

# Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans VI-125b

„Alte Jakobstraße/Franz-Künstler-Straße“

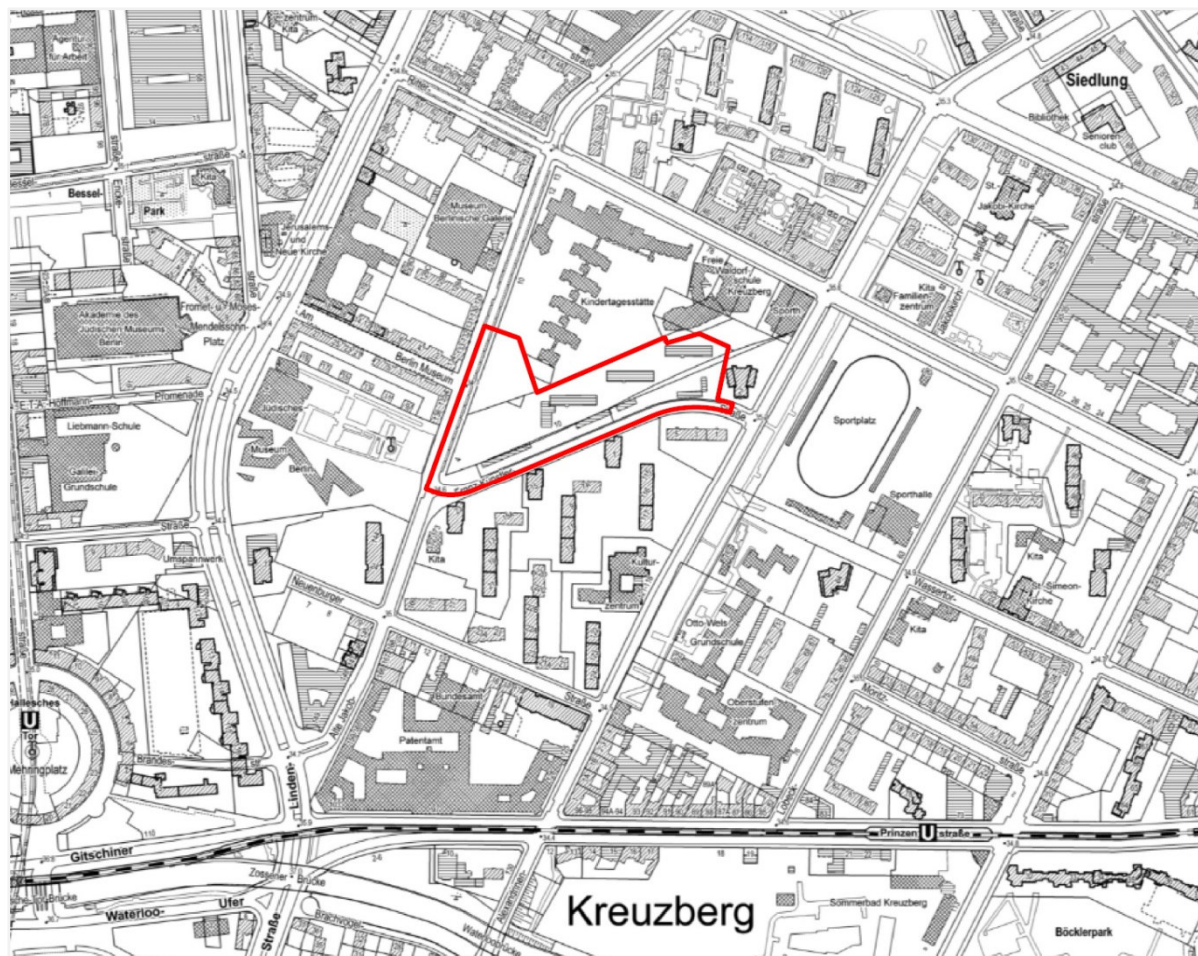
für die Flurstücke 406/2, 611, 641 (teilweise), 658, 659, 692 (teilweise), 694 (teilweise), 715 der Flur 190 auf dem Gelände zwischen der Ritterstraße, der Alexandrinenstraße, der Franz-Künstler-Straße und der Alten Jakobstraße im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg.



Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Stadtplanung

**Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch sowie der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Absatz 3 in Verbindung mit § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch**



Übersichtskarte mit Geltungsbereich des Bebauungsplans VI-125b

Stand: 27. Juli 2026

## Inhaltsverzeichnis

|          |                                                                                     |          |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>A</b> | <b>Allgemeiner Teil</b>                                                             | <b>5</b> |
| I        | Planungsgegenstand                                                                  | 6        |
| I.1      | Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung                                     | 6        |
| I.2      | Ziele und Zwecke der Planung                                                        | 6        |
| I.3      | Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets                                             | 6        |
| II       | Ausgangssituation                                                                   | 7        |
| II.1     | Beschreibung des Plangebiets                                                        | 7        |
| II.1.1   | Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung                                        | 7        |
| II.1.2   | Bebauung und Nutzung                                                                | 9        |
| II.1.3   | Eigentumsverhältnisse                                                               | 10       |
| II.1.4   | Verkehrerschließung                                                                 | 11       |
| II.1.5   | Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und<br>Gemeinbedarfseinrichtungen          | 14       |
| II.1.6   | Technische Infrastruktur                                                            | 15       |
| II.1.7   | Altlasten                                                                           | 17       |
| II.1.8   | Denkmalschutz                                                                       | 18       |
| II.1.9   | Grunddienstbarkeiten und Baulasten                                                  | 20       |
| II.2     | Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche<br>Rahmenbedingungen           | 20       |
| II.2.1   | Ziele und Grundsätze der Raumordnung                                                | 20       |
| II.2.2   | Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan                                        | 22       |
| II.2.3   | Stadtentwicklungspläne                                                              | 23       |
| II.2.4   | Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung                                 | 26       |
| II.2.5   | Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen<br>und Umweltfachplanungen | 27       |
|          |                                                                                     | 2        |

|         |                                                                                                   |    |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| II.2.6  | Vom Bezirk beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen | 29 |
| II.2.7  | Landschaftsprogramm                                                                               | 35 |
| II.2.8  | Geltendes Planungsrecht                                                                           | 37 |
| II.2.9  | Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne                              | 37 |
| II.2.10 | Landschaftspläne                                                                                  | 40 |
| II.2.11 | Planfeststellungen                                                                                | 40 |
| III     | Entwicklung der Planungsüberlegungen                                                              | 41 |
| III.1   | Vorlauf/Planungsgeschichte                                                                        | 41 |
| III.2   | Städtebauliches Konzept/Nutzungskonzept                                                           | 42 |
| IV      | Planinhalt                                                                                        | 45 |
| IV.1    | Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)                                                   | 45 |
| IV.2    | Baugebiete                                                                                        | 46 |
| IV.2.1  | Art der baulichen Nutzung                                                                         | 46 |
| IV.2.2  | Maß der baulichen Nutzung                                                                         | 46 |
| IV.2.3  | Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen                                                       | 52 |
| IV.3    | Verkehrsflächen                                                                                   | 56 |
| IV.4    | Grünflächen                                                                                       | 56 |
| IV.5    | Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen                                                                 | 57 |
| IV.6    | Immissionsschutz                                                                                  | 59 |
| IV.6.1  | Verkehrslärm                                                                                      | 60 |
| IV.6.2  | Gewerbelärm                                                                                       | 63 |
| IV.6.3  | Vorranggebiet Luftreinhaltung                                                                     | 63 |
| IV.7    | Sonstige Festsetzungen                                                                            | 64 |
| IV.8    | Hinweise                                                                                          | 66 |
| IV.9    | Flächenbilanz                                                                                     | 66 |
| V       | Städtebaulicher Vertrag (planergänzende Vereinbarungen)                                           | 68 |

|          |                                                                           |            |
|----------|---------------------------------------------------------------------------|------------|
| VI       | Verfahren                                                                 | 69         |
| VI.1     | Bebauungsplan VI-125                                                      | 69         |
| VI.2     | Bebauungsplan VI-125b                                                     | 70         |
| VII      | Abwägung der öffentlichen und privaten Belange                            | 77         |
| VII.1    | Öffentliche Belange                                                       | 77         |
| VII.2    | Private Belange                                                           | 85         |
| VIII     | Auswirkungen der Planung                                                  | 87         |
| VIII.1   | Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima                                 | 87         |
| VIII.2   | Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten                   | 101        |
| VIII.3   | Auswirkungen auf den Verkehr                                              | 101        |
| VIII.4   | Auswirkungen auf die soziale und grüne Infrastruktur                      | 104        |
| VIII.5   | Auswirkungen auf die Zentrenstruktur und den Einzelhandel                 | 106        |
| VIII.6   | Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw.<br>Investitionsplanung | 109        |
| <b>B</b> | <b>Rechtsgrundlagen</b>                                                   | <b>110</b> |
| <b>C</b> | <b>Anhang</b>                                                             | <b>112</b> |
| I        | Textliche Festsetzungen                                                   | 113        |
| II       | Biotoptypenkartierung                                                     | 118        |

## **A      ALLGEMEINER TEIL**

## **I Planungsgegenstand**

### **I.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Die schadstoffbelasteten und abrisswürdigen Gebäude auf der Nordseite der Franz-Künstler-Straße (Franz-Künstler-Straße 10) stehen bereits seit vielen Jahren leer. Die Garagen wurden zum Teil bis 30.09.2025 genutzt. Es ist geplant, die temporären Unterkünfte für Geflüchtete auf dem Grundstück Alte Jakobstraße 4 Ende Juni 2027 aufzugeben. Der rechtskräftige Bebauungsplan VI-93 aus dem Jahr 1966 setzt für den überwiegenden Teil des Grundstücks eine Verkehrsfläche für die damals geplante Südtangente fest. Diese Planung wird nicht weiterverfolgt. Die Festsetzungen stehen einer anderweitigen Entwicklung des Grundstücks entgegen. Die Entwicklung von Wohnungsbau mit ergänzenden Nutzungen und einer öffentlichen Grünfläche ist aufgrund des geltenden Planungsrechts nicht zulässig. Somit besteht für das Grundstück ein Planungserfordernis gemäß § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch.

### **I.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Mit dem Bebauungsplan VI-125b soll dringend benötigter Wohnraum durch die Reaktivierung einer brachliegenden Fläche geschaffen werden. Darüber hinaus wird von der Grundstückseigentümerin geprüft, einen Lebensmittelmarkt auf dem Grundstück anzusiedeln. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung einer Wohnbaufläche gemäß vorliegendem städtebaulichem Konzept (vergleiche III.2) schaffen.

### **I.3 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets**

Das Plangebiet liegt im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg im Ortsteil Kreuzberg, nördlich der Franz-Künstler-Straße und umfasst eine Fläche von circa 2,5 Hektar. Es wird im Norden durch das Grundstück der Waldorfschule und -kindertagesstätte Kreuzberg, im Osten durch das Wohnhochhaus Franz-Künstler Straße 2, im Süden durch die Franz-Künstler-Straße und im Westen durch die Alte Jakobstraße begrenzt.

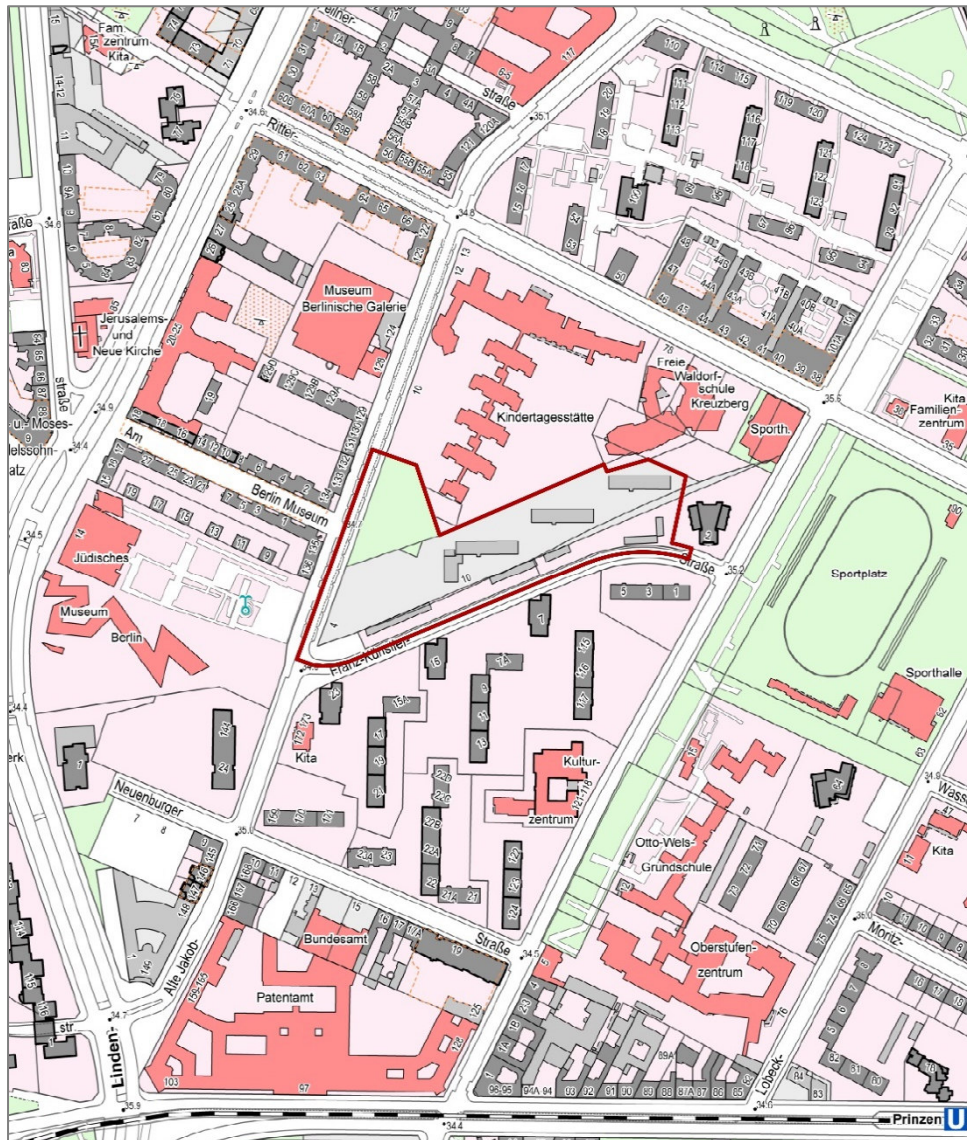
## **II Ausgangssituation**

### **II.1 Beschreibung des Plangebiets**

#### **II.1.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung**

Das Plangebiet befindet sich östlich der Alten Jakobstraße und nördlich der Franz-Künstler-Straße und liegt somit am östlichen Rand der „Südlichen Friedrichstadt“ im Ortsteil Kreuzberg. Das Umfeld ist geprägt durch Siedlungswohnungsbau der Nachkriegszeit. Südlich der Franz-Künstler-Straße liegt die 1959-1963 in offener Zeilenbauweise mit 6- bis 8-geschossigen Gebäuden errichtete Spring-Siedlung. Östlich an der Alexandrinenstraße schließt ein 16-geschossiges Wohnhochhaus ebenfalls aus dieser Bauzeit an. Nördlich befindet sich ein großes Schulgrundstück, das von der Waldorfschule und -kindertagesstätte Kreuzberg genutzt wird. Der 1- bis 3-geschossige ursprünglich als Kinderheim errichtete Gebäudekomplex wurde 1968 fertiggestellt und steht unter Denkmalschutz (vergleiche All.1.8). Westlich der Alten Jakobstraße befinden sich im Rahmen der Internationalen Bauausstellung 1987 errichtete 6-geschossige Wohnungsbauten, die in Blöcken angeordnet sind. Südlich davon schließt der Komplex des Jüdischen Museums mit dem barocken Altbau aus dem 18. Jahrhundert und dem Neubau aus den 1990er-Jahren an. In Richtung des Plangebietes ist der Garten des Museums ausgerichtet.

Abbildung 1: Lageplan



Quelle: Geoportal Berlin, Karte von Berlin (K5 - Farbausgabe)

Das Grundstück Alte Jakobstraße/Franz Künstler Straße liegt in einem stadthistorisch bedeutenden und sensiblen Bereich. Es formuliert den Übergang der barocken Friedrichstadt in die östlich angrenzende ehemalige Vorstadt, die Luisenstadt. Die Symmetrie der barocken Grundrissfigur der Friedrichstadt wird durch das historische orthogonale Raster der Luisenstadt fortgeführt. Im Laufe der Geschichte hat es viele Überformungen gegeben, dennoch sind einige historische Spuren erhalten geblieben. Die Wirkung des barocken Kollegienhauses (heute Teil des Jüdischen Museums) und dem zur Alten Jakobstraße gelegenen Garten ist noch immer erkennbar. An der Neuenburger Straße geben vor allem die Eckgebäude den Charakter der ehemaligen vorgründerzeitlichen Bebauung wieder.

Nach den Zerstörungen des Zweiten Weltkriegs wurde in weiten Bereichen der Wiederaufbau im Sinne einer durchgrünten offenen Bauweise umgesetzt. Dieser Städtebau wurde zum Teil auch mit der Integration großer Gewerbeanlagen verbunden, wie dem Blumengroßmarkt oder dem Druckgrafischen Zentrum. Um den Mehringplatz wurde eine innerstädtische Großsiedlung angelegt, die sich im Kern auf den ehemals barocken Rondellplatz bezieht.

In den 1980er Jahren formulierte dann die Internationale Bauausstellung (IBA 87) Ansätze einer kritischen Rekonstruktion. Durch die Bezugnahme auf die historischen Straßenzüge und Kubaturen, die sich eher an barocken Vorgängerbauten orientieren, sowie durch die Neugestaltung von Grünanlagen und Promenaden, konnte diesem Stadtraum wieder ein logischer und nachvollziehbarer Zusammenhang zurückgegeben werden.

Zur Vorbereitung der sogenannten Südtangente wurde zwischen der Alten Jakobstraße und der Alexandrinenstraße die Franz-Künstler-Straße diagonal über das orthogonale Straßenraster, parallel zur geplanten Südtangente angelegt und als Erschließungsstraße für die Spring-Siedlung ausgebaut. Die Autobahnplanungen wurde in den 1980er Jahren aufgegeben.

## **II.1.2      Bebauung und Nutzung**

Im westlichen Teil des Plangebietes entlang der Alten Jakobstraße stehen auf dem ehemaligen Kinderbauernhof Containerbauten (sogenannte Tempohomes). Das Gelände ist noch bis Mitte 2027 an das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten vermietet. Anschließend wird der Standort aufgegeben. Dieser von der Alten Jakobstraße erschlossene Teil des Plangebietes ist eingezäunt und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Die Anlage verfügt für die Geflüchteten über gemeinsame Nutzflächen wie Spiel- und Sportplätze, Wäscheplätze, Fahrradabstellflächen und Pflanz- und Hochbeete.

Entlang der Franz-Künstler-Straße wurden in den 1960er Jahren von der Straße zurückgesetzt drei 3-geschossige Gebäude errichtet, die zuletzt als Hostel der Schrebergartenjugend genutzt wurden und seit 2012 leer stehen. Dieser von der Franz-Künstler-Straße erschlossene Grundstücksteil ist ebenfalls umzäunt und nicht für die Öffentlichkeit zugänglich. Die Bestandsgebäude sind mit Schadstoffen belastet und in einem sehr schlechten Zustand. Die umliegenden Grünstrukturen weisen einen hohen Baumbestand an hochgewachsenen Gehölzen auf. Nördlich der Gebäude grenzt das

Plangebiet an das Grundstück der Waldorfschule und -kindertagesstätte und ist durch einen Zaun von diesem getrennt.

Ende der 1980er Jahre sind zwischen den Gebäuden und dem Straßenraum der Franz-Künstler-Straße Garagen errichtet worden, die bereits zurückgebaut sind. Die Garagenanlage reichte bis zur Alten Jakobstraße. Dieser Bereich des Plangebietes verfügt über kleinere angelegte, mit Straßenbäumen bestandene Grünflächen. Am östlichen Ende der Franz-Künstler-Straße, außerhalb des Geltungsbereiches, befindet sich ein 16-geschossiges Solitär-Wohnhochhaus.

Abbildung 2: Luftbild



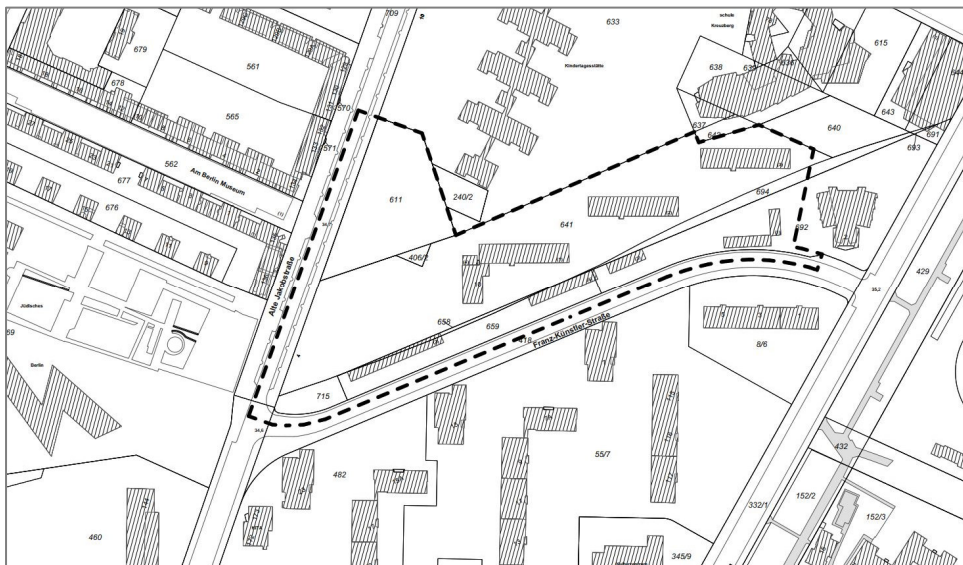
*Quelle: Geoportal Berlin - Digitale farbige Orthophotos 2021*

### **II.1.3 Eigentumsverhältnisse**

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von circa 2,5 Hektar und besteht im Wesentlichen aus den im Eigentum der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag) befindlichen Flurstücken 406/2, 611, 641 (teilweise), 658, 659, 692 (teilweise), 694 (teilweise), 715 der Flur 190, Gemarkung Kreuzberg. Zusätzlich befinden sich die westlich angrenzende Alte Jakobstraße (Flurstück 709 [teilweise], Flur 190, Gemarkung Kreuzberg) und die südlich angrenzende Franz-Künstler-Straße (Flurstück 418 [teilweise], Flur 195, Gemarkung Kreuzberg jeweils bis zur Straßenmitte im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans.

Bei den Flurstücken 406/2, 611, 641 und 658 (Flur 190, Gemarkung Kreuzberg) handelte es sich bis 2018 um landeseigene Flächen, die 2018 in Form einer Einbringung in die kommunale Wohnungsbaugesellschaft Gewobag übertragen wurden. Um die Erschließung von der Franz-Künstler-Straße sowie eine gute Ausnutzung des Grundstücks realisieren zu können, hat die Gewobag zusätzlich die entlang der Franz-Künstler-Straße liegenden Flurstücke 659, 692, 694 und 715, Flur 190, Gemarkung Kreuzberg inklusive des Wohnhochhaus in der Franz-Künstler-Straße 2 von der Deutsche Wohnen SE angekauft.

Abbildung 3: Geltungsbereich



Quelle: Geoportal Berlin, ALKIS Berlin

## II.1.4 Verkehrserschließung

### II.1.4.1 Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im Westen über die Alte Jakobstraße und im Süden über die Franz-Künstler-Straße. In der Karte zum übergeordneten Straßennetz in Berlin ist sowohl im Bestand (2023) als auch in der Planung (2030) weder die Alte Jakobstraße noch die Franz-Künstler-Straße einer Stufe zugeordnet. Sie sind somit nicht als Hauptstraßen klassifiziert und haben keine übergeordnete oder örtliche Verbindungsfunktion.

Die Alte Jakobstraße kann in beiden Richtungen befahren werden und verfügt über eine Fahrbahnbreite von 7 Metern, die das Begegnen zweier Lastkraftwagen zulässt. Beidseitig sind ein Gehweg und ein Parkstreifen für Kraftfahrzeuge angelegt. Die Franz-Künstler-Straße kann ebenfalls in beide Richtungen befahren werden, jedoch ermöglicht die circa

8,5 Meter breite Fahrbahn nicht durchgängig die Begegnung von Kraftfahrzeugen, da beidseitig auf der Fahrbahn geparkt wird. Es gibt einen einseitigen Gehweg an der südlichen Straßenseite. Die das Plangebiet umgebenden Straßen gehören zu einer Tempo-30-Zone.

Die Alte Jakobstraße mündet nach Süden verlaufend in der Lindenstraße (örtliche Straßenverbindung) und diese wiederum in der südlich angrenzenden Gitschiner Straße (übergeordnete Straßenverbindung). Im Norden mündet die Alte Jakobstraße in der Oranienstraße (örtliche Straßenverbindung). Die Franz-Künstler-Straße verläuft im südlichen Plangebiet und mündet über die Alexandrinenstraße im Süden ebenfalls in die Gitschiner Straße und im Norden in die Oranienstraße. Die Straßenverkehrszählung Berlin 2023<sup>1</sup> zeigt eine folgende durchschnittliche tägliche werktägliche Verkehrsstärke je 24 Stunden (DTVw) im Umfeld des Plangebietes:

- Oranienstraße zwischen Lindenstraße und Moritzplatz: DTVw circa 12.000 bis ca. 16.100 Kfz/24 h, davon etwa 260 bis 390 Lkw
- Prinzenstraße zwischen Moritzplatz und Gitschiner Straße: DTVw circa 10.800 bis ca. 13.500 Kfz/24 h, davon etwa 380 bis 510 Lkw
- Gitschiner Straße zwischen Prinzenstraße und Lindenstraße: DTVw circa 25.100 Kfz/24 h, davon etwa 700 bis 1.000 Lkw
- Lindenstraße zwischen Oranienstraße und Gitschiner Straße: DTVw circa 20.900 bis ca. 26.700 Kfz/24 h, davon etwa 720 bis 750 Lkw

Für die Knotenpunkte Ritterstraße/Alte Jakobstraße, Alte Jakobstraße/Franz-Künstler-Straße und Lindenstraße/Alte Jakobstraße/Brandesstraße wurden am 12.02.2025 aktuelle Verkehrserhebungen durchgeführt, um die Datengrundlage für den Untersuchungsraum zu aktualisieren und Bestandsdaten für die Leistungsfähigkeitsbetrachtungen zu ermitteln. Hierbei wurden folgende DTVw-Werte für die Straßenzüge ermittelt:

- Alte Jakobstraße nördlich Franz-Künstler-Straße: DTVw circa 5.730 Kfz/24 h, davon etwa 165 Lkw
- Alte Jakobstraße südlich Franz-Künstler-Straße: DTVw circa 5.900 Kfz/24 h, davon etwa 160 Lkw

---

<sup>1</sup> Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Abt. VI Verkehrsmanagement – VI C: Verkehrsstärkenkarte DTVw Kfz / Lkw 2023, Karte im Geoportal Berlin (<https://gdi.berlin.de/>) / Verkehrsmengen DTVw 2023, letzte Änderung: 06.12.2024

- Franz-Künstler-Straße: DTVw circa 670 Kfz/24 h, davon etwa 25 Lkw

Über die westlich des Plangebietes verlaufende Lindenstraße erfolgt nach Norden die Anbindung an die Leipziger Straße/Gertraudenstraße (großräumige Straßenverbindung), die als Bundesstraße B1 Berlin in Ost-West-Richtung durchquert. Südwestlich des Plangebietes in circa 6,5 Kilometer Entfernung besteht über die Hauptstraße in Schöneberg eine Anbindung an die Bundesautobahn A100.

#### II.1.4.2 **Öffentlicher Personennahverkehr**

Die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr des Plangebietes entspricht den Erschließungs-, Bedienungs- und Verbindungsstandards des Nahverkehrsplans und ist als gut zu bewerten.

Westlich des Plangebietes entlang der Lindenstraße befinden sich zwei Haltestellen (Jüdisches Museum und Franz-Klühs-Straße) der Buslinie 248. Diese verkehrt zwischen dem U-Bahnhof Breitenbachplatz bzw. dem S-Bahnhof Südkreuz und dem S- und U-Bahnhof Alexanderplatz. Wochentags verkehrt die Buslinie zwischen dem S-Bahnhof Südkreuz und dem S- und U-Bahnhof Alexanderplatz zwischen 6:30 und 21:00 Uhr im 10-Minuten-Takt. Jeder zweite Bus fährt bis zum U-Bahnhof Breitenbachplatz. Zu den weniger frequentierten Zeiten (4:30-6:30 und 21:00-0:30 Uhr) verkehrt die Buslinie alle 20 Minuten. An Samstagen wird der 10-Minuten-Takt auf den Zeitraum von 10:30 bis 19:00 Uhr reduziert. Davor und danach verkehrt die Buslinie im 20-Minuten-Takt. An Sonntagen herrscht zwischen 7:00 und 0:30 Uhr ebenfalls ein 20-Minuten-Takt. In den Nachtstunden verkehrt der Nachtbus N42 zwischen dem S-Bahnhof Südkreuz und dem S- und U-Bahnhof Alexanderplatz im 30-Minuten-Takt.

In etwa 800 m fußläufiger Entfernung (gemessen von der Mitte des Plangebietes) befinden sich die U-Bahnhöfe Moritzplatz (U8 Wittenau <> Hermannstraße) und Prinzenstraße (U1 Warschauer Straße <> Uhlandstraße, U3 Warschauer Straße <> Krumme Lanke).

#### II.1.4.3 **Fuß- und Radverkehr**

Im Umfeld des Plangebietes gibt es aufgrund der Tempo-30-Zone nur wenige Radwege. In der nördlich angrenzenden Ritterstraße und der östlich angrenzenden Alexandrinenstraße sind beidseitige Radwege im Seitenraum vorhanden.

Im Radverkehrsnetz gemäß des Berliner Mobilitätsgesetzes werden die Ritter- und Alexandrinenstraße als geplantes Radvorrangnetz dargestellt. Die südlich des

Plangebietes gelegene Gitschiner Straße ist als Teil des Ergänzungsnetzes gekennzeichnet. Beim Radvorrangnetz des Radverkehrsplans handelt es sich um besonders wichtige Verbindungen überwiegend von gesamtstädtischer Bedeutung. Gemäß § 42 des Berliner Mobilitätsgesetzes sollen Radverkehrsanlagen des Radvorrangnetzes besondere Qualitätsansprüche und die damit verbundenen Vorgaben der Radverkehrsplanung erfüllen.

Mit Ausnahme der Franz-Künstler-Straße sind auf den das Plangebiet umgebenden Straßen jeweils beidseitige Gehwege vorhanden. Entlang der Franz-Künstler-Straße gibt es nur einen südlichen Gehweg mit einer Breite von 4,5 Metern.

