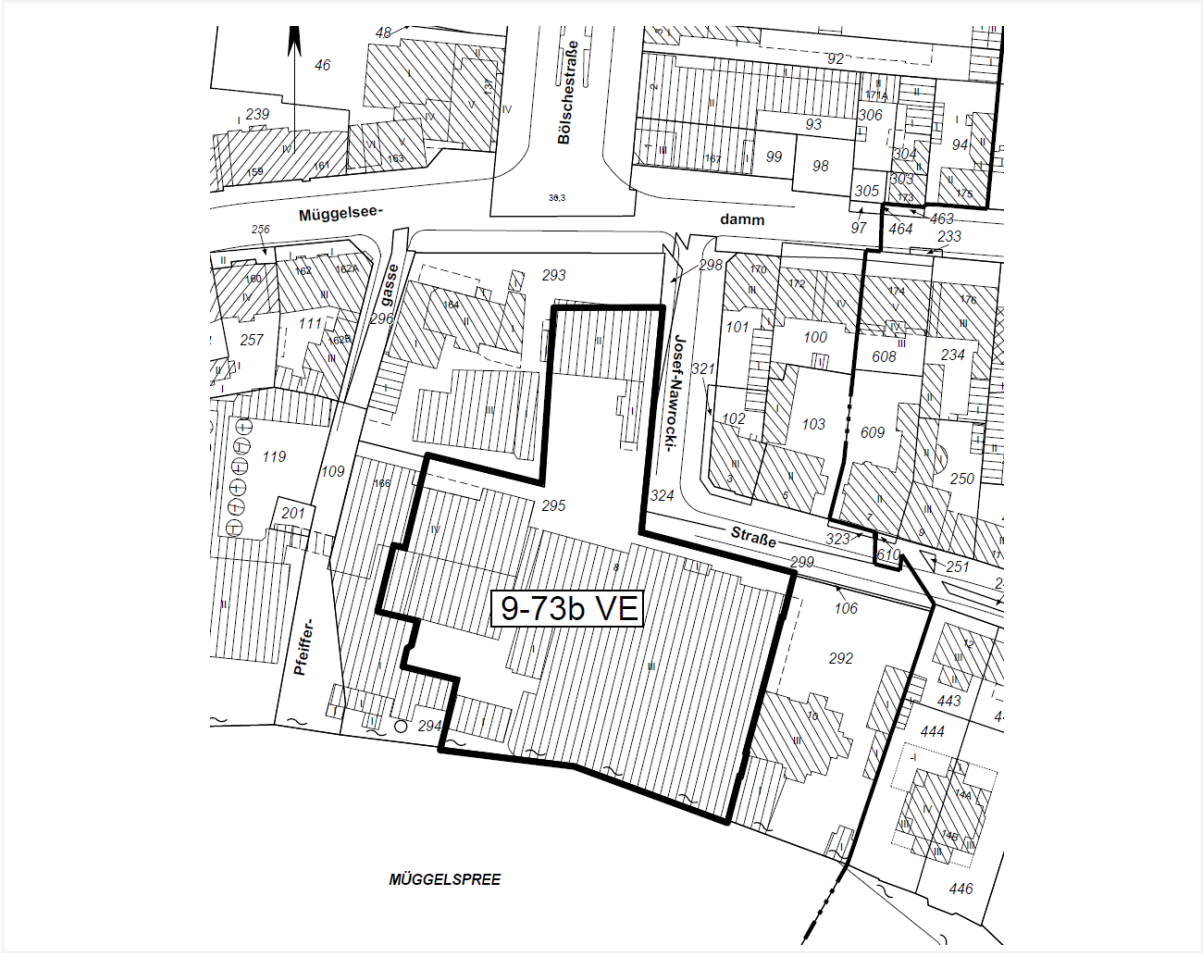
Bezirksamt Treptow-Köpenick | BERLIN

Abteilung Stadtentwicklung, Straßen, Grünflächen und Umwelt/Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-73b VE

für das Grundstück Josef-Nawrocki-Straße 8 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Friedrichshagen

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Übersichtskarte mit Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-73b VE

Juni 2025

INHALTSVERZEICHNIS

A Allgemeiner Teil 5

I Planungsgegenstand 5

I.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung 5

I.2 Ziele und Zwecke der Planung 7

I.3 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets 7

II Ausgangssituation 10

II.1 Beschreibung des Plangebiets 10

II.2 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen 17

III Entwicklung der Planungsüberlegungen 35

III.1 Vorlauf/Planungsgeschichte 35

III.2 Städtebauliches Konzept/Nutzungskonzept 35

IV Planinhalt 36

IV.1 Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung) 38

IV.2 Baugebiete/Gemeinbedarfsflächen/Flächen für Versorgungsanlagen/ Flächen mit besonderem Nutzungszweck 39

IV.3 Immissionsschutz 54

IV.4 Grünflächen, Geh- und Verweilrecht 55

IV.5 Sonstige Festsetzungen 58

IV.6 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs 58

IV.7 Artenschutz 58

IV.8 Klimaschutz 59

IV.9 Sonstige vertragliche Regelungen / Gestaltungsregelungen 59

IV.10 Kennzeichnungen 60

IV.11 Nachrichtliche Übernahmen 60

IV.12 Hinweis 61

IV.13 Erschließung, Ver- und Entsorgung 61

IV.14 Flächenbilanz 64

V Durchführungsvertrag 64

VI Verfahren 67

VII Abwägung der öffentlichen und privaten Belange 132

VIII Auswirkungen der Planung 134

VIII.1 Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima 134

VIII.2 Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsbedürfnisse 144

VIII.3 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege 152

VIII.4 Auswirkungen auf Arbeitsstätten bzw. auf die Wirtschaft 153

VIII.5 Auswirkungen auf den Verkehr 153

VIII.6 Auswirkungen auf die soziale und grüne Infrastruktur 154

VIII.7 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung 156

B Rechtsgrundlagen 157

C Abkürzungsverzeichnis 158

D Anhang 161

A ALLGEMEINER TEIL

I Planungsgegenstand

I.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-73b VE ist die Sicherung einer städtebaulichen und nachhaltigen Nachnutzung der denkmalgeschützten Bausubstanz auf dem Grundstück Josef-Nawrocki-Straße 8 des ehemaligen Brauereigeländes „Bürgerbräu Friedrichshagen“. Unter besonderer Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange sollen daher mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-73b VE die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung des überwiegenden Teils der denkmalgeschützten Bausubstanz mit wohnverträglichem Gewerbe (Büro und andere nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Räume für freie Berufe und eine Cafeteria) sowie Wohnen einschließlich eines Wohnungsneubaus gesichert werden.

Mit Schreiben vom 5. November 2018, aktualisiert mit Schreiben vom 22. Februar 2021 hat die Eigentümerin des Grundstücks Josef-Nawrocki-Straße 8, die Grundstücksgesellschaft BürgerBräu-Quartier am Müggelsee mbH, auf Grundlage des mit den Denkmalschutzbehörden abgestimmten Vorhabens zur Sicherung einer überwiegenden Wohnnutzung mit einer maximalen Geschossfläche von 9.195 m², die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Abs. 2 BauGB beantragt.

Allerdings wurde auf Grund der anhaltend hohen Zinsen sowie Material- und Baukosten einschließlich der damit verbundenen Rahmenbedingungen eine Änderung des dadurch nicht mehr tragfähigen Vorhabens erforderlich. Mit Schreiben vom 8. Juni 2023 teilte deshalb die Eigentümerin und Vorhabenträgerin mit, dass der bisherige Anteil an Wohnen zugunsten von Gewerbe reduziert werden muss. Es sollen aber wie bislang 26,3 % der reduzierten Wohngeschossfläche als mietpreisgebundenen Wohnraum gesichert werden.

Das Vorhaben umfasst nunmehr in Abstimmung mit dem Bezirk einschließlich der zuständigen Denkmalschutzbehörden eine reduzierte Geschossfläche Wohnen von ehemals 9.195 m² auf nur noch maximal 4.999 m² (ca. 35 WE) und eine Erhöhung der nicht störenden gewerblichen Nutzung auf eine Geschossfläche von max. 9.921 m². Die Gesamtgeschossfläche beträgt für das geänderte Vorhaben ca. 14.920 m². Des Weiteren umfasst die Vorhabenplanung auch 41 Pkw-Stellplätze im Untergeschoss des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes sowie 44 Pkw-Stellplätze in einer Tiefgarage u.a. unter dem künftigen öffentlich zugänglichen Platz.

Für das geänderte Vorhaben mit weniger als 5.000 m² Geschossfläche Wohnen kommt gemäß der aktuellen Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge im Land Berlin vom 1. November 2018 das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung nicht zur Anwendung. Durch die Reduzierung der Geschossfläche Wohnen auf unter 5.000 m² und die damit einhergehende Erhöhung gewerblicher Nutzfläche liegt die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung im erforderlichen Planverfahren zur planungsrechtlichen Sicherung des geänderten Vorhabens im Ermessen des Bezirks. Der Bezirk hat daher, auch in Abstimmung mit der Vorhabenträgerin entsprechend den verbindlichen Regelungen des Durchführungsvertrages vom 19. Januar 2024 festgelegt, dass sich die Quantifizierung und Sicherung von mietpreisgebundenem Wohnraum (26,3 % der geplanten Geschossfläche Wohnen) sowie von vorhabenbedingtem Bedarf an Kita- und Grundschulplätzen einschließlich der Folgekostenbeteiligung an den Regeln des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung orientieren werden.

Das Verfahren wird gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB als beschleunigtes Verfahren ohne Umweltprüfung (siehe Kap. II.4) durchgeführt. Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden im Planverfahren berücksichtigt.

Das Bebauungsplanverfahren berührt dringende Gesamtinteressen Berlins nach § 7 Absatz 1 Satz 3 Nr. 2 AGBauGB durch den Müggelseedamm, die Bölschestraße sowie die Straßenbahnlinien 60 und 61.

Die Planverfahren ist daher gemäß § 6 Abs. 2 i.V.m. § 7 Abs. 1 AGBauGB durchzuführen.

Zwischen der Grundstückseigentümerin des Grundstücks Josef-Nawrocki-Straße 8 und den zuständigen Denkmalschutzbehörden gab es umfangreiche Abstimmungen, um eine tragfähige und zugleich denkmalgerechte bauliche Lösung im Umgang mit dem denkmalgeschützten ehemaligen Brauereigebäude zu erzielen.

Das Berliner Bürgerbräu in Treptow-Köpenick prägt seit etwa 150 Jahren das Ortsbild im südlichen Bereich des Ortsteils Friedrichshagen. Am Ufer der Müggelspree nordwestlich des Müggelsees gelegen, kommt dem insgesamt etwa 10.000 m² umfassenden historischen Brauereikomplex eine große städtebauliche, kulturelle und denkmalfachliche Bedeutung zu.

Die Anfänge des Brauereibetriebs liegen in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts: Um die Jahrhundertwende wurde das ursprüngliche Familienunternehmen zur Genossenschaft. Nach der Zeit des Dritten Reiches und der Gründung der DDR entwickelte sich der „Volkseigene Betrieb Berliner Bürgerbräu“ zum Vorzeigeunternehmen der DDR mit weltweiten Absatzmärkten. Auf die Wiedervereinigung 1990 folgte für das Berliner Bürgerbräu die Privatisierung und Umwandlung in eine GmbH. Die darauffolgenden zwei Jahrzehnte waren vom stetigen Niedergang geprägt, die in der Verlagerung der Produktion nach Höhenschönhausen und in der Schließung des Brauereibetriebs

im Jahr 2010 mündete. Verschiedene Ideen zu einer möglichen Nachnutzung, u.a. die Entwicklung eines neuen „Köpenicker Bürgerbräu“ mit Spezialisierung auf Bio-Bier oder die Umnutzung zu einem Wohnquartier, wurden bisher nicht umgesetzt. Seit 2010 ist das denkmalgeschützte Bestandsgebäude von Leerstand und fortschreitendem Verfall betroffen. Die Entrümpelung der Gebäude erfolgte im Jahr 2018 – veranlasst infolge eines Eigentümerwechsels durch die Grundstücksgesellschaft BürgerBräuQuartier am Müggelsee mbH. Die folgende Abbildung zeigt das Berliner Bürgerbräu aus südwestlicher Richtung:



Abbildung 1: Berliner Bürgerbräu (Quelle: Grundstücksgesellschaft BürgerBräuQuartier am Müggelsee mbH 2019)

I.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt, die Sanierung und die nachhaltige Nutzung des ehemaligen Brauereigebäudes für die Zwecke von wohnverträglichem Gewerbe (Büro und andere nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Räume für freie Berufe und eine Cafeteria) sowie Wohnen unter der besonderen Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange zu schaffen.

