allerdings problemlos dadurch behoben werden, dass das Baufenster des westlichen, zur Spree ausgerichteten Flügels, auf dem Grundstück Köpenicker Str. 11 und 12 in der Gemarkung Kreuzberg, Flur 193, Flurstücke 171 in den Innenbereich hinein drei Meter verbreitert wird, um die gewünschte städtebauliche Struktur zu erreichen.</p>	<p>Änderung: Grundstückstausch, Anpassung der Geltungsbereiche nach der Teilung</p>
	<p>Darüber hinaus sollte berücksichtigt werden, dass sich auf dem Grundstück bisher ein Lebensmittel-Discountmarkt befand. Ausweislich der Begründung zum Planentwurf ist vorgesehen, in dem Gebiet wiederum einen Nahversorgungsbetrieb zuzulassen. Dies müsste bei der Baufensterdimensionierung berücksichtigt werden, da sich ein derartiger Markt innerhalb der derzeit ausgewiesenen Baugrenzen nicht realisieren lässt. Möglicherweise müsste also für die Erdgeschossebene eine andere Bauflächenausweisung erfolgen.</p> <p>Auch insoweit sollte nach der frühzeitigen Beteiligung im Zuge des weiteren Planungsverfahrens eine Verständigung zwischen der Verwaltung und den Grundstückseigentümern erfolgen.</p>	<p>Die Auslegung bezog sich auf den Bebauungsplan 2-35, der zwischenzeitlich mit BA-Beschluss vom 17. Juni 2014 und Bekanntmachung vom 10. Juli 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 wurde.</p> <p>Die Verfahren wurden getrennt weitergeführt. Zum B-Plan 2-35a VE wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 bereits durchgeführt. Der Bebauungsplan 2-35b ruhte währenddessen.</p> <p>In der Zwischenzeit hat die Eigentümerin, ein Vorhaben entwickelt und mit dem Bezirksamt abgestimmt, das unter Berücksichtigung des Spreefensters - einer freigehaltenen Sichtachse mit einem öffentlichen Zugang zur Spree - ein U-förmiges Gebäude vorsieht. Im Erdgeschoss soll Einzel-</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Anregung / Hinweise	Abwägung
		<p>handel sowie soziale- und kulturelle Einrichtungen entstehen, in den oberen Geschossen Wohnungen. Am 23.04.2018 hat die Vorhabenträgerin einen Antrag auf Wiederaufnahmen des ruhenden Antrags vom 19.06.2017 auf Umstellung auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gestellt. Eine Umstellung auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist jedoch bisher nicht erfolgt. Das Bezirksamt beabsichtigt eine Umstellung des Verfahrens im ersten Halbjahr 2022 vorzunehmen. Nach Umstellung des Verfahrens auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, werden die abgestimmten Planungen der Eigentümerin und Vorhabenträgerin weiterverfolgt. Diese wird den Einzelhandel in der angestrebten Größenordnung entsprechend berücksichtigen.</p> <p>Änderung: keine</p>
12	<p>Vom städtebaulichen Konzept wird nicht als Potenzial erwähnt, dass die Sicherung dieser für innerstädtische Verhältnisse schon ungewöhnlich ausgedehnten naturnahen Uferabschnitts für die erforderliche Wiedervernetzung von Lebensräumen und damit für den Erhalt der biologischen Vielfalt von entscheidender Bedeutung ist. Naturnahe Uferabschnitte bieten Wasservögeln wichtige Strukturen und Schutz; sie sind außerdem potenzielle, in der Innenstadt sehr seltene Rastplätze für aquatische Säugetiere wie Biber und Fischotter. Der Erhalt solcher Uferbereiche entspricht auch den Zielen der Schaffung eines Biotopverbunds für Berlin und der EU-Wasserrahmenrichtlinie, deren Umsetzung ansteht.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung aufgenommen.</p> <p>Änderung: keine, Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan 2-35b</p>
	<p>Die ökologische Funktion des hier zwischen Spree und Köpenicker Straße befindlichen naturnahen Uferabschnitts ist allerdings nicht</p>	<p>Der Uferbereich liegt außerhalb des Grundstücks. Eine Erweiterung der Geltungsbereiche der Bebauungspläne 2-35a VE und 2-35b ist nicht</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Anregung / Hinweise	Abwägung
	<p>allein dadurch gewährleistet, dass man das bestehende Flachufer und den vorhandenen Baumbestand grundsätzlich erhalten will, sondern benötigt weitere Maßnahmen zur wirksamen Sicherung und Entwicklung des naturnahen Uferbereichs einschließlich der vorhandenen ökologischen Qualität:</p> <p>Es wird vorgeschlagen, die Uferzone selbst in den Geltungsbereich des B-Plans aufzunehmen. Es findet sich in der Begründung kein Hinweis dazu, warum dies bisher nicht geschieht, obwohl wiederholt auf die Uferzone Bezug genommen wird. Es wird daher die Frage aufgeworfen, ob es rechtlich möglich und zwecks Sicherung der Qualität der Uferzone besser wäre, diese würde in den Geltungsbereich einbezogen und etwa als "Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" festgesetzt.</p>	<p>geplant, da der Uferbereich sich im Bundeseigentum befindet und das Land Berlin keine direkten Zugriffsrechte darauf hat. Die Gestaltung und der Erhalt des Uferbereichs fällt in den Zuständigkeitsbereich des Bundesschiffahrtsamtes.</p> <p>Die Vorhabenträgerin steht in Abstimmung mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt (WSA) zwecks gemeinsamer Gestaltung der Uferzone auf und außerhalb des Grundstücks.</p> <p>Für die Grün- und Freiflächen Köpenicker Straße 14 wurde eine konzeptionelle Grün- und Freiflächenplanung (FPB GmbH, Juli 2016 / Fortschreibung Juli 2018) erarbeitet, die sich mit der Verträglichkeit von Entwicklung und Schutz der naturnahen Uferzone einerseits und einer öffentlichen Zugänglichkeit andererseits auseinandersetzt. Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Ufergrünzug mit Spielplätzen soll hinsichtlich der unterschiedlichen Nutzungsansprüche zониert werden. Am unmittelbaren Spreeufer soll eine Zone entstehen, in der thematisch „Ruhe und Schutz“ im Vordergrund stehen. Vorwiegend ist dort der Erhalt bzw. die Schaffung naturnaher Bereiche vorgesehen. Durch zwei bewusst gesetzte Zugänge kann die Spree erlebt werden. Einen davon stellt der Zugang in Verlängerung des Spreefensters dar. Dort befindet sich heute die einzige Stelle mit direktem Bezug zum Ufer, der auch weiterhin Bestand haben soll. Die verschiedenen Anforderungen können durch die Planung vereint werden. Die konzeptionelle Grün- und Freiflächenplanung ist Anlage des Durchführungsvertrags zum Bebauungsplan 2-35a VE, der am 13.07.2018 geschlossen wurde.</p> <p>Für den Uferbereich Köpenicker Straße 11, 12 wird ebenfalls eine Frei-</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Anregung / Hinweise	Abwägung
		<p>raumkonzeption erarbeitet und mit dem Grünflächenamt abgestimmt. Die entsprechenden Regelungen im Durchführungsvertrag werden angestrebt.</p> <p>Zur Vermeidung von ggf. indirekten Auswirkungen durch die öffentliche Nutzung des Ufergrünstreifens werden ebenfalls Maßnahmen im Rahmen der Freiraumplanung entwickelt und abgestimmt.</p> <p>Die Bebauungsplanverfahren werden im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Nach § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.</p> <p>Es besteht somit kein Erfordernis zur Ausweisung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, da die Eingriffe nicht ausgeglichen werden müssen.</p> <p>Erarbeitung von Freiraumkonzeptionen</p>
	<p>Zur Sicherung ihrer ökologischen Qualität ist die vorhandene naturnahe Uferzone vor allem möglichst nicht zu zerschneiden. Konkret sollte der Uferweg am äußersten östlichen Ende des Geltungsbereichs zum dort geplanten Übergang auf den weiterführenden Steg geführt werden, so wie in den Unterlagen "Entwurf" und "Stadtgestalt" dargestellt (im "Städtebaulichen Konzept" wird der Uferweg hingegen andeutungsweise etwas weiter westlich durch den vorhandenen Baumbestand hindurchgeführt). Dort befindet sich auch schon heute ein unbewachsener Durchgang zum Wasser. Als weiterer Durchgang zum Wasser ist ansonsten maximal noch</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist unklar, auf welche Unterlagen hier Bezug genommen wird. Das Spreefenster als Durchwegungsmöglichkeit wurde so gewählt, dass beide Grundstücke - Köpenicker Straße 14 und Köpenicker Straße 11, 12 - einen Anteil daran haben. Es dient gleichzeitig der Erschließung der jeweiligen Gebäudeflügel.</p> <p>Durch die Lage wird sichergestellt, dass auch bei einer ausschließlichen Realisierung des Vorhabens im B-Plan 2-35a VE eine öffentliche Zugänglichkeit gesichert ist. Bei dem bisherigen Zugang über das Grundstück</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Anregung / Hinweise	Abwägung
	<p>das geplante, in seiner Ausdehnung aber auf wenige Meter - am Ufer selbst keinesfalls die erwähnten 18 Meter - zu begrenzende "Spreefenster" akzeptabel, auch dies an einer Stelle, wo schon heute der Baumbestand durchlässig und dem Nutzungsdruck schon ausgesetzt ist.</p>	<p>Köpenickerstraße 11, 12 handelt es sich weder um einen öffentlich-rechtlich noch privatrechtlich gesicherten Zugang.</p> <p>Die zitierte Breite von 18 m bezieht sich auf die Durchblickmöglichkeit und nicht auf die Breite des Weges. Der Weg wird in das Wegekonzept der Freifläche am Ufer integriert und nicht als Schneise bis an das Wasser geführt.</p> <p>Änderung: keine</p>
	<p>Von der Errichtung von zusätzlichen Bootsstegen, Treppen zum Wasser oder Badestellen, wie in den Planungsunterlagen angedeutet, ist unbedingt abzusehen, zumal die innerstädtische Spree sowieso für nicht- und kleinmotorisierte Fahrzeuge gesperrt ist und hier auch ein generelles Badeverbot gilt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 2-35a und der Bebauungsplan 2-35b beziehen sich jeweils nur auf das Grundstück des Vorhabens. Der Uferbereich liegt außerhalb dessen. Die Vorhabenträgerin der Köpenicker Str. 11, 12 stimmt sich hinsichtlich der Ufergestaltung direkt mit der WSA ab. Ein Nutzungsvertrag wird angestrebt.</p> <p>Änderung: keine</p>
	<p>Unvermeidbare vereinzelte Fällungen sind auszugleichen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bäume und Biotoptypen wurden bereits erfasst. Für vorhabenbedingte Baumfällungen gilt die Baumschutzverordnung, Fällungen werden entsprechend dieser Verordnung ausgeglichen.</p> <p>Änderung: keine</p>
	<p>Die naturnahe Uferzone ist nicht nur in ihrer Länge, sondern auch in ihrer Tiefe planerisch zu sichern. Der vorgesehene öffentliche, 20 Meter breite öffentlich nutzbare Uferstreifen sollte daher wasserseitig keinesfalls näher als bis zur derzeit vorhandenen Umzäunung geführt werden; für eine effektive Schutzfunktion des Biotops wäre</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Erweiterung des Geltungsbereichs ist nicht geplant, da sich der Uferbereich im Bundeseigentum befindet und das Land Berlin keine direkten Zugriffsrechte darauf hat. Die Gestaltung und der Erhalt des Uferbereichs ist Aufgabe des zu-</p>