### **II.1.5 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen**

In der Nähe des Plangebiets befinden sich vier Kindertagesstätten. Nördlich, direkt an das Plangebiet angrenzend, liegt die Kindertagesstätte „Waldorf-Kindergarten Kreuzberg“. Diese Einrichtung stellt jedoch aufgrund der konzeptionellen Ausrichtung ein bezirksregions- und bezirksübergreifendes Angebot dar. An der Alten Jakobstraße 136 liegt die Kindertagesstätte „Milchstraße“ und südlich des Plangebiets, in circa 150 Metern Luftlinie Entfernung, befindet sich, ebenfalls an der Alten Jakobstraße gelegen, die Kindertagesstätte „Kotti“. Südwestlich vom Planungsgebiet, in circa 220 Metern Entfernung Luftlinie, liegt die Kindertagesstätte „Alexandrinestraße“. In 300 Metern Luftlinie entfernt befindet sich die Inklusionskita „Ritterburg (Ritterstraße 35)“. Die Kindertagesstätte Lobeckestraße 11 liegt etwa 380 Meter Luftlinie entfernt und wurde im Mai 2024 durch einen Erweiterungsbau ergänzt.

Das Plangebiet liegt im Einschulungsbereich 0214 der Galilei-Grundschule in der Friedrichstraße 13. Der Fußweg zu der Schule beträgt aus der Mitte des Geltungsbereichs etwa 650 Meter. An dem Standort ist zudem die Liebmann-Schule, als Schule mit sonderpädagogischem Förderschwerpunkt untergebracht. Darüber hinaus befindet sich nördlich an das Plangebiet angrenzend die Freie Waldorfschule Kreuzberg, die eine Grundschule sowie eine gymnasiale Oberstufe besitzt und in privater Trägerschaft ist. In etwa 300 Metern Entfernung südöstlich vom Planungsgebiet liegt die Otto-Wels Grundschule. Die etwa 400 Meter entfernte Hans-Böckler-Schule, ist das einzige Oberstufenzentrum im Einzugsgebiet des Plangebiets. Zusätzlich befindet sich in etwa 280 Metern Entfernung mit der Mediadesign Hochschule für Design und Informatik eine künstlerische Hochschule in privater Trägerschaft.

Überdies hinaus sind im Umfeld des Plangebiets weitere Kinder- und Jugendeinrichtungen zu finden. Nordöstlich des Planungsgebiets, an der Ritterstraße gelegen, befindet sich das Kinderfreizeithaus „Kleine Ritterburg“. In circa 550 Metern Entfernung, liegt in südwestlicher Richtung an der Friedrichstraße 2-3 das Kinder- und Jugendzentrum „KMAntenne“. In circa 480 Metern Entfernung, ebenfalls südwestlich an der Lindenstraße 114-116 gelegen, hat der Verein „WORK OUT e.V.“ seinen Standort.

Um das Plangebiet herum sind folgende Grün- und Freiflächen des Grünanlagenbestandes Berlins vorzufinden. Die räumlich nächste öffentliche Grünfläche ist die Grünanlage „Lobeckstraße/Alexandrinestraße“. Diese befindet sich etwa 200 Meter Luftlinie entfernt südlich des Lobecksportplatzes. Etwa 300 Meter Luftlinie nordöstlich des Plangebietes liegt die Grünanlage „Ritterstraße/Lobeckstraße“ und in circa 400 Meter Luftlinie in nördlicher Richtung liegt der Waldeckpark. Östlich des Plangebietes befinden sich der Markgrafenpark (etwa 500 Meter Luftlinie), der Besselpark (etwa 400 Meter Luftlinie), der Theodor-Wolff-Park (etwa 550 Meter Luftlinie) sowie die öffentliche Grünanlage „Charlottenstraße 98“ (etwa 500 Meter Luftlinie). In circa 500 Meter Entfernung Luftlinie Richtung Süden sind die öffentlichen Grünanlagen entlang des Landwehrkanals vorzufinden (zum Beispiel „Am Pumpwerk“, „Gitschiner Straße 12“, „Alexandrinestraße/Prinzenstraße am Landwehrkanal“, „Uferböschung zwischen Zossener Straße und Waterloostraße“, „Carl-Herz-Ufer“).

Östlich an das Plangebiet grenzend, befindet sich darüber hinaus mit der Promenade an der Alexandrinestraße eine Freifläche, die das Plangebiet östlich von der Ritterstraße bis zur Neuenburger Straße tangiert. Westlich des Plangebiets, auf der gegenüberliegenden Seite der Alten Jakobstraße, liegen zwei weitere Grünflächen. Einerseits der Museumsgarten des Jüdischen Museums Berlin sowie der Garten des Exils am Liebeskind Bau.

Der nächste öffentliche Spielplatz ist der Spielplatz „Alte Jakobstraße 128“, etwa 250 Meter Luftlinie entfernt. Darüber hinaus befinden sich in den oben genannten öffentlichen Grünanlagen „Besselpark“, „Ritterstraße/Lobeckstraße“, „Waldeckpark“, „Markgrafenpark“ und „Theodor-Wolff-Park“ weitere öffentliche Spielplätze.

### **II.1.6 Technische Infrastruktur**

Das vorliegende Plangebiet ist stadttechnisch voll erschlossen.

#### II.1.6.1 **Schmutz- und Regenwasser**

Das Plangebiet ist an die Mischwasserkanalisation für Schmutz- und Regenwasser der Berliner Wasserbetriebe angebunden. Die Mischwasserleitungen (DN 250 bis DN 400) verlaufen im angrenzenden Straßenraum der Alten Jakobstraße und der Franz-Künstler-Straße mit Fließrichtung nach Süden.

Die trinkwasserseitige Erschließung des Plangebietes erfolgt ebenfalls über die im angrenzenden Straßenraum der Alten Jakobstraße und der Franz-Künstler-Straße verlaufenden Trinkwasserleitungen (DN 150 - DN 200) der Berliner Wasserbetriebe.

#### II.1.6.2 **Strom**

Im Straßenraum der Alten Jakobstraße befinden sich Niederspannungs- und Mittelspannungsleitungen der Stromnetz Berlin GmbH. Von der Alten Jakobstraße bestehen keine Hausanschlüsse an das Plangebiet.

Im südlichen Gehwegbereich der Franz-Künstler-Straße befinden sich Niederspannungsleitungen der Stromnetz Berlin GmbH. Von hier erfolgen Niederspannungshausanschlüsse an das westliche und das mittlere Bestandsgebäude. Das östliche Bestandsgebäude ist über eine Niederspannungsleitung entlang der Alexandrinenstraße der Stromnetz Berlin GmbH angebunden.

Entlang der Alexandrinenstraße verläuft zusätzlich zur Niederspannungsleitung eine Mittelspannungsleitung der Stromnetz Berlin GmbH, die über einen Hausanschluss an das östliche Wohnhochhaus verfügt.

#### II.1.6.3 **Fernwärme**

Im Straßenraum der Alten Jakobstraße verlaufen Fernwärmeleitungen der BEW Berliner Energie und Wärme GmbH. Es bestehen keine Hausanschlüsse an das Plangebiet.

#### II.1.6.4 **Gas**

Im Fahrbahnbereich der Alten Jakobstraße verläuft eine Gasleitung der NBB Netzgesellschaft mit einem Betriebsdruck von unter 0,1 bar. Es bestehen keine Hausanschlüsse an das Plangebiet.

Im Straßenraum der Alexandrinenstraße befindet sich ebenfalls eine Gasleitung der NBB Netzgesellschaft mit einem Betriebsdruck von unter 0,1 bar. Es besteht ein Hausanschluss an das östlich des Plangebietes gelegene Wohnhochhaus.

#### **II.1.6.5 Telekommunikation**

Das Plangebiet ist über die Alte Jakobstraße und die Franz-Künstler-Straße an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen.

#### **II.1.6.6 Löschwasser**

Südlich an das Plangebiet angrenzend liegt in der Franz-Künstler-Straße 7a eine Löschwasserentnahmestelle der Berliner Feuerwehr.

#### **II.1.7 Altlasten**

Der westliche Grundstücksbereich (Alte Jakobstraße 1-6 und Franz-Künstler-Straße 10) ist im Bodenbelastungskataster (Katasterfläche Nummer 13801) geführt. Gemäß Auszug befanden sich auf diesen Grundstücksteilen unter anderem metallverarbeitende Betriebe, eine Kraftfahrzeug-Werkstatt und Druckereien. Bei den Belastungen handelt es sich vorwiegend um Schwermetalle, Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK). Zudem ist aufgrund der Kriegsschäden mit Trümmerschutt zu rechnen.

Für die durch die Geflüchtetenunterkünfte (Tempohomes) genutzte Fläche liegt eine orientierende Altlastenerkundung der Spiekermann GmbH aus dem Jahr 2016 vor. Zur Überprüfung wurden 10 Rammkernbohrungen mit Bodenprobenentnahmen durchgeführt. In einzelnen Oberflächenmischproben werden die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), Anhang 2, Ziffer 1.4 für den Direktpfad Boden-Mensch für Wohngebiete und in einigen davon auch für Kinderspielflächen überschritten.

In sämtlichen Kleinrammbohrungen werden die Vorsorgewerte für Böden gemäß BBodSchV für PAK und Benzo(a)pyren im Feststoff, aber auch für Blei, Cadmium, Kupfer, Quecksilber und Zink überschritten. In vielen der Proben werden auch die Beurteilungswerte der Berliner Liste für die Parameter Blei, Kupfer, Zink, PAK und Benzo(a)pyren um ein Vielfaches überschritten.

Die Arcadis Germany GmbH wurde mit der Durchführung einer orientierenden Bodenuntersuchung mit orientierender abfalltechnischer Bewertung des Plangebietes beauftragt. Durch 18 Bodenproben sowie 12 Kleinrammbohrungen, die über das gesamte Plangebiet verteilt vorgenommen wurden, sind insbesondere auf den geplanten Park- und Spielflächen relevante Schadstoffbelastungen festgestellt worden. Hierbei

handelt es sich vor allem um Schadstoffbelastungen durch Blei in den Rammkernsondierungen (RKS) 2-2, 7-1. Beim Raumkernsondierungspunkt 4-2 wurden neben Blei noch Benzo(a)pyren nachgewiesen. Die Verunreinigungen sind im Auffüllungshorizont 0 - 35 Zentimeter unterhalb der Erdoberfläche anzutreffen.

In den Bereichen, die für die Wohnbebauung vorgesehen sind, wurden an den Raumkernsondierungspunkten 10-1, 11-2, 12-1, 14-2 und 15-1 Verunreinigungen durch Blei festgestellt.

Des Weiteren wurde in der gesättigten Bodenzone an den Raumkernsondierungspunkten 1-7 Blei, Zink, sowie Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) sowie Quecksilber am Raumkernsondierungspunkt 15-5 nachgewiesen.

Aufgrund der erhöhten Schadstoffbelastung kann der Eintritt einer Grundwasserverunreinigung nicht ausgeschlossen werden. Zurückzuführen ist die erhöhte Schadstoffkonzentration vor allem auf die heterogene Auffüllung. Die unterlagernden Bodenbereiche hingegen, sind mit Ausnahme des Raumkernsondierungspunkt 15-5, als unauffällig zu bezeichnen und in der Vertikalen abgegrenzt.

Aufgrund der vorgefundenen Bodenbelastungen im Auffüllungshorizont ist es erforderlich, diesen je nach Empfindlichkeit der späteren Nutzung in unterschiedlichen Tiefen auszutauschen, fachgerecht zu entsorgen sowie durchs sauberes Bodenmaterial zu ersetzen (siehe AVIII.1).

### **II.1.8 Denkmalschutz**

In der Denkmalliste Berlin liegt keine Eintragung für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes vor. Außerhalb davon befinden sich in räumlicher Nähe folgende Baudenkmale und Denkmalbereiche.

Nördlich direkt an das Plangebiet angrenzend steht das 1964-68 von Max Taut und Fritz Bornemann errichtete Hauptkinderheim. Es wird in der Denkmaldatenbank als Denkmalbereich Gesamtanlage geführt. Die Anlage des Hauptkinderheims folgt dem städtebaulichen Ideal der durchgrünt und aufgelockerten Stadt. Das Heim wurde in offener Bauweise ausgeführt und in eine großzügige, von Hermann Mattern geplante Grünanlage eingebettet. Ende der 1960er Jahre schien das Konzept einer zentralen „Kinderverwaltung“ nicht mehr zeitgemäß, sodass das Kinderheim von Beginn an nicht ausgelastet war. Bereits zwei Jahre nach Fertigstellung wurde der Standort als Kinderheim aufgegeben. Neben Senatsbehörden kamen unter anderem ein Kindergarten

und ein türkischsprachiges Theater unter. Seit 1985 ist die Freie Waldorfschule und -kita Kreuzberg ansässig.

In weiterer Umgebung westlich des Plangebietes zwischen der Lindenstraße und der Alten Jakobstraße befinden sich weitere Baudenkmale und Denkmalbereiche.

In der Lindenstraße 14 befindet sich das 1733-35 nach Plänen von Philipp Gerlach erbaute Barockpalais, in dem heute das Jüdische Museum ansässig ist. Das Barockpalais ist in der Denkmaldatenbank als Baudenkmal und der östlich angrenzende Garten am Berliner Museum als Gartendenkmal geführt.

Nördlich an das Jüdische Museum angrenzend liegt die Wohnanlage Am Berlin Museum, die als Gesamtanlage in der Denkmaldatenbank geführt wird. Zusammen mit den beiden im Norden anschließenden, ebenfalls denkmalgeschützten Wohnquartieren Ritterstraße-Süd und Ritterstraße-Nord bildet der Wohnpark mit rund 580 Wohneinheiten das größte zusammenhängende Wohnquartier, das im Zuge der Internationalen Bauausstellung (IBA 1987) entstanden ist.

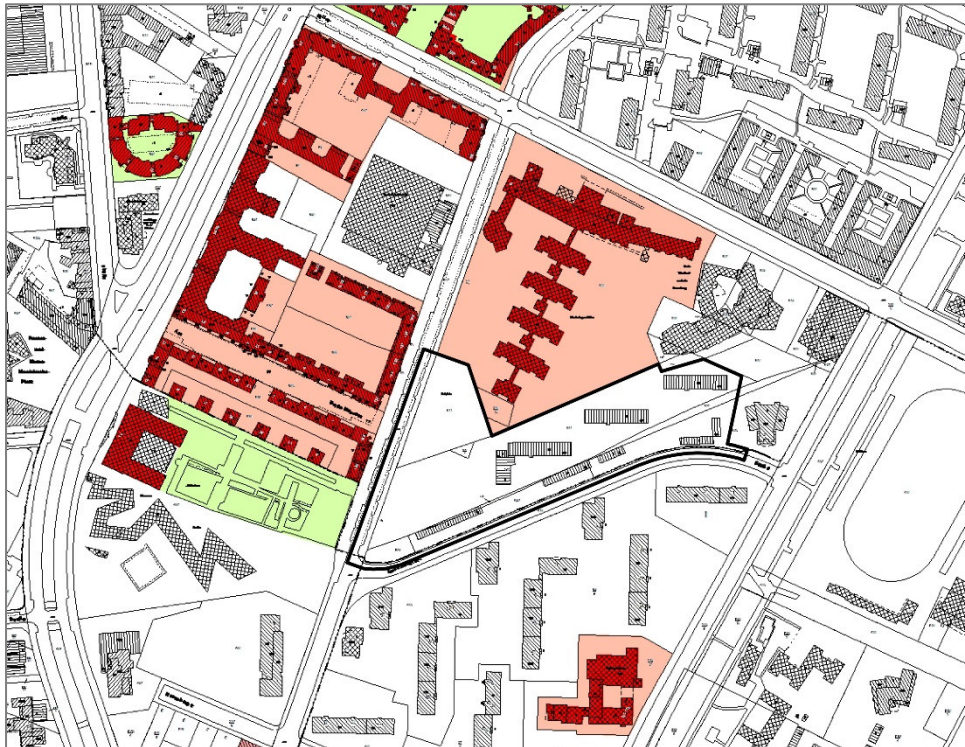
Nordöstlich der Wohnanlage am Berlin Museum befindet sich in der Lindenstraße 20/25 das Baudenkmal Victoria-Versicherung. Das 1906-1913 nach Plänen von Wilhelm Walther errichtete Gebäude bildet lediglich etwa ein Drittel der ursprünglichen Bausubstanz. Der weitläufige Komplex mit ehemals zwölf Innenhöfen wurde im Zuge des Zweiten Weltkrieges weitgehend zerstört.

Südlich des Plangebietes in der 1959-62 entstandenen Spring-Siedlung in der Alexandrinenstraße 118/121 liegt das Kath. St.-Agnes-Gemeindezentrum mit der gleichnamigen Kirche. Es handelt sich um eine Denkmal-Gesamtanlage. Der Standort wurde 2005 von der katholischen Gemeinde aufgegeben und entwidmet. Seit 2011 nutzt eine große Galerie den Kirchenbau als Ausstellungsraum.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Landesdenkmalamt Berlin, Denkmalinformationssystem

Abbildung 4: Denkmalkarte Berlin



*Quelle: Geoportal Berlin - Denkmalkarte Berlin*

### **II.1.9 Grunddienstbarkeiten und Baulasten**

Es liegen mehrere Dienstbarkeiten auf dem Flurstück 715 für das Recht Rohrleitungen und Kanäle zum Betrieb einer Heizung zu benutzen sowie das Grundstück jederzeit zur Ausübung dieses Rechts zu betreten. Die Dienstbarkeit ist nicht mehr erforderlich, die Löschung wird beantragt.

Baulasten sind auf den Grundstücken im Geltungsbereich nicht eingetragen.

## **II.2 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen**

### **II.2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

Nach § 1 Absatz 4 Baugesetzbuch sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Neben der Beachtungspflicht bestehender Ziele der Raumordnung sind in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen bzw. in die Abwägung einzustellen (vergleiche § 3 Absatz 1 Nummer 4 Raumordnungsgesetz).

### **II.2.1.1 Landesentwicklungsprogramm 2007**

Im Landesentwicklungsprogramm 2007 ist der übergeordnete Rahmen der Landesplanung der Länder Berlin und Brandenburg in Form von Grundsätzen der Raumordnung festgelegt. Für das Vorhaben sind insbesondere die Grundsätze zu den zentralen Orten, zur Siedlungsentwicklung sowie zur Freiraumentwicklung relevant.

Gemäß § 3 Absatz 1 Landesentwicklungsprogramm 2007 sollen unter anderem Einzelhandels- und soziale Versorgungsfunktionen räumlich gebündelt in den Siedlungsschwerpunkten entwickelt werden. In Absatz 2 wird ausgeführt, dass die Zentralen Orte entsprechend ihrer Verflechtungsbereiche Aufgaben der Daseinsvorsorge langfristig und flächendeckend zu erfüllen haben.

Gemäß § 5 Absatz 2 Landesentwicklungsprogramm 2007 sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben (Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Gemäß Absatz 3 sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. Absatz 4 sieht eine Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels und die Sicherungen einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes vor.

Die genannten landesplanerischen Grundsätze sprechen aus raumordnerischer Sicht für eine Entwicklung der Brachfläche für den Wohnungsbau mit Einzelhandel.

### **II.2.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg**

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg konkretisiert das Landesentwicklungsprogramm 2007 in Form von Zielen (Z) und Grundsätzen (G) der Raumordnung. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 1 Absatz 4 Baugesetzbuch für die kommunale Bauleitplanung verbindlich (Anpassungsgebot), Grundsätze sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Gemäß der Festlegungskarte des Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg befindet sich das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung. Innerhalb dieses Bereichs ist eine uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen und somit auch der dazugehörigen sozialen Infrastruktur zulässig (Ziel 5.6).

Laut Grundsatz 5.1 des Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg soll die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und

ausgewogen entwickelt werden. Die Entwicklung des Plangebietes zu einem Allgemeinen Wohngebiet mit ergänzenden Nutzungen entspricht diesem Grundsatz.

Laut Grundsatz 8.1 sollen zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden.

Gemäß Grundsatz 8.3 sollen Planungen an den Klimawandel angepasst werden. Dafür sollen Maßnahmen zur Wasserrückhaltung und -versickerung getroffen werden.

Über die beabsichtigte Planaufstellung wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg gemäß § 5 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches mit Schreiben vom 29.01.2013 durch die Übersendung des Entwurfes der Bezirksamtsvorlage informiert. Mit Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 12.02.2013 wurde mitgeteilt, dass der Entwurf des Bebauungsplanes derzeit keinen Widerspruch zur Raumordnung erkennen lässt.

## **II.2.2     Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan**

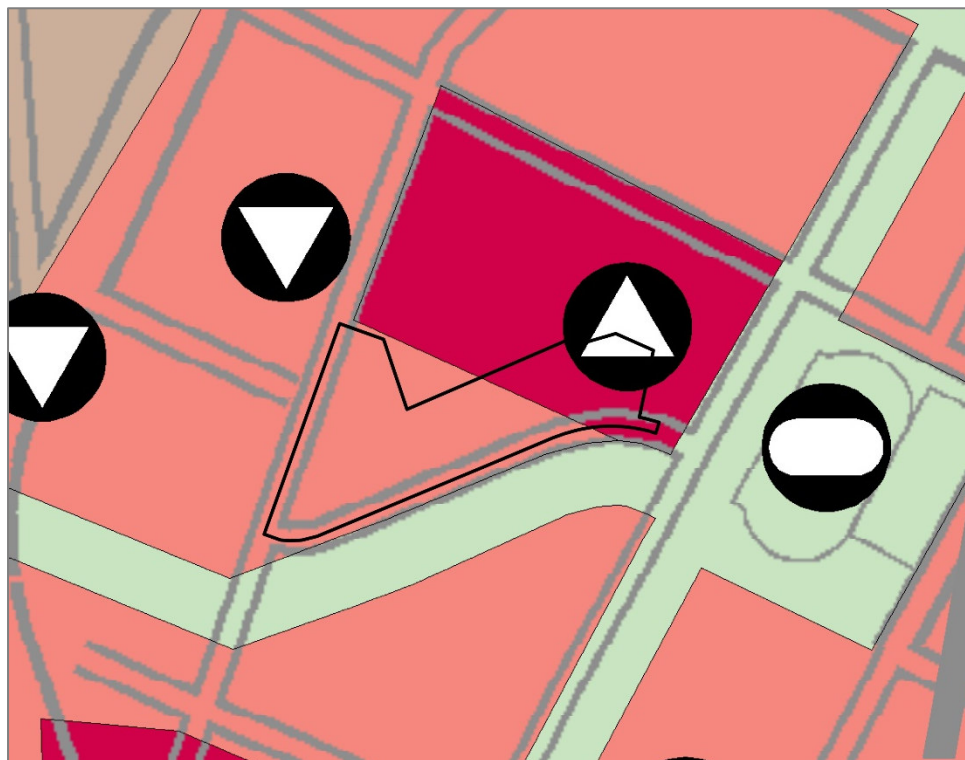
Der Flächennutzungsplan von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (ABl. S. 441), stellt den Planbereich überwiegend als Wohnbaufläche W1 mit einer Geschossflächenzahl von über 1,5 dar. Der nordöstliche Abschnitt ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt. Entlang der südlichen Seite der Franz-Künstler-Straße stellt der FNP einen Teil des übergeordneten Grünzugs in symbolischer Breite dar, der den Mendelssohn- Bartholdy-Park mit dem Lobeckplatz verbindet.

Aus den generalisierten Darstellungen des FNP ist die Entwickelbarkeit der beabsichtigten Wohnnutzung und Freiflächenversorgung gegeben; die dargestellte Gemeinbedarfsfläche bezieht sich auf das nördlich angrenzende Schul- und Kitagrundstück.

Die Gemeinbedarfsflächen beziehen sich auf das nördlich angrenzende Schul- und Kitagrundstück.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar.

Abbildung 5: Flächennutzungsplan - aktuelle Arbeitskarte



Quelle: Geoportal Berlin

### II.2.3 Stadtentwicklungspläne

Stadtentwicklungspläne sind als gesamtstädtische informelle Planungen Konzepte, die bei Aufstellung eines Bebauungsplans zu berücksichtigen sind. In den Stadtentwicklungsplänen werden für die Gesamtstadt Leitlinien, Ziele und Maßnahmen für unterschiedliche Themenfelder dargestellt.

#### II.2.3.1 Stadtentwicklungsplan Klima 2.0

Der Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 wurde am 20.12.2022 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen beschlossen. Er beschäftigt sich mit den räumlichen und stadtplanerischen Ansätzen zum Umgang mit dem Klimawandel und bildet die konzeptionelle raumbezogene Basis für Berlin, um das Ziel der Klimaneutralität bis 2045 zu erreichen. In fünf Handlungsansätzen werden die räumlichen Prioritäten zur Klimaanpassung beschrieben.

Im Handlungsansatz 1 (Mit kurzen Wegen das Klima schützen) wird das Plangebiet innerhalb der Räume mit Entwicklungsgunst für Klimaschutz und innerhalb der kompakten Stadt der kurzen Wege dargestellt. Des Weiteren befinden sich das Plangebiet zentral zwischen Stadtachsen als klimafreundliche Mobilitäts- und Lebensräume.

Gemäß Handlungsansatz 2 (Bestand und Neubau blau-grün anpassen) befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Stadtraumes mit hoher bis höchster Hitzebelastung.

Hinsichtlich des Bestandes ist für den überwiegenden Teil des Plangebietes ein Schwerpunktraum für blau-grüne Maßnahmen zur Kühlung am Tag und in der Nacht ausgewiesen. Südlich angrenzend befindet sich ein Schwerpunktraum für blau-grüne Maßnahmen in der Nacht. Bezüglich der Anpassung im Neu- und Weiterbau ist das Plangebiet als Klimaoptimierter Neu- und Weiterbau (Stadtentwicklungsplan Wohnen 2023) ausgewiesen.

Im Handlungsansatz 3 (Grün- und Freiräume für mehr Kühlung klimaoptimieren) liegt das Plangebiet an der südlichen Spitze des Schwerpunktraumes für die Grünflächenqualifizierung zur bioklimatischen Entlastung. Für die Liegenschaft selbst sind keine Grün- und Freiräume mit Relevanz für die bioklimatische Entlastungsfunktion am Tag ausgewiesen. Das nördlich angrenzende Grundstück der Freien Waldorfschule ist mit einem Potenzial für eine öffentliche Mehrfachnutzung ausgewiesen.

Bezogen auf den Handlungsansatz 4 (Synergien zwischen Stadt und Wasser erschließen) liegt das Plangebiet (und die Umgebung) im Bereich der Mischwasserkanalisation der Berliner Innenstadt und ist damit im Gebiet des räumlichen Handlungsansatzes „Gewässersysteme entlasten und Gewässergüte steigern (Mischwasserkanalisation)“.

Der Handlungsansatz 5 (gegen Starkregen und Hochwasser vorsorgen) weist für das Plangebiet und die direkte Nachbarschaft eine niedrige bis mittlere Gefährdung durch Überflutungen aus.

#### **II.2.3.2 Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030**

Der Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030 wurde am 2. März 2021 vom Senat beschlossen. Er bildet das übergeordnete Planwerk zur Erreichung der Ziele der Mobilitätswende und enthält thematische und räumliche Strategien, die durch weitere Planwerke konkretisiert werden.

In der Karte zum übergeordneten Straßennetz in Berlin ist sowohl im Bestand (2023) als auch in der Planung (2030) weder die Alte Jakobstraße noch die Franz-Künstler-Straße einer Stufe zugeordnet.

Über die Alte Jakobstraße erfolgt Richtung Süden der Anschluss an die Lindenstraße und Richtung Norden an die Oranienstraße, die als örtliche Straßenverbindungen der Stufe III dargestellt sind. Die an das Plangebiet angrenzenden Straßen sind nicht Bestandteil des

Vorrangnetzes des öffentlichen Personennahverkehrs. Lediglich die Oranienstraße sowie die Lindenstraße bilden derzeit jeweils eine Busstrecke im Vorrangnetz mit Nachtangebot.

Zu den Raumstrukturellen Maßnahmen des Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030, die sich auf das Plangebiet beziehen, gehören die Sicherung von Flächen für Wohnen und Daseinsvorsorge (R2), die Entwicklung und Erschließung von Flächen entsprechend der Priorisierung im Stadtentwicklungsplan Wohnen (R3) sowie die bauliche Ergänzung und Wiedernutzung brachgefallener, bereits erschlossener Flächen (R7).

Als organisatorische Maßnahme mit Bezug zum Plangebiet wurde der Radverkehrsplan (O2) aufgestellt. Im Radverkehrsplan, der 2021 erstmals aufgestellt wurde, ist die östlich des Plangebietes gelegene Alexandrinenstraße Teil des Radvorrangnetzes.

Zu den relevanten infrastrukturellen Maßnahmen zählt für das Plangebiet und im speziellen für die Franz-Künstler-Straße die Umgestaltung von Straßenräumen anhand aktueller und künftiger Anforderungen und Ziele für den öffentlichen Raum (I2).

#### **II.2.3.3 Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040**

Der Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 wurde am 3. September 2024 beschlossen. Er ist ein Instrument zur Stärkung der produzierenden Wirtschaft durch die Sicherung und Aktivierung von Flächen.

Das Plangebiet ist der Karte „Gesamtstädtische Einordnung“ als Stadtraum mit guter Anbindung an den Schienenpersonennahverkehr und in der Karte „Räumliches Leitbild“ als prioritäre Fläche der klimaschützenden Stadtentwicklung gekennzeichnet. In den Karten „Planungsziele“ sowie „Handlungsansätze“ werden zum Plangebiet keine Aussagen getroffen.

#### **II.2.3.4 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040**

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 ist am 3. September 2024 vom Senat beschlossen worden. Er stellt Neubaubedarfe und -potenziale fest und setzt Schwerpunkträume für die Schaffung von Wohnraum.

Das Plangebiet ist der Karte „Gesamtstädtische Einordnung“ als Stadtraum mit guter Anbindung an den Schienenpersonennahverkehr gekennzeichnet. Die Karte „Große Wohnungsbaupotenziale“ stellt für das Plangebiet ein Potenzial von 200 – 499 Wohneinheiten dar. Dieses Potenzial wird dem gemeinwohlorientierten Wohnungsbau

zugeordnet. Darüber hinaus befindet sich das Grundstück in der Vorrangkulisse Innenentwicklung (Karte „Kleinteilige Innenentwicklung“).

#### **II.2.3.5 Stadtentwicklungsplan Zentren 2040**

Der Stadtentwicklungsplan Zentren ist das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept Berlins. Der Stadtentwicklungsplan Zentren 2040 wurde im Januar 2026 vom Senat beschlossen und hat das Ziel, die gewachsenen Zentren Berlins zu sichern und zu stärken. Daneben sollen ergänzende Grundversorgungseinrichtungen dazu beitragen, dass sich die Bewohnerinnen und Bewohner aller Kieze und Ortsteile wohnungsnah gut mit Dingen des täglichen Bedarfs versorgen können. Und nicht zuletzt enthält der Stadtentwicklungsplan das Ziel, dass Einzelhandelsplanungen zentren- und stadtverträglich in die bestehenden städtebaulichen Strukturen Berlins integriert werden.

Das Plangebiet liegt südlich des Zentrumsbereichs Potsdamer Platz/Leipziger Platz, Friedrichstraße, Alexanderplatz. Das nächstgelegene Stadtteilzentrum Kottbusser Tor am gleichnamigen U-Bahnhof befindet sich östlich, in rund 1.300 Meter fußläufiger Entfernung vom Plangebiet. Südlich des Plangebietes in etwa 1.500 Meter fußläufiger Entfernung erstreckt sich das Stadtteilzentrum Mehringdamm.

#### **II.2.4 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung**

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung bildet mit der aktuellen Leitlinie vom 01.11.2018 die berlinweit einheitliche Regelung für den Abschluss städtebaulicher Verträge. Mit dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung wird die Übernahme von Kosten für soziale und technische Infrastruktur, die Folge des geplanten Wohnungsbauvorhabens sind, über einen mit dem Investor abzuschließenden städtebaulichen Vertrag sichergestellt, soweit die entsprechenden Voraussetzungen des § 11 Baugesetzbuch vorliegen und dies auch im Übrigen angemessen ist.