I.3 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Das Vorhabengebiet liegt im Süden des Ortsteils Friedrichshagen im Berliner Bezirk Treptow-Köpenick unmittelbar am Nordufer der Müggelspree. Die folgenden Abbildungen zeigen die Lage des Brauereigeländes im Stadtgebiet:

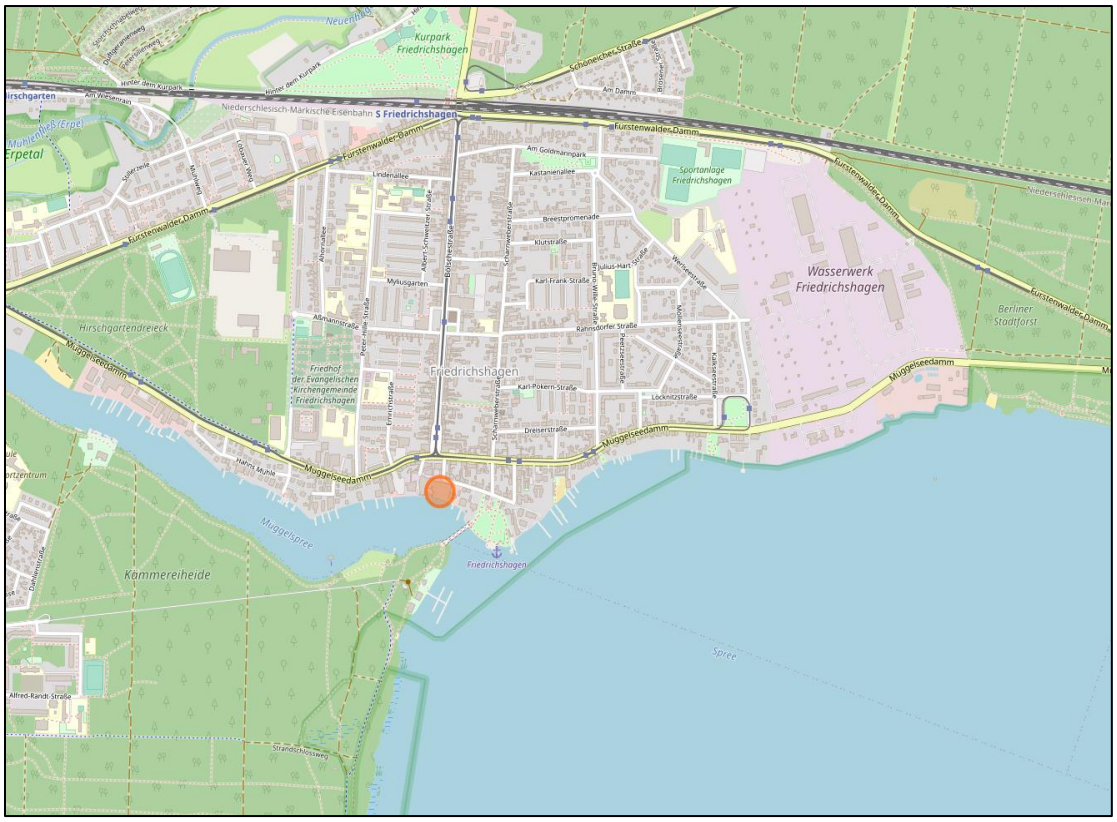


Abbildung 2: Lage im Stadtgebiet I (Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; ohne Maßstab)



Abbildung 3: Lage im Stadtgebiet II (Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; ohne Maßstab)

Südöstlich des Plangebiets befindet sich der Austritt der Müggelspree aus dem Müggelsee. Ein Fußgängertunnel verbindet Friedrichshagen mit dem Südufer der Spree und dem Naherholungsgebiet Köpenicker Stadtforst. Westlich des Plangebiets grenzen Gebäude bzw. Gebäudeteile des ehemaligen Brauereikomplexes an, die nicht Bestandteil des projektierten Vorhabens sind. Im weiteren Verlauf folgen kleinere Industrie- und Gewerbebauten, darunter freistehende Silos und ein denkmalgeschütztes Sägewerk (Müggelseedamm 208). Östlich des Plangebiets tritt die für den oberen Müggelseedamm charakteristische aufgelockerte Villenbebauung mit großen Gartenanlagen hervor. Unmittelbar nördlich des Plangebiets treffen mit dem Müggelseedamm (West-Ost-Richtung) und der Bölschestraße (Nord-Süd-Richtung) zwei zentrale Haupterschließungsachsen des Ortsteils Friedrichshagen aufeinander. Der Müggelseedamm stellt die Verbindung zwischen Rahnsdorf im Osten und Köpenick im Westen her. Die Bölschestraße ist Hauptgeschäftsstraße und verläuft als gerade Sicht- und Verbindungsachse zwischen dem S-Bahnhof Friedrichshagen im Norden und dem Berliner Bürgerbräu im Süden. Das denkmalgeschützte Bestandsgebäude stellt somit eine zentrale städtebauliche und landschaftsbildprägende Dominante im Ortsteil Friedrichshagen und am nördlichen Müggelsee dar.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 295 in der Flur 451, Gemarkung Köpenick. Das Vorhabengrundstück (Flurstück 295) beinhaltet den östlichen Teil der Bestandsgebäude des ehemaligen Berliner Bürgerbräu. Die ebenfalls durch das zusammenhängende denkmalgeschützte Bestandsgebäude bebauten westlich angrenzenden Flurstücke 293 und 294 (u.a. Sudhaus, Kesselhaus, Schornstein) befinden sich nicht im Eigentum der Vorhabenträgerin und sind nicht Bestandteil des vorliegenden Planverfahrens. Die Grenze zwischen den Flurstücken 295 und 294 verläuft durch das denkmalgeschützte Bestandsgebäude der historischen Brauerei (siehe Abbildung 4). Um bestehende Widersprüche gegen die Vorschriften der Berliner Bauordnung (BauO Bln) zu beseitigen, soll innerhalb des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes auf der Grenze zwischen den Grundstücken Müggelseedamm 166 (Flurstück 294) und Josef-Nawrocki-Straße 8 (Flurstück 295) eine Brandwand eingezogen werden. Bauordnungswidrige Zustände werden somit durch die geplanten Baumaßnahmen geheilt.

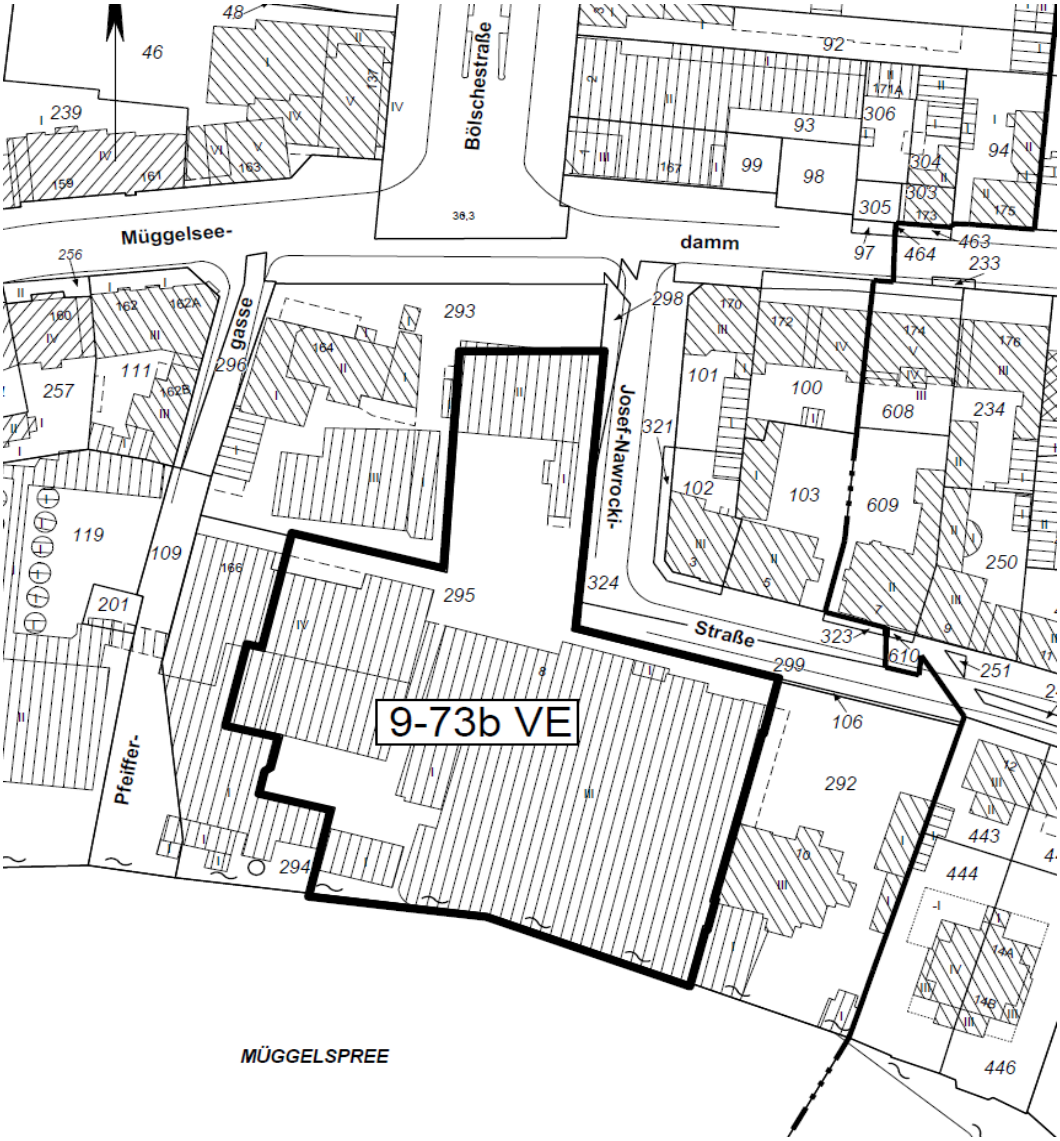


Abbildung 4: Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9.73b VE (Quelle: ALKIS, Stand Mai 2024)

II Ausgangssituation

II.1 Beschreibung des Plangebiets

Das Vorhabengebiet ist vollständig versiegelt und zu großen Teilen bebaut, wobei das denkmalgeschützte ehemalige Brauereigebäude das Vorhabengebiet dominiert.

II.1.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Prägend ist die Lage des ehemaligen Brauereigebäudes an der Müggelspree.



Abbildung 5: Fotoaufnahme aus südlicher Richtung

Östlich schließen sich in Wasserlage Villen sowie der Müggelpark an, während sich westlich ein Discounter befindet. Die Bebauung im nördlichen Anschluss entlang dem Müggelseedamm sowie zwischen Müggelseedamm und Josef-Nawrocki-Straße wird teilweise zu Wohnzwecken und für gewerbliche Zwecke genutzt. Das Gebäudealter ist heterogen, es überwiegt eine gründerzeitliche Bebauung, unterbrochen von neueren Gebäuden.

Die Entwicklung des Berliner Bürgerbräu, bis zu seiner Schließung die älteste Brauerei Berlins, geht auf für den Standort bestehende sog. Krugrechte zurück, die seit 1753 belegt sind. Nach Privatisierung des ehemals königlichen Guts Friedrichshagen erwarb Hermann Schaefer im Jahr 1869 das Grundstück und die auf diesem liegenden Brau- und Mahlrechte. Um diese Zeit wurde auch die Brauerei gegründet. Das produzierte Bier wurde mit Hilfe von Dampfschiffen über die Müggelspree abtransportiert. Nach einem Brand im Jahr 1926 wurde die Brauerei neu aufgebaut. 1936 wurde die Berliner Bürgerbräu AG gegründet. Nach dem Zweiten Weltkrieg erwuchs hieraus 1949 der VEB Berliner Bürgerbräu, bis es 1990 zur Privatisierung kam, die im Jahr 2010 mit der Stilllegung endete.

Friedrichshagen selbst wurde 1753 auf königliche Weisung Friedrichs II. als Kolonistendorf angelegt. Vorgesehen war ein Straßendorf zur Ansiedlung von 100 Kolonistenfamilien, die hauptsächlich dem Spinnereihandwerk nachgehen sollten. Hierauf beruht die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Achse der heutigen Bölschestraße – noch heute wird diese Struktur ablesbar am großen Bestand eingeschossiger, traufständiger Kolonistenhäuser als Kopfbauten schmaler, tiefer Parzellen mit kleinteiliger Hofbebauung. Mittelpunkt dieser Achse bilden Markt- und Kirchplatz, letzterer ist heute besetzt durch einen neogotischen Backsteinbau der Jahrhundertwende.

Friedrichshagen wurde 1830 zum „Klimatischen Luftkurort“ ernannt. 1842 erfolgte ein Anschluss an die Schlesisch-Märkische Eisenbahn mit Bahnhof am Nordende der Bölschestraße. Mit dem Bahnhof stieg die Zahl der Besuchenden aus dem Berliner Stadtgebiet, die den Müggelsee und die zahlreichen Gartenlokale Friedrichshagens zum Ziel hatten. Nördlich des Bahnhofes entstand ein Kurpark.

In der Folge wandelte sich der Ortscharakter Friedrichshagens hin zu einer Villenkolonie, die sich auch entlang der Uferkante ausdehnte. Zeitgleich entstanden Unterkünfte, Freizeiteinrichtungen und weitere gastronomische Betriebe. Die Bölschestraße wurde zum Boulevard umgestaltet mit um die Jahrhundertwende erbauten repräsentativen Wohn- und Geschäftshäusern. Vereinzelt ließen sich auch produzierende Betriebe nieder, darunter die Bronzegießerei Gladenbeck.

Nach der Wende entstanden in Friedrichshagen vermehrt freistehende Einfamilienhäuser. An der Bölschestraße kam es zu Baulückenschließungen. Eine ehemalige Kaufhalle wurde durch zwei großvolumige Gewerbe- und Versorgungskomplexe (Bölschestraße 35/36 und 37/38) ersetzt. Im Zeitraum zwischen 1991 und 2007 war die Bölschestraße Teil der Fördergebietskulisse aus dem Bundesprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz: Im Zuge dieser Fördermaßnahmen gelang die denkmalgerechte Sanierung von historischer Bausubstanz.

Östlich grenzt an das Vorhabengebiet das Grundstück Josef-Nawrocki-Straße 10 mit der historischen und ebenfalls denkmalgeschützten „Klut-Villa“ (auch „Weiße Villa“ genannt) an. Dieses denkmalgeschützte Gebäude schließt unmittelbar ohne Abstand, zur Hälfte grenzseitig bebaut, an den denkmalgeschützten Gebäudebestand der „Berliner Bürgerbräu“(Josef-Nawrocki-Straße 8) an.