Lfd. Nr. der Stellungnahme	Anregung / Hinweise	Abwägung
	eher eine Ausweitung wünschenswert. So könnten auch sinnvolle Ausgleichsflächen geschaffen werden.	ständigen Bundesschiffahrtsamtes. Der Uferbereich liegt außerhalb des Grundstücks. Die Vorhabenträgerin der Köpenicker Str. 11/12 stimmt sich zur Ufergestaltung direkt mit der WSA ab. Ein Nutzungsvertrag wird angestrebt. Zur Erweiterung des Geltungsbereichs siehe oben. Änderung: keine
	Unabhängig von der B-Planung ist die naturnahe Uferzone darüber hinaus in Zukunft auch tatsächlich wirksam zu schützen, einschließlich durch Absperrung und Beschilderung (Betritt und Angelverbot) entlang des geplanten Uferwegs als auch zu beiden Seiten des bis zum Wasser reichenden Spreefensters. Zu einem wirksamen Schutz gehört auch das Belassen der bereits ins Wasser gestürzten Bäume, die wichtige Rückzugsräume u.a. für Wasservögel bieten. Sollte das Ufer in voller Länge bis zum Wasser öffentlich zugänglich und "aufgeräumt" werden, würde dies den ökologischen Wert des Flachufers und Baumbestands empfindlich reduzieren. Stattdessen sollten weitere Maßnahmen zur ökologischen Entwicklung der Uferbereiche geprüft und ggf. umgesetzt werden (z.B. Pflanzung von Röhricht, Bodendeckern, standortgerechten Gehölzen).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Gegenstand der Bebauungspläne 2-35a VE und 2-35b. Änderung: keine
	Wir bitten Sie, im weiteren Verfahren die beschriebenen Belange des Naturschutzes umfassend zu berücksichtigen, damit der ökologische Wert des naturnahen Ufers erhalten werden kann.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die für die Umwelt relevanten Belange werden im Bebauungsplan berücksichtigt und abgewogen. Erfassung der Bäume und Biotope, Erarbeitung von Freiraumkonzeptio-