Wird durch einen Bebauungsplan eine Geschossfläche für Wohnungsbau festgesetzt, die 5.000 Quadratmeter übersteigt, so ist das Berliner Modell zwingend anzuwenden. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplanverfahren der Fall. Insgesamt ermöglicht der Bebauungsplan eine Geschossfläche von insgesamt 53.690 Quadratmetern, davon sind etwa 49.065 Quadratmeter Wohnen geplant. Im Bereich des WA1, das auf der Fläche der heutigen tempohomes an der Alten Jakobstraße liegt, ist aufgrund des rechtsgültigen Bebauungsplans VI-93 eine Geschossfläche Wohnen von 2.386 Quadratmetern zulässig.

Somit werden im Rahmen des Berliner Modells 49.065 Quadratmeter Geschossfläche Wohnen angerechnet.

Bei der Entwicklung neuer Wohngebiete soll bezahlbarer Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen geschaffen werden. Dementsprechend beträgt in ganz Berlin der Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen gemäß den jeweils aktuellen Wohnungsbauförderbestimmungen des Landes Berlin für Neubauplanungen, bezogen auf die Geschossfläche Wohnen, grundsätzlich 30 %. Der Bindungszeitraum beträgt 30 Jahre. Damit wird angesichts der angespannten Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt ein Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen geleistet, die aufgrund ihrer Einkommenssituation Wohnraumversorgungsprobleme haben. Zudem wird sichergestellt, dass die für Berlin typische sozial gemischte Bevölkerungsstruktur in den Stadtteilen entsteht bzw. erhalten bleibt. Das dient auch dem in § 1 Absatz 5 Satz 1 Baugesetzbuch formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

## **II.2.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen und Umweltfachplanungen**

### **II.2.5.1 Lärminderungsplanung**

Im Lärmaktionsplan Berlin 2024-2029 werden auf Grundlage der Lärmkartierung aus dem Jahr 2022 Strategien und Maßnahmen für die erforderliche Lärminderung in Berlin entwickelt. Ziel ist die Minderung gesundheitsrelevanter Lärmbelastungen vor allem durch Reduzierung der Verkehrslärmemissionen.

Gemäß der „Strategischen Lärmkarte 2022“, auf die im Lärmaktionsplan (S. 27) verwiesen wird und die über das Geoportal des Landes Berlin öffentlich zugänglich ist, wird im Plangebiet ein Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (L<sub>DEN</sub>) von bis zu 55 dB(A) erreicht. Eine Gesundheitsgefahr ist gemäß der Auslösungswerte des Lärmaktionsplan von 65 dB(A) nicht gegeben.

Im Steckbrief des T30-Konzepts für den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, der als Anlage 2 dem Lärmaktionsplan beigefügt ist, wird das Plangebiet lediglich im südwestlichen Randbereich berührt. Die für diesen Bereich vorgesehenen Maßnahmen des Maßnahmenbündels betreffen das Plangebiet jedoch nicht.

### II.2.5.2 **Luftreinhalteplanung**

Die 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans Berlin 2018-2020 enthält vor allem Maßnahmen zur Verbesserung der städtischen Luftqualität durch saubere Fahrzeuge, Ausweitung der Parkraumbewirtschaftung, Förderung des Umweltverbunds und Einrichtung von Tempo-30-Zonen.

Hinsichtlich der Luftqualitätsgrenzwerte für Feinstaub (PM<sub>10</sub>) liegt der Jahresmittelwert der berechneten Gesamtvorbelastung für das Jahr 2015 für das Plangebiet bei 21-22 Mikrogramm pro Kubikmeter. Der von der World Health Organisation (WHO) empfohlene Jahresmittelwert liegt bei 15 Mikrogramm pro Kubikmeter.

Im Bereich des Plangebietes liegt die für das Jahr 2015 modellierte Stickstoffoxyd-Konzentrationsverteilung bei 22-25 Mikrogramm pro Kubikmeter. Diese höheren Belastungen sind insbesondere auf die hohe Dichte der Hauptverkehrsstraßen im innerstädtischen Bereich zurückzuführen.

Die für das Plangebiet relevanten Maßnahmen zum Erreichen der Luftqualitätsgrenzwerte stellen die Förderung des Fuß- und Radverkehrs, die Parkraumbewirtschaftung, die Reduzierung des Wärmebedarfs von Gebäuden, die Vermeidung von neuen Belastungsschwerpunkten durch Neubauten und die Stadt der kurzen Wege dar.

Ab dem Jahr 2030 gelten strengere EU-Grenzwerte für Feinstaub (PM). Von der zuständigen Fachabteilung der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt wird eingeschätzt, dass auf Grundlage der aktuellen Luftbelastung im Untersuchungsgebiet des B- Plans VI-125b eine Überschreitung des künftigen PM-Grenzwerts auch ohne das geplante Vorhaben wahrscheinlich ist. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden somit keine unzumutbaren erstmaligen oder weitergehenden Überschreitungen der maßgeblichen Luftschadstoffgrenzwerte verursacht. Soweit im Untersuchungsgebiet bereits aufgrund der allgemeinen regionalen und städtischen Hintergrundbelastung sowie der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur Überschreitungen aktueller oder künftig geltender Grenzwerte zu erwarten sind, sind diese nicht planbedingt. Das Vorhaben führt nicht zur Entstehung neuer erheblicher Belastungsschwerpunkte. Die Bewältigung bestehender oder künftig zu erwartender, nicht vorhabenbedingter Überschreitungen erfolgt im Rahmen der Luftreinhalteplanung.

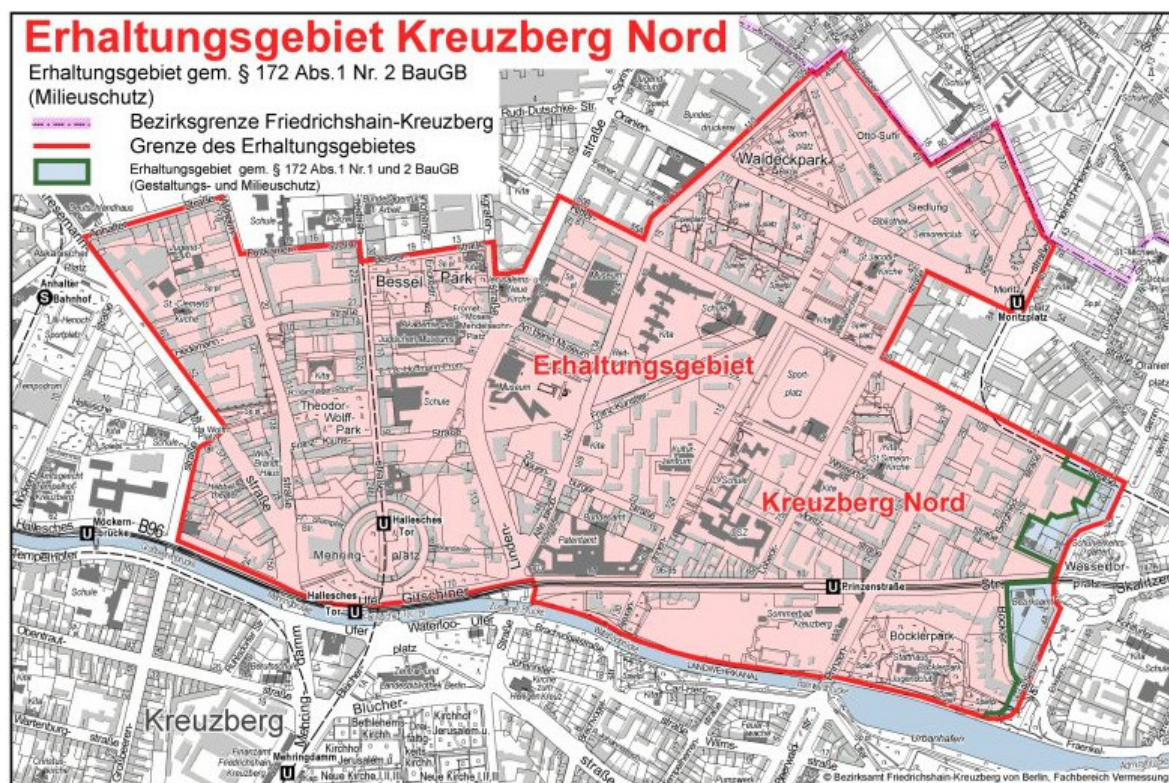
## **II.2.6 Vom Bezirk beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen**

### **II.2.6.1 Erhaltungsgebiet Kreuzberg Nord**

Der Geltungsbereich befindet sich im Gebiet „Kreuzberg Nord“, dass seit dem 17. Dezember 2017 ein Soziales Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch ist. Das Areal „Kreuzberg Nord“ ist geprägt durch seine zentrumsnahe Lage, wichtige Kultureinrichtungen und die gute Anbindung an den ÖPNV. Gleichzeitig dient das Gebiet in besonderem Maße der Wohnraumversorgung einkommensschwächerer Bewohnergruppen. Im Sozialen Erhaltungsgebiet „Kreuzberg Nord“ wohnen etwa 28.000 Menschen. Durch das vielfältige Angebot an Gemeinbedarfseinrichtungen und Beratungsangeboten ist das Gebiet auf die Bedarfe der vorhandenen Wohnbevölkerung zugeschnitten.

Wie viele Bereiche in Berlin, sieht sich auch „Kreuzberg Nord“ mit steigenden Miet- und Kaufpreisen für Wohnungen konfrontiert. Durch die Ausweisung des Sozialen Erhaltungsgebietes, soll der Verdrängung der ansässigen Wohnbevölkerung entgegengewirkt werden. Ziel ist es, soziale und städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Abbildung 6: Erhaltungsgebiet "Kreuzberg Nord"



Quelle: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Stadtentwicklungsamt (2018)

#### II.2.6.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Friedrichshain-Kreuzberg

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg wurde am 29. August 2017 vom Bezirksamt beschlossen. In Ergänzung zur gesamtstädtischen Zentrenplanung bildet das bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept die planerische Grundlage zur Gewährleistung einer ausgewogenen und differenzierten Versorgungsstruktur. Weitere Ziele sind der Schutz der Zentren und die notwendige Steuerung neuer Einzelhandelsansiedlungen durch klare Ansiedlungsregeln.

Westlich des Geltungsbereiches befindet sich in etwa 600 m Entfernung das Nahversorgungszentrum „Mehringplatz/Südliche Friedrichstraße“. Die Nahversorgungsfunktion des zentralen Geschäftsbereiches wurde bei der Erstellung des Konzeptes im Jahr 2017 als stark gefährdet eingestuft. Die Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten wurden angesichts des hohen Leerstandes kurzfristig vor allem im Bestand gesehen.

Östlich des Plangebietes in etwa 1 Kilometer Entfernung erstreckt sich das Stadtteilzentrum „Kottbusser Tor/Oranienstraße“. Dieses ist insbesondere durch die Oranienstraße, mit ihrem teilweise alternativen Kultur-, Freizeit- und Gastronomieangebot

und kleinteiligen Angeboten des Fachhandels geprägt. Die Angebotsqualität am südlich angrenzenden Kottbusser Tor ist deutlich geringer. Hier handelt es sich überwiegend um niedrigpreisige gastronomische Angebote. Die Bebauung des Stadtteilzentrums weist erhebliche Instandhaltungs- beziehungsweise Gestaltungsdefizite auf. Die 2017 formulierten Handlungsempfehlungen zielen auf die Verbesserung der auf die Nahversorgung ausgerichtete Angebotsstruktur ab. Es wird empfohlen, die Angebotsstruktur um Angebote des mittelfristigen Bedarfs zu ergänzen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Einzugsbereiche der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Einzelstandorte mit einer Verkaufsfläche ab 700 Quadratmeter.

### **II.2.6.3 Konzept für soziale Infrastruktur**

Das Soziale Infrastrukturkonzept 2021/22 des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg mit Stand vom 31.12.2019 bildet die Grundlage für Planungen mit Bedarfen und Richtwerten zur öffentlichen sozialen Infrastruktur. Es wurde am 20.09.2022 vom Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg beschlossen.

Im Jahr 2020 lebten in der Bezirksregion Südliche Friedrichstadt 40.942 Einwohnerinnen und Einwohner. Das Soziale Infrastrukturkonzept 2021/2021 prognostiziert eine steigende Bevölkerungsentwicklung bis 2030 um 828 Einwohnerinnen und Einwohner auf 41.770 Einwohnerinnen und Einwohner. Verglichen mit den anderen Bezirksregionen in Friedrichshain-Kreuzberg handelt es sich hier um eine mäßige Bevölkerungsentwicklung. Es wird zudem prognostiziert, dass sowohl die Gesamtstadt als auch die Bezirksregion in Bezug auf die Einwohnerentwicklung im Jahr 2030 ihren Höchststand erreicht haben wird.

In der Bezirksregion Südliche Friedrichstadt beträgt die Versorgungsquote von öffentlich geförderten Einrichtungen der Kindertagesbetreuung 61,9 %. Das Soziale Infrastrukturkonzept prognostiziert bis zum Jahr 2025 einen deutlichen Anstieg der Bedarfe in der Bezirksregion südlichen Friedrichsstadt. Der Anstieg führt bis zum Jahr 2025 zu einer Unterversorgung von 194 Plätzen, da der Bezirk durch seine zentrale Lage sowie des „Kita-Gutscheins“ auch für Kindern anderer Bezirke eine hohe Versorgungsrelevanz aufweist. Gemäß des bezirklichen KEP 2020 (Kitaentwicklungsplan) soll die Versorgungsquote bis zum 30.06.2026 auf 66,8 % steigen. Allerdings sind darin bereits 23 Maßnahmen berücksichtigt, die die Versorgungsquote erhöhen soll.

Schwerpunkt soll die Schaffung von zusätzlichen Kindertageseinrichtungen sein, da aufgrund der fehlenden Flächenpotenziale keine größeren Möglichkeiten zur Schaffung zusätzlicher Kita-Plätze besteht. Daher sollen bei privaten als auch bei öffentlichen Wohnungsneubauprojekten die Möglichkeiten des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung genutzt werden, um zusätzliche Plätze zu schaffen.

Zum Schuljahr 2019/2020 gibt es 14.395 Grundschulplätze im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Das Versorgungssoll liegt bei Grundschulplätzen bei 100 Zügen, wovon im genannten Zeitraum 103,5 nachgewiesen wurden. Daraus ergibt sich ein Überschuss von 3,5 Grundschulzügen. Für das Grundschuljahr 2025/2026 wird der prognostizierte Bedarf auf 17.000 Grundschulplätze beziehungsweise 118 Soll-Züge beziffert. Ohne zusätzliche Maßnahmen zur Kapazitätserweiterung wandelt sich die positive Versorgungsbilanz in eine deutlich negative Bilanz von -14,5 Zügen um. Da die Schülerzahl bis zum Schuljahr 2028/2029 leicht ansteigt, verschlechtert sich die Versorgungsbilanz zunehmend von -14,5 auf -15 Zügen. Für den Ortsteil Kreuzberg wird mittel- und langfristig eine Unterauslastung prognostiziert.

Im Schuljahr 2019/2020 sind 4.624 Plätze in der Sekundarstufe I an integrierten Sekundarschulen und Gemeinschaftsschulen im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg vorhanden. Da das Versorgungssoll von 46 Zügen auch der gegenwärtig nachgewiesenen Situation entspricht, ergibt sich eine ausgeglichene Versorgungsbilanz. Der prognostizierte Bedarf wird bis zum Schuljahr 2025/2026 auf 5.354 Plätze beziehungsweise 53 Züge ansteigen. Sofern keine zusätzlichen Kapazitätserweiterungen vorgenommen werden, wandelt sich auch hier die ausgeglichene Bilanz in eine negative Versorgungsbilanz von -11,5 Züge um. Durch die Umwandlung von integrierten Sekundarschulen in Gemeinschaftsschulen mit einer Grundstufe, reduzieren sich die Schulplätze von 4.600 (2019/2020) auf 4.250 Plätze. Bis zum Schuljahr 2028/2029 werden mit 4.400 Plätzen gerechnet, bei einem steigenden Schulplatzbedarf von 25 %.

Im gesamten Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg gab es zum Schuljahr 2019/2020 3.253 Schulplätze der Sekundarstufe I an Gymnasien. Das Versorgungssoll liegt bei 28 Zügen. Nachgewiesen werden lediglich 25,5 Züge, wodurch sich eine negative Versorgungsbilanz von -2,5 Zügen ergibt. Zum Schuljahr 2028/2029 steigt der prognostizierte Bedarf auf 3.387 Plätze beziehungsweise 29 Züge. Ohne eine Kapazitätserweiterung erhöht sich das Versorgungsdefizit auf -3,5 Züge. Zum Schuljahr

2028/2029 steigt die Schülerzahl nochmals auf 3.508, wodurch sich das Versorgungsdefizit auf -4,5 Züge erhöht.

Die Versorgung mit öffentlich gedeckten Kernsportanlagen liegt im Jahr 2020 in den Prognoseräumen im Ortsteil Kreuzberg bei circa 0,2 Quadratmeter je Einwohner. Für den Bereich Kreuzberg Nord, in dem sich das Plangebiet befindet, beträgt der Orientierungswert 0,2 Quadratmeter je Einwohner. In den Prognoseräumen im Ortsteil Kreuzberg standen 2020, aufgrund von Bauarbeiten oder Nutzungen zur Unterkunft für Geflüchtete Kapazitäten nicht zur Verfügung. Die temporär nicht nutzbaren Flächen betrugen im Prognoseraum Nord circa 813,1 Quadratmeter. Da sich aufgrund des demographischen Wandels auch die Versorgung mit gedeckten Kernsportanlagen ändert, steigt die Verfügbarkeit auch ohne Kapazitätserweiterungen, leicht an.

Bei der Versorgung von öffentlich ungedeckten Kernsportanlagen wird der Orientierungswert von 1,47 Quadratmeter je Einwohner in keinem Prognoseraum des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg eingehalten. Im Prognoseraum Nord, in dem sich das Plangebiet befindet, beträgt die Versorgung 0,9 Quadratmeter je Einwohner oder 61,5 % des Orientierungswerts. Im Jahr 2020 standen Kapazitäten, ähnlich wie bei den öffentlich gedeckten Kernsportanlagen, durch Bauarbeiten oder durch Nutzungen der Unterkunft für Geflüchtete nicht zur Verfügung. Für den Prognoseraum Kreuzberg Nord betrug die Zahl 2.206,2 Quadratmeter. Perspektivisch bleibt der Versorgungsgrad ohne geplante Maßnahmen annähernd identisch.

Im gesamten Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg gibt es 27 Standorte der standortgebundenen Jugendarbeit (Stand 2019), die sich gleichmäßig über alle Prognoseräume über den Bezirk verteilen. In dem Prognoseraum Kreuzberg Nord liegt die Versorgungsbilanz bei 114 % und weist somit ein Überangebot an standortgebundener Jugendarbeit an.

Im gesamten Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg gelten sieben der acht vorhandenen Bezirksregionen in Bezug auf öffentliche Spielplätze als unterversorgt. Auch die südliche Friedrichsstadt ist hiervon nicht ausgenommen. Mit einer negativen Versorgungsbilanz von -17.710 Quadratmeter wird der Richtwert lediglich zu 53,3 % erreicht. Das entspricht ungefähr dem Wert von 0,6 Quadratmeter je Einwohner. In den Prognosejahren von 2025 bis 2030 verbessert sich die Situation aufgrund des leichten Bevölkerungsrückgangs, der vor allem in den Kreuzberger Bezirksregionen stattfindet.

Ein weiterer Aspekt bilden die öffentlichen und wohnungsnahen Grünflächen im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Von den 26 Planungsräumen innerhalb des Bezirks gelten neun Planungsräume als nicht versorgt. Darunter befindet sich auch die Planungsregion Mehringplatz, in der das Plangebiet liegt.

Vor dem Hintergrund der 2019 schon bestehenden Defizite in vielen Infrastrukturbereichen ist auch zukünftig, durch die zu erwartenden weiterhin moderat steigenden Einwohnerzahlen, mit einer Zunahme der Defizite zu rechnen. Da es sich bei Friedrichshain-Kreuzberg um einen hochverdichteten, innerstädtischen Bezirk handelt, kann die Erfüllung quantitativer Richt- und Orientierungswerte der Versorgung mit sozialer Infrastruktur vielfach nicht erreicht werden. Dementsprechend steht der Bezirk sowohl vor der Aufgabe neue soziale und grüne Infrastrukturen zu schaffen, als auch die intensiv genutzten vorhandenen sozialen und grünen Infrastrukturen weiterhin nutzbar in einer angemessenen Qualität zur Verfügung zu stellen. Die vorhandenen Angebote müssen in ihrem aktuellen Umfang gesichert und qualifiziert werden. Das Infrastrukturkonzept 2021/2022 stellt die mangelnde Verfügbarkeit von geeigneten Flächen als zentrale Herausforderung bei der Bedarfsdeckung der meisten Infrastrukturen heraus und verweist auf die Notwendigkeit, Ansätze und Modelle für die Mehrfachnutzung verfügbarer Flächen zu entwickeln und umzusetzen.

Entgegen den oben getroffenen Aussagen zu den Kitaplätzen ist nach Aussage der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie sowie des Jugendamtes des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg aktuell der zusätzliche Bedarf nicht mehr vorhanden.

#### **II.2.6.4 Unterbringungskonzept für Geflüchtete**

Das vom Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg im Juni 2019 herausgebrachte Konzept „Neuer Wohnraum, auch für Geflüchtete in Friedrichshain-Kreuzberg“ dient als partizipativer Ansatz dezentrale neue Nutzungsgemischte Räume zu schaffen. Das Konzept soll als ämterübergreifende Handlungsgrundlage zur Unterbringung von Geflüchteten, im Besten Fall in Kombination mit anderer sozialer Infrastruktur, dienen.

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg wurde wie alle Bezirke durch den Senat 2018 per Senatsbeschluss aufgefordert, 1.000 Unterkunftsplätze für Geflüchtete in Neubauten zu schaffen, maximal 500 Plätze pro Standort. Der Bezirk nimmt dabei die Möglichkeit wahr, die geforderten Plätze an verschiedenen Standorten dezentral im Bezirk zu realisieren. Daher werden neben der Umsetzung von modularen Unterkünften (MUF) auch experimentelle Unterbringungsplätze (zum Beispiel Clusterwohnungen) geschaffen im

Rahmen des Projektes „Ankommen und Bleiben“, sowie bis zu 250 Plätze in Wohnungen für Geflüchtete dezentral im Bezirk bereitgestellt. Somit wird der Bezirk seinen spezifischen städtebaulichen Eigenschaften und seinem soziokulturellen Reichtum gerecht und verbessert so die Chancen der Integration geflüchteter Menschen.

Das Grundstück Franz-Künstler-Straße/Alte Jakobstraße wird im Konzept als potenzieller Einzelstandort aufgeführt. Es wird eine Unterbringungskapazität von 200-250 Plätzen auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts angenommen.

Innerhalb des Plangebietes soll eine modulare Unterkunft für Geflüchtete (MUF) mit ca. 300 Plätzen realisiert werden. Zudem sind 70 bis 75 experimentelle Wohnplätze für Geflüchtete in Form von Clusterwohnungen im Projektgebiet geplant.

## **II.2.7 Landschaftsprogramm**

Dem Landschafts- und Artenschutzprogramm in der Neufassung vom 17. Juni 2016 (Amtsblatt für Berlin, Nummer 24) lassen sich folgende Forderungen entnehmen:

Das Berliner Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin enthält schutzgutbezogene Entwicklungsziele für die naturräumlichen Regionen Berlins. Der Geltungsbereich wird allgemein als städtisch geprägter Raum und speziell als Innenstadtbereich dargestellt. Die für das Plangebiet relevanten Aussagen der einzelnen Programmpläne werden nachfolgend zusammengefasst.

### **II.2.7.1 Naturhaushalt/Umweltschutz**

Für den Naturhaushalt und Umweltschutz ist die Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen zum Beispiel durch Entsiegelung unter Berücksichtigung des Boden- und Gewässerschutzes sowie durch Dach-, Hof- und Wandbegrünung, kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung, dezentrale Regenwasserbewirtschaftung, Förderung emissionsarmer Heizsysteme, der Erhalt und die Sicherung von Stadtbäumen, die Vernetzung klimawirksamer Strukturen sowie die Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo) vorgesehen.

### **II.2.7.2 Biotop- und Artenschutz**

Relevante Ziele aus Sicht des Biotop- und Artenschutzes sind der Erhalt von Freiflächen und die Beseitigung unnötiger Bodenversiegelungen in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen, die Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie die

Kompensation von baulichen Verdichtungen. Des Weiteren sollen stadttypische Pflanzen bei der Grüngestaltung verwendet und erhalten werden.

#### **II.2.7.3 Erholung und Freiraumnutzung**

Der Geltungsbereich gilt hinsichtlich der Versorgung mit öffentlichen Freiflächen als nicht versorgt/unterversorgt (Dringlichkeitsstufe II). Die vorhandenen Freiräume sollen gesichert und erschlossen werden, indem ihre Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualitäten verbessert werden. Die quartiersbezogenen Grün- und Freiflächen sollen qualifiziert und vernetzt und die Flächenaneignung und Gestaltung durch gemeinsam genutzte Freiräume verbessert werden. Vorgartenzonen sollen wiederhergestellt und der Anteil naturnah gestalteter Freiflächen erhöht werden.

Entlang der Franz-Künstler-Straße wird eine Grünflächenvernetzung zur Stärkung und Neuanlage eines Grünzuges gemäß Flächennutzungsplan unter Einbeziehung von Parkanlagen, Kleingärten und Friedhöfen dargestellt. Zusätzlich soll eine Minderung der Barrierewirkung von Straßen und Bahnflächen erfolgen.

#### **II.2.7.4 Biotopverbund/Zielartenverbreitung**

Im Programmplan Biotop- und Artenschutz wird ein Biotopverbundsystem dargestellt, das auf Grundlage des Zielartenkonzepts ermittelt wurde. Der Biotopverbund stellt eine Überlagerung der Vorkommen und Flächenansprüche aller 34 Zielarten dar. Aktuelle oder potenzielle Kern- oder Verbindungsflächen für die Zielartenverbreitung sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

#### **II.2.7.5 Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption**

Der Geltungsbereich ist in der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption mit einem Ausgleichspotenzial für prioritäre Flächen und Maßnahmen dargestellt.

#### **II.2.7.6 Landschaftsbild**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb städtisch geprägter Räume im Innenstadtbereich. Die relevanten Entwicklungsziele und Maßnahmen aus Sicht des Landschaftsschutzes umfassen den Erhalt und die Entwicklung begrünter Straßenräume und die Wiederherstellung von Alleen, Stadtplätzen und Vorgärten. Qualitativ hochwertig gestaltete Freiräume bei baulicher Nachverdichtung und Baumpflanzungen zur Betonung städtischer Situationen bilden weitere Maßnahmen.

## **II.2.8     Geltendes Planungsrecht**

Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des 1966 festgesetzten Bebauungsplans VI-93. Der südliche Abschnitt entlang der Franz-Künstler-Straße befindet sich im Jahr 1970 festgesetzten Bebauungsplan VI-43-1.

Im Bereich des Plangebietes setzt der Bebauungsplan VI-93 nördlich parallel der Franz-Künstler-Straße eine etwa 40 Meter breite Verkehrsfläche für die damals geplante Südtangente fest. Nördlich entlang dieser verläuft eine 15 Meter breite Grünfläche. An der Alten Jakobstraße ist ein allgemeines Wohngebiet mit der Randsignatur einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt. Das maximal zulässige Nutzungsmaß liegt bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0. Es gilt die geschlossene Bauweise. Die parallel zur Franz-Künstler-Straße verlaufende Grünfläche umschließt die Fläche für das allgemeine Wohngebiet mit Kindertagesstätte Richtung Norden bis zur Alten Jakobstraße in einer Breite von 14 Metern. Die überbaubare Grundstücksfläche (Kindertagesstätte) ist durch Baugrenzen entlang der Alten Jakobstraße beziehungsweise entlang der festgesetzten Grünflächen definiert.

Der Bebauungsplan VI-43-1 setzt für den Bereich des Plangebietes des Bebauungsplans VI-125b die Verkehrsfläche der Franz-Künstler-Straße fest. Zwischen dieser und der damals geplanten Südtangente ist eine begleitende nicht überbaubare Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt. Diese sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. In dieser Grünfläche sind einzelne Flächen für Stellplätze ausgewiesen. Gemäß textlicher Festsetzung Nummer 3 dürfen bauliche Anlagen auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze eine Gebäudehöhe von 37,2 Meter über Normalnull nicht überschreiten. Das östliche Wohnhochhaus wird durch Baukörperfestsetzungen planungsrechtlich gesichert.

## **II.2.9     Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne**

### **II.2.9.1     Festgesetzte Bebauungspläne**

#### Bebauungsplan VI-125a

Nördlich an das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan VI-125a (Festsetzungsdatum: 18.04.2006). Der Bebauungsplan setzt für den überwiegenden Teil des Plangebietes Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule, Kindertagesstätte,

Theater“ bei einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 und einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl von 1,2 fest. Die angrenzenden Verkehrsflächen werden jeweils bis zu ihrer Straßenmitte als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, die entlang des denkmalgeschützten ehemaligen Hauptkinderheims (vergleiche II.1.8) überwiegend als Baukörperfestsetzungen erfolgt sind.

#### Bebauungspläne VI-44, VI-44-1 und VI-44-2

Östlich an das Plangebiet grenzt der am 24.03.1962 festgesetzte Bebauungsplan VI-44. Dieser setzt für das Gelände zwischen der Brandenburgischen Straße, der Gitschiner Straße und der Alexandrinen- und Ritterstraße nicht überbaubare private und öffentliche Frei- und Grünflächen fest. Im Norden handelt es sich um eine ungedeckte Sportanlage und im Süden um Freiflächen zweier Schulstandorte. Des Weiteren werden überbaubare Flächen als allgemeine Wohngebiete und Flächen für besondere öffentliche und private Zwecke (Sporthalle, Schulkindergarten, Grundschule, Berufsschule) durch Baukörperfestsetzungen definiert. Südlich der ungedeckten Sportanlage ist in westlicher Verlängerung der Wassertorstraße eine öffentliche Grünanlage festgesetzt. Gemäß der damaligen Verkehrsplanung setzt der Bebauungsplan eine Verbreiterung der Alexandrinenstraße durch die Festsetzung als 45 Meter breites Straßenland fest.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans VI-44 wurden für Teilflächen die Bebauungspläne VI-44-1 (Festsetzungsdatum: 17.06.1972) und VI-44-2 (Festsetzungsdatum: 22.01.1979) aufgestellt. Der Bebauungsplan VI-44-1 setzt für die Grundstücke Lobeckstraße 76-81 und Alexandrinenstraße 5-15 (teilweise) ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in Form von Baukörperfestsetzungen der Bestandsgebäude und im südwestlichen Geltungsbereich in Form eines Baufensters definiert. Es sind maximal 1 bis 3 Vollgeschosse zulässig. Innerhalb des südwestlichen Baufensters ist eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 und eine maximale Geschossflächenzahl von 1,1 zulässig. Es gilt die geschlossene Bauweise. Die um die planungsrechtlich gesicherten Bestandsbauten vorhandenen Freiflächen werden als nicht überbaubare Flächen der Baugrundstücke mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt. Der Bebauungsplan VI-44-1 hebt die Festsetzungen des Bebauungsplans VI-44 innerhalb seines Geltungsbereiches auf.