II.1.2 Bebauung und Nutzung

Die Wirkung der höhengestaffelten denkmalgeschützten Anlage des Berliner Bürgerbräu zur Wasserseite und durch ihre Lage am „Tor zum Müggelsee“ ist seit dem späten 19. Jahrhundert praktisch ungebrochen. Die wasserseitige Südansicht der Brauerei war eng mit der Wahrnehmung Friedrichshagens als Ausflugsziel der Berlinerinnen und Berliner verknüpft. Neben der lokalhistorisch bedeutenden Gastronomie Müggelschlößchen war es zunächst die Kettenfähre, später der durch die Brauerei mitfinanzierte Spreetunnel, die diese „Markenbildung“ förderten. Der städtebauliche

Denkmalwert begründet sich in der städtebaulichen Alleinstellung der Brauerei als industriell-gewerbliche Großstruktur im Siedlungszusammenhang, in der repräsentativen Wirkung der Wasseransicht sowie durch seine Stellung als signifikante Dominante am Ende der Bölschestraße, der zentralen Achse der historischen Siedlungsstruktur. Der Schornstein markiert – neben dem Kirchturm der Christopherus-Kirche in der Bölschestraße– die einzigen prägnanten Hochpunkte der Ortssilhouette.

Der historischen Nutzung des Vorhabengrundstücks als Brauereibetrieb zwischen ca. 1850 und 2010 stehen mehr als 10 Jahre Leerstand, Funktionslosigkeit und baulicher Verfall gegenüber. Äußerlich bleibt das denkmalgeschützte Bestandsgebäude eine prägende städtebauliche Dominante, im Inneren jedoch fehlt eine funktionierende Nutzung, die die Perspektive einer langfristigen Erhaltung begründet.

Betreffend Umbau- und Sanierungsmaßnahmen erfolgten bereits umfangreiche Abstimmungen mit dem Landesdenkmalamt und der Unteren Denkmalschutzbehörde u.a. auf Grundlage eines Denkmalgutachtens vom 11. März 2019 (complan Kommunalberatung) im Auftrag der Grundstücksgesellschaft BürgerBräuQuartier am Müggelsee mbH. Im Durchführungsvertrag vom 19. Januar 2024 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet sich die Vorhabenträgerin u.a. die denkmalpflegerischen Vorgaben und Abstimmungen einschließlich der abgestimmten Projektpläne zu beachten und umzusetzen.

II.1.3 Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Josef-Nawrocki-Straße 8 mit dem Flurstück 295, Flur 451, Gemarkung Köpenick. Das Grundstück befindet sich vollständig im Eigentum der Vorhabenträgerin, der Grundstücksgesellschaft BürgerBräuQuartier am Müggelsee mbH.

II.1.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Vorhabengrundstücks erfolgt über die Josef-Nawrocki-Straße, die als Einbahnstraße vom Müggelseedamm ausgehend in südlicher und dann in östlicher Richtung verläuft. Die Josef-Nawrocki-Straße trifft auf die Scharnweberstraße, die wiederum nach Norden zurück auf den Müggelseedamm führt.

Der Müggelseedamm (West-Ost) und die Bölschestraße (Nord-Süd) bilden zentrale Hauptverkehrsachsen im Ortsteil Friedrichshagen. Der Müggelseedamm hat eine Fahrspur je Richtung und eine straßenbündige Straßenbahntrasse. Westlich des Knotenpunktes mit der Bölschestraße sind Schutz-

streifen für den Radverkehr angelegt. Östlich des Knotenpunkts existieren keine eigenen Radverkehrsanlagen. Für den Fußverkehr gibt es auf dem Müggelseedamm im Umfeld des Plangebiets beidseitig Gehwege.

Die Bölschestraße hat eine Fahrspur je Richtung und auf Höhe der Haltestelle Müggelseedamm/Bölschestraße bauliche und benutzungspflichtige Radwege auf beiden Seiten, die im weiteren Verlauf der Bölschestraße in Fahrrad-Schutzstreifen übergehen. Im Bereich des Knotenpunkts Müggelseedamm / Bölschestraße liegt die Straßenbahnhaltestelle „Müggelsee / Bölschestraße“. Im nördlichen Verlauf der Bölschestraße wird die zunächst zweigleisig und separat vorhandene Straßenbahntrasse straßenbündig geführt. In der Bölschestraße sind beidseitig etwa 4-5 m breite Gehwege vorhanden. An den zentralen Punkten sind lichtzeichengeregelte Straßenquerungen vorhanden.

Die Josef-Nawrocki-Straße ist eine einspurige Einbahnstraße mit überbreiter Fahrbahn und beidseitig geführten Gehwegen. Die Scharnweberstraße ist eine einspurige Einbahnstraße mit einseitigem Gehweg zwischen der Josef-Nawrocki-Straße und dem Müggelseedamm. Die Pfeiffergasse, die westlich des Vorhabengebiets liegt, ist eine gepflasterte Stichstraße mit beidseitigem Gehweg ohne Anschluss an das Ufer der Müggelspree, die vom Müggelseedamm aus den westlichen Bereich des Brauereigeländes erschließt.

In allen das Vorhabengebiet umgebenden Straßen gilt Tempo 30.

Laut Berliner Nahverkehrsplan 2019-2023 (NVP) liegen die Erschließungsstandards für alle öffentlichen Verkehrsmittel im Tagesverkehr zwischen 300 und 500 m bei einer Taktung von mindestens 20 Minuten. Die nächstgelegenen Haltestellen im Umkreis von 400 m sind die Straßenbahn- und Nachtbushaltestelle Müggelseedamm / Bölschestraße sowie die Straßenbahnhaltestelle Josef-Nawrocki-Straße. Im Umfeld des Plangebietes verkehren zudem die S-Bahnlinie S 3, die Straßenbahnlinien 60, 61 und 88 sowie die Nachtbuslinien N 60 und N 67. Die S-Bahnlinie S 3 verkehrt zwischen den Haltestellen Erkner und Spandau und befährt die Stadtbahn durch die Innenstadt.
Die Straßenbahn- und Buslinien verbinden folgende Endhaltestellen miteinander:

- Straßenbahnlinie 60: Johannisthal Haeckelstraße und Friedrichshagen Altes Wasserwerk.
- Straßenbahnlinie 61: S-Bahnhof Schöneweide und Rahnsdorf / Waldschänke
- Buslinie N 61: Dämeritzstraße in Wilhelmshagen und S-Bahnhof Friedrichshagen.
- Buslinie N 67: S-Bahnhof Schöneweide und S-Bahnhof Friedrichshagen

Die ÖPNV-Erschließung des Plangebietes entspricht somit den Vorgaben des Nahverkehrsplans und ist noch als gut zu bewerten (vgl. Verkehrsuntersuchung vom 06. Juli 2022, aktualisiert am 24.01.2025). Nach Einschätzung der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz vom 09.10.2024 ist die ÖPNV-Erschließung sogar uneingeschränkt als gut zu bewerten.

Nördlich des Plangebietes verläuft die übergeordnete Fahrrad-Radialroute RR9 von Erkner bis zum Schlossplatz in Mitte. Entlang des Südufers der Müggelspree verläuft darüber hinaus der Europaradweg R1, der als Radfernweg von London nach Helsinki führt.

Im Zusammenhang mit dem nicht barrierefrei nutzbaren Spreetunnel prüft gegenwärtig die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt die Einrichtung einer Querung (z.B. mittels Fähre) im Bereich Müggelspree.

II.1.5 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen

Das Vorhabengebiet befindet sich im Ortsteil Friedrichshagen und wird dem Prognoseraum 905 zugerechnet. Im Ortsteil Friedrichshagen sind die Grundschulen Müggelsee-Grundschule (09G24) und Friedrichshagener Schule (09G27) angesiedelt, deren Kapazitäten voll ausgelastet sind. Daher wurden bzw. werden sie bereits modular erweitert. Zum Schuljahr 2025/26 wird nach der aktuellen Planung die Grundschule in der Stillerzeile 100 (09G32) in Betrieb genommen. Nach Inbetriebnahme der Grundschule in der Stillerzeile 100 (+ 3 Züge) und unter Berücksichtigung der Kapazitäten im Modularen Ergänzungsbau (MEB) der Müggelsee-Grundschule (+ 1 Zug) wird der lokale Bedarf an Schulplätzen im Primarbereich vollständig gedeckt sein.

Der vorhabenbedingte Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen kann nicht in der Bezirksregion abgedeckt werden. Zwar ist Friedrichshagen mit einer Betreuungsquote von 77,3% (0 - unter 7, Stand 31.12.2021) verhältnismäßig gut ausgestattet, allerdings wird das bestehende Platzangebot zur bedarfsgerechten Versorgung und Sicherung des Wunsch- und Wahlrechts der Eltern benötigt. Des Weiteren dienen die Kapazitäten in Friedrichshagen auch der Versorgung der benachbarten Bezirksregionen, hierbei v.a. der Dammvorstadt, die nicht über ausreichende Betreuungsplätze verfügt.

Aus der geänderten Vorhabenplanung mit ca. 35 Wohneinheiten mit einer maximal zulässigen Geschossfläche Wohnen von 4.999 m² leitet sich ein vorhabenbedingter Bedarf von 5 Kita-Plätzen sowie von 5 Grundschulplätzen ab (siehe III.7 „Auswirkungen auf die soziale und grüne Infrastruktur“).

II.1.6 Technische Infrastruktur

Grundsätzlich liegen alle Medien an. Einzelheiten zur technischen Infrastruktur werden im Ergebnis der Behördenbeteiligung eingearbeitet werden.

II.1.7 Denkmalschutz

Die gesamte Brauereianlage (Objektdokumentationsnummer 09045747) in ihrer Ausdehnung zwischen Müggelseedamm im Norden, Josef-Nawrocki-Straße beziehungsweise Klut-Villa (heute bekannt als „Weiße Villa“, Objektdokumentationsnummer 09045826) im Osten sowie Pfeiffergasse im Westen steht als Gesamtanlage unter Denkmalschutz. Als Baudenkmale gelten innerhalb dessen sämtliche Gebäudeteile der Vorkriegszeit. Ausgenommen sind somit lediglich Pförtnerhäuschen und Lagerhalle im nördlichen Hofbereich sowie drei wasserseitige Anbauten, die in jüngerer Zeit hinzugefügt wurden und teils provisorischen Charakter haben. Ebenfalls vom Denkmalschutz nicht erfasst ist die Ende der 1980er-Jahre errichtete prägnante Siloanlage westlich der Pfeiffergasse.

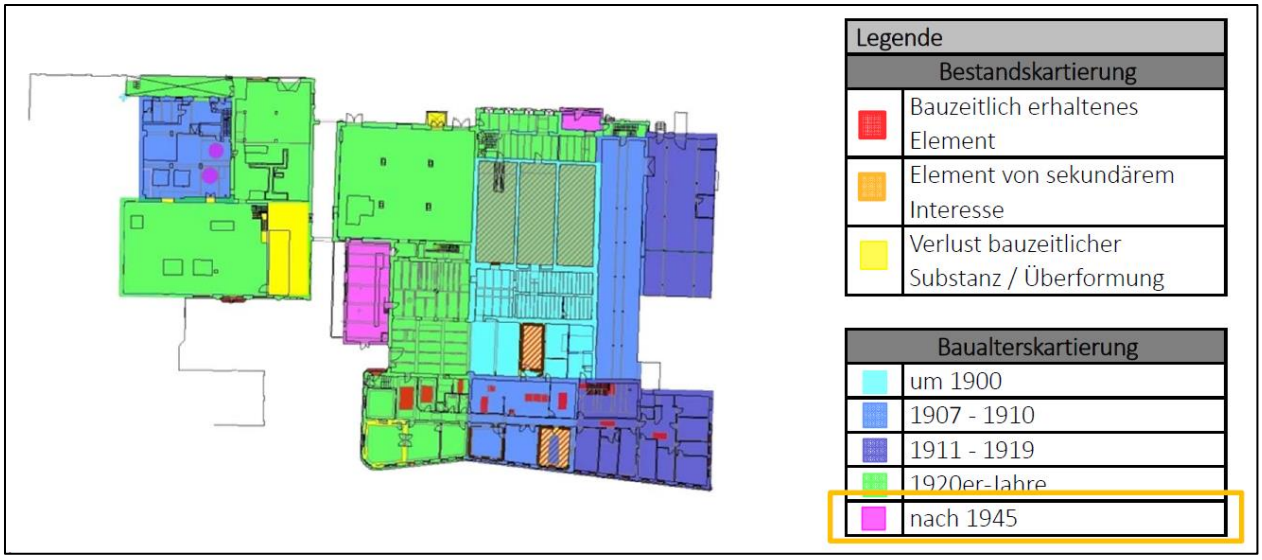


Abbildung 6: Baualter (Quelle: complan Kommunalberatung 2019)

Weitere Informationen ergeben sich aus dem Denkmalgutachten vom 11. März 2019 (complan Kommunalberatung).

II.1.8 Wasserschutzgebiet und Wasserstraße

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb der weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Friedrichshagen gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung Friedrichshagen vom 31. August 1999 (GVBl. 1999, Seite 516). Es gelten Verbote hinsichtlich Düngeeintrags, Abwasser und anderer wassergefährdender Handlungen oder Bauvorhaben (vgl. § 9 Abs. 1 Wasserschutzgebietsverordnung Friedrichshagen). Es sind keine Auswirkungen der Planung auf das Wasserschutzgebiet zu erwarten.

Sowohl Müggelsee als auch Müggelspree sind Teil der ‚Spree-Oder-Wasserstraße', eine Bundeswasserstraße in Verwaltung des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamts Spree-Havel. Alle Aktivitäten und Baumaßnahmen an Bundeswasserstraßen (z.B. Ufertreppen, Steganlagen, Einleitung von Abwasser, Überbauung durch Balkone) bedürfen in der Regel einer strom- und schifffahrtspolizeilichen Genehmigung nach § 31 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG). Die Genehmigung ist beim zuständigen Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt schriftlich zu beantragen, hier das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Spree-Havel. Voraussichtlich wird die Vorhabenplanung keine Beeinträchtigung des für die Schifffahrt erforderlichen Zustandes der Bundeswasserstraße oder der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auslösen, so dass eine Genehmigungsfähigkeit gegeben wäre.