Lfd. Nr. der Stellung- nahme	Anregung / Hinweise	Abwägung
		nen

Ergebnis der Abwägung

Die Anregungen und Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan 2-35 wurde in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-35a VE (Köpenicker Straße 14) und den Bebauungsplan 2-35b (Köpenicker Straße 11, 12) geteilt, die Umstellung des letztgenannten auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist beabsichtigt. Eine Abwägung erfolgte zunächst für den vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-35a VE. Diese ist bereits abgeschlossen. Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken bezogen sich allerdings zu einem Großteil auf Themen, die eher bzw. ausschließlich Gegenstand des Bebauungsplans 2-35b waren. Dies waren folgende Themen:

Geltungsbereich

- Grenzverlauf zwischen den Grundstücken Köpenicker Straße 14 und 11, 12 (Stellungnahme Nr. 11)

Städtebau / Dichte

- Brandwandbebauung Köpenicker Straße 10a (Nrn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10)
- Differenzierung oder Verringerung der Bautiefen und Gebäudehöhen (Nrn. 5, 6)
- Städtebauliche Einbindung (Nr. 6)
- Behutsame Bebauung mit mehreren Spreefenstern als Konsens vergangener Diskussionen (Nr. 6)
- Sicherung eines Nahversorgers (Nr. 11)

Spreeufer, öffentliche Zugänglichkeit

- Freihaltung einer 30 m breiten Uferzone (Nrn. 2, 4, 6, 8, 9)
- Sicherung der öffentlichen Nutzung im Grundbuch (Nr. 6)
- Verlagerung des Spreefenster an den östlichen Rand des Vorhabengrundstücks (Nrn. 1, 3, 12)
- Sicherung ordnungsrechtlicher Maßnahmen für den Ufergrünzug (Nrn. 5, 6)

Immissionen und Verschattung

- Auswirkung der Bebauung auf Lärm, Luftschadstoffe, Wind und Verschattung des Freiraums (Nr. 5)

Natur und Umwelt

- Berücksichtigung von Umweltbelangen (Nrn. 2, 12)
- Ausgleich von unvermeidbaren Baumfällungen (Nr. 12)

- Maßnahmen zur wirksamen Sicherung und Entwicklung des naturnahen Uferbereichs (Nr. 12)
- erneute Untersuchung auf Altlasten und Kampfmittel (Nr. 5)

Die Anregungen und Hinweise haben für den vorhabenbezogenen B-Plan 2-35a VE zu keiner wesentlichen Änderung der Inhalte der Planung geführt. Die Abstimmung zwischen den Eigentümern der Grundstücke Köpenicker Straße 14 und 11, 12 führte zur Anpassung des Geltungsbereichs und der Baukörperausweisung, ohne die Grundzüge der beabsichtigten Planung zu ändern.

Die Anregungen, Bedenken und Hinweise zum B-Plan 2-35b sind in die Fortschreibung des baulichen Vorhabenkonzepts Köpenicker Straße 11, 12 eingeflossen. Vor dem Hintergrund der Einwendungen hat die Vorhabenträgerin für das Grundstück ein ebenfalls zum Wasser geöffnetes U-förmiges Gebäude entwickelt, das die Öffnung der Brandwand zum zweiten Hof der Bestandsbebauung freihält und direkt an der Spree mit einem städtebaulichen Akzent in gleicher Höhe wie die straßenseitige Bebauung abschließt. Das geplante Gebäude orientiert sich mit 22,4 m Traufhöhe und einem Staffelgeschoss an der Gebäudehöhe der Bestandbebauung mit einer Gesamthöhe von 26 m ü GOK. Durch eine Rückstaffelung der beiden obersten Geschosse im Anschlussbereich Köpenicker Straße 10a (19,4 m und 22,4 m über GOK) wird auf die Dachneigung des denkmalgeschützten Nachbargebäudes Bezug genommen. Durch die grenzständige Bebauung der Brandwand wird der öffentliche Ufergrünzug gefasst und abgeschlossen, ohne die künftige Weiterführung über eine Steganlage in östlicher Richtung auszuschließen.

Darüber hinaus werden die Auswirkungen des Vorhabens durch Fachgutachten zum Verkehr, zum Lärm und zu den Schadstoffimmissionen untersucht sowie die umweltrelevanten Belange berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Im Rahmen der Freiraumplanung werden ggf. erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung von indirekten Auswirkungen der öffentlichen Nutzung des Ufergrünstreifens auf die naturnahe Uferzone entwickelt und abgestimmt. Soweit die Maßnahmen das Vorhabengebiet betreffen, werden im Durchführungsvertrag dazu Regelungen erfolgen.

Im Folgenden ist die Abwägung zu den Themen zusammengefasst:

Geltungsbereich

Die Abstimmung zwischen den Eigentümern der Grundstücke Köpenicker Straße 14 und 11, 12 führten zur Anpassung des Geltungsbereichs und der Baukörperausweisung, ohne die Grundzüge der beabsichtigten Planung zu ändern. Die Eigentümerinnen der Grundstücke Köpenicker Straße 14 und 11, 12 haben in gegenseitigem Einvernehmen einen Grundstückstauschvertrag vom 08.05.2015 abgeschlossen. Die Flurstücke sind entsprechend geändert und jeweils verschmolzen worden.

Die Geltungsbereichsgrenzen sind entsprechend der Teilung des Plans 2-35 berücksichtigt worden.

Städtebau / Dichte

Die städtebauliche Grundkonzeption der Kammstruktur (B-Planvorentwurf 2-35) wurde auf Initiative der Eigentümerin des Grundstücks Köpenicker Straße 14 entwickelt. 2013 hat diese nach Vorauswahl aus den strategischen Ansätzen von 10 Planerteams drei Stadtplanungsbüros parallel beauftragt, eine städtebauliche Konzeption zu entwickeln. Das vorliegende Ergebnis wurde zwischen dem Vorhabenträger und dem Bezirk abgestimmt.

