

Übersichtskarte 1:10.000



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan 2-35b VE

(Blatt 1 von 2 Blättern)  
Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg  
für das Grundstück Köpenicker Straße 11, 12

Der Vorhaben- und Erschließungsplan 2-35b VE vom 27.03.2024 ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-35b VE

## Zeichenerklärung Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Höhe baulicher Anlagen

- MU** Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)
- GF** 18.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche als Höchstmaß
- VII** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH** Traufhöhe (TH) über NHN
- Lufgeschoss**
- Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)
- Baulinie** (§ 23 Abs. 2 Satz 1 BauNVO)
- Linie zur Abgrenzung der Zulässigkeit des Vortretens vor die Baugrenze**
- Oberkante (OK) über NHN**
- Oberkante (OK) über NHN (zwingend)**

### Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche**
- Öffentliche Grünfläche**
- Öffentliche Grünfläche**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen**

### Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**
- Flächen für Tiefgaragen**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

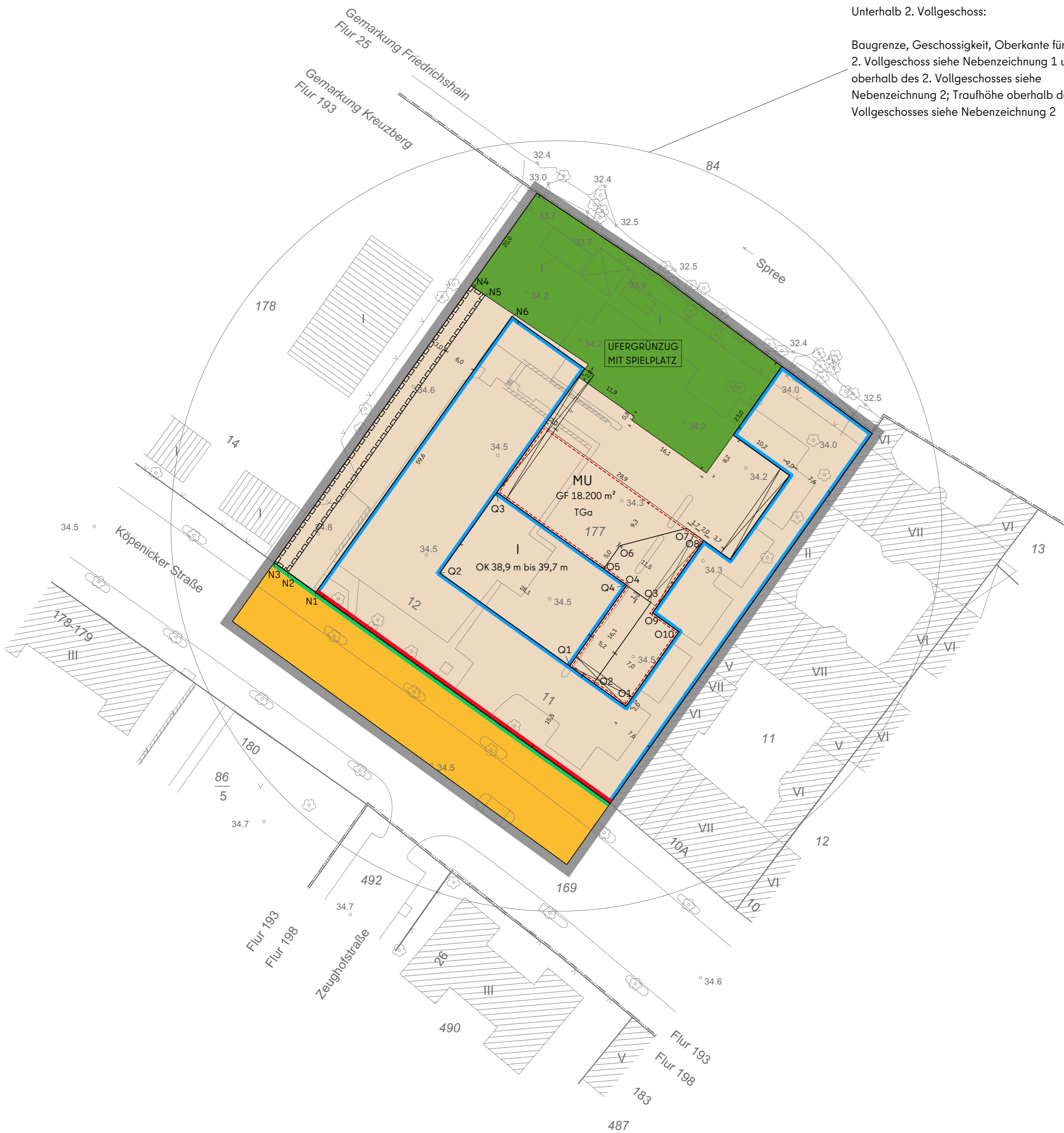
Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche sowie ergänzende Planzeichen. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

### Planunterlage

- Geländehöhe, Straßenhöhe** in Metern über NHN
- Laubbaum, Nadelbaum**
- Zaun, Hecke**
- Gemarkungsgrenze**
- Flurgrenze**
- Flurstücksgrenze**
- Flurstücknummer, Flurnummer**
- Grundstücknummer**
- Mauer, Stützmauer**
- Bordkanäle**

Unterhalb 2. Vollgeschoss:

Baugrenze, Geschossigkeit, Oberkante für das 2. Vollgeschoss siehe Nebenzeichnung 1 und oberhalb des 2. Vollgeschosses siehe Nebenzeichnung 2; Traufhöhe oberhalb des 2. Vollgeschosses siehe Nebenzeichnung 2