Ferner sind §§ 62 ff. des Berliner Wassergesetzes (BWG) zu beachten. Danach gilt unter anderem, dass die Errichtung, der Betrieb oder die wesentliche Veränderung von Anlagen in oder an oberirdischen Gewässern (z.B. Einleitbauwerke, Uferbefestigung, Treppen, Fahrgaststege etc.) einer wasserbehördlichen Genehmigung bedarf. Anlagen in Gewässern sind Anlagen, die sich ganz oder teilweise in, unter oder über dem Gewässer befinden. Anlagen an Gewässern sind Anlagen, die sich bei Gewässern erster Ordnung in einem Abstand von bis zu 10 Meter von der Uferlinie landeinwärts befinden.

Auch das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer setzt eine wasserbehördliche Erlaubnis nach den §§ 8, 9, 10 und 57 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in Verbindung mit den §§ 14, 16 und 62 ff. des Berliner Wassergesetzes (BWG) voraus.

II.2 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

II.2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind als öffentliche Belange im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen (vgl. § 1 Abs. 7 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 3 und 4 sowie § 4 Abs. 1 ROG).

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007, GVBl. S. 629)

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) enthält übergeordnete Grundsätze der Raumordnung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Nur wenige der Grundsätze des LEPro 2007 lassen sich unmittelbar auf die Maßstabsebene eines Bebauungsplans anwenden. Einschlägig sind vorliegend:

§ 5 Siedlungsentwicklung

(1) Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden.

(2) Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des Siedlungskörpers der Hauptstadt Berlin und die vorliegende Planung zielt auf die Revitalisierung einer innerstädtischen Industriebrache ab. Die zitierten und die übrigen Grundsätze des LEPro 2007 werden berücksichtigt.

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. vom 29.06.2019, S. 294) setzt als überörtliche und zusammenfassende Planung einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. In ihm werden die raumordnerischen Grundsätze des LEPro 2007 konkretisiert. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt nach der Festlegungskarte des LEP HR innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung (Z 5.6 Abs. 1), in dem der Schwerpunkt auf der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen liegen soll. Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung gilt wiederum der Grundsatz (G 5.1), wonach sich unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden soll. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Den Zielen und Erfordernissen der Raumplanung wird durch die beabsichtigten Festsetzungen entsprochen, indem für eine Wiedernutzbarmachung des denkmalgeschützten Brauereigebäudes wohnverträgliches Gewerbe (Büros und andere nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Räume für freie Berufe und eine Cafeteria) sowie Wohnen einschließlich eines Wohnungsneubaus planungsrechtlich gesichert werden. Somit werden Nachverdichtungspotenziale genutzt. Es findet keine Neuversiegelung statt, vielmehr werden überbaute und verdichtete Flächen entsiegelt. Zugleich wird vorhandene Infrastruktur genutzt. Die Planung trägt auch dazu bei, den baukulturellen Wert des Standortes zu bewahren, in dem das denkmalgeschützte Brauereigebäude einer langfristigen Nutzung zugeführt wird. Die neu geplante Nutzung fügt sich störungsfrei in die städtebauliche Umgebung ein. Die Attraktivität als Wohn- und Gewerbestandort wird erhöht.
Die beabsichtigte Planung steht damit in Übereinstimmung mit den Zielen des LEP HR.

II.2.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 5. Januar 2024 (ABl. S. 5, S. 123), stellt für das Vorhabengebiet gemischte Baufläche M2 gemäß § 1 Nr. 2 BauNVO sowie entlang der Müggelspree einen Ufergrünzug in symbolischer Breite dar.

Als gemischte Bauflächen M2 stellt der FNP ein breites Spektrum von Baugebieten mittlerer Nutzungsintensität und -dichte dar. Dazu gehören typische „Gemengelagen“ in der Innenstadt, an Hauptverkehrsstraßen und in den Zentren des äußeren Stadtraums. Dort ist eine Mischung unterschiedlicher Funktionen (Gewerbe, Handel, Dienstleistungen, Wohnen) vorgesehen.

Aus den Bauflächen des FNP können einerseits die ihnen zugeordneten Baugebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt werden. Andere Baugebiete kleiner als drei Hektar (ha) sind nach den Entwicklungsgrundsätzen des FNP im Rahmen des Entwicklungsgebotes entwicklungsfähig, wenn Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben. Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich zu sichernde Fläche „Wohnverträgliches Gewerbe und Wohnen“ ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans (gemischte Baufläche M2) entwickelbar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient in erster Linie der nachhaltigen Sicherung und Wiedernutzung des denkmalgeschützten Brauereigebäudes auf dem Grundstück Josef-Nawrocki-Straße 8. Die Vorhabenplanung erzielt keine unmittelbaren Effekte für die Weiterentwicklung des Uferbereichs. Der Uferbereich zur Müggelspree ist in diesem Bereich seit vielen Jahrzehnten anthropogen überformt, d.h. es existiert kein natürliches Flussufer mit Ufervegetation. Vielmehr ist die Wasserkante sichtbarer Bestandteil der historischen Bebauung des Bürgerbräu-Areals. Die denkmalgeschützte Bebauung ist teilweise bis unmittelbar an die Spundwand der Müggelspree geführt, was insoweit einer öffentlichen Zugänglichkeit und naturnahen Gestaltung dieses Bereiches an der Müggelspree entgegensteht.

II.2.3 Stadtentwicklungspläne

Stadtentwicklungspläne (StEP) werden nach § 4 Abs. 1 AGBauGB für die räumliche Entwicklung des gesamten Stadtgebiets zu verschiedenen sektoralen Themengebieten erarbeitet. Bei Stadtentwicklungsplänen handelt es sich um von einer Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen und insoweit in die Abwägungsentscheidung zum Bebauungsplan einzubeziehen sind. Für das Vor-

habengebiet relevante Aussagen enthalten der StEP Wohnen, StEP Klima sowie, jedoch nur mittelbar, der StEP Mobilität und Verkehr. Der StEP Wirtschaft 2030 enthält mit Bezug auf das Vorhabengebiet keine konkreten Festlegungen oder Konzepte, die für die geplanten Nutzungen relevant wären.

II.2.3.1 Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0)

Der Stadtentwicklungsplan Klima (Senatsbeschluss vom 20.12.2022) stellt die Ziele des Landes Berlin hinsichtlich der Steuerung von Stadtentwicklungsprozessen unter klimatischen Gesichtspunkten und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel und seine Begleiterscheinungen dar. „Mit dem StEP Klima 2.0 werden der StEP Klima (2011) und die Handreichung StEP Klima KONKRET (2016) fachlich fortgeschrieben. Der StEP Klima 2.0 widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Ansätzen zum Umgang mit dem Klimawandel. Er ist die konzeptionelle raumbezogene Basis für die gesamte Stadt, um das Ziel der Klimaneutralität Berlins bis 2045 zu erreichen. Er beschreibt über fünf Handlungsansätze die räumlichen Prioritäten zur Klimaanpassung: für Bestand und Neubau, für Grün- und Freiflächen, für Synergien zwischen Stadtentwicklung und Wasser sowie mit Blick auf Starkregen und Hochwasserschutz. Darüber hinaus umfasst er erstmals eine räumliche Kulisse, in der bauliche Entwicklung einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz leisten kann.

Der StEP Klima 2.0 zeigt, wo Berlin klimaschützend wachsen kann, wo die Herausforderungen im Neubau und Bestand liegen und wie diese im Klimawandel gestaltet werden können. Er stellt dar, wo und wie die Stadt durch blau-grüne Maßnahmen zu kühlen ist, wo Entlastungs- und Potenzialräume liegen, in denen sich durch Stadtentwicklungsprojekte Synergien für den Wasserhaushalt erschließen lassen. Angesichts des weiterhin zu erwartenden städtischen Wachstums trägt der StEP Klima somit dazu bei, die hohe Lebensqualität in Berlin zu sichern. Der StEP Klima 2.0 wirkt in der Abwägung und Steuerung von Planungen und Projekten. Seine Planinhalte werden durch weitere Planungen, Diskurs- und Vertiefungsprozesse räumlich und sachlich konkretisiert sowie umgesetzt.“[1]

Die oben angesprochenen fünf Handlungsansätze folgen den Prinzipien „Mit kurzen Wegen das Klima schützen“ (1), „Bestand und Neubau blau-grün anpassen“ (2), „Grün- und Freiräume für mehr Kühlung klimaoptimieren“ (3), „Synergien zwischen Stadt und Wasser erschließen“ (4) sowie „Gegen Starkregen und Hochwasser vorsorgen“ (5).

Im Vergleich zum StEP Klima 2011 umfasst der StEP Klima 2.0 mehr Handlungsansätze. Der Klimaschutz in der räumlichen Planung wird vertieft dargestellt. Außerdem werden die Themen Klimaschutz und Wasser in Relation zur baulichen Stadtentwicklung stärker differenziert. Kurze Wege zwischen Wohnen und Arbeiten spielen bei der Einsparung großer Mengen CO2 eine ebenso große

[1] Vgl. https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/de/klima/

Rolle wie Begrünungsmaßnahmen und Möglichkeiten zur Gewinnung regenerativer Energien (insbesondere Photovoltaik).

Im Vorhabengebiet und seiner Umgebung besteht ein Bedarf zur Stadtraumanpassung zugunsten von blau-grünen Maßnahmen zur Kühlung am Tag und in der Nacht (z.B. insb. durch Schaffung von Grün- und Freiflächen einschließlich Anpflanzung von Stadtbäumen).

Laut Klimamodell der Stadt Berlin (Umweltatlas) ist der Planungsraum als Gewerbegebiet nicht signifikant vulnerabel gegenüber Stadtklima aufgrund demografischer Zusammensetzung, klimasensibler Flächennutzung und Grünflächenunterversorgung. Durch die Nutzungsänderung in wohnverträgliches Gewerbe und Wohnen ist jedoch eine höhere Vulnerabilität anzunehmen.

Die thermische Situation (nutzungsbezogen) wird als günstig eingeschätzt, verkehrsbedingt ist von einer geringen bis mäßigen Belastung auszugehen.

Gemäß Vorhabenplanung soll der versiegelte nördliche Teil des Vorhabengebiets in einen u.a. begrünten öffentlich nutzbaren Platz umgestaltet werden. Die festgesetzte Entsiegelung und Begrünung der Platzfläche inklusive der Pflanzung von Bäumen trägt zur bioklimatischen Entlastung und zur Verbesserung der Situation des städtischen Grüns bei. Die Dachflächen des Neubaus im Südwesten des Vorhabengebiets sollen begrünt werden. Darüber hinaus wird eine ortsnahe Entwässerung angestrebt (vgl. grünordnerische Festsetzungen in Kap. II, 2.9 sowie Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft in Kap. III, 1). Näheres regelt der Durchführungsvertrag.

Weitere klimafördernde Maßnahmen, wie sie im StEP Klima 2.0 dargestellt sind, etwa die Errichtung von Solaranlagen auf den Dächern oder eine Fassadengestaltung mit Begrünung und hellen Materialien (Albedo-Effekt) werden aus Rücksichtnahme auf die Belange des Denkmalschutzes nicht verpflichtend festgesetzt. Dies bedeutet nicht, dass die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans den genannten klimafördernden Maßnahmen (Solaranlagen, Fassadenbegrünung, helle Materialien) entgegenstehen. Das Maß an planerischer Zurückhaltung an dieser Stelle und die Verlagerung der Konfliktbewältigung in das Regelungsregime des Durchführungsvertrags bzw. auf die Baugenehmigungsebene sind angesichts des Vorhabenbezugs der denkmalrechtlichen Belange formell und materiell angemessen.

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

Der Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr wurde am 2. März 2021 vom Senat von Berlin als neues strategisches Gesamtkonzept der Berliner Verkehrspolitik beschlossen. Er bildet die strategische Leitlinie der künftigen Mobilitäts- und Verkehrspolitik. Er weist die gesamtstädtischen Ziele, Handlungserfordernisse und notwendige Maßnahmen für einen Planungshorizont bis 2030 aus. (unmittelbare Aussagen für das Plangebiet trifft er nicht). Maßgebende Zielstellung des Plans ist das Vorantreiben der städtischen Entwicklungen hin zu einer hochmobilen und zugleich lebenswerten

Stadt mit menschenfreundlichen, umweltverträglichen, klimaschonenden und sozial gerecht ausgestalteten Verkehrsangeboten. So soll Mobilität in Berlin künftig komfortabel, klimafreundlich, umweltschonend und sicher sein. Im Zusammenspiel mit dem bereits verabschiedeten Mobilitätsgesetz (MobG) sowie dem 2019 beschlossenen Nahverkehrsplan soll eine erhebliche Steigerung des Anteils des Umweltverbundes um Gesamtverkehrsgeschehen der Stadt erreicht werden. Im Jahr 2030 soll dabei ein Mindestanteil von 82 Prozent des Umweltverbunds am städtischen Modal Split erreicht werden. Darunter soll der Fußverkehr 30 Prozent, der ÖPNV 29 Prozent und der Radverkehr 23 Prozent aufweisen. Zugleich wird ein noch höherer Anteil dieser drei stadtverträglichen, umwelt- und klimaschonenden Verkehrsarten im Modal Split angestrebt.

Im Planbereich des Vorhabens sind im Maßnahmenkatalog keine Vorhaben aufgeführt. Um auch dem stadtentwicklungspolitischen Ziel einer Begrenzung des motorisierten Individualverkehrs Rechnung zu tragen, soll das Angebot an privaten Stellplätzen in einer Tiefgarage vergleichsweise geringgehalten werden. Die Bedingungen zur Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs sind insgesamt gut.

II.2.3.3 Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 (StEP Wirtschaft 2040)

Der Senat von Berlin hat den Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 in seiner Sitzung am 03. September 2024 beschlossen. Gegenstand des StEP ist die Aktivierung, Entwicklung und Sicherung von Flächen für produzierende Wirtschaftsunternehmen. Es sollen eine strategische Flächenvorsorge zur Attraktivitätssteigerung von Berlin als Wirtschaftsstandort sowie das Ziel der Schaffung von Arbeitsplätzen verfolgt werden.