Die städtebauliche Figur wurde so konzipiert, dass sie klare, urbane Kanten formuliert.

Die Kopfbauten der Kammstruktur bilden dabei die räumliche Fassung des Freiraums an der Spree. Statt einer möglichen überwiegend geschlossenen baulichen Kante in einer Entfernung von 30 m vom Spreeufer sieht das städtebauliche Konzept einen Freiraum am Spreeufer vor, der aufgrund der Kammstruktur von einem Spannungsfeld zwischen Weite und Enge geprägt ist. Durch die großen jeweils ca. 40 m breiten Wohnhöfe wird der Uferbereich aufgeweitet. An diesem Prinzip orientiert sich nun auch das konkretisierte Gebäudekonzept für die Köpenicker Straße 11, 12.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich richtet sich zurzeit nach dem Baunutzungsplan von 1958/60 und dem Überleitungsbebauungsplan VI-A. 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 x 4m Geschosshöhe) plus Sockel und Dachgeschoss entlang der Brandwand zulässig, was einer Gebäudehöhe von rund 26 m entspräche und bei der Beurteilung der Auswirkungen auf die Wohnsituation der betroffenen Nachbarn zu berücksichtigen ist. Ein Anspruch auf einen freien Ausblick besteht grundsätzlich nicht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans 2-35 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit 2014 sah einen Seitenflügel als durchgängige 5-geschossige Bebauung plus Staffelgeschoss entlang der Brandwand Köpenicker Straße 10a vor.

Die Anregungen, Bedenken und Hinweise zum B-Plan 2-35b sind in die Konzeption für die Köpenicker Straße 11, 12 eingeflossen. Vor dem Hintergrund der Einwendungen hat die Vorhabenträgerin für das Grundstück Köpenicker Straße 11, 12 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 22,5 m Traufhöhe und einem Staffelgeschoss an der Gebäudehöhe der Bestandsbebauung mit einer Gesamthöhe von 26 m ü GOK. Durch eine Rückstaffelung der beiden obersten Geschosse im Anschlussbereich Köpenicker Straße 10a (19,4 m und 22,4 m über GOK) wird auf die Dachneigung des denkmalgeschützten Nachbargebäudes Bezug genommen. Die Bedenken, dass von falschen Höhen für das Bestandsgebäude ausgegangen wird, ist unbegründet: Die Giebelwand wurde im August 2015 vor Ort erneut von einem öffentlich bestellten Vermesser (Zech und Ruth) geprüft, wobei die Höhen bestätigt wurden und die weitere Planung Köpenicker Straße 11, 12 auf dieser Basis erfolgte.

An der nördlichen Brandwand direkt an der Spree bildet ein siebengeschossiger Gebäuderiegel mit Staffelgeschoss den vorläufigen Abschluss des Ufergrünzugs. Die Öffnung der Brandwand zum zweiten Hof der Bestandsbebauung wird durch eine festgesetzte Oberkante von 11 m in diesem Bereich freigehalten. Die Brandwand wird somit komplett angebaut. Dies steht der Möglichkeit der Weiterführung des Grünzugs über eine Steganlage in westlicher Richtung nicht entgegen.

Die Entwicklung der Flächen erfolgt nach dem Leitbild der Innenentwicklung, da bereits genutzte, vorbelastete Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die angestrebte Dichte lässt sich aus der Umgebung ableiten. Die Gebäudehöhe von insgesamt ca. 26 m (22,4 m Traufhöhe und einem Staffelgeschoss) entspricht dabei der Höhe der Gebäude auf dem Nachbargrundstück Köpenicker Straße 10a (ca. 61 m ü NHN / 26 m ü GOK). Betrachtet man die Dichtewerte der Umgebung blockbezogen, so liegen die GFZ-Werte in der östlichen und südlichen Nachbarschaft bei 2,3 bis 4,4. Dies liegt 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 4,4 erreicht. Auch entlang der Eisenbahnstraße südlich des Geltungsbereiches werden GFZ-Werte von über 3,5 erreicht.

Im Geltungsbereich des B-Plans 2-35b soll entsprechend der angestrebten innerstädtischen gemischten Struktur ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt werden. Die Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO für das Maß der Nutzung für diesen Baugebietstyp liegen bei einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 3,0. Diese werden mit einer GRZ gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,65 und einer GFZ von 2,99 (bezogen auf die Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO) nicht überschritten.

Dementsprechend liegt die beabsichtigte bauliche Dichte innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 2-35b im Rahmen der umgebenden Baudichte.