Der Bebauungsplan VI-44-2 (Festsetzungsdatum: 22.01.1979) liegt in vollem Umfang im räumlichen Geltungsbereich der festgesetzten Bebauungsplans VI-44-1. Mit dem Bebauungsplan VI-44-2 sollte auf die gestiegenen Platzbedarfe der angrenzenden Schulstandorte reagiert werden. Für den gesamten Geltungsbereich wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, wobei die östliche Hans-Böckler-Fachoberschule durch Baukörperfestsetzungen planungsrechtlich gesichert wird. Die maximal zulässige Grundflächenzahl liegt bei 0,5 und die maximal zulässige Geschossflächenzahl bei 1,5. Es gilt die geschlossene Bauweise. Der Bebauungsplan VI-44-2 hebt die Festsetzungen der Bebauungspläne VI-44 und VI-44-1 innerhalb seines Geltungsbereiches auf.

#### Bebauungspläne VI-43-1 und VI-43-1-1b

Für das Gelände südlich des Plangebietes zwischen der Alexandrinenstraße, der Neuenburger Straße, dem Grundstück Neuenburger Straße 38 und der damals geplanten Südtangente wurde am 10. Juli 1970 der Bebauungsplan VI-43-1 festgesetzt. Wie bereits unter II.2.8 erläutert, trifft der Bebauungsplan VI-43-1 für den Bereich des Plangebietes des Bebauungsplans VI-125b entlang der Franz-Künstler-Straße Festsetzungen. Im restlichen Geltungsbereich wird überwiegend ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Bestandsgebäude werden durch Baukörperfestsetzungen und die maximale Anzahl an Vollgeschossen (gemäß Bestand) planungsrechtlich gesichert. Die Freiflächen werden als nicht überbaubare Flächen der Baugrundstücke mit Bindungen für Bepflanzungen ausgewiesen. Des Weiteren wird eine Vielzahl an Kinderspielplätzen und Stellplätzen im gesamten Geltungsbereich festgesetzt. Entlang der Alexandrinenstraße wird das Grundstück der Kirchengemeinde als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Katholisches Gemeindezentrum“ festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird auch hier durch Baukörperfestsetzungen definiert. Es sind maximal 1 bzw. 2 Vollgeschosse und eine maximale Geschossflächenzahl von 1,2 zulässig.

Der Bebauungsplan VI-43-1-1b (Festsetzungsdatum: 21.08.2012) setzt teilweise Änderungen des Bebauungsplans VI-43-1 fest. Die Änderungen beziehen sich auf das Grundstück der Kirchengemeinde. Der Bebauungsplan VI-43-1-1b trifft die Festsetzung zur Aufhebung des Grundstückes für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Katholisches Gemeindezentrum“. Damit sollen für das Gebäude zukünftig andere Nutzungen ermöglicht werden. Das Grundstück wird einer allgemeinen

Wohngebietsnutzung zugeführt. Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplans VI-43-1 bleiben unberührt.

#### Bebauungspläne VI-88 und VI-150a

Der Bebauungsplan VI-88 (Festsetzungsdatum: 04.12.1967) setzt für die Grundstücke Alte Jakobstraße 137-138, Hollmannstraße 14-27 und Lindenstraße 14 überwiegend eine Straßenverkehrsfläche für die damals geplante Südtangente fest. Nördlich der geplanten Südtangente wird ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Berlin Museum“ festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Es ist eine maximale Grundflächenzahl von 0,6 und eine maximale Geschossflächenzahl von 2,0 zulässig. Es gilt die geschlossene Bauweise. Nördlich und südlich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche sind nicht überbaubare Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt.

#### Im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans VI-88 liegt in vollem Umfang innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans VI-150a für die Grundstücke Alte Jakobstraße 144, Neuenburger Straße 1, 24-25 und Lindenstraße 14. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan VI-150a erfolgte am 22. Januar 1991. Am 9. Februar 1998 erfolgte die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes VI-150a. Der Bebauungsplanentwurf sieht für den nördlichen Geltungsbereich die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Museum“ und im südlichen Geltungsbereich die Festsetzung eines Mischgebietes vor. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baukörperfestsetzungen. Des Weiteren sollen die angrenzenden Straßen Lindenstraße und Alte Jakobstraße als Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden. Bis jetzt wurden keine weiteren Verfahrensschritte vollzogen.

### **II.2.10 Landschaftspläne**

Für den Bereich des Bebauungsplans liegt kein Landschaftsplan vor und es wird aktuell kein Landschaftsplan aufgestellt.

### **II.2.11 Planfeststellungen**

Planfestgestellte Flächen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden.

## III Entwicklung der Planungsüberlegungen

### III.1 Vorlauf/Planungsgeschichte

Der rechtskräftige Bebauungsplan VI-93 dient im Bereich des Plangebietes zur Sicherung der nicht realisierten Südtangente und hat zusätzlich die Festsetzung einer Kindertagesstätte zum Inhalt, die ebenfalls nicht realisiert wurde. Dieser Bebauungsplan entspricht somit nicht mehr den städtebaulichen Zielen der südlichen Friedrichstadt.

Aus diesem Grund wurde im Jahr 1985 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan VI-125 gefasst (Bekanntmachung 13.12.1985, Amtsblatt Nummer 78, Seite 2436), der den Bebauungsplan VI-93 weitgehend ersetzen sollte. Planungsziel war, in Übereinstimmung mit dem damaligen Flächennutzungsplan, eine Schule, eine Kindertagesstätte und auf der Fläche der ehemals vorgesehenen Südtangente eine öffentliche Grünfläche mit Spiel- und Pflegehof sowie einen Abenteuerspielplatz planungsrechtlich zu sichern. Das Verfahren des Bebauungsplans wurde nicht abgeschlossen. Stattdessen wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans VI-125 im Jahr 2005 in die Bebauungspläne VI-125a und VI-125b geteilt (Bekanntmachung Änderungsbeschluss 14.10.2005, Amtsblatt Nummer 52 Seite 3951). Der Bebauungsplan VI-125a ist seit 2006 rechtsverbindlich und setzt auf dem gesamten Grundstück der Waldorfschule und -kindertagesstätte eine Gemeinbedarfsfläche für die Nutzungen Schule, Kindertagesstätte und Theater fest.

Vor dem Hintergrund des zunehmenden Mangels an Wohnbauflächen im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg wurde als Planungsziel des Bebauungsplans VI-125b die Ausweisung von Flächen für ein allgemeines Wohngebiet sowie für einen großen Spielplatz innerhalb einer öffentlichen Parkanlage definiert. Im Jahr 2013 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt. Weitere Verfahrensschritte sind nicht erfolgt.

Im Juli 2018 wurden die Grundstücke Franz-Künstler-Straße 10 und Alte Jakobstraße 4 in Form einer Einbringung in die kommunale Wohnungsbaugesellschaft Gewobag übertragen. Anschließend wurden erste Machbarkeitsstudien für eine mögliche Wohnbebauung erarbeitet. Um die Erschließung von der Franz-Künstler-Straße sowie eine gute Ausnutzung des Grundstücks realisieren zu können, hat die Gewobag im Jahr 2021 zusätzlich das Grundstück Franz-Künstler-Straße 2 mit dem östlich angrenzenden

Wohnhochhaus erworben, da zu diesem Grundstück die Flächen entlang der Franz-Künstler-Straße mit den Garagengebäuden gehören.

### III.2 Städtebauliches Konzept/Nutzungskonzept

Das vorliegende städtebauliche Konzept sieht die Schaffung von Wohnraum mit 491 Wohnungen in Kombination mit Einzelhandel und Flächen für kleinere Läden sowie soziale und gemeinwohlorientierte Einrichtungen auf dem gesamten Grundstück entlang der Alten Jakob- und Franz-Künstler-Straße in Kombination mit öffentlichen Grün- und Spielplatzflächen vor.

Abbildung 7: Bebauungskonzept



Der Entwurf gliedert sich in drei Teilbereiche, die jeweils verschiedene Nutzungsanforderungen und Rahmenbedingungen aufweisen. Kernelement ist eine öffentliche Grünfläche, die in östlicher Verlängerung der Straße Am Berlin-Museum in das Gebiet hineinführt und sich zwischen den Wohnbereichen aufspannt. Hierdurch wird auch eine Verbindung zu der südlich angrenzenden Spring-Siedlung geschaffen.

Im Nordwesten des Plangebiets soll ein 8-geschossiges Gebäude entstehen. Im Erdgeschoss können weitere Räume für kleinere Läden sowie soziale und gemeinwohlorientierte Einrichtungen integriert werden. Hierfür wird das Erdgeschoss auf der Gebäuderückseite erweitert. In den darüber liegenden Geschossen sind Wohnungen vorgesehen. An der Kreuzung Alte Jakobstraße/Franz-Künstler-Straße ist ein 7-

geschossiges Wohngebäude vorgesehen, in das bei Bedarf im Erdgeschoss ein Lebensmittelmarkt integriert werden kann. Typologisch hebt sich dieses Gebäude durch die Ausbildung eines Atriums städtebaulich von den anderen Wohngebäuden deutlich ab und verleiht der Ecksituation eine angemessene Bedeutung.

In Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt Berlin werden, mit Rücksicht auf die vorhandenen Baudenkmale auf der Westseite der Alten Jakobstraße (siehe All.1.8) und zur Ausbildung eines harmonischen Straßenraums, die obersten beiden Geschosse treppenartig jeweils um 1,5 Meter zurückgesetzt. So entsteht eine Traufkante, die mit der gegenüberliegenden Gebäudestruktur korrespondiert. Diese Abstufung wird auf der nördlichen und südlichen Bauflucht entlang der Grünfläche in Verlängerung der Straße Am Berlin Museum fortgeführt.

Auf der Baufläche entlang der Franz-Künstler-Straße bilden die drei 8-geschossigen Baukörper in L-Form jeweils Höfe zum öffentlichen Straßenraum aus und respektieren den Baubestand sowie den grünen Charakter in hohem Maße. In den Höfen sind private und öffentliche Spielplätze geplant, die zusammenhängend gestaltet werden sollen.

Der Entwurf fügt sich sowohl harmonisch in die Höhenentwicklung als auch typologisch in die Umgebung ein.

Im Rahmen der Konzepterarbeitung wurde ein grobes Freiflächenkonzept erarbeitet, in dem nachgewiesen wird, dass, neben den in der Planzeichnung bestimmten öffentlichen Spielplatzflächen, auch die nach der Bauordnung Berlin erforderlichen Flächen für private Spielplätze im Plangebiet auf den privaten Grundstücksflächen zu integrieren sind. Darüber hinaus zeigt das Konzept die Unterbringung der nach der AV Stellplätze notwendigen Fahrradstellplätze und Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen sowie die Müllplätze. Auch wird nachgewiesen, dass die Versickerungsflächen im Plangebiet liegen und das mindestens 46 Bäume, der im Rahmen des Vorhabens zu fällenden Bäume im Plangebiet, gemäß Baumschutzverordnung Berlin ersetzt werden können.

Innerhalb des Plangebietes soll eine modulare Unterkunft für Geflüchtete (MUF) mit circa 300 Plätzen realisiert werden. Zudem sind 70-75 experimentelle Wohnplätze für Geflüchtete in Form von Clusterwohnungen im Projektgebiet geplant. Die temporäre Unterbringung von Geflüchteten ist in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig, sodass hierzu keine Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen. Zur Ausgestaltung und genauen Verortung der Unterkünfte wird, unabhängig vom städtebaulichen Vertrag, eine

gesonderte Vereinbarung zwischen dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, dem Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten und der Gewobag getroffen. Auf diese Weise schafft der Bezirk insgesamt circa 375 Plätze für die bedarfsgerechte Unterbringung geflüchteter Menschen.

## **IV Planinhalt**

### **IV.1 Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)**

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanentwurfs ist die Schaffung dringend benötigten Wohnraums durch die Nachnutzung einer weitgehend brachliegenden Fläche durch die kommunale Wohnungsbaugesellschaft Gewobag Aktiengesellschaft. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung einer Wohnbaufläche, bei Bedarf mit einem Einzelhandelsstandort ergänzt sowie Flächen für kleinere Läden sowie soziale und gemeinwohlorientierte Einrichtungen gemäß vorliegendem städtebaulichem Konzept schaffen.

Der Geltungsbereich soll nach § 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 4 Baunutzungsverordnung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Hierbei werden drei allgemeine Wohngebiete WA1, WA2 und WA3 ausgewiesen. Die Realisierung eines der Versorgung des Gebiets dienenden Lebensmittelmarkts sowie kleiner Läden und soziale, gemeinwohlorientierte Einrichtungen ist innerhalb der allgemeinen Wohngebiete gemäß § 4 Absatz 2 Nummer 2 Baunutzungsverordnung planungsrechtlich allgemein zulässig.

Um die abgestimmte städtebauliche Planung rechtlich zu sichern, werden die überbaubaren Flächen mittels Baugrenzen entlang der vorgesehenen Baukörper und der maximalen

baulichen Höhe festgesetzt. Diese werden ergänzt durch Festsetzungen zur Grund- und Geschossfläche.

Im zentralen Bereich zwischen den allgemeinen Wohngebieten werden eine öffentliche Parkanlage mit öffentlichem Spielplatz sowie entlang der Franz-Künstler-Straße zwei öffentliche Spielplätze festgesetzt.

Die im Geltungsbereich liegenden Teile der Alten Jakob- und Franz-Künstler-Straße werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

## **IV.2 Baugebiete**

### **IV.2.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **Festsetzung allgemeiner Wohngebiete**

Der Geltungsbereich wird überwiegend als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Der Bebauungsplan differenziert hierbei in die drei allgemeine Wohngebiete WA1, WA2 und WA3.

In den Baugebieten werden einzelne Nutzungen, die der angestrebten Gebietsentwicklung entgegenstehen, gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 1 Baunutzungsverordnung, ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die gemäß § 4 Absatz 3 Nummer 4 und 5 ausnahmsweise zulässig sind, sind nicht Teil des Bebauungsplans. Der Ausschluss dieser Nutzungen (textliche Festsetzung Nummer 1) erfolgt aufgrund des höheren Störgrads und der großen Flächeninanspruchnahme.

#### **Textliche Festsetzung Nummer 1**

*In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummer 4 (Gartenbaubetriebe) und Nummer 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 1 Absatz 6 Baunutzungsverordnung)*

### **IV.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 im Baugesetzbuch in Verbindung mit § 16 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Dabei bilden die zulässige Grundfläche, die zulässige Geschossfläche sowie die maximale Gebäudehöhe die Bestimmungsgrundlage. Das Maß der baulichen Nutzung wird in den drei allgemeinen Wohngebieten unterschiedlich festgesetzt.

In den drei Wohngebieten können die festgesetzten Grundflächen gemäß § 19 Absatz 4 Satz 2 Baunutzungsverordnung bezogen auf Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden, maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

## **Festsetzung der zulässigen Grundfläche**

### Allgemeines Wohngebiet - WA1

Das allgemeine Wohngebiet WA1 umfasst den nordwestlichen Teil des Plangebiets entlang der Alten Jakobstraße. Gemäß § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung wird die maximal zulässige Grundfläche von 1.690 Quadratmeter festgesetzt. Diese Festsetzung bezieht sich auf beide Baufenster in dem Baugebiet. Dies entspricht einer Grundflächenzahl von 0,59 wodurch der Orientierungswert der Obergrenze von 0,4 nach § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung überschritten wird.

Im WA1 ist gemäß § 19 Absatz 4 Satz 2 Baunutzungsverordnung eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 durch die oben genannten Anlagen zulässig. Dies entspricht einer maximal zulässigen Versiegelung von 2.293 Quadratmetern.

### Allgemeines Wohngebiet - WA2

Das allgemeine Wohngebiet WA2 befindet sich im südwestlichen Bereich des Geltungsbereichs an der Einmündung der Franz-Künstler- in die Alte Jakobstraße. Gemäß des § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung wird die maximal zulässige Grundfläche auf 2.935 Quadratmeter festgesetzt. Dies entspricht einer Grundflächenzahl von 0,69 wodurch der Orientierungswert der Obergrenze von 0,4 nach § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung deutlich überschritten wird.

Im WA2 ist gemäß § 19 Absatz 4 Satz 2 Baunutzungsverordnung eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 durch die oben genannten Anlagen zulässig. Dies entspricht einer maximal zulässigen Versiegelung von 3.382 Quadratmetern.

### Allgemeines Wohngebiet - WA3

Das allgemeine Wohngebiet WA3 befindet sich im östlichen Bereich des Geltungsbereichs entlang der Franz-Künstler-Straße. Gemäß des § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung wird die maximal zulässige Grundflächenzahl, in der Summe der drei Baufelder, auf 3.255 Quadratmeter festgesetzt. Dies entspricht einer Grundflächenzahl von 0,32 wodurch der Orientierungswert der Obergrenze von 0,4 nach § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung unterschritten wird.

Im WA3 ist gemäß § 19 Absatz 4 Satz 2 Baunutzungsverordnung eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,48 durch die oben genannten Anlagen

zulässig. Dies entspricht einer maximal zulässigen Versiegelung von 4.883 Quadratmetern.

Insgesamt ermöglicht der Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche von 7.880 Quadratmeter. Dies entspricht auf alle drei Baugebiete einer durchschnittlichen Grundflächenzahl I von 0,46. Inklusive der oben beschriebenen zulässigen Überschreitungen ist eine maximale Versiegelung von 10.557 Quadratmetern möglich. Dies entspricht, bezogen auf alle drei Baugebiete, einer Grundflächenzahl II (inklusive Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) von 0,61. Bei Betrachtung des gesamten Grundstücks, inklusive der öffentlichen Grün- und Spielplatzflächen liegt die maximal zulässige Versiegelung bei etwa 52 %.

### **Festsetzung der zulässigen Geschossfläche**

#### Allgemeines Wohngebiet - WA1

Die im allgemeinen Wohngebiet WA1 festgesetzte und maximal zulässige Geschossfläche von 10.350 Quadratmeter innerhalb des allgemeinen Wohngebiets leitet sich aus dem städtebaulichen Konzept ab. Diese Festsetzung bezieht sich auf beide Baufenster in dem Baugebiet. Die maximal zulässige Geschossfläche entspricht einer Geschossflächenzahl von 3,61. Der Orientierungswert zu den Obergrenzen der Geschossfläche für allgemeine Wohngebiete wird gemäß § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung von 1,2 deutlich überschritten.

#### Allgemeines Wohngebiet - WA2

Der Bebauungsplan setzt im allgemeinen Wohngebiet WA2 eine maximal zulässige Geschossfläche von 17.300 Quadratmeter fest. Das städtebauliche Konzept sieht einen 7-geschossigen Baukörper vor, in dem im Erdgeschoss, bei Bedarf, ein Lebensmittelmarkt mit maximal 999 Quadratmetern Verkaufsfläche und einer größeren Geschosshöhe vorgesehen ist. Die Geschossflächenzahl beträgt 4,09. Der Orientierungswert der Obergrenzen der Geschossfläche für allgemeine Wohngebiete wird gemäß § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung von 1,2 deutlich überschritten.

#### Allgemeines Wohngebiet - WA3

Für das allgemeine Wohngebiet WA3 wird, in der Summe der drei Baufelder, eine maximale Geschossfläche von 26.040 Quadratmeter festgelegt. Die aus dem

städtebaulichen Konzept abgeleitete 8-Geschossigkeit für alle Baukörper führt zu einer Geschossflächenzahl von 2,57, wodurch der Orientierungswert zu den Obergrenzen der Geschossfläche für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung von 1,2 deutlich überschritten wird.

Insgesamt ermöglicht der Bebauungsplan eine Geschossfläche von 53.690 Quadratmeter.

### **Überschreitung der Orientierungswerte**

Die zulässigen Grundflächen der allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 überschreiten den Orientierungswert gemäß § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung von 0,4 mit 0,59 und 0,69 deutlich. Im allgemeinen Wohngebiet WA3 hingegen beträgt die Grundflächenzahl 0,32. Über alle drei allgemeinen Wohngebiete gerechnet, ergibt sich eine Grundflächenzahl von 0,46, womit der Orientierungswert gemäß § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung nur geringfügig überschritten ist. Auf das gesamte Grundstück bezogen (inklusive der öffentlichen Grünflächen) ergibt sich eine Grundflächenzahl von 0,39. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 begründet sich vor allem aus dem hohen Wohnraumbedarf im Land Berlin. Der bereits vollständig erschlossene Standort, der ebenfalls gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden ist, eignet sich in hohem Maße für verdichteten Geschosswohnungsbau. Um die Versiegelung bei einer guten Bodenausnutzung auf ein Mindestmaß zu begrenzen sind aufgrund der festgesetzten maximalen Oberkante die Baukörper innerhalb des Geltungsbereichs mit bis zu 8 Geschossen zulässig.

Aus den vorgenannten Gründen resultieren die hohen Überschreitungen der Geschossflächenzahlen in allen allgemeinen Wohngebieten. Die zulässigen Geschossflächen überschreiten den Orientierungswert für die Obergrenze der Geschossflächenzahl gemäß § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung von 1,2 teils deutlich. Für den gesamten Geltungsbereich ergibt sich, bezogen auf alle allgemeinen Wohngebiete, eine durchschnittliche Geschossflächenzahl von 3,12. Unter Einbeziehung der öffentlichen Grün- und Spielplatzflächen ergibt sich eine moderate Geschossflächenzahl von 2,64. Die höhere Geschossflächenzahl, vor allem in Bezug auf den gesamten Geltungsbereich, steht in Übereinstimmung mit den Inhalten des Flächennutzungsplans, da das Gebiet im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche W1, mit einer Geschossflächenzahl von über 1,5 dargestellt ist.

Die Überschreitung der Orientierungswerte bezogen auf die Geschossflächenzahl und, in geringem Maße, bezogen auf die Grundflächenzahl beeinträchtigt nicht die gesunden Wohnverhältnisse auf dem Grundstück, da die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen eingehalten werden und zusätzliche öffentliche Grün- und Spielplatzflächen im Geltungsbereich ausgewiesen werden. Da eine effiziente Ausnutzung des Bodens in zentraler und gut erschlossener Lage durch den Bau von Wohnungen aus Mitteln der sozialen Wohnraumförderung angestrebt wird, ergeben sich durch die relativ geringen Baugebietsgrößen aufgrund der moderaten Grundfläche die hohen Überschreitungen.

Der Bebauungsplan trägt dem Belang mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen Rechnung, da mit dem Vorhaben eine Brachfläche reaktiviert wird. Dies entspricht dem Ziel der Innenentwicklung. So handelt es sich bei dem vorliegenden Grundstück um eine verkehrlich gut erschlossene Fläche, an der alle erforderlichen Medien anliegen. Damit werden vorhandene Ressourcen, wie öffentliche Straßen und Medien sinnvoll genutzt, um den dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Zudem lassen sich durch die Inanspruchnahme von Flächen in integrierter Lage für den Natur- und Umweltschutz wertvolle Außenbereichsflächen schonen.

Tabelle 1: Dichteangaben in Tabellenform

| Bezeichnung                       | Flächen-<br>größe in m <sup>2</sup> | GR<br>in m <sup>2</sup> | GRZ         | GRZ gem.<br>§ 19 Absatz 4<br>Baunutzungs-<br>verordnung | Geschoss-<br>fläche<br>in m <sup>2</sup> | GFZ         |
|-----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|-------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------|
| <b>Allgemeine<br/>Wohngebiete</b> | <b>17.221</b>                       | <b>7.880</b>            | <b>0,46</b> |                                                         | <b>53.690</b>                            | <b>3,12</b> |
| Davon WA 1                        | 2.866                               | 1.690                   | 0,59        | 0,80                                                    | 10.350                                   | 3,61        |
| Davon WA 2                        | 4.227                               | 2.935                   | 0,69        | 0,80                                                    | 17.300                                   | 4,09        |
| Davon WA 3                        | 10.128                              | 3.255                   | 0,32        | 0,48                                                    | 26.040                                   | 2,57        |

Gemäß § 2 Absatz 12 Bauordnung für Berlin sind ein gegenüber den Außenwänden zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und Geschosse im Dachraum nur dann Vollgeschosse, wenn sie eine lichte Höhe von mindestens 2,3 Metern über mindestens zwei Dritteln der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen. Um sicherzustellen, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Geschossfläche auf alle Geschosse angewendet wird, regelt die textliche Festsetzung Nummer 2. Eine weitere Verdichtung mit den daraus folgenden höheren Bedarfen an sozialer und grüner Infrastruktur wird dadurch vermieden.

### **Textliche Festsetzung Nummer 2**

*Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 20 Absatz 3 Satz 2 Baunutzungsverordnung)*

### **Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen**

Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baufenster erfolgt eine Festsetzung der maximalen Höhen der Oberkante der Gebäude. Diese wird in den Baugebieten WA1 und WA2 auf 60,5 Meter über Normalhöhennull festgesetzt. Das entspricht einer Oberkante über dem Gelände von etwa 25 Metern. Um diese Gebäudehöhe auch im WA3 realisieren zu können, wird aufgrund der höheren Geländehöhe eine maximale Höhe der Oberkante der Gebäude von 60,8 Meter festgesetzt.

Im WA1 und WA2 sind für die zurückspringenden Baugrenzen ebenfalls maximale Höhen der Oberkanten definiert, jeweils in 3-Meter-Sprüngen. So wird eine treppenförmige Abstufung der Gebäude erreicht (siehe hierzu AIV.2.3).

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept sind in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 somit maximal 8 und im WA2, aufgrund des bei Bedarf geplanten Lebensmittelmarkes im Erdgeschoss mit einer größeren Geschosshöhe, 7 Vollgeschosse möglich. Wenn im Erdgeschoss andere Nutzungen mit einer geringeren Geschosshöhe vorgesehen werden, sind hier ebenfalls maximal 8 Geschosse möglich. Im Baugebiet WA1 wird ein rückwärtiger Anbau ermöglicht, für den eine maximale Oberkante von 40,5 Metern festgesetzt wird. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von etwa 4,5 Metern über

Gelände und ermöglicht eine 1-geschossige Erweiterung des Erdgeschosses zur Unterbringung kleiner Läden sowie sozialer und gemeinwohlorientierter Einrichtungen.

Die Spring-Siedlung südlich der Franz-Künstler-Straße ist durch 6- und 8-geschossige Gebäude geprägt. Entlang der Alten Jakobstraße überwiegen 5- bis 6-geschossige Wohngebäude. Ausnahmen in dem Gebiet bilden das 16-geschossige Hochhaus Franz-Künstler-Straße 2 sowie das 11-geschossige Hochhaus Alte Jakobstraße 144. Insgesamt fügen sich die Gebäudehöhen in das Umfeld ein.

Auf den Gebäuden sind ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten, wie Aufzugsanlagen, Treppenträume, Aufbauten und Räume für technische Anlagen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bis zu einer Höhe von 2,5 Metern oberhalb der festgesetzten Oberkante zulässig. Die Dachaufbauten müssen mindestens 2,5 Meter hinter der Außenkante der Baugrenze des obersten Geschosses zurückgesetzt sein. Davon ausgenommen sind Treppenhäuser und Aufzugsanlagen sowie Dachaufbauten. Durch diese Festsetzung werden notwendige und auch gesetzlich vorgeschriebene Dachaufbauten (beispielsweise Photovoltaikanlagen) zugelassen, ohne dass sie negativ in den Stadtraum wirken. Zusätzliche Abstandsflächen werden durch das Zurücktreten nicht generiert.

### **Textliche Festsetzung Nummer 3**

*In den allgemeinen Wohngebieten können auf den Gebäuden ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen und Treppenträume, Aufbauten und Räume für technische Einrichtungen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bis zu einer Höhe von 2,5 Meter oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden. Die Dachaufbauten müssen mindestens 2,5 Meter hinter den Außenkanten der Baugrenze des obersten Geschosses zurückgesetzt sein. Davon ausgenommen sind Treppenhäuser und Aufzugsanlagen sowie Dachaufbauten.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 1 und 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 16 Absatz 2 und 6 und § 23 Absatz 1 Baunutzungsverordnung)*

## **IV.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

### **Bauweise**

Im allgemeinen Wohngebiet WA1 wird eine abweichende Bauweise a1 festgesetzt. Es sind Gebäudelängen von über 50 Metern zulässig und die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Da in der offenen Bauweise gemäß § 22 Absatz 1

Baunutzungsverordnung nur Gebäude bis zu einer maximalen Länge von 50 Metern zulässig sind und die nach dem städtebaulichen Konzept geplanten Gebäude jeweils eine Länge von mehr als 50 Metern haben, ist die Festsetzung einer abweichenden Bauweise gemäß § 22 Absatz 4 Baunutzungsverordnung erforderlich.

Darüber hinaus ist zwischen den beiden Punkten a-b eine Grenzbebauung mit einer Brandwand zum Nachbargrundstück zulässig, sodass eine Abstandsfläche nicht zu ermitteln ist. Durch die Grenzbebauung wird eine räumliche Fassung der öffentlichen Grünfläche im Norden erreicht. Die zentrale Grünfläche ist ein wichtiges städtebauliches Element in dem Wohngebiet. Sie führt von der Straße Am Berlin Museum in das neue Quartier und öffnet sich zur Franz-Künstler-Straße. In den anderen Richtungen wird sie klar durch die geplanten Gebäude gefasst. Die Fassung der nördlichen Raumkante ist dabei eine wichtige städtebauliche Zielstellung. Auf dem benachbarten Grundstück befindet sich die Waldorfkita in einem denkmalgeschützten Flachbau (siehe II.1.8). Dieser ist im südlichen Teil 1-geschossigen ausgebildet. Der nächste Punkt der geplanten Grenzbebauung liegt gut 19 Meter von dem Kitagebäude entfernt, die faktischen Abstandsflächen beider Gebäude liegen knapp 9 Meter auseinander. Aufgrund des Denkmalstatus als Gesamtanlage sowie der engen Baukörperfestsetzungen des benachbarten rechtskräftigen Bebauungsplans VI-125a ist eine Erweiterung des ehemaligen Hauptkinderheims Richtung Süden nicht möglich. Durch die vorgesehene Grenzbebauung sind eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet, Ein- und Aussichten in die Wohn- und Kitaräume sind aufgrund der Brandwand nicht zu befürchten und Aspekte des Brandschutzes werden beachtet. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewährleistet.

#### **Textliche Festsetzung Nummer 4**

*Für das allgemeine Wohngebiet WA1 wird als abweichende Bauweise a1 festgesetzt: Es sind Gebäudelängen von über 50 Metern zulässig. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Zwischen den Punkten a-b ist eine Grenzbebauung zum Nachbargrundstück zulässig.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 22 Absatz 4 Baunutzungsverordnung)*

Anknüpfend an die textliche Festsetzung Nummer 4 wird in den allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 ebenfalls eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen von über 50 Metern festgesetzt. Da in der offenen Bauweise gemäß § 22 Absatz 1 Baunutzungsverordnung nur Gebäude bis zu einer maximalen Länge von 50 Metern

zulässig sind und die nach dem städtebaulichen Konzept geplanten Gebäude jeweils eine Länge von mehr als 50 Metern haben, ist die Festsetzung einer abweichenden Bauweise gemäß § 22 Absatz 4 Baunutzungsverordnung erforderlich. Die Gebäude sind ebenfalls mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten.