Der StEP Wirtschaft 2040 schreibt die planerischen Aussagen zu gewerblichen Bauflächen im StEP Industrie und Gewerbe von 2011 sowie zum StEP 2030 fort.

Der StEP Wirtschaft 2040 verfolgt auf gesamtstädtischer Ebene zugunsten der Gewerbeflächensicherung und -entwicklung drei Ziele:

1. Schaffung der planerischen Voraussetzungen zur Sicherung gewerblicher Flächen.

2. Zügige Aktivierung von kurz- bis langfristigen Potenzialflächen einschließlich strategischer Vorsorge zugunsten eines in Art und Größe bedarfsgerechten Angebotes an Wirtschaftsflächen.

3. Effizientere Ausnutzung von Gewerbestandorten. Dazu benennt der StEP Wirtschaft 2040 die gewerblichen Flächen und Standorte, ihre Planungs- und Erschließungserfordernisse sowie weitere Faktoren der Aktivierung.

In der Stadtentwicklungsplanung sollen für die Berliner Wirtschaftsstandorte auch Anpassungsstrategien an die Folgen des Klimawandels in den Blick genommen werden. Die Wirtschaftsstandorte

sollen Teil der Kulisse einer klimaschützenden Stadtentwicklung werden. Teil der Strategie sind Verdichtung und Transformation zur Erhöhung der Flächeneffizienz.

Der StEP Wirtschaft 2040 erneuert außerdem das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB), um der anhaltenden Nachfrage nach Industrie- und Gewerbeflächen sowie dem wirtschaftlichen Strukturwandel Rechnung zu tragen.

II.2.3.4 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 (StEP Wohnen 2040)

Der Senat hat am 3. September 2024 den StEP Wohnen 2040 beschlossen. Aufgabe des Stadtentwicklungsplans Wohnen ist es festzustellen, wie hoch der Bedarf an Wohnungen ist und wie viel Neubau notwendig ist, um diesen Bedarf zu decken, und wo geeignete Potenziale dafür liegen. Es werden Wohnungsbaupotenziale im gesamten Stadtgebiet identifiziert und priorisiert. Auf dieser Grundlage werden Schwerpunkträume abgegrenzt. Ziel ist eine bedarfsgerechte und ausreichende Flächenvorsorge für den Wohnungsneubau im gesamten Stadtgebiet.

Folgende Ziele und Schwerpunkte liegen dem StEP Wohnen 2040 zugrunde:

- Mehr Wohnraum schaffen: Benennung von 24 neuen Stadtquartieren sowie anderen Wohnungsbaupotenzialen zugunsten von 222.000 zusätzlichen Wohnungen.
- Bezahlbare Wohnungen bauen: Schwerpunktsetzung auf einem gemeinwohlorientierten Wohnungsbau. Diesem sollen die Potenzialflächen gerecht werden. Annähernd jede zweite Neubauwohnung soll sich dem Segment des gemeinwohlorientierten Wohnungsbaus zuordnen lassen.
- Perspektivische Flächenvorsorge betreiben: Vorsorgliche Identifizierung, Sicherung und planerische Vorbereitung einer Flächenvorsorge für zusätzliche 50.000 Wohnungen, um im Fall einer unerwartet dynamischeren Bevölkerungsentwicklung vorbereitet zu sein.
- Flächenverbrauch minimieren: Vorrangige Aktivierung bereits bebauter oder versiegelter Flächen, während bislang unversiegelte Flächen am Stadtrand nur in begründeten Fällen (z.B. für gemeinwohlorientierte Entwicklung) in Anspruch genommen werden sollen, um so die Innenentwicklung zu stärken. Verstetigung von umsetzungsorientierten Innenentwicklungskonzepten.
- Klimagerechte Quartiere entwickeln: Entwicklung energieeffizienter, verkehrsvermeidender und kompakter Siedlungsstrukturen sowie Maßnahmen zur Klimaanpassung auf Quartiers- und Gebäudeebene im Neubau und im Bestand (integrierte Siedlungs-, Verkehrs-, Frei- und Grünraumplanung im Sinne der dreifachen Innenentwicklung).
- Bedarfsgerechte Infrastruktur bereitstellen: Ausbau der erforderlichen Kapazitäten der sozialen, grünen und technischen Infrastruktur, um mit dem Wachstum im Wohnungsbau Schritt zu halten.

II.2.3.5 Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren 2030)

Der Senat hat am 12. März 2019 den aktuellen Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren 2030) beschlossen. Der StEP Zentren 2030 schreibt den StEP Zentren 3 aus dem Jahr 2011 fort.

Die stadtentwicklungspolitische Zielsetzung besteht weiterhin vorrangig im Erhalt und der Stärkung der Zentren, der Sicherung einer flächendeckenden und wohnungsnahen Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet und einer stadt- und zentrenverträglichen Integration großflächiger Einzelhandelseinrichtungen. Grundlage ist das hierarchisch gegliederte, polyzentrale Zentrensystem.
Wesentliches Augenmerk liegt dabei auf Erhalt und Stärkung und der Funktionsmischung bzw. der Eigenart der jeweiligen Zentren sowie der Qualitätsverbesserung. Entwicklungen sollen vorrangig durch Nutzung der Flächenpotentiale in den Zentren erfolgen. Zur Stabilisierung der bestehenden Zentren wird der städtebauliche und einzelhandelsrelevante/ funktionale Handlungsbedarf für die jeweiligen Zentren dargestellt.
Im StEP Zentren 2030 ist das Ortsteilzentrum Friedrichshagen Bestandteil der Zentrenhierarchie. Hier besteht insgesamt ein geringer Handlungsbedarf.
Zur Umsetzung der Ziele und Leitlinien bedarf es einer Konkretisierung durch bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzepte bzw. die verbindliche Bauleitplanung.

II.2.4 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Für das geänderte Vorhaben mit weniger als 5.000 m² Geschossfläche Wohnen kommt gemäß der aktuellen Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge im Land Berlin vom 1. November 2018 das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung nicht zur Anwendung. Dennoch wurden in Abstimmung mit der Vorhabenträgerin und in Anlehnung an das Berliner Modell auf Grundlage der verbindlichen Regelungen des Durchführungsvertrages vom 19. Januar 2024 die bisherigen mit der Wohnbauleitstelle abgestimmten 26,3 % als mietpreisgebundener Wohnraum gesichert. Damit soll auch für das Vorhabengebiet eine für Berlin typische und sozial gemischte Bevölkerungsstruktur gewährleistet werden. Die Sicherung eines Anteils von mietpreisgebundenem Wohnraum dient auch dem in § 1 Abs. 5 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Es gilt ein Bindungszeitraum von 20 Jahren.

Das Vorhaben trägt dennoch zu einer lebendigen, sozial gemischten Bevölkerungsstruktur in diesem Bereich des Ortsteiles von Friedrichshagen bei.

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

Lärmaktionsplan 2019-2023

Der Lärmaktionsplan 2019 - 2023 wurde am 23. Juni 2020 durch den Senat von Berlin beschlossen.

Hauptverursacher von Lärm ist in Berlin der Kfz-Verkehr, gefolgt von Eisenbahn- und Flugverkehr. Mithilfe der Entwicklung und Umsetzung von Lärmminderungsplänen sollen diese hohen Umwelteinwirkungen vermindert werden. Der Lärmaktionsplan Berlin 2019 bis 2023 enthält ein umfassendes Arbeitsprogramm für die kommenden Jahre, dessen Realisierung zum Gesundheitsschutz der Bewohnerinnen und Bewohner und zur Attraktivität der Stadt beitragen soll.

Die besondere geographische Lage des Bezirks Treptow-Köpenick mit Spree/Müggelspree und Dahme und den damit verbundenen eingeschränkten Querungsmöglichkeiten der Gewässer führt zu einer Konzentration von Verkehrsströmen auf wenige Straßen. Auch auf der Bölschestraße und auf dem Müggelseedamm herrscht ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Einzelheiten ergeben sich aus dem Lärmgutachten. Durch Festsetzungen zum passiven Schallschutz kann im Plangebiet darauf reagiert werden. Gleichsam gilt es, die in weiteren Planungen des Landes Berlin sowie des Bezirks Treptow-Köpenick beschlossenen Ziele zur Verkehrsminimierung umzusetzen.

Luftreinhalteplan für Berlin, 2. Fortschreibung 2019

Der Luftreinhalte- und Aktionsplan für das Land Berlin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde Mitte August 2005 vom Berliner Senat verabschiedet. Da in Berlin Überschreitungen von Luftqualitätsgrenzwerten für Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO2) und des kommenden Zielwertes für Benzo[a]pyren auftreten, wurde der bisherige Luftreinhalteplan mittlerweile 2-fach fortgeschrieben. Der Luftreinhalteplan 2011-2017 sowie die zweite Fortschreibung 2019 enthalten zusätzliche Maßnahmen, um die Luftqualität weiter zu verbessern und den Zeitraum und das Ausmaß der Überschreitung der Grenzwerte so weit wie möglich zu reduzieren. Die Grenzwerte für Feinstaub (PM10) konnten seit 2015 eingehalten werden. Der Schwerpunkt der zweiten Fortschreibung des Luftreinhalteplans liegt somit auf der Verminderung von Stickstoffdioxid-Emissionen. Dabei wird zwischen stadtweit wirkenden Maßnahmen (u.a. Nachrüstung und Flottenmodernisierung bei Linienbussen und Kommunalfahrzeugen, Förderung der Elektromobilität, Nachrüstung von Fahrzeugen im Wirtschaftsverkehr) und lokalen Maßnahmen für besonders hoch belastete Straßen (Einrichtung von Tempo 30-Zonen, Durchfahrtverbote für Dieselfahrzeuge bis einschließlich Euro 5/V) unterschieden. Für das Plangebiet werden im Luftreinhalteplan keine konkreten Aussagen getroffen.

Planwerk Südostraum Berlin – Entwicklung zwischen Innenstadt und BBI

Die Fortschreibung des Planwerks Südostraum – Entwicklung zwischen Innenstadt und BBI (= BER) aus dem Jahr 1999 fand mit Beschlussfassung der zehn Leitlinien durch den Berliner Senat am 28. April 2009 ihren Abschluss. Ein Schwerpunktbereich des Planwerks Südostraum ist die Flächenentwicklung im Zusammenhang mit dem Ausbau des Flughafens Schönefeld. Zudem wurden teilräumliche Leitbilder und Entwicklungsstrategien dargestellt. Der Masterplan Gateway BBI ist Teil des überarbeiteten Planwerkes Südostraum. Das Vorhabengebiet ist kein Bestandteil des Betrachtungsraums im Planwerk Südostraum Berlin.

Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm (BEK 2030)

Berlin hat sich das Ziel gesetzt, bis spätestens zum Jahr 2045 klimaneutral zu werden und bis 2030 die CO_2 Emissionen um 70 % zu reduzieren. Zentrales Instrument zur Erreichung der Berliner Klimaziele ist das Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm (BEK 2030). Am 20.12.2022 hat der Berliner Senat die Fortschreibung des Berliner Energie- und Klimaschutzprogramms für die Umsetzungsphase 2022-2026 beschlossen und zur Beschlussfassung an das Abgeordnetenhaus überwiesen.

Im Rahmen der Fortschreibung des BEK 2030 sind für den Umsetzungszeitraum 2022 bis 2026 erstmals Sektorziele zur Emissionsminderung für die Handlungsfelder Energie, Gebäude, Verkehr und Wirtschaft festgelegt worden. Im Handlungsfeld Energie kommt der Umstellung auf fossilfreie Energieträger in der Strom- und Wärmeversorgung eine zentrale Rolle zu. Es gilt, alle verfügbaren Potentiale an erneuerbaren Energien in den Bereichen Solar, Wind, Abwärme, Geothermie und Bioenergie bestmöglich zu erschließen und entsprechende Infrastrukturen für Speicherlösungen aufzubauen. Im Handlungsfeld Gebäude sind die Steigerung der energetischen Sanierungsrate im Bestand, der klimaneutrale Neubau sowie der Ausstieg aus fossilen Brennstoffen für die Versorgung der Gebäude als zentrale Schlüsselfaktoren benannt. Wichtige Maßnahmen sind hier die Entwicklung einer räumlichen Wärmeplanung sowie der Ausbau von Beratungsangeboten und Landesförderprogrammen für Gebäudeeigentümer*innen. Wesentlicher Bestandteil des Handlungsfelds Verkehr ist die Umsetzung von Maßnahmen für eine Mobilitätswende. Im Personenverkehr gehören dazu der Ausbau von Rad- und Fußverkehrsinfrastrukturen sowie die qualitative Verbesserung und quantitative Ausweitung des Angebotes öffentlicher Verkehrsmittel.

Maßnahmen zur Klimaanpassung umfassen die zehn Handlungsfelder Gesundheit, Stadtentwicklung und Stadtgrün, Wasser, Boden, Forstwirtschaft, Mobilität, Industrie, Gewerbe und Bevölkerungsschutz, Biologische Vielfalt sowie Tourismus, Sport und Kultur. Die beiden letztgenannten Handlungsfelder sind neu ins BEK 2023 aufgenommen worden. Die Maßnahmen umfassen u.a. die Entwicklung und Etablierung eines Hitzeaktionsplanes (HAP) für das Land Berlin, sowie Klimaanpassungsmaßnahmen bei neuen Stadtquartieren sowie im Gebäudebestand. Für diese Zwecke soll eine signifikante Entsiegelung vorangetrieben werden. Eine Schlüsselrolle kommt zudem der klimaresilienten Gestaltung, Pflege sowie dem Schutz von Stadtgrün zu. Ferner wird eine Neuausrichtung der Regenwasserbewirtschaftung im öffentlichen Raum angestrebt.