Der Stadtraum um die Köpenicker Straße ist durch seine Gemengelage von gewerblichen Nutzungen und Wohnen baustrukturell sehr heterogen. Die Kammstruktur stellt durch die großzügigen Höfe und die Öffnung zur Spree eine Interpretation der Berliner Blockstruktur dar, die im Umfeld innerhalb der gemischten Baustrukturen vorzufinden ist. Gleichzeitig vermittelt sie zwischen den Maßstäblichkeiten der Wohngebäude mit den Gewerbebauten im Umfeld. Vor diesem Hintergrund fügt sich die Bebauung in den Stadtraum ein.

An der Ecke Köpenicker Straße / Eisenbahnstraße befinden sich 5-geschossige Altbauten zum Teil mit hohen Dächern und einer Höhe von 24 m (z.B. Köpenicker Str. 173). Der Neubau Köpenicker Straße 172 hat sieben Geschosse, eine Gebäudehöhe bis zu 24,8 m und ist damit nur etwas niedriger als die geplanten Neubauten.

Die untere Denkmalschutzbehörde hat im Rahmen der Behördenbeteiligung zum B-Plan 2-35a VE mit Schreiben vom 10.03.2015 mitgeteilt, dass sich aus der Prüfung des Bebauungsplanentwurfs keine Einwände aus denkmalfachlicher Sicht ergeben haben. Auch seitens des Landesdenkmalamtes (LDA) bestehen nach Schreiben vom 10.03.2015 keine Bedenken gegen die Aufstellung des B-Planes.

Das Konzept zum 2-35b wurde hinsichtlich des Denkmalbereichs Köpenicker Straße 7a-10a mit der unteren Denkmalbehörde abgestimmt. Darüber hinaus haben die untere Denkmalbehörde und das Landesdenkmalamt im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum B-Plan 2-35b die Möglichkeit, sich zur Planung zu äußern.

Die technischen Dachaufbauten werden im Bebauungsplan durch eine textliche Festsetzung beschränkt, so dass deren visuelle Wirkung möglichst gering gehalten und das denkmalgeschützte Gebäude Köpenicker Str. 10a nicht beeinträchtigt wird. Durch die Festsetzung von Oberkanten sind Dachterrassen auf dem obersten Geschoss ausgeschlossen.

Es sollen voraussichtlich zwei Einzelhandelseinrichtungen, ein Nahversorger mit 800 m² Verkaufsfläche (VKF) und ein Bäcker/eine Gastronomie mit 250 m² VKF sowie eine zweite Ladeneinheit (ggf. ein Drogeriemarkt) mit 600 - 800 m² VKF im Erdgeschoss des geplanten Gebäudes untergebracht werden.

Spreeufer und öffentliche Zugänglichkeit

Der Geltungsbereich gehört zur Flächenkulisse der „Planungsleitlinien für das Kreuzberger Spreeufer zwischen Schillingbrücke und der Köpenicker Straße 10a“ (BVV-Kenntnisnahme 09/2009). Danach strebt das Bezirksamt bei der planerischen Umsetzung einen 30 m breiten unbebauten Uferstreifen an, von dem 20 m öffentlich zugänglich sind. Dies hängt jedoch von der Grundstückssituation und der städtebaulichen Konkretisierung ab. Statt einer möglichen überwiegend geschlossenen baulichen Kante in einer Entfernung von 30 m vom Spreeufer, sieht das ursprüngliche Gesamtkonzept, an das sich das Vorhaben anlehnt, einen Freiraum am Spreeufer vor, der sich aufgrund der Kammstruktur über das Mindestmaß hinaus öffnet. Durch die großen, jeweils ca. 40 m breiten Wohnhöfe wird der Uferbereich aufgeweitet. Die Kopfbauten sind in ihrer Länge differenziert, so dass unterschiedliche Räume und Situationen entstehen können. Die Kopfbauten ragen vereinzelt in den Uferstreifen hinein, dies wird durch die Öffnungen der Wohnhöfe kompensiert. Die künftige öffentliche Grünfläche mit der geplanten Zweckbestimmung „Ufergrünzug mit Spielplatz“ im B-Plan 2-35b ist im Zusammenhang mit der öffentlichen Grünfläche entlang der Köpenicker Straße 14 zu sehen.

Am 20.01.2011 hat die Eigentümerin des Grundstücks Köpenicker Straße 14 eine städtebauliche Idee über die Nachnutzung des Grundstücks in einer Diskussionsveranstaltung der Öffentlichkeit vorgestellt. Der vorgestellte Entwurf mit einer offeneren Struktur (und vermeintlich stärkeren Öffnung zu Spree) diente als erste Diskussionsgrundlage für eine weitere Entwicklung von Seiten der Eigentümerin. Im weiteren Verfahren der Bauleitplanung sollte diese Konzeption

bzw. alternative Varianten vertieft und konkretisiert werden. Das vorliegende Konzept berücksichtigt den notwendigen Lärmschutz. Aufgrund der bestehenden Lärmsituation an der Köpenicker Straße, die (nach FIS Broker) mit über 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts im gesundheitsgefährdenden Bereich liegt, sind für die Entwicklung einer hier angestrebten gemischten Struktur, insbesondere hinsichtlich Wohnen, Maßnahmen zu treffen, die gesunde Wohn- und auch Arbeitsverhältnisse gewährleisten. Nach dem Lärminderungsplan Berlin kommen hierfür vorrangig aktive Maßnahmen, u.a. die Entwicklung von sog. lärmrobusten Strukturen in Frage – bzw. ist nur dann eine Entwicklung möglich.