### **Textliche Festsetzung Nummer 5**

*Für die allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 wird als abweichende Bauweise a2 festgesetzt: Es sind Gebäudelängen von über 50 Metern zulässig. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 22 Absatz 4 Baunutzungsverordnung)*

### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Baugebiete werden durch Baufenster mittels Baugrenzen gemäß dem vorliegenden städtebaulichen Konzept festgesetzt. Der Bebauungsplan bestimmt die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 23 Absatz 1 und 3 Baunutzungsverordnung in Form von Baukörperfestsetzung. Vor allem im WA3 handelt es sich hierbei um erweiterte Baukörperfestsetzung. Die Baugrenzen liegen überwiegend nicht exakt auf den geplanten Gebäudeaußenmauern, sondern ermöglichen kleine Spielräume in der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes. Im Baugebieten WA1 sind die Spielräume aufgrund der geringen Größe des Baugebietes sehr gering und beziehen sich überwiegend auf den niedrigen rückwärtigen Anbau. Im WA2 handelt es sich um eine Baukörperfestsetzung, die das städtebauliche Konzept exakt widerspiegelt, da auch hier das Baugebiet stark ausgenutzt wird.

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 werden die oberen beiden Geschosse mittels um jeweils 1,5 Meter zurückspringenden Baugrenzen entlang der Alten Jakobstraße sowie der Parkanlage in Verlängerung der Straße Am Berlin Museum treppenartig gestaffelt. Dies erfolgte in Abstimmung mit den Denkmalbehörden, um mit der Neubebauung auf die denkmalgeschützten und niedriger ausgeführten Gebäude auf der Westseite der Alten Jakobstraße zu reagieren. So entsteht ein städtebaulich gut proportionierter Straßenraum. Bei den Baufenstern mit den erweiterten Baukörperfestsetzungen ist eine exakte Prüfung der Abstandflächen anhand der Baugrenzen nicht möglich. Im Rahmen des Verfahrens wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das eine mögliche Bebauung des Plangebiets aufzeigt (siehe Abbildung 8).

Auf Grundlage dessen wurde für die Abstandsflächenberechnung gemäß § 6 Absatz 5 Bauordnung Berlin die Abstandsfläche von  $0,4 H$  angewendet. Im Ergebnis konnte aufgezeigt werden, dass sich die Abstandsflächen der Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs bei Einhaltung der maximal zulässigen Höhen nicht überdecken und auch nicht über die Grundstücksgrenzen reichen. Um einen höheren Grad an Flexibilität im späteren Planungsprozess zu erreichen, wurde auf Baukörperfestsetzungen zugunsten von erweiterten Baukörperfestsetzung verzichtet, unter Beibehaltung der Abstandsflächenregelung gemäß § 6 Absatz 5 Bauordnung Berlin. In Bezug auf die Abstandsflächen bleibt die Bauordnung Berlin nach wie vor maßgebend für die planerische und bauliche Entwicklung des Vorhabens.

Abbildung 8: Städtebauliches Konzept mit Abstandsflächen



Quelle: *eigene Darstellung (PFE)*

Verzichtet wird auf eine innere Baugrenze zur Festsetzung des Innenhofs im WA 2. Dieser soll in der weiteren Planung konkretisiert werden. Die grundsätzliche Baumasse ist über die festgesetzte Geschossflächenzahl hinreichend bestimmt.

Durch die genannten Festsetzungen werden die zugrundeliegende städtebauliche Figur und die zeilenförmige Bestandbebauung in ihrer Grundform gesichert, geringfügige Anpassungen bei der Umsetzung der Planung bleiben aber möglich.

### **IV.3 Verkehrsflächen**

Die vorhandenen angrenzenden Straßenflächen der Alten Jakobstraße und der Franz-Künstler-Straße, die bis zur Straßenmitte in den Geltungsbereich miteinbezogen sind, werden gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 11 Baugesetzbuch als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und somit planungsrechtlich gesichert. Der Träger der Straßenbaulast kann somit die Breite von Fahrstreifen, Geh- und Radwegen sowie Lage und Anzahl von Parkplätzen unabhängig von planungsrechtlichen Regelungen festlegen.

Die Verkehrsfläche der Franz-Künstler-Straße wird in Richtung Norden um etwa 3,5 Meter auf das Grundstück des Vorhabenträgers ausgeweitet. Dieser Bereich ist vollständig in der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche enthalten. Hierdurch wird ermöglicht, dass auf der Nordseite der Fahrbahn, ausgehend vom heutigen Verlauf des Bordsteins, ein etwa 3,2 Meter breiter Gehweg errichtet werden kann, der heute nicht vorhanden ist. Dieser ist für die Erschließung der geplanten Gebäude erforderlich.

Darüber hinaus ist vorgesehen, zwischen dem nördlichen Gehweg und den Baugebieten, eine schmale Grünfläche einzuordnen. In diesem Bereich soll ein Teil der Ersatzpflanzungen, für die im Rahmen des Bauvorhabens zu fällenden Bäume durchgeführt werden.

Die Fahrbahn verbleibt in ihrer heutigen Breite von etwa 8,5 Metern bestehen. Somit ist hier ein Zweirichtungsverkehr mit beidseitigen Parkstreifen für Längsparker auf der Fahrbahn möglich. Perspektivisch ist vorgesehen, die Franz-Künstler-Straße als Einbahnstraße umzugestalten sowie teilweise zu entsiegeln und eine begleitende Grünfläche auszubilden.

### **IV.4 Grünflächen**

Der Bebauungsplan sieht für die Fläche, die gemäß dem städtebaulichen Konzept zu einer zentralen Parkanlage entwickelt werden soll, die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ vor. Die Herstellung der Anlagen wird durch die Vorhabenträgerin in enger Abstimmung mit dem Straßen- und Grünflächenamt des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg erfolgen.

Anschließend wird die Fläche in das Fachvermögen des Bezirks übertragen. Die entsprechende Fläche umfasst rund 2.347 Quadratmeter. Sie kann somit dem künftigen Wohnungsbauvorhaben nach der Maßgabe des Berliner Modells als wohnungsnahe Grünfläche mit integriertem öffentlichem Spielplatz dienen. Des Weiteren kann durch die

vorgesehene Festsetzung ein Beitrag zum teilweisen Erhalt der vorhandenen Baumsubstanz und zur Aufwertung der Aufenthalts- und Wohnqualität geleistet werden.

Im Baugebiet WA3 werden zwei private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“ mit einer Bruttofläche von insgesamt 735 Quadratmetern festgesetzt. Diese Flächen dienen dazu, im Zusammenhang mit Teilflächen der öffentlichen Parkanlage, die gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung erforderlichen öffentlichen Spielplätze im Plangebiet zu sichern. Die Herstellung der Anlagen wird durch die Vorhabenträgerin in enger Abstimmung mit dem Straßen- und Grünflächenamt des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg erfolgen. Die Flächen verbleiben im Eigentum der Vorhabenträgerin, werden aber öffentlich gewidmet. Es ist seitens der Vorhabenträgerin vorgesehen und mit dem Straßen- und Grünflächenamt des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg abgestimmt, dass die gemäß § 8 Bauordnung von Berlin notwendigen privaten Spielplatzflächen unmittelbar an diesen Flächen ergänzend angelegt werden können. Die Widmungsgrenze wird gestalterisch zum Beispiel durch Steine, Sitzbänke oder ähnliches kenntlich gemacht. So ist auch eine gemeinsame und abgestimmte Gestaltung der Spielplatzflächen möglich.

Die Verkehrsfläche der Franz-Künstler-Straße wird in Richtung Norden um etwa 3,5 Meter auf das Grundstück des Vorhabenträgers ausgeweitet (siehe AIV.3). Im Zuge der Herstellung des Gehwegs wird nördlich davon, zwischen dem Gehweg und den Baugebieten, eine schmale Grünfläche mit einer Fläche von etwa 320 Quadratmetern eingefügt. Darüber hinaus ist vorgesehen, die Franz-Künstler-Straße perspektivisch umzugestalten sowie teilweise zu entsiegeln und eine begleitende Grünfläche mit gut 900 Quadratmetern unterzubringen. Letzteres soll realisiert werden, sobald im Straßen- und Grünflächenamt des Bezirks die personellen Kapazitäten zur Verfügung stehen. Die Finanzierung erfolgt über die Grundstückseigentümerin.

## **IV.5 Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen**

Für positive Klimafunktionen, den Umgang mit dem Niederschlagswasser sowie der Grundwasserneubildung sind folgende Festsetzungen aufgenommen worden.

### **Festsetzung zur Begrünung der Dachflächen**

Zum Schutz des Klimas sowie insbesondere zur Förderung einer gedrosselten und natürlichen Niederschlagsverbringung sind gemäß der textlichen Festsetzung Nummer 10

mindestens 60 % der Dachflächen extensiv zu begrünen und mit einem durchwurzelbaren, mindestens 12 Zentimeter starken Aufbau zu versehen. Zusätzlich wird mit der Festsetzung der Dachflächen geregelt, dass die Bepflanzung zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen sind.

### **Textliche Festsetzung 10**

*In den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 60 Prozent der Dachflächen extensiv zu begrünen: Der durchwurzelbare Aufbau muss mindestens 12 Zentimeter betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.*

*(Rechtsgrundlage: „§ 9 Absatz 1 Nummer 25a Baugesetzbuch)*

### **Festsetzungen zur Versiegelung von Verkehrs- und Weganlagen**

Gemäß § 1a Absatz 2 Baugesetzbuch ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Diesem Ziel folgend und als weitere Maßnahme im Sinne der im Kapitel II.2.3.1 benannten Ziele des Standortentwicklungsplan Klima 2.0 sieht der Bebauungsplan mit der textlichen Festsetzung 11 eine Regelung vor, wonach die Befestigungen von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen sind. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass das Niederschlagswasser gemäß § 36a Berliner Wassergesetz soweit wie möglich über die belebte Bodenschicht versickert wird. Damit die Wirksamkeit dieser Festsetzung nicht eingeschränkt wird, werden Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern, ausgeschlossen.

### **Textliche Festsetzung Nummer 11**

*In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 20 Baugesetzbuch)*

Um eine gärtnerische Bepflanzung des Plangebiets zu gewährleisten, erhält der Bebauungsplan die textliche Festsetzung 12, wonach die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Flächen oberhalb von Tiefgaragen gärtnerisch anzulegen

und zu unterhalten sind. Die Festsetzung dient einer Mindestbegrünung und mindert darüber hinaus die Eingriffe durch die Beseitigung von Grünstrukturen im Rahmen der Baumaßnahmen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Von der Festsetzung ausgenommen sind Wege, Terrassen, Zufahrten sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Absatz 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.

Die Erdaufschüttung von mindestens 1 Meter über den planungsrechtlichen möglichen Tiefgaragen gemäß textlicher Festsetzung Nummer 12 schafft die Voraussetzung, für eine qualitätsvolle Bepflanzung der unterirdischen Anlagen.

### **Textliche Festsetzung Nummer 12**

*Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdischen Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht für Bepflanzungen über Tiefgaragen ist mit einem mindestens 80 Zentimeter stark durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Soweit Bäume angepflanzt werden, muss der Substrataufbau auf einer Fläche von mindestens 12 Quadratmetern mindestens 100 Zentimeter betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Terrassen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Absatz 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 25a Baugesetzbuch)*

## **IV.6 Immissionsschutz**

Aufgrund der auf das Gebiet einwirkenden Lärmbelastungen sowie der im Gebiet selbst entstehenden Emissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (3L Akustik GmbH: Schalltechnische Untersuchung, Leipzig 10.07.2026). Festgestellt wurden Verkehrslärmimmissionen, die von den umgebenden Straßen auf das Plangebiet einwirken sowie Gewerbelärmemissionen, die bei der Unterbringung eines Lebensmittelmarkes im Plangebiet entstehen. Weitere auf das Plangebiet einwirkende Lärmimmissionen sind nicht vorhanden. Im Ergebnis der Untersuchung wurden die textlichen Festsetzungen Nr. 13 und 14 aufgenommen.

#### **IV.6.1 Verkehrslärm**

In der schalltechnischen Untersuchung wurde der Verkehrslärm der Alten Jakobstraße sowie der Franz-Künstler-Straße sowohl ohne Planung als auch mit Planung untersucht. Die Eingangswerte stammen aus der verkehrstechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Ramboll Deutschland GmbH: Verkehrsuntersuchung für den Bebauungsplan VI-125b, Berlin 29.06.2026). Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurden hierfür zusätzliche Verkehrszählungen durchgeführt. Im Planfall ergeben sich an den Baugrenzen im Bebauungsplan Immissionswerte, die die Orientierungswerte der DIN 18005 tagsüber (55 dB(A)) und nachts (45 dB(A)) an einzelnen Abschnitten überschreiten. In Teilbereichen werden auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59 bzw. 49 dB(A)) überschritten. Somit sind Maßnahmen für den Schutz vor Verkehrslärm für die Wohngebäude erforderlich.

Maßnahmen zum Schutz der mit den Wohngebäuden verbundenen Außenwohnbereichen (Balkone, Loggien und so weiter) sind nicht erforderlich, da die Immissionsbelastung tagsüber unter dem im Lärmleitfaden Berlin 2021 benannten Schwellenwert von 65 dB(A) liegt.

#### **Trennungsgebot**

Das Trennungsgebot gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz würde das Abrücken der geplanten überbaubaren Grundstücksflächen von den Verkehrsflächen verlangen. Im vorliegenden Fall ist dies jedoch praktisch nicht möglich, da im Gutachten nachgewiesen wird, dass die als Maßstab dienenden Schwellenwerte für das Vorliegen gesunder Wohnverhältnisse für Verkehrslärm der DIN 18005 entlang der Alten Jakobstraße an keiner Stelle einzuhalten sind. Es könnten ausschließlich die Flächen im allgemeinen Wohngebiet WA3 bebaut werden. Vor dem Hintergrund der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum ist dies keine Option.

#### **Aktive Lärmschutzmaßnahmen**

Die Umsetzung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden ist entlang der Alten Jakobstraße aus städtebaulichen und denkmalpflegerischen Gründen und aufgrund der notwendigen Zugänglichkeit der Grundstücke nicht umsetzbar. Überdies müsste auch in dem Fall auf einen Teil der Baufläche in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 und somit Wohnraum verzichtet werden, da die Bebauung unmittelbar an der Straßenfläche geplant ist. Die gegenüberliegende Bebauung gehört zu den im Rahmen der Internationalen Bauausstellung (IBA 1987) entstanden

Wohngebäuden, die heute unter Denkmalschutz stehen. Eine Lärmschutzwand mit zurückspringenden Gebäuden auf der Ostseite der Straße würde zu einer visuellen Beeinträchtigung des Straßenraums führen, was sich negativ auf die denkmalgeschützten Gebäude auswirkt.

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit der umgebenden Straßen liegt bereits bei 30 km/h. Eine weitere Reduzierung ist nicht möglich. Darüber hinaus fehlt die Rechtsgrundlage für eine diesbezügliche Festsetzung im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens.

### **Passive Lärmschutzmaßnahmen**

Da das Trennungsgebot und aktive Lärmschutzmaßnahmen aus oben genannten Gründen nicht zum Tragen kommen, sind passive Lärmschutzmaßnahmen möglich, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Hierzu zählen beispielsweise lärmoptimierte/lärmgeschützte Grundrissgestaltungen sowie bauliche Maßnahmen zur Erreichung eines mittleren Innenpegels nachts von höchstens 30 dB(A).

Mit der textlichen Festsetzung Nummer 13 wird eine lärmoptimierte/lärmgeschützte Grundrissgestaltungen für eine Mindestanzahl an Aufenthaltsräumen einer Wohnung vorgeschrieben. Da die Lärmemissionen in einigen Abschnitten von zwei Seiten kommen, wird im zweiten Teil der textlichen Festsetzung eine Ausnahmeregelung zu baulichen Schallschutzvorkehrungen am Immissionsort (sogenannten „architektonischen Selbsthilfe“) getroffen. So können in diesen Fällen besondere Fensterkonstruktionen, Prallscheiben und so weiter eingesetzt werden, um nachts ausreichend lärmgeschützte und belüftete Schlafräume zu ermöglichen.

### **Textliche Festsetzung Nummer 13**

*Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang der Linien c1-c2-c3-c4, c5-c6-c7-c8-c9, c10-c11-c12, c13-c14, c15-c16 sowie c17-c18*

- *in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum,*
- *in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume*

*mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein.*

*Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.*

*Für Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, gilt Folgendes:*

- *In Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum,*
- *in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume*

*durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 24 Baugesetzbuch)*

Aufgrund der zum Teil kleinen Wohnungsgrößen kann nicht sichergestellt werden, dass in den lärmbelasteten Bereichen die Grundrissregelungen in der textlichen Festsetzung Nummer 13 ausreicht. Es wird einzelne Wohnungen geben, die nicht durchgesteckt sind und somit nicht zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet werden können. Für diese Fälle wird die textliche Festsetzung Nummer 14 aufgenommen. Um auch hier gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, erfolgt mittels dieser textlichen Festsetzung die Festsetzung einer besonderen Fensterkonstruktion oder baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung. Dadurch sind planungsrechtlich auch kleinere Wohneinheiten möglich, die ausschließlich lärmzugewandte Fenster von Aufenthaltsräumen haben.

#### **Textliche Festsetzung Nummer 14**

*Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen entlang der Linien c1-c2-c3-c4, c5-c6-c7-c8-c9, c10-c11-c12, c13-c14, c15-c16 sowie c17-c18*

- *in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum,*
- *in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume*

*durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.*

*Keine besonderen Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung sind erforderlich in Aufenthaltsräumen, die mit mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, oder, wenn das Gebäude mit einer zentralen*

*Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 24 Baugesetzbuch)*

#### **IV.6.2 Gewerbelärm**

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, bei entsprechender Nachfrage, die Unterbringung eines Lebensmittelmarkes mit maximal 999 Quadratmeter Verkaufsfläche im allgemeinen Wohngebiet WA2. Die Emissionen aus dem Liefer- und Kundenverkehr wurden entsprechend ermittelt. Bei der Ermittlung der möglichen Emissionen wurde in dem Gutachten davon ausgegangen, dass eine Tiefgarage den Kundenverkehr aufnimmt.

Im Ergebnis werden folgende Maßnahmen benannt, um an den betrachteten nächstgelegenen Immissionsorten im Plangebiet sowie auf der Westseite der Alten Jakobstraße die Werte einzuhalten:

- Maßnahme 1: Beschränkung der Anlieferzeiten auf 07:00 bis 20:00 Uhr  
Aus schalltechnischer Sicht ist es erforderlich, Anliefervorgänge innerhalb der Ruhezeit (zwischen 06:00 und 07:00 Uhr) organisatorisch auszuschließen.
- Maßnahme 2: Schallabsorbierende Ausführung der Tiefgaragenöffnungen  
Durch die Verwendung von schallabsorbierenden Materialien an den Wänden bzw. Deckenflächen der Tiefgaragenöffnung lassen sich die abgestrahlten Schallimmissionen mindern
- Maßnahme 3: Überdachung der Zufahrtsbereiche Anlieferung und Tiefgarage  
Durch diese bauliche Maßnahme werden die Schallimmissionen, ausgehend von der Anlieferzone sowie der Tiefgaragenöffnung, in Bezug auf die darüber liegenden Immissionsorte abgeschirmt und die Immissionsbelastung reduziert.

Die benannten Maßnahmen sind aufgrund fehlender Ermächtigungsgrundlagen im Bebauungsplan nicht festsetzbar. Aus diesem Grund werden hierzu Regelungen im städtebaulichen Vertrag aufgenommen, die greifen, wenn ein Lebensmittelmarkt im Plangebiet realisiert werden sollte.

#### **IV.6.3 Vorranggebiet Luftreinhaltung**

Das Plangebiet befindet sich im Vorranggebiet Luftreinhaltung des Landschaftsprogramms Berlin. Daher sollen Maßnahmen getroffen werden, die das Stadtgebiet sowie benachbarten Wohngebiete, aber auch die künftigen Nutzer und

Bewohner trotz der dichteren Bebauung in Innenstadtlage nicht in unzumutbarer Weise durch Luftschadstoffe belastet und beeinträchtigt werden. Aufgrund der hohen Belastung der Stadtluft in Berlin ist es allgemeines Ziel, den Schadstoffausstoß aus Feuerungsanlagen insgesamt zu senken, zumal hier in unmittelbarer Nachbarschaft sensible Nutzungen betroffen sind.

Bei der Verwendung anderer Brennstoffe ist vom Bauherrn der Nachweis zu erbringen, dass die zu errichtende Wärmeversorgungsanlage mit den erforderlichen Zusatzeinrichtungen ausgerüstet ist, welche die Einhaltung der Emissionswerte über die gesamte Betriebszeit sicherstellen. Genehmigungspflichtig nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz sind weiterhin Anlagen, welche eine Leistung von einem Megawatt und mehr für Feuerungen mit festen Brennstoffen aufweisen.

#### **Textliche Festsetzung Nummer 9**

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

*(Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 23a Baugesetzbuch)*

### **IV.7 Sonstige Festsetzungen**

Innerhalb des Plangebiets sind Tiefgaragen gemäß der textlichen Festsetzung Nummer 6 ausschließlich in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 zulässig. Hintergrund ist, dass eine zusätzliche Belastung der Franz-Künstler-Straße vermieden werden soll. Auf der Alten Jakobstraße sind hingegen, selbst bei einer zusätzlich induzierten Verkehrsbelastung durch das Planvorhaben, weitere Kapazitäten vorhanden, die die Leistungsfähigkeit der Alten Jakobstraße nicht wesentlich beeinträchtigen.

#### **Textliche Festsetzung Nummer 6**

*Tiefgaragen sind ausschließlich in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 zulässig.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 12 Absatz 6 Baunutzungsverordnung)*

Es ist das Ziel, das Quartier weitestgehend vom Kraftfahrzeugverkehr freizuhalten. Aus städtebaulichen Gründen ist es, besonders mit Hinblick auf die Nutzungsdichte wichtig, dass ein großer Freiflächenanteil zwischen den Gebäuden für Freizeit- und Spielangebote sowie für die zukünftigen Bewohner des Quartiers genutzt werden kann. Somit werden die Flächen für oberirdische Stellplätze und Garagen in der textlichen Festsetzung Nummer 7 minimiert. Die Regel gilt nicht für Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen.

### **Textliche Festsetzung Nummer 7**

*Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen. Dies gilt auch nicht für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzende.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 12 Absatz 6 Baunutzungsverordnung)*

Innerhalb des Plangebiets ist neben der Sicherung städtischer Räume und raumbildender Strukturen auch eine möglichst weitgehende Freihaltung dieser Räume nötig, insbesondere im Übergang vom öffentlichen zum privaten Raum. Daher werden im allgemeinen Wohngebiet WA2 die zulässigen Nebenanlagen auf eine Grundfläche von 5 Quadratmetern sowie einer Höhe von 1,5 Metern begrenzt. Das allgemeine Wohngebiet WA2 grenzt allseitig an öffentliche Räume und vor allem der südliche dreieckige Platz soll als Eingangsbereich für die Nutzungen im Erdgeschoss dienen. Aus diesem Grund sind aus städtebaulichen Gründen raumgreifende und hohe Nebenanlagen nicht zulässig. Nebenanlagen wie beispielsweise offene Fahrradstellplätze sind von der Regelung nicht betroffen, da sie unterhalb der maximal zulässigen Höhe bleiben.

### **Textliche Festsetzung Nummer 8**

*Im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Absatz 1 Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie eine Grundfläche von 5 Quadratmeter und eine Höhe von 1,5 Meter nicht überschreiten. Nicht überdachte Fahrradstellplätze fallen nicht unter diese Regelung und sind allgemein zulässig.*

*(Rechtsgrundlage § 9 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 23 Absatz 5 und § 14 Absatz 1 Satz 3 Baunutzungsverordnung)*

## IV.8 Hinweise

- 1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften außer Kraft, die verbindliche Regelungen der in § 9 Absatz 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten.*

Mit dieser Regelung wird die Rechtseindeutigkeit der Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes klargestellt, da grundsätzlich der allgemeine Rechtssatz gilt, dass die spätere Norm die frühere verdrängt. Entfällt wegen Unwirksamkeit der späteren Norm die Möglichkeit der Normenkollision, gelten somit die bisherigen Festsetzungen unverändert fort.

- 2. Die Regelungen zum förderfähigen Wohnraum und weiteren Bestandteilen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrags zu diesem Bebauungsplan.*

Es erfolgt klarstellenderweise ein Hinweis darauf, dass die Regelungen zum förderfähigen Wohnraum nicht auf der Ebene der Bebauungsplanung, sondern auf der zivilrechtlichen Ebene des städtebaulichen Vertrags erfolgen.

- 3. Die Einteilung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.*

Mit diesem Hinweis wird klargestellt, dass die Einteilung der Verkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzungen ist. Der Träger der Straßenbaulast kann somit die Breite von Fahrstreifen, Geh- und Radwegen sowie Lage und Anzahl von Parkplätzen unabhängig von planungsrechtlichen Regelungen festlegen.

## IV.9 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

| Bezeichnung                   | Flächengröße in m <sup>2</sup> | Flächenanteil in % |
|-------------------------------|--------------------------------|--------------------|
| <b>Allgemeine Wohngebiete</b> | <b>17.221</b>                  | <b>67 %</b>        |
| Davon WA 1                    | 2.866                          | 11 %               |
| Davon WA 2                    | 4.227                          | 16 %               |
| Davon WA 3                    | 10.128                         | 40 %               |

|                                                           |               |              |
|-----------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| <b>Private Grünflächen „Öffentlicher Spielplatz“</b>      | <b>735</b>    | <b>3 %</b>   |
| <b>Öffentliche Grünfläche „Parkanlage mit Spielplatz“</b> | <b>2.347</b>  | <b>9 %</b>   |
| <b>Öffentliche Verkehrsflächen</b>                        | <b>5.262</b>  | <b>21 %</b>  |
| Davon Straßenverkehrsflächen                              | 5.252         | 21 %         |
| <b>Gesamtfläche</b>                                       | <b>25.555</b> | <b>100 %</b> |

## **V Städtebaulicher Vertrag (planergänzende Vereinbarungen)**

Zwischen dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, und der Grundstückseigentümerin wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch abgeschlossen. Dieser enthält unter anderem Regelungen

- zur Übernahme von Kosten für Grünflächen,
- zur Durchführung des Wohnungsbaus,
- zur Durchführung von Ordnungsmaßnahmen,
- zur Herstellung des nördlichen Gehwegs an der Franz-Künstler-Straße,
- zur Herstellung privater Wege und Freiflächen,
- zur Herstellung wohnortnaher Grün- und Spielplatzflächen,
- zur Prüfung und Umsetzung klimaneutraler Maßnahmen,
- zu Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm bei Ansiedlung eines Lebensmittelmarkes,
- zu Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen sowie zum Artenschutz,
- zur Umsetzung des Regenwasserkonzeptes,
- zu Abstimmungen mit den Denkmalbehörden,
- zu Mietpreis- und Belegungsbindungen im Mietwohnungsbau,
- zur Sicherung der Vertragserfüllung,
- zu Vertragsstrafen
- zum Eigentumsübergang und beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten.

## **VI Verfahren**

Der Bebauungsplan VI-125b wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

### **VI.1 Bebauungsplan VI-125**

Der Bebauungsplan VI-125 umfasste den gesamten Block zwischen der Franz-Künstler-Straße im Süden, der Alten Jakobstraße im Westen, der Ritterstraße im Norden sowie der Alexandrinenstraße im Osten. Die Planung sah vor, weitläufige Flächen zwischen der Franz-Künstler-Straße und dem Schulgelände sowie zwischen der Alte Jakobstraße und der Alexandrinenstraße als Parkanlage mit Kinderbauernhof mit Ausdehnung auf die im Zusammenhang mit der Kinderheimnutzung gestalteten Gartenanlage festzusetzen. Die Flächen entlang der Franz-Künstler-Straße sollten als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Für die Flächen des ehemaligen Hauptkinderheimes wurde als zukünftige Nutzung Schule und Kindertagesstätte vorgeschlagen.

#### **Aufstellungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan VI-125b wurde am 15.10.1985 gefasst (Bekanntmachung 13.12.1985, Amtsblatt von Berlin Nummer 78, Seite 2436).

#### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch fand in der Zeit vom 09.05.1988 bis einschließlich 13.06.1988 in den Räumen des Stadtplanungsamtes statt.

#### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch mit Schreiben vom 30.06.1986 an der Planung beteiligt.

#### **Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Eine überarbeitete Planung zum Bebauungsplan VI-125 ist den Behörden und Trägern öffentlicher Belange vom 18.11.2004 bis 18.12.2004 erneut vorgelegt worden.

#### **Teilung des Plangebietes in die Bebauungspläne VI-125a und VI-125b**

Ausgehend von den Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange entschied sich das Bezirksamt, das Plangebiet in die Bebauungspläne VI-125a und VI-125b zu

teilen. Der Bezirksamtsbeschluss zur Teilung des Plangebiets wurde am 13.09.2005 gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte am 14.10.2005 (Amtsblatt von Berlin Nummer 52 Seite 3951). Eine Berichtigung der Bekanntmachung erschien am 23.12.2005 (Amtsblatt von Berlin Nummer 63, Seite 4685).

Planungsziel für den Bebauungsplan VI-125b war seinerzeit die Straßenplanung und die Festsetzung der Kindertagesstätte aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan VI-93 aufzugeben und durch einen größeren Spielplatz innerhalb einer öffentlichen Parkanlage sowie ein allgemeines Wohngebiet zu ersetzen. Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke mit Bindungen für Bepflanzungen aus dem Bebauungsplan VI-43-1 sollten dem geplanten allgemeinen Wohngebiet zugordnet werden.

Nach der Teilung des Bebauungsplans VI-125 wurde vorrangig das Planverfahren VI-125a bearbeitet und zur Rechtskraft gebracht (Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt am 30.06.2006).

## **VI.2      Bebauungsplan VI-125b**

### **Änderung des Aufstellungsbeschlusses**

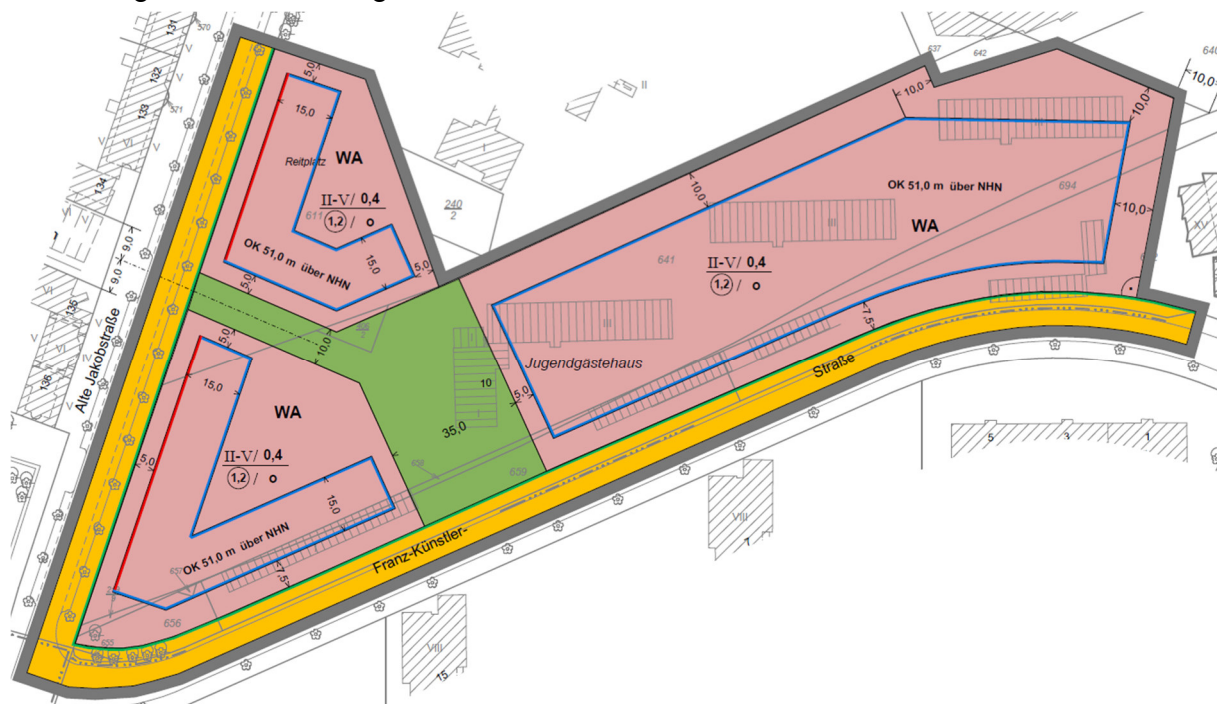
Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung vom 10.06.2008 beschlossen, das Verfahren des Bebauungsplanes VI-125b auf der Grundlage des § 13a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 des Baugesetzbuchs weiterzuführen.