Vorhabenträgerin bzw. Bevollmächtigte der Vorhabenträgerin:

**Trei Real Estate Berlin - Köpenicker Straße GmbH & Co. KG**, vertreten durch die Trei Real Estate Berlin - Köpenicker Straße Verwaltungs GmbH, Klaus-Bungert-Straße 5b, 40468 Düsseldorf

Berlin, den 10.06.2026

i.V. FRANK-FLORIAN SEIFERT

Bearbeitungsstand: 10. Juni 2026

**ENTWURF**  
noch nicht rechtsverbindlich

Berlin, den 10.06.2026	Berlin, den 10.06.2026	Berlin, den 10.06.2026
Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin Abteilung für Bauen, Planen, Kooperative Stadtentwicklung Stadtentwicklungsamt Fachbereich Vermessung	Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin Abteilung für Bauen, Planen, Kooperative Stadtentwicklung Stadtentwicklung	Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin Abteilung für Bauen, Planen, Kooperative Stadtentwicklung Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung
CLAUDIO CUCCOLI Fachbereichsleitung Vermessung	FLORIAN SCHMIDT Bezirksstadtrat	PECKSKAMP Fachbereichsleitung Stadtplanung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ im Internet veröffentlicht.

Berlin, den \_\_\_\_\_  
Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung

Fachbereichsleitung  
Stadtplanung

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde von der Bezirksverordnetenversammlung am \_\_\_\_\_ beschlossen.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aufgrund § 12 Abs. 1 in Verbindung mit § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und in Verbindung mit § 9 Abs. 3 und § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Ausgefertigt: Berlin, den \_\_\_\_\_  
Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Bezirksbürgermeisterin

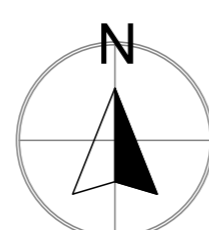
Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am \_\_\_\_\_ im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. \_\_\_\_\_ verkündet worden.

Planunterlage: Flurkarte, ALKIS und ergänzende Messungen  
ÖbVI Jörg Biermann: 17.08.2023, auf Aktualität geprüft: 05.06.2026  
Lagebezug ETRS89 / UTM Zone 33N, Höhenbezug DHHN 2016

2-35b VE

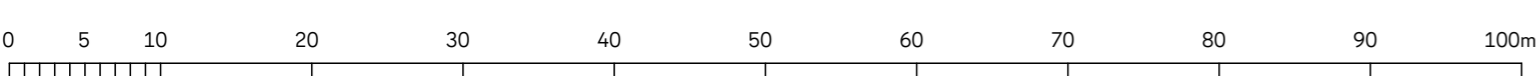
Maßstab 1:500 bei Druck in DIN A1



Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt.  
Berlin, den 10.06.2026

J. BIERMANN

Dipl.-Ing. Jörg Biermann  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan 2-35b VE

(Blatt 2 von 2 Blättern)

Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg

für das Grundstück Köpenicker Straße 11, 12

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

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

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

### 2. Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

**2.6** Solaranlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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

**3.2** Im urbanen Gebiet kann ausnahmsweise ein Vortreten von Balkonen, Erkern sowie Bauteilen für architektonische Gliederungen vor die Baugrenze bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO in einem Umfang von insgesamt bis zu 25 m<sup>2</sup> zugelassen werden.

### 4. Verkehrsflächen, Geh- und Fahrrechte

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

### 5. Grünfestsetzungen und Pflanzbindungen

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

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

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

**5.4** Im urbanen Gebiet ist die Dachfläche des eingeschossigen Gebäudeteils, Fläche Q1 Q2 Q3 Q4 Q1 mit einer Erdschicht von mindestens 0,50 m zu bedecken und auf einer Fläche von mindestens 120 m<sup>2</sup> intensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

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

### 6. Weitere Arten der Nutzung

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

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

## 7. Immissionsschutz

**7.1** Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen im urbanen Gebiet in Gebäuden

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

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

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

**7.2** Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im urbanen Gebiet

- entlang der Linie EF für das 7. Vollgeschoss
  - entlang der Linie CDEGH für das Staffelgeschoss oberhalb der OK 57,0 bis 57,2 m ü. NHN
- bis zu einer Höhe von mindestens 1,10 m durchgängige Brüstungen mit durchsehbaren Bauteilen und einer Schalldämmung DLR von mindestens 25 dB zu errichten. Die Attika ist auf dieses Maß anzurechnen.

**7.3** Im urbanen Gebiet sind zum Schutz vor Verkehrslärm entlang

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

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

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

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der Linie BCDE (2. bis 7. Vollgeschoss) oder entlang der Linie EF (2. bis 6. Vollgeschoss) ausgerichtet sind, muss lediglich ein baulich verbundener Außenwohnbereich verglast oder mit anderen baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung ausgeführt werden. Durch die verglaste Ausführung bzw. anderen baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung ist zu gewährleisten, dass auf der Fläche des gesamten Außenwohnbereichs bis zu einer Höhe von 1,60 m über dem Außenwohnbereichsboden ein Beurteilungspegel tags von 65 dB(A) nicht überschritten wird.

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

## 8. Sonstige Festsetzungen

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

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

### Hinweise

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

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

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

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



Nebenzeichnung 1:  
Baugrenze, Baulinie, Geschossigkeit und Oberkante für das 2. Vollgeschoss



Nebenzeichnung 2:  
Baugrenze, Baulinie, Geschossigkeit, Oberkante und Traufhöhe oberhalb des 2. Vollgeschosses