Das Spreefenster als Durchwegungsmöglichkeit wurde so gewählt, dass beide Grundstücke – Köpenicker Straße 14 und Köpenicker Straße 11, 12 – einen gleichen Anteil daran haben. Es dient gleichzeitig der Erschließung der Gebäude. Durch die Lage wird sichergestellt, dass auch bei einer ausschließlichen Realisierung nur eines der Vorhaben eine öffentliche Zugänglichkeit gesichert ist. Bei dem bestehenden Zugang entlang der Brandwand Köpenicker Straße 10 a über das Grundstück Köpenicker Straße 11, 12 handelt es sich weder um einen öffentlich rechtlich noch privatrechtlich gesicherten Zugang.

Die befürchtete Vermüllung sowie Lärm und Vandalismus der Grünfläche berühren ordnungsrechtliche Belange, die nicht Gegenstand der Bebauungspläne sind. Bezüglich der Lärmimmissionen für das Plangebiet als auch für die umgebenden Grünflächen ist das Grünanlagengesetz zugrunde zu legen, das zum Verhalten der Anlagennutzer, zur Rücksichtnahme und zu den Maßnahmen Aussagen trifft.

Zum vorhabenbezogenen B-Plan 2-35a VE (Köpenicker Str. 14) wurde ein Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und Berlin am 13.07.2018 abgeschlossen. Dieser regelt, dass sich der Bezirk und die Vorhabenträgerin bei nachhaltigen Störungen der Wohnruhe des Vorhabens, die von der Benutzung der öffentlichen Grünanlage ausgehen, einvernehmlich auf Maßnahmen verständigen, die die Wohnruhe sichern. Eine Maßnahme könnte beispielsweise sein, dass Berlin die Vorhabenträgerin ermächtigt, auf eigene Kosten die öffentliche Grünanlage in der Zeit zwischen 22:00 Uhr abends und 6:00 Uhr morgens abzuschließen. Eine solche Regelung kann ggf. auch für die Köpenicker Straße 11, 12 getroffen werden.

Der Uferstreifen wird derzeit nur widerrechtlich genutzt und ist regelmäßig vermüllt. Durch die Bebauung und die öffentliche Nutzung entsteht eine soziale Kontrolle, die dem entgegenwirken wird.

Für die Grün- und Freiflächen Köpenicker Straße 14 wurde eine konzeptionelle Grün- und Freiflächenplanung (FPB GmbH, Juli 2016 / Fortschreibung Juli 2018) erarbeitet, die sich mit der Verträglichkeit von Entwicklung und Schutz der naturnahen Uferzone einerseits und einer öffentlichen Zugänglichkeit andererseits auseinandersetzt. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ufergrünzug mit Spielplätzen“ soll hinsichtlich der unterschiedlichen Nutzungsansprüche zoniert werden. Am unmittelbaren Spreeufer soll eine Zone entstehen, in der thematisch „Ruhe und Schutz“ im Vordergrund stehen. Vorwiegend ist dort die Schaffung naturnaher Bereiche vorgesehen. Durch zwei bewusst gesetzte Zugänge kann die Spree erlebt werden. Einen davon stellt der Zugang in Verlängerung des Spreefensters dar. Dort befindet sich heute die einzige Stelle mit direktem Bezug zum Ufer, der auch weiterhin Bestand haben

soll. Die verschiedenen Anforderungen können durch die Planung vereint werden. Die konzeptionelle Grün- und Freiflächenplanung ist Anlage des Durchführungsvertrags zum Bebauungsplan 2-35a VE, der am 13.07.2018 geschlossen wurde.

Das Land Berlin verpflichtet sich dabei, die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Ufergrünzug mit Spielplätzen“ selber auf Grundlage der konzeptionellen Grün- und Freiflächenplanung herzustellen und übernimmt die Sicherungspflicht.

Die Eigentümerin des Grundstücks Köpenicker Straße 14 löst den durch ihr Vorhaben ausgelösten Bedarf an wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Spielplätzen durch Zahlung eines Betrages zu Herstellung der Anlage ab.

Für den Uferbereich Köpenicker Straße 11, 12 wird ebenfalls eine Freiraumkonzeption erarbeitet und mit den bezirklichen Fachämtern abgestimmt sowie die erforderlichen Regelungen im Durchführungsvertrag angestrebt. Ggf. verbleibt die Herstellung und Sicherungspflicht bei der Eigentümerin.