Mit dem Beschluss erfolgte auch eine Änderung der Planungsziele. Gegenüber der bisherigen Planung war es nun Ziel, den Kinderbauernhof zu erhalten. Aus diesem Grund sollte hier von der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes abgesehen werden und eine Bestandssicherung des Kinderbauernhofs erfolgen. Die Flächen zwischen der Franz-Künstler-Straße und der Waldorf-Schule (Bereich der Behelfsbauten der Schrebergartenjugend) waren weiterhin für Neubauvorhaben in einem allgemeinen Wohngebiet vorgesehen.

### **Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

In der Weiterbearbeitung wurde in der Fassung für die Beteiligung im Jahr 2013 wiederum von der Festsetzung zur Bestandssicherung des Kinderbauernhofes abgesehen und stattdessen drei durch eine zentrale Grünfläche geteilte allgemeine Wohngebiete als Festsetzung vorgeschlagen.

Abbildung 9: Planzeichnung Stand Januar 2013



Quelle: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.01.2013 unter Bezugnahme auf § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch im Rahmen ihrer Zuständigkeit Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 12.03.2013 gegeben. Es wurden keine grundlegenden Einwände gegen die Entwurfsfassung vorgebracht.

### **Bebauungsplan VI-125b - Wiederaufnahme des Verfahrens**

Nach Einbringung des in die kommunale Wohnungsbaugesellschaft Gewobag im Juli 2018 und Ankauf des Grundstücks Franz-Künstler-Straße 2 im Jahr 2021 wurde das Verfahren wieder aufgenommen.

### **Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch**

Der Bebauungsplan zur Entwicklung eines Wohngebietes beabsichtigt die Wiedernutzbarmachung von Flächen beziehungsweise deren Nachverdichtung. Er dient damit der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 1 Baugesetzbuch. In § 13a Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch ist ein Schwellenwert von 20.000 Quadratmeter als zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung festgelegt.

Der Geltungsbereich umfasst etwa eine Fläche von etwa 2,5 Hektar. Die anrechenbare Baufläche der drei allgemeinen Wohngebiete beträgt circa 17.000 Quadratmeter. Im Bebauungsplan ist eine Grundfläche von insgesamt rund 7.880 Quadratmeter zulässig.

Dieser Wert liegt unterhalb des Schwellenwertes in § 13a Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch einen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das geplante Wohnungsbauvorhaben ist kein Vorhaben, für das gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss.

Das beschleunigte Verfahren ist ebenfalls ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung gemeinschaftlicher Schutzziele nach § 1 Absatz 6 Nummer 7b Baugesetzbuch bestehen (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). In räumlicher Nähe des Plangebiets sind keine Schutzgebiete der Vogelschutz-Richtlinie sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie vorhanden. Somit sind die Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete nicht gefährdet.

Die Anwendungsvoraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch liegen somit weiterhin vor.

### **Erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Informationen zum Bebauungsplan VI-125b mit Darstellung der Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung, der Beschreibung des Plangebietes, der Entwicklung der Planüberlegungen, der Darstellung des städtebaulichen Konzepts, der Ziele der Planung und des wesentlichen Planinhalts sowie den Auswirkungen auf die Umwelt lagen gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch in Form von zwei DIN-A1 Plakaten vom 15.08.2022 bis einschließlich 14.09.2022 öffentlich aus.

Im Rahmen der Beteiligung ist eine Stellungnahme eingegangen. Aufgrund der Stellungnahme war eine Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Mit Schreiben vom 17.10.2024 wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und seiner Begründung (Stand 02.09.2024) eingeholt. Die Beteiligungsfrist endete am 22.11.2024. Insgesamt wurden 54 Stellen beteiligt.

Die eingegangenen Stellungnahmen hatten im Wesentlichen folgende Inhalte:

- Hinweise zur Verträglichkeit des geplanten Lebensmittelmarkes
- Anfrage zur Unterbringung eines Umspannwerkes auf dem Grundstück
- Hinweis auf den Bedarf an Räumen für die Kunstproduktion
- Fragen zum Umgang mit den Programmplänen des Landschaftsprogramms
- Hinweise zum städtebaulichen Vertrag
- Hinweise und Fragen zum Verkehrsgutachten sowie zur Stellplatzsituation
- Anmerkungen und Hinweise zur Regenwasserbewirtschaftung
- Fragen zum Schallschutz
- Anmerkungen zum Umgebungsschutz der umliegenden Denkmale
- Fragen zu den Abstandsflächen
- Fragen zur Unterbringung der notwendigen wohnungsbezogenen Anlagen auf den verfügbaren Flächen
- Hinweise zur geplanten Realisierung einer Kindertagesstätte
- Hinweise zum Umgang mit den Bodenverunreinigungen
- Hinweis auf das Defizit an öffentlichen Grünflächen
- Anmerkungen und Hinweise zum Umwelt- sowie Artenschutzfachbeitrag
- Hinweise zur Dach- und Fassadenbegrünung
- Hinweis auf die geplante temporäre Unterbringung von Geflüchteten
- Hinweise auf die neuen Stadtentwicklungspläne Wirtschaft 2040 und Wohnen 2040

Folgende Fachgutachten wurden aktualisiert bzw. neu angefertigt:

- trias Planungsgruppe: Umweltbeitrag zum Bebauungsplan VI-125b, Berlin, 26.05.2025 (aktualisiert)
- trias Planungsgruppe: Artenschutzgutachten zum Bebauungsplan VI-125b, Berlin, 07.07.2025 (aktualisiert)
- Ramboll Deutschland GmbH: Verkehrsuntersuchung für den Bebauungsplan VI-125b, Berlin, 17.04.2025 (aktualisiert)
- Ingenieurbüro Jesorlowitz: Regenwasserkonzept zum Bebauungsplan VI-125b, Berlin, 28.07.2025 (aktualisiert)
- 3L Akustik GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan VI-125b, Leipzig, 03.07.2025 (neu angefertigt)

Die Planzeichnung und die Festsetzungen wurde in den folgenden Punkten angepasst bzw. ergänzt:

- Anpassung der Baugrenzen der oberen 2 Geschosse in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 entlang der Alten Jakobstraße sowie der Parkanlage in Verlängerung der Straße Am Berlin Museum zur Sicherung von treppenartigen Staffelgeschossen.
- Festsetzung der maximalen Höhe der Oberkante im allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 im Bereich der Staffelgeschosse.
- Geringfügige Reduktion der Geschossfläche im allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 durch die Festsetzung der Staffelgeschosse
- Erhöhung der maximalen Höhe der Oberkante im allgemeinen Wohngebiet WA3 auf 60,8 Meter über Normalhöhennull, als Reaktion auf die unterschiedlichen Geländehöhen.
- Geringfügige Verkleinerung der öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz mit Vergrößerung der Baugebiete WA1 und WA2, um die Gebäudeerschließungen innerhalb der Baugebiete realisieren zu können.
- Aufnahme der textlichen Festsetzungen Nummer 13 und 14 zum Schallschutz.
- Erhöhung des durchwurzelbaren Aufbaus der Dachbegrünung auf 12 Zentimeter.
- Konkretisierung der textlichen Festsetzung Nummer 12 zur Begrünung des Plangebietes.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch erfolgte parallel zur eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB. Die Unterlagen wurden vom 09.03.2026 bis einschließlich 10.04.2026 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt vom 06.03.2026 bekannt gegeben. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind sieben Stellungnahme eingegangen. Aufgrund einer Stellungnahme war eine Änderung des Umweltbeitrags sowie des Artenschutzgutachtens erforderlich.

### **Eingeschränkte Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Mit Schreiben vom 25.02.2026 wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und seiner Begründung (Stand 06.02.2026) eingeholt. Die Beteiligungsfrist endete am 10.04.2026 Insgesamt wurden 55 Stellen beteiligt.

Die eingegangenen Stellungnahmen hatten im Wesentlichen folgende Inhalte:

- Anfrage zur Unterbringung eines Umspannwerkes auf dem Grundstück
- Fragen zum Umgang mit den Programmplänen des Landschaftsprogramms
- Hinweise zum städtebaulichen Vertrag
- Hinweise und Fragen zum Verkehrsgutachten sowie zur Stellplatzsituation
- Fragen zum Schallschutz
- Hinweis auf das Defizit an öffentlichen Grünflächen
- Anmerkungen und Hinweise zum Umwelt- sowie Artenschutzfachbeitrag
- Hinweis auf die geplante temporäre Unterbringung von Geflüchteten

Folgende Fachgutachten wurden aktualisiert bzw. neu angefertigt:

- trias Planungsgruppe: Umweltbeitrag zum Bebauungsplan VI-125b, Berlin, 26.05.2025, Ergänzung 12.06.2026 (aktualisiert)
- trias Planungsgruppe: Artenschutzgutachten zum Bebauungsplan VI-125b, Berlin, 07.07.2025, Ergänzung 12.06.2026 (aktualisiert)
- Ramboll Deutschland GmbH: Verkehrsuntersuchung für den Bebauungsplan VI-125b, Berlin, 29.06.2026 (aktualisiert)
- 3L Akustik GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan VI-125b, Leipzig, 10.07.2026 (aktualisiert)

Die Planzeichnung und die Festsetzungen wurde in den folgenden Punkten angepasst bzw. ergänzt:

- Streichung der textlichen Festsetzung Nummer 14 aufgrund zu starker Überschneidungen mit der textlichen Festsetzung Nummer 13.  
Ausnahmetatbestand der textlichen Festsetzung Nummer 14 wurde in der textlichen Festsetzung Nr. 13 festgehalten.

Tabelle 3: Verfahrensschritte

| Verfahrensschritt                                                              | Datum bzw. Zeitraum                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| <u>Bebauungsplan VI-125</u>                                                    |                                                                             |
| Aufstellungsbeschluss                                                          | Datum des Beschlusses: 15.10.1985<br>Datum der Veröffentlichung: 13.12.1985 |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | Zeitraum der Beteiligung: ab 30.06.1988                                     |

|                                                                                        |                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung/<br>Unterrichtung der Öffentlichkeit            | Zeitraum der Beteiligung:<br>09.05.1988 bis 13.06.1988                      |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen<br>Träger öffentlicher Belange                  | Zeitraum der Beteiligung:<br>18.11.2004 bis 18.12.2004                      |
| <u>Bebauungsplan VI-125b</u>                                                           |                                                                             |
| Aufstellungsbeschluss (Teilungsbeschluss)                                              | Datum des Beschlusses: 13.09.2005<br>Datum der Veröffentlichung: 23.12.2005 |
| Änderung Aufstellungsbeschluss                                                         | Datum des Beschlusses: 10.06.2008<br>Datum der Veröffentlichung: 01.08.2008 |
| Erneute Beteiligung der Behörden und<br>sonstigen Träger öffentlicher Belange          | Zeitraum der Beteiligung:<br>29.01.2013 bis 12.03.2013                      |
| Erneute frühzeitige<br>Öffentlichkeitsbeteiligung/ Unterrichtung<br>der Öffentlichkeit | Zeitraum der Beteiligung:<br>15.08.2022 bis 14.09.2022                      |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen<br>Träger öffentlicher Belange                  | Zeitraum der Beteiligung:<br>17.10.2024 bis 22.11.2024                      |
| Beteiligung der Öffentlichkeit                                                         | Zeitraum der Beteiligung:<br>09.03.2026 bis 10.04.2026                      |
| Eingeschränkte Beteiligung der Behörden<br>und Träger öffentlicher Belange             | Zeitraum der Beteiligung:<br>09.03.2026 bis 10.04.2026                      |

## **VII Abwägung der öffentlichen und privaten Belange**

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans VI-125b wurden die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Absatz 7 Baugesetzbuch gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Grundsätzlich trägt die vorgesehene Planung zu einer Entlastung des angespannten Berliner Wohnungsmarktes bei. Aus diesem Grund wird diesem Belang in der Abwägung ein hohes Gewicht eingeräumt. In die Abwägung wurden insbesondere die in § 1 Absatz 6 sowie § 1a Absätze 2 und 5 Baugesetzbuch genannten Belange eingestellt. Folgende öffentliche und private Belange wurden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens untereinander und gegeneinander abgewogen:

### **VII.1 Öffentliche Belange**

#### **Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Absatz 6 Nummer 1 Baugesetzbuch)**

Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird ein hohes Gewicht beigemessen. Grundsätzlich fügt sich die vorliegende Planung nach Art und Maß der Nutzung in das Umfeld ein. Die aufgrund des Einwohnerzuwachses entstehenden Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen sind insgesamt verträglich und zumutbar. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans und die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsregeln wird sichergestellt, dass keine negativen Auswirkungen auf umliegende Wohn- und sonstige Gebäude sowie auch innerhalb des Gebietes eintreten.

Der Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben in den allgemeinen Wohngebieten, gewährleistet ein ruhiges Wohnumfeld und vermeidet Störungen durch ein zusätzliches Verkehrsauskommen.

Aufgrund der verdichteten Innenstadtlage sowie der baulichen Orientierung an der umliegenden Bebauung, ergibt sich eine Grundflächenzahl aller allgemeinen Wohngebiete im Mittel von 0,46. Auf das gesamte Grundstück bezogen (inklusive der

öffentlichen Grünflächen) ergibt sich eine Grundflächenzahl von 0,39. Hierdurch wird gewährleistet, dass für die Wohnbelange ausreichend Platz zur Verfügung steht. Im Plangebiet können erforderlichen öffentlichen Spielflächen gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung und privaten Spielplätze gemäß Bauordnung Berlin in vollem Umfang nachgewiesen werden.

Bezogen auf die wohnungsnahen Grünflächen ist dies trotz der vorgesehenen öffentlichen Grünfläche nicht vollumfänglich der Fall. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich die in Kapitel All.1.5 der Begründung beschriebenen öffentlich gewidmeten Grünanlagen.

Darauf bezogen ist von einem jetzt schon bestehenden Defizit auszugehen. Allerdings befinden sich in der unmittelbaren Umgebung mit Promenade an der Alexandrinenstraße sowie der Grünfläche südlich des Jüdischen Museums weitere öffentlich nutzbare Grünflächen. Abmildernd wirkt auch, dass die aufgelockerte Bebauung südlich der Franz-Künstler-Straße viele halböffentliche und zum Aufenthalt gestaltete Grünbereiche vorhanden sind. Durch die Planung werden die zusätzlichen Bedarfe nur teilweise kompensiert, es verbleibt ein rechnerisches Defizit von 2.645 Quadratmeter (siehe 0).

Weitere öffentliche Grünflächen sind im Plangebiet nicht zu schaffen. Auch in der Umgebung des Plangebietes sind keine Potenziale zur Schaffung zusätzlicher öffentlicher Grünflächen vorhanden. Hier wird der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum an einem integrierten und gut erschlossenen Standort ein höheres Gewicht eingeräumt. Aufgrund der in Kapitel dargestellten Grünflächenversorgung im Umfeld ist dies bezogen auf die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse vertretbar.

Bezogen auf Lärmimmissionen wurden mit den textlichen Festsetzungen Nummer 13 und 14 auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung Regelungen zum Schutz vor Verkehrslärm aufgenommen. Darüber hinaus sind im städtebaulichen Vertrag Maßnahmen bestimmt, die im Falle des Baus eines Lebensmittelmarkes die schützenswerten Wohnnutzungen vor Gewerbelärm schützen. Hierdurch werden die gesunden Wohnverhältnisse im Plangebiet gewährleistet.

### **Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Absatz 6 Nummer 2 Baugesetzbuch)**

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans werden durch den Bau von 53.690 Quadratmeter Geschossfläche in drei allgemeinen Wohngebieten in gut erschlossener und integrierter Lage ermöglicht. Mit Hinblick auf den Wohnungsdruck in Berlin, wird den Belangen der Wohnungsbedürfnisse der Bevölkerung in hohem Maße Rechnung getragen.

Innerhalb des Plangebiets werden gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung mindestens 30 % der Geschossfläche Wohnen aus Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet. Damit wird eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet. Weiterhin wird innerhalb der wachsenden Stadt Berlin das Ziel einer sozialen Durchmischung der Bevölkerung erreicht.

### **Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Absatz 6 Nummer 3 Baugesetzbuch)**

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen den Neubau von maximal etwa 53.690 Quadratmeter Geschossfläche, wovon etwa 49.065 Quadratmeter Geschossfläche ausschließlich für eine Wohnnutzung vorgesehen sind. Die gemäß des Berliner Modells zur kooperativen Baulandentwicklung erforderlichen 46 Kindertagesstättenplätze (siehe 0) können nach Aussage der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie (Abteilung V) sowie des Jugendamtes des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg in den umliegenden Kindertagesstätten nachgewiesen werden. Der Bau einer Einrichtung im Plangebiet ist nicht erforderlich.

Die durch das Vorhaben notwendig werdenden 50 Grundschulplätze können nach Prüfung durch das Schul- und Sportamt Friedrichshain-Kreuzberg in der Galilei-Grundschule nachgewiesen werden.

Grundsätzlich sind sonstige soziale und kulturelle Einrichtungen im allgemeinen Wohngebiet zulässig, sodass die Unterbringung weiterer Einrichtungen im Geltungsbereich planungsrechtlich möglich ist.

### **Erhalt, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Absatz 6 Nummer 4 Baugesetzbuch)**

Der Bebauungsplan ermöglicht durch die Innenentwicklung die Schaffung von Wohnraum in gut erschlossener und integrierter Lage. Durch die Schaffung von zusätzlichen Flächen für den Wohnungsbau im Plangebiet wird der bestehende Ortsteil Kreuzberg behutsam ergänzt und weiterentwickelt. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets mit definierten Baufenstern und Gebäudehöhen fügt sich in die Nutzung und das Maß des Umfelds ein.

### **Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und Ortsbildpflege (§ 1 Absatz 6 Nummer 5 Baugesetzbuch)**

Für den Geltungsbereich des Plangebiets liegt keine Eintragung in der Denkmalliste Berlin vor. Außerhalb des Plangebiets befindet sich nördlich angrenzend das 1968 erbaute Hauptkinderheim von den Architekten Max-Taut, Fritz Bornemann sowie dem Landschaftsarchitekten Hermann Mattern. Aufgrund der aus städtebaulichen Gründen angestrebten nördlichen Fassung der geplanten öffentlichen Grünfläche rückt eines der geplanten 8-geschossige Wohngebäude bis auf circa 19 Meter an den südlichen Flachbau des ehemaligen Hauptkinderheims heran. Hierbei überlagern sich die faktischen Abstandsflächen der Gebäude nicht. Eine visuelle Wirkung der Neubebauung auf das denkmalgeschützte Gebäudeensemble ist auch aufgrund des umfangreichen hochgewachsenen Baumbestands nur in einem sehr geringen Maße festzustellen. Die Solitärstellung des ehemaligen Hauptkinderheims wird durch die geplante Neubebauung nicht beeinträchtigt. Diese Einschätzung wird vom Landesamt für Denkmalpflege gemäß Stellungnahme vom 03.12.2025 mitgetragen.

Damit die geplante Neubebauung nicht negativ auf die westlich der Alten Jakobstraße vorhandenen denkmalgeschützten IBA-Bauten aus den 1980er Jahren einwirkt, werden die obersten zwei Geschosse der Gebäude entlang der Alten Jakobstraße sowie entlang der geplanten Grünfläche in Verlängerung der Straße Am Berlin Museum doppelt abgestaffelt. Dies ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen in Verbindung mit Höhenfestsetzungen bestimmt. Darüber hinaus ist im städtebaulichen Vertrag eine enge Abstimmung der Fassadengestaltung mit den Denkmalbehörden verankert. Dies betrifft das Farbkonzept, die Gestaltung und Platzierung mittels Vor- und Rücksprüngen sowie auskragender Fassadenelemente und den damit einhergehenden Ausdruck und die Tiefenwirkung der Fassaden. Darüber hinaus ist vereinbart, dass durch farbliche Absetzung ein zusätzliches optisches Zurücktreten der Staffelgeschosse erreicht wird. Die benannten Festsetzungen und vertraglichen Regelungen wurden mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt.

Das geplante Vorhaben wirkt sich insgesamt positiv auf das Ortsbild aus. Die derzeit leerstehenden und ruinösen Gebäude im östlichen Teil des Grundstücks sowie die 1-geschossigen Container-Bauten der Geflüchtetenunterkünfte werden durch eine Neubebauung ersetzt, die sich städtebaulich und nutzungsstrukturell in die Umgebung einfügt.

### **Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Baugesetzbuch)**

Im Kapitel VIII.1 wird ausführlich auf die Auswirkungen auf Natur und Umwelt und die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen eingegangen. Die verbleibenden negativen Auswirkungen auf die Umwelt werden vor dem Hintergrund der Innenentwicklung durch die Wiedernutzbarmachung bereits baulich genutzter Flächen und dem dringenden Wohnraumbedarf im Land Berlin im Rahmen der Würdigung aller Schutzgüter als hinnehmbar betrachtet.

### **Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Absatz 2 Baugesetzbuch)**

Das geplante Vorhaben folgt bereits durch die gut erschlossene und verdichtete Innenstadtlage dem planerischen Grundsatz der Innenentwicklung, wodurch eine nachhaltige Stadtentwicklung unter Vermeidung von Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen im Außenbereich gesichert wird. Bereits heute ist das Plangebiet durch Gebäude und Erschließungsflächen zu etwa 47 % versiegelt. Bei Betrachtung des gesamten Grundstücks, inklusive der öffentlichen Grün- und Spielplatzflächen liegt die maximal zulässige Versiegelung bei etwa 52 % (siehe AIV.2.2). Um an dem Standort eine Geschossfläche von insgesamt 53.690 Quadratmetern zu ermöglichen, steigt der Versiegelungsgrad nur um 5 %.

Somit wird das gut erschlossene Grundstück in integrierter Lage im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden optimal ausgenutzt.

### **Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1a Absatz 5 Baugesetzbuch)**

Durch die geplanten Maßnahmen erhöht sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet um etwa 5 %. Diese Zunahme an versiegelten Flächen und Bebauungen führt zu einer geringfügig stärkeren bioklimatischen Belastung, bedingt durch die Aufheizung und Wärmeabstrahlung. Zudem reduziert der Verlust klimawirksamer Vegetationsflächen das thermische Ausgleichspotenzial innerhalb des Gebiets. Ohne geeignete Gegenmaßnahmen ist daher mit einer geringfügigen Verschlechterung der thermischen Belastungslage zu rechnen.

Um die bioklimatische Belastung zu mindern, sind verschiedene Maßnahmen vorgesehen: So sollen Wege und Zufahrten in den allgemeinen Wohngebieten gemäß der textlichen Festsetzung Nummer 11 nur wasser- und luftdurchlässig befestigt werden, um die Verdunstung zu fördern und die Umgebungsluft zu kühlen. Die in textlichen Festsetzung

Nummer 10 festgelegten Gründächer tragen ebenfalls zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Außerdem sind gemäß textlicher Festsetzung Nummer 12 die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen. Von den insgesamt 58 geschützten Bäumen können 38 erhalten bleiben; für den Verlust von 20 Bäumen werden mindestens 46 neue innerhalb des Plangebietes gepflanzt. Die Neupflanzungen verbessern die Luftqualität und reduzieren die Hitzebelastung durch Schatten.

Diese Pflanzmaßnahmen sorgen darüber hinaus für einen hohen Durchgrünungsgrad im Plangebiet, die negative Auswirkungen auf das lokale Klima durch Evaporation und Schattenbildung vermindern kann. Auch das dezentrale Regenwassermanagement trägt positiv zur bioklimatischen Entlastung bei.

Durch die offene Bauweise sind keine erheblichen negativen Veränderungen der Durchlüftungsverhältnisse zu erwarten.

Insgesamt wirkt sich die Planung in gewissem Maße negativ auf das Schutzgut Klima/Luft aufgrund der gestiegenen Versiegelung, Bebauung und des Vegetationsverlusts aus. Diese Auswirkungen können jedoch durch die Wiederherstellung und den Erhalt von Vegetationsflächen sowie die Förderung der Verdunstung deutlich reduziert werden. Die Eingriffe in CO<sub>2</sub>-Senken, vor allem durch die Fällung von Bestandsbäumen, werden durch Neupflanzungen ausgeglichen, sodass sich in der Bilanz keine Erhöhung der atmosphärischen Kohlenstoffdioxidkonzentration ergibt.

Da die Fläche zur Nachverdichtung in Innenstadtlage herangezogen wird, um einen Beitrag zur Minderung des Wohnungsdrucks auf dem Berliner Wohnungsmarkts zu leisten, wird in der Gesamtbetrachtung dem Belang der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung Vorrang gegenüber dem Belang Klimaschutz eingeräumt.

### **Belange der Wirtschaft (§ 1 Absatz 6 Nummer 8 Baugesetzbuch)**

In Hinblick auf den Wohnungsdruck auf dem Berliner Wohnungsmarkt, treten die wirtschaftliche Belange gegenüber den Belangen der Wohnungsbedürfnisse der Bevölkerung in dem Plangebiet zurück. In den allgemeinen Wohngebieten können nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Die Grundstückseigentümerin prüft die Unterbringung eines Lebensmittelmarktes sowie von weiteren gewerblichen Flächen im Erdgeschoss der allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2.

In der Umgebung sind keine gewerblichen Betriebe vorhanden, die durch die geplante Wohnnutzung eingeschränkt werden.

### **Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange (§ 1 Absatz 6 Nummer 9 Baugesetzbuch)**

Die Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die Buslinie 140 und 248 sowie die U-Bahnlinien U1, U3, U6 und U8 gesichert.

Die Erschließung des Plangebiets für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ausschließlich über die Alte Jakobstraße sowie die Franz-Künstler-Straße. Die Festsetzungen der Verkehrsflächen erfüllen die Anforderungen an eine gesicherte Erschließung, es wird sichergestellt, dass die zusätzlichen Verkehre abgewickelt werden können. Im Verkehrsgutachten wird nachgewiesen, dass durch die zusätzlichen planbedingten Verkehre, inklusive eines gegebenenfalls geplanten Lebensmittelmarkts, die Leistungsfähigkeit der Knoten im Umfeld weiterhin gegeben ist. Durch die Festsetzung im Bebauungsplan, dass eine Tiefgarage nur in den Baugebieten WA1 und WA2 zulässig ist, wird die Franz-Künstler-Straße von zusätzlichem Kraftfahrzeugverkehr weitgehend freigehalten.

Entlang der Alten Jakobstraße befinden sich beidseitig Gehwege. Durch den geplanten Bau des fehlenden Fußwegs auf der nördlichen Seite der Franz-Künstler-Straße, der Einrichtung einer Wegeverbindung durch die zentrale öffentliche Grünfläche sowie einem geplanten Netz an gebietsinternen Fußwegen wird gewährleistet, dass das Grundstück für den Fußverkehr optimal erschlossen ist.

Durch die geplante Einrichtung einer Einbahnstraße in der Franz-Künstler-Straße, die für den Radverkehr in beide Richtungen geöffnet wird, ist die Erschließung auch für den Radverkehr gesichert. Aufgrund der Tempo-30-Zonen im Umfeld wird der Radverkehr sicher auf der Fahrbahn geführt.

Die Zielstellung des städtebaulichen Konzepts verfolgt den Ansatz, ein autoarmes Quartier entstehen zu lassen. Neben den Stellplätzen für mobilitätseingeschränkte Personen sollen insgesamt bis zu 70 Kraftfahrzeugstellplätze in einer Stellplatzanlage angeboten werden. Künftige Einwohnende können sich daher grundsätzlich darauf einstellen, dass nur eine begrenzte Anzahl an Stellplätzen zur Verfügung steht. Ergänzend bestehen in fußläufiger Entfernung private Garagen und Stellplatzanlagen mit

Mietmöglichkeiten. Darüber hinaus wird die durch die AV-Stellplätze vorgeschriebene Anzahl an Fahrrad- und Lastenrad-Stellplätzen auf dem Vorhabengrundstück geschaffen.

Grundlage für die Entwicklung eines autoarmen Quartiers sind die guten Voraussetzungen im Umweltverbund, die im Plangebiet vorhandenen Sharing-Angebote privater Anbieter (Kraftfahrzeuge, E- und normale Fahrräder, E-Tretrollen und E-Roller) sowie die in der Verkehrsuntersuchung benannten Maßnahmen zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs auf oder in der Nähe des Vorhabengrundstücks (zum Beispiel Jelbi-Station, stationäres Bike-Sharing mit Lastenrädern, stationäres Car-Sharing, Mobilitätsmonitor zur Information über die Angebote des öffentlichen Personenverkehrs sowie Sharingangebote). Künftige Einwohnende haben die Möglichkeit sich auf die fehlenden Stellplätze für den MIV einzustellen, da viele Alternativen zum privaten Pkw bestehen. Sollte vereinzelt Bedarf an privaten Abstellmöglichkeiten bestehen, wird in der Verkehrsuntersuchung nachgewiesen, dass in näherer Umgebung private Garagen in fußläufiger Entfernung vorhanden sind, die angemietet werden können. Da im Land Berlin kein Erfordernis eines Stellplatznachweises für Wohnungen existiert, bieten die aufgezählten Alternativen eine gute Voraussetzung für die Umsetzung eines autoarmen Quartiers.

Im Plangebiet befanden sich entlang der Franz-Künstler-Straße Garagen und offene Stellplätze mit insgesamt knapp 100 Parkplätzen. Die Garagen innerhalb des Plangebiets wurden bereits abgebrochen. In der verkehrlichen Untersuchung konnte nachgewiesen werden, dass in den Nachtstunden weiterhin ausreichend Stellplatzkapazitäten im Straßenraum vorhanden sind, um private Kraftfahrzeuge abzustellen, sodass keine Verschärfung der Parkraumsituation zu befürchten ist.

Darüber hinaus werden durch die Umgestaltung der Franz-Künstler-Straße (siehe AIV.3) weitere Stellplätze im öffentlichen Raum entfallen. Die Grundstückseigentümerin prüft den Bau einer Tiefgarage im Baugebiet WA2, sofern es die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zulassen.

Dennoch entsteht insgesamt ein Defizit, dass durch eine Vielzahl an neu zu schaffenden Radstellplätzen und der guten Anbindung an den ÖPNV sowie der innerstädtischen Lage vertretbar ausgeglichen wird. Sollte vereinzelt Bedarf an privaten Abstellmöglichkeiten bestehen, wird in der Verkehrsuntersuchung nachgewiesen, dass in näherer Umgebung private Garagen in fußläufiger Entfernung vorhanden sind, die angemietet werden können.