Mit der Aufnahme von Begrünungsfestsetzungen zu Baumpflanzungen, zur Extensivbegrünung der Dachflächen, der Schaffung begrünter Flächen auf der Tiefgarage und der geplanten Platzfläche werden Maßnahmen, die dem Klimaschutz zu Gute kommen, im Planverfahren berücksichtigt.

Berlinstrategie 3.0

Die aktuelle BerlinStrategie in der Version 3.0 wurde am 13. April 2021 vom Berliner Senat beschlossen. Sie löst die vorherigen Fassungen ab und bildet somit die aktuell gültige Grundlage für alle weiteren Planungen. Sie ist eine um aktuelle Entwicklung und Erkenntnisse, u.a. im Hinblick auf die dynamische Bevölkerungsentwicklung und dem daraus erwarteten Anstieg an sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung, erweiterte Aktualisierung der vorherigen Strategien und orientiert sich textlich sowie inhaltlich an diesen. Ziel ist eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsentwicklung unter Beachtung der Weichenstellungen für eine nachhaltige Stadt im Bereich Klima, Energie und Umwelt.

In ihrer Struktur besteht die BerlinStrategie 3.0 weiterhin aus drei zentralen Teilen Qualitäten, Strategien und Schwerpunkträume der Stadtentwicklung. So werden jeweils acht Qualitäten und richtungweisende Strategien mit den jeweiligen Zielen und Handlungsfeldern benannt und in räumlichen Schwerpunkten – den nunmehr neun Schwerpunkträumen - verortet. Damit ist das Konzept Grundlage für eine mittel- bis langfristig ausgerichtete, ressortübergreifende planerische Steuerung. In den Schwerpunkträumen sollen zum einen aktiv Potenziale geweckt werden, um aus gesamtstädtischer Sicht positive Entwicklungen anzustoßen und zu unterstützen. Zum anderen sollen in ihnen Qualitäten bewahrt werden, die Berlin lebenswert und unverkennbar machen. Ziel dieses doppelten Ansatzes ist eine integrierte Stadtentwicklung, die Antworten gibt auf Berlins wichtigste räumliche Herausforderungen. Dies sind insbesondere der Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum, der Erhalt der sozialen Mischung in den Quartieren, die Anpassung des Siedlungskörpers an den Klimawandel, die Bewältigung der Verkehrswende, die Entwicklung als polyzentrale Stadt der kurzen Wege und die regionale Verflechtung mit dem Umland.

Das Vorhabengebiet liegt in keinem Schwerpunktraum.

Charta für das Berliner Stadtgrün

Neben der Berlinstrategie 3.0 leitet sich aus der Charta für das Berliner Stadtgrün Verantwortung für einen besonderen Aspekt des Klimaschutzes, nämlich für den Erhalt, die Sicherung, die Vernetzung und die Entwicklung von Berliner Stadtgrün. Die öffentlichen Park- und Grünanlagen sollen zusammen mit den Sportflächen, den Klein- und Gemeinschaftsgärten, Friedhöfen sowie den Wäldern, den Landwirtschaftsflächen, den Naturschutz- und Biotopverbundflächen, den Gewässern und den Straßenbäumen miteinander vernetzt werden. Auch Brachflächen können zur Vernetzung beitragen. Da das Bestandsnetz nicht ausreicht, soll vor dem Hintergrund der anhaltend wachsenden Stadt weitere Grünräume geschaffen werden. Erforderlich sind barrierefrei zugängliche Flächen für Erholung, Sport, Bewegung, Spiel und Naturerleben sowie für die Biotopentwicklung. Vermehrt soll auch die sog. graue Infrastruktur, also der Bestand an Straßen, Plätzen, Stellplatzanlagen, Regenrückhaltebecken und Gebäuden für Begrünungsmaßnahmen genutzt werden. Die

Charta für das Berliner Stadtgrün schließt Überlegungen zu einer steigenden Wertschätzung ggü. dem Stadtgrün sowie zu einer verbesserten Gestalt- und Wertqualität – auch bei privaten Grünflächen – ein.

Durch die Anlage eines öffentlich zugänglichen, und begrünten Platzes im Norden des Vorhabengebietes wird der Charta für das Berliner Stadtgrün Rechnung getragen.

II.2.6 Bereichsentwicklungsplanung

Die Berliner Bereichsentwicklungsplanung (BEP) ist ein zentrales Instrument der bezirklichen Planung. Hier werden alle sich auf die Grundstücksnutzung auswirkenden Planungen eingebracht und abgestimmt. Die Bandbreite reicht von gesamtstädtischen Planungen des Landes Berlin über bezirkliche Planungen zur Sicherung von Gemeinbedarfsstandorten bis hin zu privaten Bauvorhaben. Wann und für welche Bereiche eines Bezirks eine Bereichsentwicklungsplanung erforderlich ist, entscheidet der Bezirk. Die derzeit aktuellen Teilpläne der Bereichsentwicklungsplanungen des Bezirks Treptow-Köpenick sind das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept, das Radwegekonzept, die Uferkonzeption und das soziale Infrastrukturkonzept.

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

Zentren- und Einzelhandelskonzept Bezirk Treptow-Köpenick

Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 21.07.2016 das Zentren- und Einzelhandelskonzept 2016 auf Grundlage des Bezirksamtsbeschlusses vom 26.06.2016 für den Bezirk Treptow-Köpenick beschlossen. Das Zentren- und Einzelhandelskonzept enthält Aussagen zu den bezirklichen Zielen und Leitbildern bei der Entwicklung der Zentren und des Einzelhandels, zur Festlegung und räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und Fachmarktstandorte sowie eine Bewertung der Nahversorgungssituation. Ziel des Konzepts ist insbesondere die Stabilisierung und Weiterentwicklung der festgelegten Zentren, um diese zu stärken bzw. zu qualifizieren. Zudem soll die fußläufige Grundversorgung für die Bevölkerung gesichert werden.

Die Bölschestraße ist als wesentlicher räumlich-funktionaler Kernbereich des Ortsteilzentrums Friedrichshagen Bestandteil der bezirklichen Zentrenhierarchie. Das Vorhabengebiet selbst grenzt unmittelbar an die räumliche Abgrenzung des Zentrumsbereiches Ortsteilzentrum Friedrichshagen, ohne direkter Bestandteil zu sein.

Einzelhandelsentwicklungen müssen in Übereinstimmung mit den Zielen des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes stehen, d.h. die Zentrenverträglichkeit unter Beachtung des Bestandes (Größe, Sortimentsstruktur) bzw. einer ggf. vorhandenen Vorschädigung gewährleisten. Gemäß Konzept sind noch Entwicklungsoptionen für ergänzende, kleinteilige zentrenrelevante Angebote vorhanden, auch wenn mittlerweile bereits entsprechende Einzelhandelsprojekte umgesetzt worden

sind. Bei nahversorgungsrelevanten Angeboten besteht die Zielsetzung in der Absicherung und Erweiterung bestehender Standorte, da im Zentrumsbereich bzw. im unmittelbaren Umfeld die räumliche Abdeckung der Grundversorgung gesichert ist.

Ausnahmsweise können daher auch Flächen in der unmittelbaren Umgebung für die Ergänzung des Angebotes herangezogen werden, wenn ein städtebaulicher Zusammenhang mit dem Zentrum gegeben ist bzw. hergestellt werden kann, ein funktionales Zusammenwirken des Ergänzungsstandorts mit dem vorhandenen Zentrum angenommen werden kann und die beabsichtigte Entwicklung zur Sicherung und Stärkung des Zentrums beiträgt.

Die möglichen Flächengrößen bzw. baulichen Parameter im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans 9-73b VE ermöglichen lediglich kleinteilige Einzelhandelsangebote in Ergänzung des OTZ.

Wirtschaftsflächenkonzept Treptow-Köpenick (Stand Juli 2022)

Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Treptow-Köpenick von Berlin hat das bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzept (Stand Juli 2022) am 15.12.2022 auf der Grundlage des Bezirksamtsbeschlusses vom 04.Oktober 2022 (Bezirksamtsvorlage 196/2022) als fachlichen Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung beschlossen (Drs.Nr.: IX/0298).
Basierend auf einer umfassenden Bestandsaufnahme wurde für den Bezirk erstmalig ein Konzept zur Sicherung und Entwicklung von Gewerbeflächen – das Wirtschaftsflächenkonzept (WiKo) erarbeitet. Ziel des Konzeptes ist es, bestehende Gewerbestandorte zu sichern und potenzielle Gewerbeflächen zu identifizieren sowie standortbezogene Strategien, Handlungsfelder und Maßnahmen zu entwickeln.
Auf Grundlage der Analyse und Bewertung gibt das bezirkliche Wirtschaftsflächenkonzept eine Übersicht über die Gewerbeflächen und deren Entwicklungsmöglichkeiten im Bezirk. Das Zielkonzept definiert die strategische Ausrichtung für Einzelflächen sowie für Profilbereiche mit Aussagen zur Stärkung bestimmter Nutzungen. Damit dient es als eine wichtige Entscheidungsgrundlage zur zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung und Steuerung von Ansiedlungen und Betriebserweiterungen.

Im Vorhabengebiet wird durch die Erhöhung des gewerblichen Anteils eine mischgebietsähnliche Struktur und eine sowohl funktional als auch quantitative Vielfalt ermöglicht, jedoch in einem eingeschränkten gewerblichen Spektrum. Der ursprünglich rein gewerbliche Brauerei-Standort wird daher im bezirklichen Wirtschaftsflächenkonzept (WiKo 2022) als Umnutzungspotenzial dargestellt und fällt als gemischt genutzte Standort aus der gewerblichen Flächenkulisse mit ihrer klaren Typologie heraus.

Radwegekonzept Treptow-Köpenick 2010

Das Radwegekonzept Treptow-Köpenick wurde durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick (BA-Beschluss 585/2011 vom 05. April 2011) und die Bezirksverordnetenversammlung (BVV-Beschluss 1097/51/11 vom 26. Mai 2011) beschlossen. Im Zielnetz des Konzeptes sind die Bölschestraße, die Josef-Nawrocki-Straße, sowie die Aßmann- und Rahnsdorfer Straße Teil des Hauptroutennetzes im umgebenden Ortsteil Friedrichshagen.

Uferkonzeption Treptow-Köpenick - Landschaftsplanerisches Konzept zur stadträumlichen Qualifizierung der Uferlagen im Bezirk Treptow-Köpenick

Das landschaftsplanerische Konzept zur stadträumlichen Qualifizierung der Uferlagen im Bezirk Treptow-Köpenick wurde durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick (BA-Beschluss Nr. 496/16 vom 18.10.2016) und die Bezirksverordnetenversammlung (BVV-Beschluss Nr. 0066/06/17 vom 30.03.2017) als fachlicher Teilplan der bezirklichen Bereichsentwicklungsplanung, Fachplan „Grün- und Freiraum“, beschlossen.

Die Uferkonzeption Treptow-Köpenick stellt die strategischen Ziele und Visionen für die Uferlagen des Stadtbezirkes dar. Sie formuliert Leitbilder und gibt generalisierend Auskunft über Handlungsperspektiven und Handlungserfordernisse für vergleichbare Abschnitte, die Ergebnis einer breiten Diskussion innerhalb der Verwaltung, der Fachöffentlichkeit und der Öffentlichkeit sind.

Die Ziele laut Uferkonzeption für den Planungsraum sind die Entwicklung eines großzügig gestalteten Landschafts- bzw. Freiraums am Ufer einschließlich Wegeverbindung sowie die Entwicklung bzw. Neuschaffung von Zugängen zum Ufer und Aufenthaltsbereichen am Ufer.

Die vorliegende Planung erzielt keine unmittelbaren Effekte für die Weiterentwicklung des Uferbereichs. Der Uferbereich zur Müggelspree ist in diesem Bereich seit vielen Jahrzehnten anthropogen überformt, d.h. es existiert kein natürliches Flussufer mit Ufervegetation. Vielmehr ist die Wasserkante sichtbarer Bestandteil der historischen Bebauung des Bürgerbräu-Areals. Die denkmalgeschützte Bebauung ist teilweise bis unmittelbar an die Spundwand der Müggelspree geführt, was insoweit einer öffentlichen Zugänglichkeit und naturnahen Gestaltung entgegensteht.

Soziales Infrastrukturkonzept SIKo 2016 (Stand Dezember 2017)

Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Treptow-Köpenick von Berlin hat das Soziale Infrastrukturkonzept SIKo 2016 (Stand Dezember 2017) am 16. Mai 2019 auf der Grundlage des Bezirksamtsbeschlusses vom 15.11.2018 (BA-Beschluss Nr.: 239/18) als fachlichen Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung beschlossen (Drucksachen-Nummer VIII/0618).

Das SIKo 2016 analysiert die Versorgung des Bezirks mit sozialer und grüner öffentlicher Infrastruktur, stellt Potenzialflächen zur Deckung des steigenden Bedarfs aufgrund des Wohnungsneubaus

dar und zeigt Handlungserfordernisse zur Sicherung/ Entwicklung der sozialen und grünen Infrastruktur auf.

Die Belange des SIKO werden von der vorliegenden Planung nicht berührt. Durch das geänderte Vorhaben mit weniger als 5.000 m² Geschossfläche Wohnen kommt gemäß der aktuellen Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge im Land Berlin vom 1. November 2018 das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung nicht zur Anwendung. Durch die Reduzierung der Geschossfläche Wohnen auf unter 5.000 m² und die damit einhergehende Erhöhung gewerblicher Nutzfläche liegt die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung im erforderlichen Planverfahren zur planungsrechtlichen Sicherung des geänderten Vorhabens im Ermessen des Bezirks. Der Bezirk hat daher, auch in Abstimmung mit der Vorhabenträgerin entsprechend den verbindlichen Regelungen im Durchführungsvertrag vom 19. Januar 2024, festgelegt, dass sich die Quantifizierung und Sicherung der vorhabenbedingten Bedarfe an Kita- und Grundschulplätzen einschließlich der Folgekostenbeteiligung an den Regeln des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung orientieren werden.