Immissionen und Verschattung

Durch die Umnutzung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-35a VE entfällt die Nutzung durch das Umzugsunternehmen Zapf, das vor allem durch den Lkw-Verkehr zur starken Belastung der Köpenicker Straße beigetragen hat. Die Auswirkungen des Vorhabens Köpenicker Straße 14 wurden sowohl hinsichtlich des Verkehrs als auch Lärm- und Luftschadstoffen untersucht. Für die Köpenicker Straße 11, 12 werden diese ebenfalls untersucht. Das Spreefenster entspricht mit seiner Breite von 18 m einer normalen innerstädtischen Wohnstraße. Eine befürchtete Tunnel-Sogwirkung für Lärm und Wind lässt sich daraus nicht herleiten.

Die Auswirkung des Verkehrslärms auf das geplante Spreefenster wurde für den Bebauungsplan 2-35a VE bereits untersucht und dort entsprechende Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen. Da die Bebauung Köpenicker Straße 11, 12 noch nicht planungsrechtlich gesichert ist, konnte sie für den Bebauungsplan 2-35a VE noch nicht berücksichtigt werden. Die Situation für den Bereich des Spreefensters wird sich durch die Bebauung Köpenicker Straße 11, 12 voraussichtlich verbessern.

Eine Schattenwirkung auf die öffentlich zugängliche Grün- und Freifläche ist durch die Kammstruktur und die Orientierung der Schmalseiten der Gebäude minimiert. Vor diesem Hintergrund und der Tiefe der Grün- und Freifläche sowie der unterschiedlichen Sonnenstände wird die Bebauung nicht zu einer dauerhaften Verschattung führen, die die Aufenthaltsqualität einschränkt.

Natur und Umwelt

Die öffentliche Auslegung bezog sich auf den Bebauungsplan 2-35, der zwischenzeitlich mit BA-Beschluss vom 17. Juni 2014 und Bekanntmachung vom 10. Juli 2014 veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 30 vom 18.7.2014 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 wurde.

In der Zwischenzeit hat die Eigentümerin ein Vorhaben entwickelt und mit dem Bezirksamt abgestimmt, das unter Berücksichtigung des Spreefensters, einer freigehaltenen Sichtachse mit einem öffentlichen Zugang zur Spree ein straßenseitig geschlossenes U-förmiges Gebäude vorsieht. Die Breite des Spreefensters von 18 m bezieht sich auf die Durchblickmöglichkeit und nicht auf die Breite des Weges. Der Weg wird in das Wegekonzept der Freifläche am Ufer integriert und nicht als befürchtete Schneise bis an das Wasser geführt.

Für den Uferbereich Köpenicker Straße 11, 12 wird ebenfalls eine Freiraumkonzeption erarbeitet und mit dem Grünflächenamt abgestimmt. Entsprechenden Regelungen im Durchführungsvertrag sind beabsichtigt (siehe dazu die Erläuterungen zum Punkt „Spreeufer und öffentliche Zugänglichkeit“).

Eine Erweiterung der jeweiligen Geltungsbereiche um den Uferbereich und die Ausweisung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist nicht vorgesehen. Der Uferbereich liegt außerhalb des Grundstücks. Da sich der Uferbereich im Eigentum des Bundesschiffahrtsamtes befindet, hat das Land Berlin keine Zugriffsrechte. Die Gestaltung und der Erhalt dieser Fläche liegt in der Zuständigkeit des Bundesschiffahrtsamtes.

Die Bebauungsplanverfahren werden im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Nach § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es besteht somit kein Erfordernis zur Ausweisung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, da die Eingriffe nicht ausgeglichen werden müssen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine öffentliche Freifläche geschaffen und damit die Erholungs- und Freiraumfunktion im Gebiet verbessert. Der naturnahe Uferbereich mit seiner bestehenden Vegetation wird bei der Freiraumplanung berücksichtigt. Bäume, Biotoptypen und Fauna werden gutachterlich erfasst und die Auswirkungen der umweltrelevanten Belange werden untersucht und in der Planung berücksichtigt.

Im Rahmen der Freiraumplanung werden ggf. erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung von indirekten Auswirkungen der öffentlichen Nutzung des Ufergrünstreifens auf die naturnahe Uferzone entwickelt und abgestimmt. Soweit die Maßnahmen das Vorhabengebiet betreffen, werden im Durchführungsvertrag dazu Regelungen getroffen.

Die Bäume und Biotope wurden erfasst. Für durch die Vorhaben bedingte Baumfällungen gilt die Baumschutzverordnung, Fällungen werden entsprechend dieser Verordnung ausgeglichen.

Es gibt zurzeit keinen Hinweis auf Schadstoffbelastungen, die auf dem Grundstück Köpenicker Straße 14 durch den Brand des Nettomarktes neu entstanden sind. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden Hinweise von den zuständigen Ämtern zum ggf. weiteren Untersuchungserfordernis gegeben und berücksichtigt. Die gilt ebenso für Hinweise auf Kampfmittel.