Dem Belang der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum wird gegenüber dem Erhalt der privaten Stellplätze ein höheres Gewicht eingeräumt. Aufgrund der guten Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr, der integrierten Lage und der vorhandenen öffentlichen Stellplätze im Umfeld ist dies zumutbar.

### **Ergebnisse von Entwicklungskonzepten (§ 1 Absatz 6 Nummer 11 Baugesetzbuch)**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen im Einklang mit vorliegenden übergeordneten Planungen. Sie sind sowohl aus den landesplanerischen Regelungen (Landesentwicklungsprogramm 2007 und Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg), als auch aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar. Weiterhin steht der Bebauungsplan im Einklang mit den Stadtentwicklungsplänen Klima 2.0, Mobilität und Verkehr Berlin 2030, Wirtschaft 2040, Wohnen 2040 und Zentren 2030 sowie dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg.

## **VII.2 Private Belange**

### **Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Absatz 6 Nummer 2 Baugesetzbuch)**

Das Vorhaben dient nicht der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung. Es sollen im Rahmen von Geschosswohnungsbau Mietwohnungen, darunter mindestens 30 % mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen, errichtet werden. Der Belang der Wohnungsnot, die vor allem im Segment der Mietwohnungen eminent ist, wird hier größeres Gewicht eingeräumt.

### **Eigentums- und Eigentümerrechte**

Die Grundstücksflächen befinden sich in Eigentum der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Gewobag. Diese beabsichtigt die Entwicklung des Neubauvorhabens im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren. Die Eigentümerin wird für die Realisierung des nördlichen öffentlichen Gehwegs entlang der Franz-Künstler-Straße noch zusätzliche Flächen bereitstellen. Andere Eigentümer sind nicht betroffen.

### **Interessen von Mietern, Pächtern und sonstigen Nutzern**

Gegenwärtig wird der westliche Teil des Plangebietes durch temporäre Geflüchtetenunterkünfte genutzt. Gemäß den Verträgen zwischen der Grundstückseigentümerin und dem Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten Berlin wird die Nutzung Ende Juni 2027 aufgegeben. Die Nutzung der temporären Geflüchtetenunterkünfte werden spätestens mit Beginn der notwendigen bauvorbereitenden Maßnahmen aufgegeben.

Der östliche Teil des Grundstücks ist seit vielen Jahren nicht in Nutzung, die Gebäude stehen leer.

Die Überplanung der vorhandenen etwa 100 privaten Stellplätze nördlich entlang der Franz-Künstler-Straße führt zur Beendigung der Miet- und Pachtverhältnisse. Wie oben erläutert, wird dieser private Belang gegenüber der Schaffung von Wohnraum geringer gewichtet.

## **VIII Auswirkungen der Planung**

Es ist voranzustellen, dass die Auswirkungen der Planung bezogen auf die derzeitige Situation vor Ort dargestellt werden. Die rechtskräftigen Bebauungspläne VI-93 und VI-43-1 setzen im Plangebiet im Bereich der Baugebiete WA2 und WA3 überwiegend eine öffentliche Verkehrsfläche für die ehemals geplante Südtangente sowie die öffentliche Verkehrsfläche der Franz-Künstler Straße fest. Das Baugebiet WA1 ist bereits als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Somit ist zu berücksichtigen, dass, bezogen auf das geltende Planungsrecht, die Auswirkungen in den überwiegenden Bereichen positiv sind und eine Verbesserung der Planungssituation darstellen.

### **VIII.1 Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima**

Die Realisierung des Bauvorhabens geht, je nach Schutzgut, mit teils erheblichen Eingriffen für die Umwelt und das Klima einher. Um die Auswirkungen im Zuge des Vorhabens einschätzen zu können und Maßnahmen zur Eindämmung der Auswirkungen zu formulieren, wurde ein Umweltfachbeitrag in Auftrag gegeben (trias Planungsgruppe GbR: Umweltbeitrag zum Bebauungsplan VI-125b, Juni 2026). Da es sich bei dem Vorhaben um ein beschleunigtes Bauleitplanverfahren nach § 13a Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch handelt, entfallen sowohl Umweltprüfung als auch Umweltbericht.

Im Folgenden wird auf die Schutzgüter eingegangen.

#### **Biotope, Pflanzen und Tiere**

##### Flora

Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen gemäß der Berliner Biotopkartierung von 2005 stellt die verschiedenen Biotoptypen innerhalb des Plangebiets dar. Dabei wurden 15 Biotoptypen festgestellt und deren Zustand beschrieben. So befinden sich neben ruderalen Pionier-, Gras-, und Staudenfluren, auch ruderalen Pionier-, Gras-, und Staudenfluren mit Gehölzbewuchs (Gehölzabdeckung 10-30 %), ruderale Wiesen typischer (artenreicher) Ausprägung, einjähriger Trittrassen, markante Solitäräume, Laubgebüsche frischer Standorte mit überwiegend heimischen Arten, mehrschichtige Gehölzbestände aus überwiegend heimischen Arten, offenen Sport- und Erholungsanlagen, gärtnerisch gestaltete Freiflächen, Anpflanzungen von Sträuchern, Einzel- und Reihenhausbauung, Gemeinbedarfsflächen, versiegelte Parkplätze, Garagenanlagen sowie unbefestigte und versiegelte Wege (siehe Biotoptypenkartierung

im Anhang CII). Bewertet werden drei Kategorien: Schutzstatus/Gefährdung, Vielfalt (Arten und Struktureichtum) sowie die Regenerationsfähigkeit. Um den Schutzstatus beziehungsweise die Gefährdung einer jeweiligen Kategorie bewerten zu können, sind fünf Wertungen formuliert worden, die von „sehr hoch (5)“ bis „sehr gering (1)“ reichen. In Bezug auf den Schutzstatus beziehungsweise die Gefährdung der Biotope wurden Laubgebüsche frischer Standort mit überwiegend heimischen Arten, mehrschichtige Gehölzbestände aus überwiegend heimischen Arten sowie gärtnerisch gestaltete Freiflächen in der Gesamtbewertung mit „mittel“ bewertet. Neben dem einjährigen Trittrasen, der in der Gesamtbewertung mit „sehr gering“ bewertet wurde, erfolgte bei allen anderen Biotoptypen keine Bewertung.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes, gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Dennoch sind Eingriffe in das Schutzgut Biotope und Pflanzen zu erwarten. Hierzu zählt vor allem der Verlust von Bäumen nach Baumschutzverordnung Berlin sowie der Verlust von Biotopen mittlerer Wertigkeit.

Ein erheblicher Teil der vorhandenen Bäume kann bei Umsetzung des Bebauungsplans erhalten bleiben. Für die Fällung von 20 geschützten Bäumen ist die Ersatzpflanzung von insgesamt 51 Bäumen vorgesehen, wobei mindestens 46 davon innerhalb des Plangebiets neu gepflanzt werden.

Im Umweltbeitrag werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen benannt, die entsprechend im Bebauungsplan oder im städtebaulichen Vertrag aufgenommen wurden.

Die textliche Festsetzung Nummer 12 stellt durch die Bepflanzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen ein Mindestmaß an Durchgrünung im Plangebiet sicher. Zusätzlich sieht Festsetzung Nummer 10 vor, dass mindestens 60 % der Dachflächen extensiv begrünt werden, wodurch der Biotopwert der versiegelten Flächen verbessert werden kann.

Artenschutzrechtlich relevante Vegetationsstrukturen sind während der Bauarbeiten zu schützen. Dies entspricht der im Artenschutzgutachten dargestellten Vermeidungsmaßnahme zum Erhalt artenschutzrechtlich relevanter Gehölzstrukturen (VASB 3).

Trotz dieser Maßnahmen ist durch den Verlust ökologisch wertvoller Biotope mit Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu rechnen, die jedoch durch verschiedene

Maßnahmen zur Wiederherstellung und Erhaltung des Vegetationsbestandes weitgehend kompensiert werden können.

### Fauna

Es wurden 17 Brutvogelarten im Plangebiet sowie im erweiterten Untersuchungsraum festgestellt. Da sich keine der Arten auf der Roten Liste und Vorwarnliste Berlins befindet und keine Bestandstrends (Abnahme um mehr als 50 % in den letzten 20-25 Jahren) zu erkennen sind, gilt keine der Arten als wertgebend und planungsrelevant. Neben Brutvögeln wurden zudem drei Fledermausarten (Zwergfledermaus, Rauhauffledermaus und Breitflügelfledermaus) innerhalb des Plangebiets nachgewiesen. Die nachgewiesenen Arten nutzen sowohl Baumhöhlen und -spalten sowie Spalten an Bestandsgebäuden.

Eine Potenzialanalyse zum Vorkommen von Arten, basierend auf Verbreitungskarten des Bundesamts für Naturschutz, ergab, dass hinsichtlich von Amphibien, Säugetiere, Reptilien (besonders die Zauneidechse) sowie Insekten und Mollusken (Eremit und Heldbrock, große Feuerfalter, Nachtkerzenschwärmer sowie Libellen und Mollusken) keine artenschutzrechtlichen Belange betroffen sind.

Artenschutzrechtliche Belange sind bei Umsetzung der Maßnahmen des Bebauungsplanes zu beachten und wurden im städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Hierzu zählen eine Bauzeitenregelung für Brutvögel und Fledermäuse, Gebäude- und Baumkontrollen vor Abriss/Fällungen durch eine ökologische Baubegleitung, Beleuchtungseinschränkungen während der Bauphase und dauerhaft sowie Vermeidungsmaßnahmen zur Kollision an Glaswänden. Zudem werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) für den Verlust von dauerhaft geschützten Gebäude- und Baumlebensstätten von Brutvögeln und Fledermäusen vorgenommen. Diese umfassen insbesondere Nistkästen für Gebäudebrüter, Nist- und Quartierkästen an Bäumen, temporäre Fledermausquartiere während der Bauzeit sowie Fassadenquartiere an den Neubauten. Zugriffsverbote nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz können so vermieden werden.

### **Boden**

Böden haben eine wichtige Funktion für das Ökosystem. Sie bilden im Naturhaushalt ein natürliches Reinigungssystem und nehmen dabei Schadstoffe auf, binden und entfernen diese teilweise aus den Stoffhaushalt. In Bezug auf das Planungsgebiet zeigt sich, dass

ein großer Teil der Flächen versiegelt sind. Dominierende Bodenart im Oberboden ist überwiegend Mittelsand. Durch den starken anthropogenen Einfluss und den dadurch entstandenen Versiegelungsgrad ist die Naturnähe des Oberbodens innerhalb des gesamten Plangebiets sehr gering. Insgesamt sind Feldkapazität, Humusmenge, Nährstoffspeicher-, beziehungsweise Schadstoffbindungsvermögen als sehr gering zu bewerten.

Aufgrund der Bebauung und des Eingriffs in die Bodenschichten ist mit einem Verlust der Bodenfunktion zu rechnen. Es liegen jedoch keine besonderen zu schützenden Böden vor. Der Boden im Plangebiet ist weitgehend anthropogen überprägt oder angeschüttet und besitzt keine besondere bodenkundliche Bedeutung.

Im Plangebiet sind derzeit etwa 47 % der Fläche (ca. 9.980 m<sup>2</sup>, ohne Straßenraum) versiegelt. Hierzu zählen die Gebäude, Parkplätze und Zuwegungen auf dem Grundstück des ehemaligen Hostels sowie die Gebäude und Zuwegungen auf dem Gelände der Geflüchtetenunterkunft. Der Bebauungsplan ermöglicht im Plangebiet ohne Einbeziehung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen eine maximale Versiegelung von 54 % oder 10.560 m<sup>2</sup>. Somit nimmt der Versiegelungsgrad durch das geplante Vorhaben gegenüber dem Bestand nur um knapp 7 % zu.

Es wurde eine Bodenuntersuchung von Arcadis Germany GmbH durchgeführt, die im Plangebiet eine orientierende Erkundung auf Altlasten vorgenommen haben. Die Untersuchungen ergaben, dass der Auffüllungshorizont (0 bis 0,35 Meter) vor allem Schadstoffbelastungen durch Schwermetalle wie Zink und Blei sowie Polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen belastet ist. Zurückzuführen ist dies auf Nutzungen in der Vergangenheit, da sowohl eine Druckerei als auch eine Autowerkstatt auf dem Gebiet ansässig waren. Die Schadstoffbelastung im Boden birgt zudem ein Gefährdungspotenzial für das Grundwasser, da eine Verlagerung der Schadstoffe durch das Sickerwasser eine Grundwasserverschmutzung hervorrufen könnte.

In Abstimmung mit dem Sachgebiet Bodenschutz des Umwelt- und Naturschutzamtes Friedrichshain-Kreuzberg ist es angesichts der dargelegten Belastungen im Auffüllungshorizont notwendig, diesen, je nach späterer Nutzung, bis in jeweils unterschiedliche Tiefenbereiche auszutauschen, fachgerecht zu entsorgen sowie durch sauberes Bodenmaterial zu ersetzen. Hierzu werden folgende drei Bereiche unterschieden. Für Gebäude- und versiegelte Verkehrsbereiche ist es ausreichend, das je nach Bausoll anfallende Bodenmaterial auszubauen und zu entsorgen. Sickerwasser ist

hier nicht zu erwarten, der Austrag an Schadstoffen ins Grundwasser muss hier nicht erwartet werden. In den Grünflächen und Kinderspielbereichen ist aufgrund der ermittelten Schadstoffgehalte der erste Bodenmeter komplett auszutauschen. Für vorgesehene Versickerungsflächen, auf denen ein Sickerwasserstrom zu erwarten ist (insbesondere Rigolflächen), muss der Auffüllungshorizont vollständig ausgebaut und fachgerecht entsorgt werden.

Für das Schutzgut Boden wurden im städtebaulichen Vertrag beziehungsweise im Bebauungsplan Festsetzungen und Regelungen aufgenommen. Dazu gehören Maßnahmen zur flächensparenden Lagerung von Boden und Baustoffen, Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Schadstoffeintrag durch den Baubetrieb, Regelungen zum fachgerechten Aushub, Abtrag und zur Entsorgung des schadstoffbelasteten Bodens sowie zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Gemäß textlicher Festsetzung Nummer 11 wird zudem die Befestigung von Wegen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau festgesetzt, während nach textlicher Festsetzung Nr. 10 mindestens 60 % der Dachflächen extensiv zu begrünen sind, um den Verlust von Bodenfunktionen abzumildern.

## **Wasser**

Innerhalb des Planungsgebiets wurde die Grundwasserschutz- und Grundwasserneubildungsfunktion untersucht. Als Grundwasserschutzfunktion ist die räumlich differenzierte Fähigkeit des Landschaftshaushalts zu verstehen, das Grundwasser gegen Verunreinigungen zu schützen oder die Wirkung von Verunreinigungen zu schwächen. Die Grundwasserschutzfunktion steht daher in direktem Zusammenhang zu mit der Filter-, Puffer- und Transformationsfunktion von Boden und Untergrund. Relevant sind hierfür der Grundwasserflurabstand, die Wasserdurchlässigkeit der Grundwasserschichten sowie die Grundwasserneubildungsrate. Bedeutsam ist die Fähigkeit des Naturhaushalts, den Direktabfluss nach einem Niederschlagsereignis zu verringern und das Abflussverhältnis auszugleichen. Damit ist die Funktion maßgeblich vom Versiegelungsgrad sowie der Bodenbedeckung abhängig. Im Plangebiet beträgt der Flurabstand zum Grundwasser 3 bis 4 Meter.

Da bei der Umsetzung des Vorhabens Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten sind, werden im Folgenden die Auswirkungen bewertet. Da sich das Plangebiet nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets befindet, sind hier keine zusätzlichen Verordnungen zu berücksichtigen. In Bezug auf die Grundwasserschutzfunktion ist die

Grundwassergefährdung gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen aufgrund des hohen Grundwasserstands als gering zu bewerten. Die Grundwasserschutzfunktion wird daher als mäßig bewertet. Positiv wird hingegen die Grundwasserneubildung im Plangebiet bewertet. Aufgrund geringer Niederschläge sowie der hohen Verdunstung und der Bedeckung der Flächen mit Versiegelung beziehungsweise Vegetation erhält die Grundwasserneubildungsfunktion lediglich eine geringe Bewertung.

Da bei Niederschlagsereignissen auch ein signifikanter Teil abfließt, wurde die Abflussregulation ebenfalls bewertet. Im Plangebiet sind derzeit etwa 36 % der Flächen versiegelt (Gebäude, Wege und Parkplätze) 10 % von Grünanlagen bedeckt und 54 % durch Laubgebüsche und Gartenbrachen geprägt. Auf allen versiegelten Flächen wird die Abflussregulation als sehr gering eingestuft. Auf den übrigen Flächen dagegen als hoch beziehungsweise sehr hoch bewertet.

Grundsätzlich soll das anfallende Niederschlagswasser zukünftig auf dem Grundstück gehalten und versickert werden. Hierzu wurde ein Regenwasserkonzept erarbeitet (Ingenieurbüro Jesorlowitz: Regewasserkonzept Bebauungsplan VI-125b; Berlin, Juli 2025). Es wird anhand von drei möglichen Varianten nachgewiesen, dass eine vollumfängliche örtliche Regenwasserbewirtschaftung ohne Einleitung oder gedrosselte Einleitung von Regenwasser in das in den angrenzenden Straßen befindliche Mischwasserkanalsystem der Berliner Wasserbetriebe möglich ist. Hierzu wurden die textlichen Festsetzungen Nummer 10 und 11 zur Dachbegrünung sowie wasserdurchlässigen Befestigung von Wegen und Zufahrten im Bebauungsplan aufgenommen.

### **Klima/Luft**

Das Schutzgut Klima und Luft resultiert durch die vielgestaltigen Regulations-, Lebensraum- und Produktionsfunktionen und deren Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern wie Pflanzen, Boden sowie auf das Schutzgut Wasser.

Innerhalb des Plangebiets findet überwiegend ein Übergangsklima zwischen atlantisch-maritim zu östlich-kontinentalen Klima mit einer Jahrestemperatur von 9,0 bis 9,5 Grad Celsius statt. Die durchschnittlichen Jahresniederschläge liegen bei etwa 560 bis 575 Millimeter pro Jahr. Starkregenereignisse mit maximalen Niederschlägen sind im Sommer zu erwarten. Hauptwindrichtung ist Südwesten.

Gemäß der Klimaanalysekarte 2022 (Umweltatlas) befinden sich große Teile des Plangebietes innerhalb des Kaltlufteinwirkbereiches im Siedlungsraum. Dieser stellt den Einwirkbereich von Kaltluft produzierenden Freiflächen dar, der sich unter anderem durch nächtliche Abkühlungseffekte positiv auf das Lokalklima auswirken kann. Der Wärmeinseleffekt wird innerhalb des Plangebietes als „schwach“ bewertet. Der Kaltlufteinwirkbereich führt demnach zu einer Regulation der nächtlichen Überwärmung bebauter Strukturen und wirkt somit klimatisch entlastend.

Kaltluftleitbahnen befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Auch existieren gemäß Klimabewertungskarte 2022 keine Grünflächen mit Ausgleichsfunktionen für den umliegenden Siedlungsraum innerhalb des Plangebietes. Allerdings schließen östlich die Flächen des Lobecksportplatzes an, die eine sehr hohe nächtliche Ausgleichsfunktion aufweisen. Das bodennahe Windfeld im Plangebiet ist überwiegend Ost-West ausgerichtet. Die Wärmebelastung, die anhand des PET-Index (physiologisch äquivalente Temperatur) ermittelt wird, wird im Plangebiet in der Klimabewertungskarte 2022 als „stark“ angegeben.

Die thermische Belastungssituation innerhalb des Plangebietes hängt stark vom Anteil versiegelter Flächen ab. Dieser liegt im Bestand bei ca. 47 %. Die versiegelten Flächen (Gebäude, Parkplätze, Zuwegungen) gehen mit einer erhöhten Wärmeabstrahlung und einer reduzierten Verdunstung einher und wirken somit klimatisch belastend. Die restlichen Flächen innerhalb des Plangebietes setzen sich aus Vegetationsstrukturen zusammen, die, je nach Ausprägung, entlastend auf das Lokalklima wirken. Knapp 36 % der Fläche sind mit niedriger Vegetation bestanden (ruderales Staudenfluren, Wiesen- und Rasenflächen). Diese Flächen tragen durch Absorption von Sonnenstrahlung und durch Verdunstung zur Kühlung und Erhöhung der Luftfeuchtigkeit bei. Die klimatische Entlastungswirkung wird hierbei durch die vorhandenen Einzelbäume sowie die flächigen Gebüsch- und Gehölzstrukturen verstärkt. Neben den bereits genannten thermischen Entlastungseffekten der Vegetation tragen die hochwüchsigen Baum- und Gehölzbestände vor allem durch Verschattung zum klimatischen Ausgleich bei.

Das Bioklima im Plangebiet wird durch einen erhöhten Versiegelungsgrad bereits heute negativ beeinflusst. Mit knapp 47 % der Gesamtfläche wirkt somit ein großer Teil des Plangebietes thermisch belastend auf das Lokalklima. Den belastenden Wirkungen der Versiegelung in Form von Aufheizung und Wärmeabstrahlung stehen die entlastenden Wirkungen des Vegetationsbestandes entgegen. Dieser macht die restlichen 53 % der

Fläche aus und setzt sich aus Staudenfluren, Rasen- und Wiesenflächen sowie Baum- und Gehölzbeständen zusammen. In der Klimabewertungskarte 2022 (Umweltatlas) wird die bioklimatische Situation im gesamten Plangebiet als „weniger günstig“ dargestellt.

Durch die Planung erhöht sich Versiegelungsgrad im Plangebiet um etwa 7 % (siehe AIV.2.2). Eine Zunahme der Versiegelung und Bebauung erhöhen die bioklimatische Belastung durch Aufheizung und Abstrahlung von Wärme. Der Verlust von klimawirksamer Vegetationsflächen verringert darüber hinaus das thermische Ausgleichspotenzial innerhalb des Plangebietes. Demnach ist ohne Vorsehung von Maßnahmen mit einer Verschlechterung der thermischen Belastungssituation zu rechnen.

Zur Verringerung der bioklimatischen Belastung sind verschiedene Maßnahmen geplant. So sind Wege und Zufahrten in den allgemeinen Wohngebieten gemäß der textlichen Festsetzung Nummer 11 nur wasser- und luftdurchlässig zu befestigen, was zur Förderung der Verdunstung und somit zur Kühlung der Umgebungsluft beiträgt. Auch die in der textlichen Festsetzung Nummer 10 festgesetzten Gründächer tragen zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Entsprechend der textlichen Festsetzung Nummer 12 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu bepflanzen. Von den insgesamt 58 geschützten Bäumen können 38 erhalten werden. Für den Verlust von 20 geschützten Bäumen ist die Neupflanzung von 51 Bäumen vorgesehen, wovon mindestens 46 Bäume innerhalb des Geltungsbereichs neu gepflanzt werden können. Die Neupflanzungen erhöhen die Luftqualität und verringern die Hitzebelastung durch Schattenwurf.

Die beschriebenen Pflanzmaßnahmen gewährleisten einen hohen Durchgrünungsgrad im Plangebiet, die negativen Effekte auf das Lokalklima durch Evaporation und Schattenwurf verringern können. Auch das dezentrale Regenwassermanagement wirkt positiv auf die bioklimatische Belastungssituation.

Erhebliche nachteilige Veränderungen der Durchlüftungsverhältnisse lassen sich aufgrund der offenen Bauweise nicht ableiten.

Insgesamt ergeben sich durch die Planung infolge der Zunahme an Versiegelung und Bebauung sowie des Verlusts an Vegetationsflächen negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft. Diese können durch verschiedene Maßnahmen zur Wiederherstellung und Aufrechterhaltung des Vegetationsbestandes sowie zur Förderung von Verdunstung deutlich verringert werden. Die durch den Bebauungsplan hervorgerufenen Eingriffe in CO<sub>2</sub>-Senken (hier primär Fällung von Bestandsbäumen)

werden durch Neupflanzungen kompensiert, sodass sich durch die Planung in der Bilanz keine erhöhte atmosphärische Kohlenstoffdioxidkonzentration ergibt.

Durch die Planung wird Wohnraum für circa 1.000 Menschen geschaffen. Dadurch wird sich das Verkehrsaufkommen durch den Anwohnerverkehr leicht erhöhen. Die entstehende Lärm- und Schadstoffbelastung wird als nicht erheblich gewertet.

Eine dauerhafte Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft kann durch das Vorhaben nicht abgeleitet werden.

## **Landschaftsbild/Erholung**

Der wesentliche Indikator für die Qualität eines Landschaftsraumes und der landschaftsbezogenen Erholung ist das Landschaftsbild. Dabei sind die Kriterien: Vielfalt, Eigenart und Naturnähe maßgeblich, um das Schutzgut zu erfassen und bewerten können.

Das Plangebiet kennzeichnet sich durch einen locker bebauten Teil im Osten mit einer lückigen Vegetation und einem intensiv genutzten Teil im Westen, weitgehend vegetationslos. Gegenwärtig ist keine landschaftsgebundene Erholung auf den Flächen gegeben. Ein Großteil der Fläche des Planungsgebiets ist nicht für die Öffentlichkeit zugänglich und somit nicht erlebbar. Grundsätzlich weist das Planungsgebiet eine strukturelle Vielfalt auf. Gartenbrachen, Grünanlagen sowie Ruderflächen prägen das Planungsgebiet. Durch die starken anthropogenen Einflüsse wie Müllablagerungen oder eine starke Versiegelung erhält die Vielfalt eine mittlere Bewertung, die Naturnähe eine geringe und die Eigenart ebenfalls eine geringe Bewertung. Zusätzlich wird aufgrund der geringen Erlebbarkeit sowie den anthropogenen Einflüssen die landschaftsgebundene Erholung ebenfalls als gering bewertet. Durch die Realisierung des Vorhabens wird das Landschaftsbild zwar verändert, jedoch nicht erheblich beeinträchtigt, da die Vielfalt, Naturnähe sowie die Eigenart bereits von gering bis mittel bewertet wurden. Da keine landschaftsgebundene Erholungspotenziale vorhanden sind, können diese durch das Vorhaben nicht minimiert werden. Durch die Umgestaltung einer in Teilen ungenutzten, nicht öffentlichen Fläche zu einem städtischen Wohnquartier mit öffentlichen Grünflächen, wird das Plangebiet hinsichtlich seiner Erholungsfunktion und der Qualität des Landschaftsbildes aufgewertet.

## **Mensch**

Für das Schutzgut Mensch ist eine intakte Umwelt als Lebensgrundlage von großer Bedeutung. Maßgeblich für das Schutzgut sind gesundheitliche und regenerative Aspekte sowie Freizeitfunktionen und Wohnqualität. Die zu berücksichtigenden Wertelemente für das Schutzgut sind Gesundheit und Wohlbefinden, Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sowie die Erholungsfunktion.

Im Plangebiet sind sieben Aspekte in Bezug auf die Gesundheit beziehungsweise auf das Wohlbefinden herausgearbeitet worden, darunter: Lärm, Schadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Licht und Strahlung sowie die Bewegungsfreiheit.

Das Plangebiet liegt abseits größerer Hauptverkehrsstraßen, dennoch ist verkehrsbedingter Lärm zu erwarten. In der schalltechnischen Untersuchung wurde der Verkehrslärm der Alten Jakobstraße sowie der Franz-Künstler-Straße sowohl im ohne Planung als auch mit Planung untersucht (siehe AIV.6.1). Zum Schutz vor Verkehrslärm wurden die textlichen Festsetzungen Nummer 13 und 14 aufgenommen.

Aufgrund der Nutzungsstruktur im Umfeld ist kein gewerblicher Lärm zu erwarten. Schallimmissionen durch die angrenzende Schul- und Kitanutzung können auftreten, sind aber sozialadäquat und somit hinzunehmen.

In der Verkehrsuntersuchung wird empfohlen, die Anlieferung eines möglichen Lebensmittelmarkts auf dem Grundstück innerhalb des Gebäudes abzuwickeln. Hierdurch werden zusätzliche Lärmimmissionen vermieden. In der schalltechnischen Untersuchung wurde auch der gewerbliche Lärm eines möglichen Lebensmittelmarkts untersucht. Es werden hierzu drei Maßnahmen formuliert, die einen Schutz der zukünftigen Bewohnenden vor Gewerbelärm gewährleisten. Hierzu sind entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag aufgenommen worden.

Das Plangebiet weist neben schadstoffbelasteten Böden durch Schwermetalle und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe im Auffüllungshorizont auf (siehe Ausführungen unter „Schutzgut Boden“).

Hinweise auf Beeinträchtigungen durch Gerüche sind nicht vorhanden. Innerhalb des Plangebiets sind ebenso keine Beeinträchtigungen durch Erschütterungen zu erwarten. Bei dem Aspekt „Licht und Strahlung“ ist keine größere Beeinträchtigung zu erkennen.

Beim Aspekt „Bioklima“ ist keine größere Beeinträchtigung festzustellen. Obwohl durch versiegelte Flächen bei starker Sonneneinstrahlung höhere Temperaturen im Lokalklima entstehen, kann ein klimatischer Ausgleich durch Grünflächen erfolgen.

Der Aspekt der „Bewegungsfreiheit“ weist keine Beeinträchtigung auf, da das Plangebiet zukünftig zum Großteil öffentlich zugänglich sein wird. Zusammenfassend lässt sich der Aspekt der Gesundheit und Wohlbefinden insgesamt als neutral bewerten.

Bezogen auf den Aspekt Wohnen und Wohnumfeld sind siedlungsnah und innerörtliche Freiflächen in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet vorhanden. In 100 Metern Entfernung, östlich des Plangebiets, befindet sich der Lobecksportplatz, 500 Meter westlich des Plangebiets der „Besselpark“ sowie in 300 Metern nördlich des Plangebiets der „Waldeckpark“. Bei Inner- und zwischenörtlichen Beziehungen zeichnet sich das

Plangebiet durch die zentrale Lage im Berliner Stadtgebiet sowie einer guten Erschließung aus. Nahegelegene Erholungsflächen sind durch das Straßennetz leicht erreichbar und eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gegeben. Insgesamt wird der Aspekt des Wohnens sowie des Wohnumfelds positiv bewertet. In einer zusammenfassenden Bewertung der Aspekte Gesundheit und Erholung sowie Wohnen und Wohnumfeld erhält das Schutzgut Mensch eine mittlere Bewertung.

Da das Planungsgebiet keine bedeutende Erholungseignung aufweist und darüber hinaus anthropogen vorbelastet ist, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Eine mögliche Gefährdung des Schutzgut Mensch besteht durch die schadstoffbelasteten Böden. Auf den Flächen auf denen künftig Kinderspielflächen sowie die geplante Wohnbebauung errichtet werden soll werden die festgelegten Prüfwerte überschritten. Aufgrund der Belastungen ist im Rahmen der Baumaßnahme ein Bodenaustausch erforderlich. Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten, da das Planungsgebiet bereits anthropogen vorbelastet ist und es zu keiner erheblichen Zunahme der Lärmbelastung kommt, weshalb keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter definiert Kulturgüter menschlichen Handels, ideeller, geistiger oder materieller Art, die für die Geschichte des Menschen bedeutsam sind und sich als Orte der Kulturlandschaft beschreiben und lokalisieren lassen.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das denkmalgeschützte ehemalige Hauptkinderheim (Alte Jakobstraße 10-13). Die Auswirkungen auf das Denkmal durch das Bauvorhaben sind als gering einzustufen.