II.2.8 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) vom 17.6.2016 (ABl. S. 1314) stellt Entwicklungsziele und Maßnahmen zu deren Umsetzung, gegliedert nach den vier Bereichen Naturhaushalt/Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild sowie Erholung und Freiraumnutzung dar. Das LaPro enthält in Bezug auf das Plangebiet folgende Anforderungen:

- Ziele im Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz für den als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel gekennzeichneten Geltungsbereich sind u.a. die Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung), die Berücksichtigung des Grundwasser- und Bodenschutzes bei Entsiegelung, die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung, Förderung emissionsarmer Heizsysteme, der Erhalt und/oder die Neupflanzung von Stadtbäumen, Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen sowie die Vernetzung klimawirksamer Strukturen , Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo) und kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung.

  Umsetzung: Die Vorhabenplanung sorgt für eine Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung), da im Bestand eine vollständige Versiegelung vorhanden ist (vgl. Kap. II, 2.2). Die Niederschlagsentwässerung erfolgt ortsnah, zudem werden neue Bäume gepflanzt, und auf dem Neubau im Südwesten des Vorhabengebiets wird eine Dachbegrünung angelegt (vgl. Kap. II, 2.9 / siehe Fläche „S.1“ im vorhabenbezogenen Bebauungsplan). Eine weitere Dachbegrünung soll im Südosten des Plangebietes auf einer Rund 53 m² großen Fläche im nördlichen Teil von Bauteil E möglich sein, sofern der Gebäudeteil nicht komplett zurückgebaut wird und stattdessen Teil des begrünten Innenhofs wird (Fläche „S.2“ im vorhabenbezogenen Bebauungsplan).

- Nach dem Programmplan Biotop- und Artenschutz sowie nach dem Programmplan Landschaftsbild gehört das Plangebiet zu den Landschaftsräumen, und zwar als Fluss-Seenlandschaft. Im Vordergrund steht nach diesen Programmplänen die Sicherung und Entwicklung von Röhricht, Uferwiesen und Auwäldern sowie die Erhaltung bzw. die Wiederherstellung der natürlichen Land-Wasser-Übergänge, die Ufersicherung durch Gehölz- und Röhrichtpflanzungen, die Sicherung naturnaher Uferzonen sowie die Umsetzung von Uferkonzeptionen zur Neuordnung der Nutzungen im Uferbereich zugleich die Verbesserung der Zugänglichkeit und der Gestaltqualität von Ufern. Zu berücksichtigen sind die Entwicklungsziele von angrenzend geplanten Landschaftsschutzgebieten sowie die Wiederherstellung und Aufwertung linearer Landschaftsbestandteile uferseitig.

  Umsetzung: Die vorliegende Planung erzielt keine unmittelbaren Effekte für den Biotop- und Artenschutz hinsichtlich des Landschaftsraums Fluss-Seenlandschaft. Der Uferbereich zur Müggelspree ist in diesem Bereich seit vielen Jahrzehnten anthropogen überformt, d.h. es existiert kein natürliches Flussufer mit Ufervegetation. Vielmehr ist die Wasserkante sichtbarer Bestandteil der historischen Bebauung des Bürgerbräu-Areals. Die denkmalgeschützte Bebauung ist teilweise bis unmittelbar an die Spundwand der Müggelspree geführt, was insoweit einer öffentlichen Zugänglichkeit und naturnahen Gestaltung, wie sie einerseits aus Sicht des Programmplans Erholungs- und Freiraumnutzung und andererseits aus Sicht der Programmpläne Biotop- und Artenschutz und Landschaftsbild wünschenswert wäre, entgegensteht. Es sind keine Veränderungen des Uferbereichs und des Land-Wasser-Übergangs geplant.

- Im Programmplan Erholungs- und Freiraumnutzung ist das Plangebiet als Grünfläche/Parkanlage ausgewiesen und als Wohnquartier mit der Dringlichkeitsstufe VI hinsichtlich der Versorgung mit öffentlichen Freiflächen. Relevante Entwicklungsziele stellen die Entwicklung, Qualifizierung und Neuanlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, die Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Nutzungsvielfalt sowie die Berücksichtigung der biologischen Vielfalt entsprechend der Zweckbestimmung, Gestaltung, Nutzung sowie historischen und kulturellen Bedeutung dar. Die Zugänglichkeit des Ufers, das Naturerleben sowie attraktive Aufenthaltsbereiche sollen gefördert, die Grün- und Freiflächen sinnvoll vernetzt und die Durchlässigkeit zu angrenzenden Landschaftsräumen verbessert werden.

  Umsetzung: Die vorliegende Planung sieht den Rückbau von baulichen Anlagen und die Entsiegelung von Flächen vor. Im Norden des Vorhabens entsteht eine begrünte Platzfläche, die in einem Teilbereich öffentlich zugänglich ist sowie für eine private Kinderspielplatzfläche genutzt wird. Zwar kann nicht von einer weitreichenderen Vernetzung von Grün- und Freiflächen die Rede sein, da sie aufgrund der isolierten Lage des Vorhabenstandortes

nicht möglich ist. Gleichwohl entstehen erstmals in der Historie eine gewisse Aufenthaltsqualität und zudem eine städtebauliche Öffnung des Bürgerbräu-Areals zum umliegenden Quartier.

- Die Fläche stellt eine prioritäre Maßnahme entsprechend der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption innerhalb des Suchraums für Ausgleichsmaßnahmen auf gesamtstädtischer Ebene dar. Der Maßnahmenschwerpunkt ergibt sich aus den Programmplänen Landschaftsbild und Biotop- und Artenschutz (Pflege/ Entwicklung von vorhandenen und geplanten LSGs und Wiederherstellung und Aufwertung von linearen Landschaftselementen).
  Umsetzung: Das gegenständliche Vorhaben löst keine Eingriffe in den Naturhaushalt aus. Vielmehr werden bauliche Anlagen zurückgebaut und Teilflächen des Vorhabengebiets, das im Bestand vollständig baulich überformt ist, entsiegelt. Darüber hinaus sorgen grünordnerische Festsetzungen für eine weitergehende ökologische Aufwertung des Areals (vgl. Kap. II, 2.9). Eine Anrechnung von Ausgleichsflächen für Bauprojekte an anderer Stelle im Sinne der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption ist aktuell nicht vorgesehen, da die tatsächliche ökologische Aufwertung durch die für das Vorhaben selbst notwendigen Anforderungen (z.B. Errichtung einer Tiefgarage) begrenzt bleibt.

II.2.9 Geltendes Planungsrecht

Das Vorhabengebiet liegt außerhalb von qualifiziert oder teilweise beplanten Gebieten und befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich somit gegenwärtig nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich). In der vorliegend für das Kriterium der Art der baulichen Nutzung abzugrenzenden näheren Umgebung finden sich insbesondere gewerbliche Nutzungen, Einzelhandelsnutzungen, aber auch Wohnnutzungen. Eine eindeutige Zuordnung zu einem Baugebiet nach der Baunutzungsverordnung ist nicht zweifelsfrei möglich. Dies erschwert wiederum die Prüfung einer Vorhabenzulässigkeit nach § 34 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB. Für die Wiedernutzbarmachung des denkmalgeschützten Areals empfiehlt sich schon deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist aber auch und insbesondere geboten, weil mit dem Eingriff in ein Denkmal und der Integration einer neuen Nutzung in eine ehemalige Brauerei in einer indifferent strukturierten Nachbarschaft ein Planungsprozess geboten erscheint, der geeignet ist, bestehende private und öffentliche Belange zu ermitteln und untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen. Die Zulässigkeit des geplanten Vorhabens für wohnverträgliches Gewerbe (Büros und andere nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Räume für freie Berufe und eine Cafeteria) und Wohnen einschließlich eines Wohnneubaus ist gegenwärtig nach § 34 BauGB nicht zweifelsfrei gegeben.

II.2.10 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

In einem Umkreis von ca. 1 km zum Vorhabengebiet befinden sich zwei Bebauungspläne in Aufstellung. Zum einen ist dies der Bebauungsplan XVI-65 im Bereich nördlich des Müggelseedamms. Zum anderen der Bebauungsplan 9-73a unmittelbar westlich angrenzend an das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-73b VE. Die Bebauungspläne 9-73a und 9-73b VE entstanden durch Teilung des Bebauungsplans 9-73 und werden in getrennten Aufstellungsverfahren weitergeführt. Die Aufstellung der angrenzenden Bebauungspläne steht dem gegenständlichen Bebauungsplanverfahren nicht entgegen. Der Fortgang der genannten Bebauungsplanverfahren XVI-65 und 9-73a ist nicht determiniert und steht insofern unabhängig neben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-73b VE.

II.2.11 Landschaftspläne

Das Vorhabengebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

II.2.12 Planfeststellungen

Es sind keine laufenden oder abgeschlossenen Planfeststellungsverfahren im näheren Umfeld des Plangebiets vorhanden

II.2.13 Erhaltungsverordnung Friedrichshagen

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-73b VE liegt im Gebiet der „Erhaltungsverordnung Friedrichshagen“ vom 24.02.1993 (GVBl. Berlin vom 12. März 1993). Im Geltungsbereich dieser Verordnung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Die Genehmigung zum Abbruch, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird. Von den Genehmigungsvoraussetzungen der Erhaltungsverordnung unberührt bleiben die auf das Bauwerk bezogenen denkmalrechtlichen Vorgaben. Daher erfolgte parallel zur Vorhabenplanung eine Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Bezirks.

III Entwicklung der Planungsüberlegungen

III.1 Vorlauf/Planungsgeschichte

Unter besonderer Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange soll der Erhalt, die Sanierung und die nachhaltige Nutzung des Denkmals „Bürgerbräu Friedrichshagen“ gesichert werden. Wie bereits unter I.1 beschrieben, erfolgte auf Antrag der Eigentümerin des Grundstücks Josef-Nawrocki-Straße 8 sowie auf Grundlage des mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden abgestimmten Vorhabens die Einleitung des Planverfahrens zur planungsrechtlichen Sicherung einer überwiegenden Wohnnutzung mit einer maximalen Geschossfläche von 9.195 m² sowie ergänzenden wohnverträglichen Gewerbe. Infolge anhaltend hoher Zinsen sowie Material- und Baukosten haben sich allerdings die Rahmenbedingungen so verändert, dass sich die ursprüngliche Vorhabenplanung als ökonomisch nicht mehr tragfähig erwiesen hat. Die Planung wurde daher zulasten des Wohnanteils und zugunsten eines höheren Anteils das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe geändert (vgl. III.2).

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-73b-VE wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt. Zwischen der Vorhabenträgerin und Eigentümerin des Grundstücks Josef-Nawrocki-Straße 8 und den zuständigen Denkmalschutzbehörden gab es umfangreiche Abstimmungen, um eine tragfähige und zugleich denkmalgerechte bauliche Lösung im Umgang mit der denkmalgeschützten Bausubstanz der ehemaligen Brauereigebäude zu erzielen.

Dem im südlichen Bereich des Ortsteils Friedrichshagen gelegenen denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Brauerei „Bürgerbräu“ mit seiner rund 150 Jahre alten Geschichte kommt eine große städtebauliche und denkmalfachliche Bedeutung mit seiner repräsentativen Wirkung der Wasseransicht sowie durch seine Stellung als signifikante Dominante am Ende der Bölschestraße zu. Die Anfänge des Brauereibetriebs liegen in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts (siehe I.1). Der Brauereibetrieb wurde im Jahr 2010 eingestellt. Verschiedene bisherige Ideen zu einer möglichen Nachnutzung wurden allerdings nicht realisiert.

III.2 Städtebauliches Konzept/Nutzungskonzept

Das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-73b VE zugrundeliegende abgestimmte städtebauliche Konzept sieht nur noch eine Geschossfläche Wohnen von maximal 4.999 m² (ca. 35 WE) und eine Geschossfläche von max. 9.921 m² zugunsten von gewerblichen Nutzungen vor, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Durch die Erhöhung des gewerblichen Anteils wird damit Nutzungsmischung und eine sowohl funktional als auch quantitative größere Vielfalt ermöglicht, jedoch in einem eingeschränkten gewerblichen Spektrum. Zu den gewerblichen Nutzungen gehören neben Büros und andere nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Räume für freie Berufe und eine

Cafeteria. Die Gesamtgeschossfläche beträgt für das geänderte Vorhaben ca. 14.920 m². 26,3 % der Wohngeschossfläche sollen als mietpreisgebundener Wohnraum gesichert werden. Des Weiteren umfasst die Vorhabenplanung auch 85 Stellplätze im Untergeschoss des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes sowie in einer Tiefgarage ein. Details zu Planungszielen, -inhalten und zu den Grundzügen der Planung ergeben sich aus Kapitel IV.

IV Planinhalt

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-73b VE für das Grundstück Josef-Nawrocki-Straße 8 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Friedrichshagen, werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung von großen Teilen des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes der ehemaligen Bürgerbräu-Brauerei gesichert. Der direkte Anschluss an das Ortsteilzentrum Friedrichshagen ermöglicht hier einerseits eine funktionale Ergänzung des Zentrumsbereiches und andererseits, v.a. durch Lagegunst am Wasser, auch das Wohnen. Städtebaulich wird daher der Erhalt der Denkmalsubstanz und eine Nachnutzung mit einer Mischung aus Wohnen und Wohnverträglichem Gewerbe angestrebt.

Das Vorhaben dient der Schaffung von Büroflächen, Flächen für andere nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe und Räumen für freie Berufe sowie dem Wohnen unter besonderer Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange. Hinsichtlich des nunmehr möglichen gewerblichen Flächenzuwachses bietet der Standort Bürgerbräu Potenzial, um ergänzende Angebote für den Ortsteil und v.a. auch für das Ortsteilzentrum zu ermöglichen. Die hier möglichen Flächengrößen bzw. baulichen Parameter ermöglichen jedoch eher kleinteilige Strukturen, v.a. im Einzelhandel. Dies ist der städtebaulich und funktional angestrebten Schwerpunktsetzung innerhalb des Ortsteilzentrums angemessen. Zudem fehlen im Ortsteil insgesamt geeignete Flächen für Gewerbe bzw. ist die Flächenkonkurrenz durch Wohnen erheblich. Auch hier bietet der Standort in Bezug auf Erreichbarkeit und Lage einen Ausgleich.