Um dem Umgebungsschutz der denkmalgeschützten IBA-Bebauung auf der Westseite zu entsprechen, werden die obersten zwei Geschosse der Gebäude entlang der Alten Jakobstraße sowie entlang der geplanten Grünfläche in Verlängerung der Straße Am Berlin Museum doppelt abgestaffelt. Darüber hinaus ist im städtebaulichen Vertrag eine enge Abstimmung der Fassadengestaltung mit den Denkmalbehörden verankert. Dies betrifft das Farbkonzept, die Gestaltung und Platzierung mittels Vor- und Rücksprüngen sowie auskragender Fassadenelemente und den damit einhergehenden Ausdruck und die Tiefenwirkung der Fassaden. Darüber hinaus ist vereinbart, dass durch farbliche Absetzung ein zusätzliches optisches Zurücktreten der Staffelgeschosse erreicht wird.

Baubedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten, da keine Bau- oder Bodendenkmale innerhalb des Plangebiets bekannt sind. Es sind jedoch Maßnahmen zu treffen, falls Bodendenkmale zu Tage treten.

### **Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

Im Umweltbeitrag sind zur Vermeidung beziehungsweise Minderung von negativen Umweltauswirkungen die folgenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen benannt.

Zu den folgenden Maßnahmen sind entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag vereinbart:

- V1 - Flächensparende Lagerung von Boden und Baustoffen
- V2 - Sicherung der Umgebung vor Befahrungen, Betretungen und Ablagerungen
- V3 - Bodenschonende Bauweise
- V4 - Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Schadstoffeintrag durch den Baubetrieb
- V5 - Fachgerechter Aushub, Abtrag und Entsorgung des schadstoffbelasteten Bodens
- V6 - Erhalt und Schutz von Bestandsbäumen
- V7 - Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers
- V11 - Vermeidung von Beeinträchtigungen bisher unbekannter Bodendenkmale

Folgende Maßnahmen sind über Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert:

- V8 - Extensive Dachbegrünung (textliche Festsetzung Nummer 10)
- V9 - Befestigung von Wegen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (textliche Festsetzung Nummer 11)
- V10 - Bepflanzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen (textliche Festsetzung Nummer 12)

Artenschutzrechtliche Anforderungen sind bereits bei der Planaufstellung zu berücksichtigen. Absehbare Zugriffsverbote nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind durch geeignete Maßnahmen, gegebenenfalls auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu vermeiden. Die Zugriffsverbote sind nicht abwägungsfähig. Es handelt sich um gesetzliche Anforderungen, die nicht im Rahmen der Abwägung überwunden werden können. Im Umweltbeitrag werden folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen benannt, die über den städtebaulichen Vertrag gesichert sind:

- VASB 1.1 - Bauzeitenregelung Gehölzrodung

- VASB 1.2 - Bauzeitenregelung Gebäudeabbruch
- VASB 2.1 - Kontrolle auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten an Gebäuden vor Abriss
- VASB 2.2 - Kontrolle auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten an Bäumen vor Fällung
- VASB 3 - Schutz und Erhalt von Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Gehölzstrukturen im Plangebiet
- VASB 4 - Beleuchtungs-einschränkungen während der Bauphase und dauerhaft
- VASB 5 - Ökologische Baubegleitung (ÖBB)
- VASB 6 - Vermeidung von Kollision an Glaswänden
- ACEF 1 - Nistkästen für Gebäudebrüter
- ACEF 2 - Nistkästen für Vögel und Quartierskästen für Fledermäuse an Bäumen
- ACEF 3 - Schaffung von temporären Quartieren für Fledermäuse während der Bauzeit
- ACEF 4 - Schaffung von Fassadenquartieren für Fledermäuse an den Neubauten

### **Umgang mit den Programmplänen des Landschaftsprogramms**

Die Programmpläne des Landschaftsprogramms wurden geprüft. Vor dem Hintergrund der Schaffung von Wohnraum auf einem gut erschlossenen und vorgenutzten Grundstück können nicht alle in den Programmplänen benannten Ziele und Maßnahmen umgesetzt werden.

Dem Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz folgend wird eine Dachbegrünung von 60 % auf den Dächern festgesetzt. Darüber hinaus erfolgt eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung mit einer vollständigen Versickerung. Das städtebauliche Konzept berücksichtigt insbesondere den vorhandenen Baumbestand und die Gehölzstrukturen an der nördlichen Grundstücksgrenze.

Bezogen auf den Programmplan Biotop- und Artenschutz werden Habitatbäume und relevante Gehölzstrukturen in Teilen gesichert, Verluste entsprechend mit geeigneten Maßnahmen ausgeglichen. Im Rahmen der Freiraumgestaltung sollen gebietstypische und heimische Pflanzen verwendet werden.

Im Programmplan Erholung und Freiraumnutzung wird darauf hingewiesen, dass das Gebiet hinsichtlich öffentlicher Freiflächen unterversorgt ist. Dies ist rechnerisch bezogen auf die öffentlich gewidmeten Grünanlagen korrekt. Allerdings befinden sich in der unmittelbaren Umgebung mit der Promenade an der Alexandrinenstraße sowie der Grünfläche südlich des Jüdischen Museums weitere öffentlich nutzbare Grünflächen.

Abmildernd wirkt auch, dass in der aufgelockerten Bebauung südlich der Franz-Künstler-Straße viele halböffentliche Grünbereiche vorhanden sind.

Durch die Planung werden die zusätzlichen Bedarfe an öffentlichen Grünflächen nur teilweise kompensiert, es verbleibt ein Defizit von 2.637 Quadratmetern. Weitere öffentliche Grünflächen sind im Plangebiet nicht zu schaffen. Auch in der Umgebung des Plangebietes sind keine Potenziale zur Schaffung zusätzlicher öffentlicher Grünflächen vorhanden. Dem Belang der Schaffung von Wohnraum wird hier ein stärkeres Gewicht eingeräumt.

Dem Programmplan Landschaftsbild folgend soll die Franz-Künstler-Straße perspektivisch teilweise entsiegelt und begrünt werden. Darüber hinaus soll ein Großteil der zu fällenden Bäume im Plangebiet ersetzt werden, was sich positiv auf das Landschafts- und Ortsbild auswirkt.

## **VIII.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten**

Durch den Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für den Neubau von etwa 53.690 Quadratmeter Geschossfläche für Wohnen, eine Einrichtung für Menschen mit Behinderungen mit integrierten Teilhabeleistungen, einen Lebensmittelmarkt sowie kleinteilige Gewerbeeinheiten geschaffen werden. Mindestens 30 % der Geschossfläche Wohnen sollen als mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen angeboten werden. Damit wird den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und dem hohen Bedarf an bezahlbaren Wohnraum sowie den steigenden Mieten in Berlin Rechnung getragen.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine negativen Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse zu erwarten.

Negative Auswirkungen auf benachbarte Arbeitsstätten sind nicht erkennbar.

## **VIII.3 Auswirkungen auf den Verkehr**

Zunächst ist voranzustellen, dass aufgrund der integrierten und zentralen Lage des Plangebietes sowie der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ein möglichst autoarmes Quartier geschaffen werden soll. Entsprechend wird innerhalb des Plangebietes lediglich eine geringe Anzahl an Kraftfahrzeugstellplätzen vorgesehen. Neben den Stellplätzen für mobilitätseingeschränkte Personen sollen insgesamt bis zu 70 Kraftfahrzeugstellplätze in einer Stellplatzanlage angeboten werden. Künftige

Einwohnende können sich daher grundsätzlich darauf einstellen, dass nur eine begrenzte Anzahl an Stellplätzen zur Verfügung steht. Ergänzend bestehen in fußläufiger Entfernung private Garagen und Stellplatzanlagen mit Mietmöglichkeiten. Darüber hinaus stehen im Plangebiet und dessen Umfeld verschiedene Carsharing-Angebote zur Verfügung, die eine Kraftfahrzeugnutzung auch ohne eigenen Pkw ermöglichen.

Durch die Realisierung des Vorhabens werden bis zu 500 Wohneinheiten errichtet, die Wohnraum für rund 1.000 Menschen schaffen. Durch den damit verbundenen Bevölkerungszuwachs wird sich die Anzahl der täglich zurückgelegten Wege im Quartier erhöhen. Zur Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt (Ramboll Deutschland GmbH: Verkehrsuntersuchung für den Bebauungsplan VI-125b, überarbeiteter Abschlussbericht, Juni 2026).

Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplanten Nutzungen rund 685 Kraftfahrzeugfahrten pro Werktag sowie etwa 5.950 Wege im Umweltverbund (ÖPNV, Rad- und Fußverkehr) erzeugt werden. Die Fahrten umfassen sämtliche Quell- und Zielverkehre des Vorhabens, einschließlich der geplanten Einzelhandelsnutzung. Da es sich um die Summe aller An- und Abfahrten handelt, liegt die Anzahl der gleichzeitig auftretenden Fahrzeuge deutlich unter der Zahl der Fahrten. Die planinduzierten Verkehre wurden auf das bestehende Straßennetz umgelegt und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der maßgeblichen Knotenpunkte untersucht. Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Leistungsfähigkeit des bestehenden Straßennetzes auch nach Realisierung des Vorhabens gewährleistet bleibt.

Die Verkehrsuntersuchung weist darüber hinaus nach, dass der ermittelte Stellplatzbedarf des Vorhabens insgesamt verträglich abgewickelt werden kann. Neben den bis zu 70 Stellplätzen innerhalb des Plangebietes stehen im öffentlichen Straßenraum in den Nachtstunden sowie in umliegenden privaten Stellplatzanlagen weitere freie Kapazitäten zur Verfügung.

Um den zusätzlichen Kraftfahrzeugverkehr auf die leistungsfähige Alte Jakobstraße zu lenken und die Franz-Künstler-Straße nicht stärker zu belasten, sind gemäß textlicher Festsetzung Nummer 6 Tiefgaragen ausschließlich in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 zulässig. Auch der Lieferverkehr soll das Grundstück vorrangig von Norden über die Alte Jakobstraße anfahren. Bei einer Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ist gemäß Verkehrsuntersuchung mit lediglich vier zusätzlichen Fahrten des Lieferverkehrs pro Werktag zu rechnen. Die hierdurch verursachten Auswirkungen auf das Straßennetz

sind daher als gering zu bewerten. Aufgrund der Lage des Plangebietes im untergeordneten Straßennetz sowie der geplanten Fahrradstraße in der Alexandrinenstraße wird empfohlen, die An- und Abfahrt des Lieferverkehrs ausschließlich über die Oranienstraße und die Alte Jakobstraße abzuwickeln.

Bezogen auf dem Umweltverbund erzeugt das Vorhaben täglich zusätzlich etwa 5.950 Wege pro Werktag. Dabei handelt es sich um die Summe aus Wegen zum und vom Plangebiet.

Der größte Anteil der zusätzlich erzeugten Wege entfällt auf den Fußverkehr (rund 2.680 reine Fußwege sowie weitere etwa 1.550 Wege zum und vom öffentlichen Personennahverkehr pro Werktag). Derzeit verfügt die Franz-Künstler-Straße lediglich auf der südlichen Straßenseite über einen durchgehenden Gehweg. Im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens wird auf der Nordseite ein neuer Gehweg geschaffen. Hierfür wird in der Planzeichnung ein 3,5 m breiter Grundstücksstreifen als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, wodurch ein rund 3,2 m breiter Gehweg hergestellt werden kann. Dieser ist für die Erschließung der geplanten Gebäude erforderlich und verbessert zugleich die Bedingungen für den Fußverkehr. Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die vorhandenen Gehwegbreiten im übrigen Umfeld ausreichend sind, um das zusätzliche Fußverkehrsaufkommen aufzunehmen. Darüber hinaus werden zur weiteren Verbesserung der Verkehrssicherheit und der Fußwegebeziehungen zusätzliche Querungshilfen empfohlen, insbesondere an den Knotenpunkten Alte Jakobstraße / Franz-Künstler-Straße und Alte Jakobstraße / Ritterstraße.

Die Fahrbahn der Franz-Künstler-Straße bleibt in ihrer heutigen Breite von etwa 8,5 m erhalten. Damit ist weiterhin ein Zweirichtungsverkehr möglich. Die bestehende Anordnung der Längsparkstände im öffentlichen Straßenraum kann ebenfalls beibehalten werden.

Für den Radverkehr wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von rund 1.720 Fahrten pro Werktag prognostiziert. Die Anbindung des Plangebietes an das geplante Berliner Radvorrangnetz erfolgt über die Ritterstraße und die Alexandrinenstraße, die über die Alte Jakobstraße und die Franz-Künstler-Straße erreichbar sind. Aufgrund der geringen Kraftfahrzeugverkehrsbelastung und der bestehenden Tempo-30-Zone sind in den Erschließungsstraßen keine gesonderten Radverkehrsanlagen erforderlich. Die Verkehrsuntersuchung empfiehlt ergänzend die Einrichtung von Fahrradzonen

beziehungsweise Fahrradstraßen in der Franz-Künstler-Straße und der Alten Jakobstraße, um die Bedingungen für den Radverkehr weiter zu verbessern. Aufgrund der hohen Bedeutung des Radverkehrs im Umweltverbund werden für das Vorhaben insgesamt 1.037 Fahrradstellplätze vorgesehen. Diese werden gut erreichbar und in unmittelbarer Nähe der Gebäudezugänge sowie innerhalb der Gebäude angeordnet. Von den insgesamt rund 5.950 zusätzlichen Wegen des Umweltverbundes werden etwa 1.550 Wege pro Werktag mit dem öffentlichen Personennahverkehr zurückgelegt. Aufgrund der guten ÖPNV-Erschließung des Plangebietes werden in der Verkehrsuntersuchung ergänzende Maßnahmen empfohlen, um die Nutzung des Umweltverbundes weiter zu stärken. Hierzu zählen insbesondere die Einrichtung von Mobilitätsstationen (z. B. Jelbi-Punkten), zusätzliche stationsgebundene Sharing-Angebote wie Lastenräder und Carsharing-Fahrzeuge, ein Mobilitätsmonitor sowie ein Mobilitätsmanagement für die Bewohnenden.

Im Umfeld des Plangebietes stehen sowohl öffentliche als auch private Kraftfahrzeugstellplätze zur Verfügung. Die heute auf dem Plangebiet vorhandenen rund 50 Garagen entfallen im Zuge der Neubebauung. Gleichzeitig werden innerhalb des Plangebietes bis zu 70 Kraftfahrzeugstellplätze in einer Stellplatzanlage geschaffen. Die Verkehrsuntersuchung weist darüber hinaus nach, dass sowohl im öffentlichen Straßenraum als auch in privaten Stellplatzanlagen im Umfeld weiterhin freie Kapazitäten vorhanden sind. Insbesondere in den Nachtstunden bestehen im öffentlichen Straßenraum noch Stellplatzreserven; ergänzend können bei Bedarf private Garagen und Stellplätze in fußläufiger Entfernung angemietet werden. Vor dem Hintergrund der zentralen Lage des Plangebietes, der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie der vorhandenen Sharing-Angebote wird die vorgesehene Stellplatzkonzeption als verkehrlich verträglich bewertet.

Auf den umliegenden Straßen sind eine Vielzahl von Kraftfahrzeugstellplätzen im öffentlichen Raum vorhanden. Im Plangebiet befanden sich nördlich entlang der Franz-Künstler-Straße auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin etwa 50 Garagen, die in vielen Fällen nicht zur Unterbringung eines Kraftfahrzeugs, sondern als Abstellraum genutzt wurden. Diese sind bereits im Zuge der Abrissmaßnahmen entfallen. Im Gegenzug werden innerhalb des Plangebietes bis zu 70 Kraftfahrzeugstellplätze in einer Stellplatzanlage geschaffen. Insgesamt wird es zukünftig, bezogen auf die heutige Situation, weniger Stellplätze im öffentlichen Raum geben. Diese werden im Rahmen des Vorhabens nicht vollständig kompensiert. Zukünftige Bewohnende können sich auf diese

Situation einstellen. Dies ist aufgrund der integrierten und zentralen Lage des Plangebietes, der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie der vielfältigen vorhandenen Sharing-Angebote zumutbar. Darüber hinaus wird in der Verkehrsuntersuchung nachgewiesen, dass im öffentlichen Straßenraum trotz Entfall der Garagen und freien Stellplätze insbesondere in den Nachtstunden sowie in privaten Garagen und Stellplatzanlagen in fußläufiger Entfernung ausreichende Stellplatzkapazitäten zur Verfügung stehen, die bei Bedarf genutzt beziehungsweise angemietet werden können.

#### **VIII.4 Auswirkungen auf die soziale und grüne Infrastruktur**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von fünf Baukörpern geschaffen werden. Im Bebauungsplan können 53.690 Quadratmeter Geschossfläche zulässigerweise errichtet werden, wovon etwa 49.065 Quadratmeter ausschließlich für Wohnraum vorgesehen sind. Daraus ergeben sich, bei einer durchschnittlichen Größe von 100 Quadratmeter je Wohnung 491 Wohneinheiten für 982 Menschen.

Da das Vorhaben nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung entwickelt wird, sind ein ausreichendes Platzangebot in Kindertagesstätten und Schulen sowie ausreichenden öffentlichen Grün- und Spielflächen nachzuweisen.

Nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung entsteht im Zuge des Vorhabens, nach Abzug des bestehenden Planungsrechtes (Bebauungsplan VI-93), ein Bedarf von 46 Kindertagesstättenplätzen. Diese Plätze können nach Aussage der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie (Abteilung V) sowie des Jugendamtes des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg in den umliegenden Kindertagesstätten nachgewiesen werden. Der Bau einer Einrichtung im Plangebiet ist nicht erforderlich.

In Bezug auf Grundschulplätze wurde, nach Abzug des bestehenden Planungsrechtes, ein Bedarf von 50 Plätzen ermittelt. Die durch das Vorhaben notwendig werdenden 50 Grundschulplätze können nach Prüfung durch das Schul- und Sportamt Friedrichshain-Kreuzberg in der Galilei-Grundschule nachgewiesen werden.

Gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung sind insgesamt 982 Quadratmeter zusätzliche öffentliche Spielflächen erforderlich. Diese werden in der öffentlichen Grünfläche sowie den beiden öffentlichen Spielplatzflächen im Baugebiet

WA3 vollständig nachgewiesen. Die Fläche der separat festsetzten öffentlichen Spielplatzflächen im allgemeinen Wohngebiet WA3 beträgt insgesamt 735 Quadratmeter. Innerhalb dieser Flächen sind 10 % Rahmengrün zu berücksichtigen, sodass dort eine Nettopielfläche von 662 Quadratmetern untergebracht werden kann. Die restlichen 320 Quadratmeter werden in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ nachgewiesen. Aufgrund der in den Park integrierten Gestaltung ist die Berücksichtigung des Rahmengrüns hier nicht notwendig. Darüber hinaus sind private Spielplätze in den Höfen im allgemeinen Wohngebiet WA3 vorgesehen, die das Angebot aus wohnortnahen Spielmöglichkeiten sinnvoll ergänzen.

Aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit ist die Schaffung ausreichender öffentlicher Grünflächen nur eingeschränkt möglich. Gemäß Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung sind insgesamt 5.892 Quadratmeter zusätzliche öffentliche Grünfläche erforderlich. Im Zuge des Vorhabens wird eine zentrale öffentliche Grünfläche mit 2.347 Quadratmetern Größe geschaffen. Wie oben beschrieben, soll innerhalb der Fläche auch ein öffentlicher Spielplatz von 320 Quadratmetern untergebracht werden. Somit verbleiben 2.027 Quadratmeter öffentliche Grünfläche. Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche der Franz-Künstler-Straße wird im Zuge der Herstellung des Gehwegs nördlich davon, zwischen dem Gehweg und den Baugebieten, eine schmale Grünfläche mit einer Fläche von etwa 320 Quadratmetern eingefügt (siehe AIV.4). Darüber hinaus ist vorgesehen, die Franz-Künstler-Straße perspektivisch umzugestalten sowie teilweise zu entsiegeln und eine begleitende Grünfläche mit gut 900 Quadratmetern unterzubringen. Letzteres soll realisiert werden, sobald im Straßen- und Grünflächenamt des Bezirks die personellen Kapazitäten zur Verfügung stehen. Die Finanzierung erfolgt über die Grundstückseigentümerin. Somit bleibt ein rechnerisches Defizit von 2.645 Quadratmetern öffentliche Grünfläche bestehen.

### **VIII.5 Auswirkungen auf die Zentrenstruktur und den Einzelhandel**

Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens ist bei entsprechender Nachfrage vorgesehen, im allgemeinen Wohngebiet WA2 einen Lebensmittelmarkt anzusiedeln.

Grundsätzlich sind in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Absatz 2 Baunutzungsverordnung „der Versorgung des Gebiets dienende Läden“ mit einer

Verkaufsfläche von 800 Quadratmeter allgemein zulässig. Der geplante Lebensmittelmarkt im allgemeinen Wohngebiet WA2 soll jedoch, bedingt durch die Anforderungen an zeitgemäße Lebensmittelmärkte, 1.200 Quadratmeter Geschossfläche und 800 Quadratmeter Verkaufsfläche überschreiten. Durch die gestiegenen Erwartungen der Kundschaft in Bezug auf Sortimentsgröße, einer größeren Gangbreite und einer niedrigeren Regalhöhe sind Lebensmittelmärkte mit einer Geschossfläche von 1.200 Quadratmeter sowie einer Verkaufsfläche von 800 Quadratmeter nur noch bedingt wettbewerbsfähig. Eine größere Verkaufsfläche, die aus den gestiegenen Anforderungen resultiert, führt jedoch dazu, dass die Vermutungsregel nach § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung greift.

Die Vermutungsregel geht davon aus, dass Läden, die eine Verkaufsfläche von 800 Quadratmeter überschreiten, als großflächige Einzelhandelsbetriebe anzusehen sind. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind aufgrund der zusätzlichen Umwelt- und Verkehrsbelastungen ausschließlich in Kern- und Sondergebieten zulässig. Hinzu kommt, dass der Charakter der Gebietsversorgung verloren geht, da großflächige Einzelhandelsbetriebe einen größeren Einzugsradius aufweisen. Die Sogwirkung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs kann dazu führen, dass etablierte Lebensmittelmärkte mit einer kleineren Verkaufsfläche, mit einer nachhaltigen Abwanderung ihrer Kundschaft rechnen müssen, wodurch sich ein Standort nicht wirtschaftlich betreiben lässt.

Um potenzielle Auswirkungen, eines der Versorgung des Gebiets dienenden Lebensmittelmarkt zu analysieren, der sich zudem außerhalb des Nahversorgungszentrums Mehringplatz/südliche Friedrichstraße befindet, wurde ein Verträglichkeitsgutachten erstellt (Dr. Lademann & Partner: Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Alten Jakobstraße, Oktober 2024), dass die Möglichkeit einer Realisierung in einem allgemeinen Wohngebiet untersucht.

Obwohl der Standort des Vorhabens nicht aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept hervorgeht und sich zusätzlich in einer sogenannten „Streulage“ befindet, ergeben sich durchaus positive Möglichkeiten einer Ansiedlung. Es wurden vier Anhaltspunkte definiert, die trotz einer Überschreitung der Geschoss- und Verkaufsfläche den Nahversorgungsscharakter nicht beeinflussen und das Vorhaben in einem allgemeinen Wohngebiet zulassen.

Der 1. Punkt ist der prozentuale Flächenanteil des nicht-nahversorgungsrelevanten Sortiments. Von der gesamten Verkaufsfläche sollten nicht mehr als 10 % für nicht-nahversorgungsrelevante Artikel eingenommen werden. Der 2. Punkt bezieht sich auf das Verkehrsaufkommen. Da der Vorhabenstandort sehr verbrauchernah liegt, wird erwartet, dass das induzierte Verkehrsaufkommen an gebietsfremden Verkehren verträglich ist. Der 3. Punkt betrachtet die Lage des Vorhabengebiets selbst. Die Lage ist städtebaulich integriert und grenzt an bestehende Versorgungsbereiche. Obwohl dieser außerhalb eines Versorgungsbereichs liegt, darf dieser den bestehenden Versorgungsbereich ausschließlich und in einem untergeordneten Maße räumlich und funktional ergänzen und keinen Umfang annehmen, der gleichberechtigt zum Hauptversorgungsbereich auftritt. Der 4. Punkt bezieht sich auf die Sicherung der Nahversorgung. Negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung sind dann gegeben, wenn ein großflächiger Einzelhandel durch seinen Einzugsbereich die Kaufkraftbindung verbrauchernahe Versorgung gefährdet. Eine derartige Gefährdung ist nicht anzunehmen, wenn sich der geplante Lebensmittelmarkt an einem integrierten Standort befindet. Dies ist der Fall, wenn die funktionale Zuordnung zu einem oder mehrerer Wohngebiete gegeben ist und fußläufig erreichbar ist. Dies bezieht sich vor allem auf verdichtete Bereiche, da eine Mindestbevölkerung mit ausreichender Kaufkraft vorhanden sein muss. Um ein der Versorgung des Gebiets dienender Lebensmittelmarkt zu sein, muss der Umsatz auch überwiegend aus dem Umfeld mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten generiert werden.

Aus Sicht des Verträglichkeitsgutachtens sind für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts in einem allgemeinen Wohngebiet folgende Dinge essenziell. Für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts müssen mindestens 90 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten. Die Verkaufsfläche darf eine Größenordnung von maximal 999 Quadratmetern besitzen, da sonst die Grenze zur Großflächigkeit überschritten wird. Da es sich beim Plangebiet um einen integrierten Standort handelt, der im Zuge der Realisierung Wohnraum für circa 1.000 Menschen generiert, wird die Siedlungsintegration zusätzlich erhöht. Der geplante Lebensmittelmarkt soll sich bewusst an ein fußläufiges Einzugsgebiet richten. In Bezug auf Einzugsbereiche zu anderen Lebensmittelmärkten in der Umgebung, gibt es lediglich im äußersten Nordwesten eine minimale Überschneidung der 700 Meter Radien. In allen anderen Richtungen findet keine Überschneidung statt. Hinzu kommt, dass innerhalb des Einzugsgebiets ein unterdurchschnittliches Nahversorgungsangebot festzustellen ist,

wodurch es zu signifikanten Nachfrageabflüssen an andere Nahversorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebietes kommt. Die geplante Ansiedlung im Plangebiet führt zu einer Bindung der Nachfrageabflüsse und trägt dazu bei, die Versorgung der örtlichen Bevölkerung zu verbessern und qualitativ aufzuwerten. Aus den Umsatzverteilungsquoten für die Einzelhandelslagen mit nahversorgungsrelevanten Warensortimenten innerhalb des Einzugsgebiets geht hervor, dass „mehr als unwesentliche Auswirkungen“ für die zentralen Versorgungsbereiche in Bezug auf funktionale Störungen zu erwarten sind.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass das Vorhaben mit einer maximalen Verkaufsfläche von 999 Quadratmetern innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets städtebaulich verträglich ist und die Vermutungsregel nach § 11 Absatz 2 Baunutzungsverordnung nicht greift. Um zusätzlich den Nahversorgungsbezug zu erhalten, sollte die Anzahl der Stellplätze auf circa 60 Stellplätze begrenzt werden.

#### **VIII.6 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung**

Zwischen dem Land Berlin und der Vorhabenträgerin wird ein Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch abgeschlossen werden. Darin wird sich die Vorhabenträgerin als Eigentümerin unter anderem zur Realisierung des geplanten Wohnungsbauvorhabens, der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sowie der artenschutzrechtlichen Maßnahmen verpflichten. Damit ist gewährleistet, dass dem Land Berlin für diese Maßnahmen keine Kosten entstehen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind nachteilige Auswirkungen, die soziale Maßnahmen nach § 180 Baugesetzbuch erfordern, nicht zu erwarten.

## **B RECHTSGRUNDLAGEN**

BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 183) geändert worden ist.

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

Aufgestellt

Berlin Friedrichshain-Kreuzberg, den

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Stadtentwicklungsamt

S c h m i d t

Bezirksstadtrat für Bauen, Planen, Kooperative Stadtentwicklung

## **C      ANHANG**

## **I            Textliche Festsetzungen**

### **Art der baulichen Nutzung**

1. In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummer 4 (Gartenbaubetriebe) und Nummer 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 1 Absatz 5 Baunutzungsverordnung

### **Maß der baulichen Nutzung**

2. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 20 Absatz 3 Satz 2 Baunutzungsverordnung

3. In den allgemeinen Wohngebieten können auf den Gebäuden ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen und Treppenräume, Aufbauten und Räume für technische Einrichtungen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bis zu einer Höhe von 2,5 Meter oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden. Die Dachaufbauten müssen mindestens 2,5 Meter hinter den Außenkanten der Baugrenze des obersten Geschosses zurückgesetzt sein. Davon ausgenommen sind Treppenhäuser und Aufzugsanlagen sowie Dachaufbauten.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 1 und 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 16 Absatz 2 und 6 und § 23 Absatz 1 Baunutzungsverordnung

### **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

4. Für das allgemeine Wohngebiet WA1 wird als abweichende Bauweise a1 festgesetzt: Es sind Gebäudelängen von über 50 Metern zulässig. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Zwischen den Punkten a-b ist eine Grenzbebauung zum Nachbargrundstück zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 22 Absatz 4 Baunutzungsverordnung

5. Für die allgemeinen Wohngebiete WA2 und WA3 wird als abweichende Bauweise a2 festgesetzt: Es sind Gebäudelängen von über 50 Metern zulässig. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 22 Absatz 4 Baunutzungsverordnung

### **Weitere Arten der Nutzung**

6. Tiefgaragen sind ausschließlich in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 12 Absatz 6 Baunutzungsverordnung

7. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen. Dies gilt auch nicht für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzende.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 4 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 12 Absatz. 6 Baunutzungsverordnung

8. Im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Absatz 1 Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie eine Grundfläche von 5 Quadratmeter und eine Höhe von 1,5 Meter nicht überschreiten. Nicht überdachte Fahrradstellplätze fallen nicht unter diese Regelung und sind allgemein zulässig.

Rechtsgrundlage § 9 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 23 Absatz 5 und § 14 Absatz 1 Satz 3 Baunutzungsverordnung

### **Immissionsschutz / Lärm- und Klimaschutz**

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

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 23a Baugesetzbuch

## Grünfestsetzungen

10. In den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 60 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Dabei sind Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung nicht mitzurechnen. Der durchwurzelbare Aufbau muss mindestens 12 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 25a Baugesetzbuch

11. In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 20 Baugesetzbuch

12. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdischen Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht für Bepflanzungen über Tiefgaragen ist mit einem mindestens 80 Zentimeter stark durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Soweit Bäume angepflanzt werden, muss der Substrataufbau auf einer Fläche von mindestens 12 Quadratmetern mindestens 100 Zentimeter betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Terrassen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Absatz 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 25a Baugesetzbuch

13. Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang der Linien c1-c2-c3-c4, c5-c6-c7-c8-c9, c10-c11-c12, c13-c14, c15-c16 sowie c17-c18

- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum,
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume

mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein.

Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

Für Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, gilt Folgendes:

- In Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum,
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume

durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 24 Baugesetzbuch

14. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen entlang der Linien c1-c2-c3-c4, c5-c6-c7-c8-c9, c10-c11-c12, c13-c14, c15-c16 sowie c17-c18

- in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum,
- in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume

durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Keine besonderen Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung sind erforderlich in Aufenthaltsräumen, die mit mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, oder, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nummer 24 Baugesetzbuch

## **Hinweise**

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften außer Kraft, die verbindliche Regelungen der in § 9 Absatz 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten.
2. Die Regelungen zum förderfähigen Wohnraum und weiteren Bestandteilen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind Gegenstand des städtebaulichen Vertrags zu diesem Bebauungsplan.
3. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

## II Biotoptypenkartierung