Im Ergebnis der umfangreichen Abstimmungen mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden umfasst die Gebäudeumplanung neben einer Aufstockung zugunsten Wohnen, auch einen länglichen Einschnitt (Entkernung) innerhalb der denkmalgeschützten Bausubstanz, um die Anforderungen an eine ausreichende Belichtung und Belüftung im Sinne gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Darüber hinaus wird ein nicht denkmalgeschützter eingeschossiger Gebäudeteil im Südwesten des Bürgerbräu-Geländes zurückgebaut und durch einen dreigeschossigen Wohnneubau ersetzt. Für das geänderte Vorhaben mit weniger als 5.000 m² Geschossfläche Wohnen kommt gemäß der aktuellen Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge im Land Berlin vom 1. November 2018 das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung nicht zur Anwendung. Dennoch wurden in Abstimmung mit der Vorhabenträgerin und in Anlehnung an das Berliner Modell auf Grundlage der verbindlichen Regelungen des Durchführungsvertrages vom 19. Januar 2024

die bisherigen mit der Wohnbauleitstelle abgestimmten 26,3 % als mietpreisgebundener Wohnraum gesichert werden. Die Schaffung eines öffentlichen Zugangs zum Ufer der Müggelspree ist nicht vorgesehen, da das denkmalgeschützte Bestandsgebäude direkt an die Spundwand der Müggelspree reicht und gemäß Vorhabenplanung auch der Innenbereich des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes als privater Freiraum für die o.g. Zwecke vorgesehen ist.



Abbildung 7: Steganlage im Bestand (Quelle: Aretz Architekten 2021)

Das Vorhabengebiet ist im Bestand vollständig versiegelt. Die Fläche nördlich des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes, etwa zur Hälfte bebaut mit einer Lagerhalle und einem Pförtnerhäuschen, soll zu einem Platz umgestaltet werden. Innerhalb der gesamten Platzfläche, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die Punkte ABCDA abgegrenzt ist, soll der nördliche Teil (Fläche BCFEB) für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Im südlichen Teil (Fläche AEFDA) ist die Integration von privaten Kinderspielflächen geplant. In Anlehnung an die historische Situation soll die Platzfläche mit Baumpflanzungen flankiert werden. Die öffentliche Zugänglichkeit des Platzes wird im nördlichen Teilbereich des Vorhabengebietes in Richtung Müggelseedamm planungsrechtlich gesichert. Unterhalb des geplanten Platzes soll eine Tiefgarage entstehen. Im Vergleich zur Bestandssituation ist eine städtebaulich-funktionale Aufwertung zu erwarten.

IV.1 Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)

Wohnverträgliches Gewerbe und Wohnen im denkmalgeschützten Bestandsgebäude

Das Baugebiet wird als Fläche “Wohnverträgliches Gewerbe und Wohnen“ festgesetzt.

Zum wohnverträglichen Gewerbe gehören insbesondere Büronutzungen und andere nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Räume für freie Berufe und eine Cafeteria. Einzelhandel ist aufgrund der Lage und vorgefundenen Baustruktur hier eher nachrangig bzw. kleinteilig umsetzbar. Der Umfang des Wohnens innerhalb des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes beschränkt sich auf 35 Wohneinheiten mit einer maximal zulässigen Geschossfläche von 4.999 m². Das Wohnen schließt mietpreisgebundene Wohneinheiten ein. Die maximal zulässige Wohngeschossfläche von 4.999 m² für Wohnen sowie die Anteile für mietpreisgebundene Wohneinheiten werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Das nicht wesentlich störende Gewerbe bezieht sich auf eine maximale Geschossfläche von bis zu 9.921 m². Aus diesem Nutzungsangebot leitet sich ein Stellplatzbedarf für Fahrräder von insgesamt 199 ab. Die Fahrradstellplätze werden ganz oder überwiegend im Untergeschoss des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes sowie ggf. auch als oberirdisches Angebot auf überbauten Teilen des Vorhabengebiets untergebracht. Ferner sollen im Vorhabengebiet 85 Kfz-Stellplätze errichtet werden, von denen sich 41 Kfz-Stellplätze unterhalb des Bestandsgebäudes und 44 Kfz-Stellplätze unter der künftigen Platzfläche befinden. Zu den Grundzügen der Planung gehören ferner der geplante teilweise Rückbau von Gebäudesubstanz, um eine ausreichende Belichtung und Belüftung der geplanten Wohnungen zu erreichen, eine Aufstockung eines Gebäudeteils um zwei Geschosse sowie ein dreigeschossiger Neubau (davon ein Geschoss als Untergeschoss) mit insgesamt 2 Wohneinheiten im Südwesten des Grundstücks Josef-Nawrocki-Straße 8. Denkmalgeschützte Bausubstanz ist von der Errichtung des dreigeschossigen Neubaus nicht betroffen.

Begrünte und begehbare Platzfläche und private Grundstücksfreiflächen mit privatem Kinderspielplatz

Im Bereich nördlich des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes ist die Anlage eines Platzes vorgesehen, welcher durch Baumpflanzungen begrünt und gestalterisch aufgewertet werden soll. Der nördliche Teilbereich dieser Platzfläche wird als begrünter und begehbarer Platz festgesetzt, welcher unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Aspekte gestaltet sowie durch die Sicherung eines Geh- und Verweilrechtes für die Allgemeinheit öffentlich nutzbar werden soll. Dagegen ist im südlichen Bereich der Platzfläche die Unterbringung des privaten Kinderspielplatzes geplant, dessen Größe sich aus dem geplanten Wohnraum ableitet. Unterhalb des Platzes ist die Errichtung einer Tiefgarage mit 44 Pkw-Stellplätzen vorgesehen.

IV.2 Baugebiete/Gemeinbedarfsflächen/Flächen für Versorgungsanlagen/ Flächen mit besonderem Nutzungszweck

IV.2.1 Art der baulichen Nutzung

1. *Die Fläche "Wohnverträgliches Gewerbe und Wohnen" dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie dem Wohnen. Zulässig sind Gebäude und Räume für:*

- *Büros und andere nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,*
- *freie Berufe,*
- *Wohnen,*
- *eine Cafeteria.*

Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist der Plangeber im Bereich eines Vorhaben- und Erschließungsplans nicht an die Festsetzungen des § 9 BauGB und an die BauNVO gebunden. Die Baugebiete der BauNVO dürfen daher eigenständig konzipiert werden. Vorliegend wird eine Fläche "Wohnverträgliches Gewerbe und Wohnen" festgesetzt. In dieser Fläche sind Büronutzungen und andere nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Räume für freie Berufe und eine Cafeteria sowie Wohnen zulässig.

Eine Einschränkung für die gewerblichen Nutzungen leitet sich daraus ab, dass sie das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen. Hinsichtlich des Lärmschutzes ergibt sich insoweit die Analogie zu einem Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO. Zu den freien Berufen, für die ebenfalls Räume und Büros zulässig sind, gehören z.B. nicht nur Architektinnen und Architekten, Ärztinnen und Ärzte, Heilpraktikerinnen/-praktiker, Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte (vgl. Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Krautzberger, Kommentar zum BauGB, Lfg. 129, Mai 2018, Rn. 12 zu § 13 BauNVO), sondern auch im Kultursektor tätige Freiberufler oder Kunstschaffende, die keine Dienstleistungen erbringen, sondern Werke schaffen wie z.B. freie Fotografinnen und Fotografen, Schriftstellerinnen und Schriftsteller, Malerinnen und Maler sowie Komponistinnen und Komponisten (vgl. EZBK, Kommentar zum BauGB, Lfg. 129, Mai 2018, Rn. 14 zu § 13 BauNVO). Letztgenannte Gruppe soll die Gewerbeloftseinheiten insbesondere als Ateliers nutzen.

Nach der Vorhabenplanung im Durchführungsvertrag werden als gewerbliche Nutzungen insbesondere Büros, Praxen und Kanzleien aufgeführt. Das Nutzungsspektrum kann sich auch auf andere Gewerbebetriebe erstrecken, wenn diese nicht wesentlich stören. Durch diese Einschränkung ist die ebenfalls geplante Wohnnutzung hinreichend geschützt.

Art und Umfang der gewerblichen Nutzungen bestimmen sich nach dem vorhabenbezogenen Nutzungskonzept, das in der Anlage 3 „Projektplanung“ des Durchführungsvertrages vom 19. Januar 2024 konkretisiert ist. Gemäß Vorhabenplanung sind von der maximal zulässigen Gesamtgeschossfläche von ca. 14.920 m² für die Hauptnutzungen bis zu maximal 4.999 m² Geschossfläche Wohnen einschließlich mietpreisgebundenen Wohnraums und bis zu maximal 9.921 m² Geschossfläche für Büros, andere nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Räume für freie Berufe und eine Cafeteria vorgesehen. Der Anteil von Wohnen an der Gesamtgeschossfläche für Hauptnutzungen liegt somit bei ca. 33,5 %, der Anteil der sonstigen gewerblichen Nutzung dementsprechend bei ca. 66,5 %.

2. *Ausnahmsweise können zugelassen werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke.*

Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke sollen nicht kategorisch ausgeschlossen sein, auch wenn sie aktuell nicht Bestandteil des Vorhabenkonzeptes sind. Die Ergänzung der Nutzungsmischung beispielsweise um die Einrichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung soll nicht von vorneherein unzulässig sein. Allerdings würde die Zulässigkeit die Änderung des Durchführungsvertrags erfordern. Gleiches soll für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und andere soziale Zwecke gelten. Gerade die Zulässigkeit von Ateliers sowie die Zulässigkeit von Arztpraxen kann einen Bedarf an Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke nach sich ziehen.

3. *Auf der Fläche „Wohnverträgliches Gewerbe und Wohnen“ sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf auf der Fläche für Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sowie unterhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.*

4. *Auf der Fläche „Wohnverträgliches Gewerbe und Wohnen“ sind untergeordnete Nebenanlagen einschließlich solcher zur Nutzung erneuerbarer Energien zulässig.*

In Baugebieten im Sinne der §§ 2 bis 11 BauNVO sind, wenn im Bebauungsplan nichts Anderes festgesetzt ist, gem. § 12 BauNVO Stellplätze und Garagen sowie gem. § 14 BauNVO Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der Grundstücke oder des Baugebietes dienen, zulässig. Zu den Nebenanlagen gehören auch baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung der Strahlungsenergie auf Dachflächen von Gebäuden, auch wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend ins öffentliche Netz eingespeist wird. Was jedoch für Baugebiete im Sinne der BauNVO gilt, gilt nicht gleichermaßen für Baugebiete eigenständigen Charakters im Geltungsbereich von vorhabenbezo-

genen Bebauungsplänen. Sollen für solche eigenständigen Gebiete, wie im Falle der hier festgesetzten Fläche „Wohnverträgliches Gewerbe und Wohnen“, die Zulässigkeitsvorschriften der §§ 12 und 14 BauNVO ganz oder teilweise ebenfalls gelten, ist dies entsprechend festzusetzen.

Bei der Ausgestaltung des Baugebiets eigener Art nach § 12 Abs. 3 S. 2 i.V.m. Abs. 3a S. 1 BauGB werden die Zulässigkeitsvorschriften der §§ 12 und 14 BauNVO daher erst mit Aufnahme einer ausdrücklichen textlichen Festsetzung im Wortlaut explizit Bestandteil des Plans. Über die textlichen Festsetzungen Nr. 3 und Nr. 4 werden die Voraussetzungen für die Tiefgarage sowie die weiteren ggf. erforderlichen Nebenanlagen geschaffen. Ausdrücklich wird geregelt, dass eine Tiefgarage einschließlich ihrer Zufahrt innerhalb der festgesetzten „Fläche für Tiefgaragen mit ihren Zufahrten“ zulässig ist. Diese Tiefgarage ist unterhalb der nördlichen, vor dem denkmalgeschützten Bestandsgebäude geplanten Platzfläche geplant. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgaragen erfolgt über eine Rampe, die von der Josef-Nawrocki-Straße bis zum denkmalgeschützten Bestandsgebäude der ehemaligen Brauerei und der Freifläche des nördlich angrenzenden Platzes führt.

Eine weitere Tiefgarage ist im Untergeschoss des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes zulässig. Auch dies ergibt sich aus der textlichen Festsetzung. Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen, Technik, Fahrradstellplätzen und anderen Nutzungen bezieht sich auch auf Teile des Untergeschosses im denkmalgeschützten Bestand, soweit sie teilweise auch vor die äußeren Grenzen der Obergeschosse des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes und somit vor die festgesetzte Baugrenze treten.

Das Erschließungskonzept und die Zahl der zu errichtenden Stellplätze für PKW werden im Durchführungsvertrag vom 19. Januar 2024 einschließlich Anlagen verbindlich vereinbart. Im Land Berlin gibt es keine allgemeine Verpflichtung zur Herstellung von Pkw-Stellplätzen. Für die die verkehrstechnische Vereinbarkeit der Vorhabenplanung im bestehenden Siedlungsgefüge ist es jedoch erforderlich, Stellplätze auf dem Grundstück anzubieten. Die Stellplatzbetrachtung gemäß Verkehrsuntersuchung vom 6. Juli 2022, aktualisiert am 21.01.2025 und den ergänzenden Stellungnahmen vom 21.06.2024 und 21.08.2024 orientiert sich am Motorisierungsgrad des umliegenden Gebietes. Nach den o.g. ergänzenden Stellungnahmen reduziert sich die Zahl der täglichen Kfz-Fahrten von 369 auf 140, im Ergebnis der Änderung des Vorhabens (Reduzierung des Wohnanteils zugunsten der Erhöhung von nicht wesentlich störenden Gewerbenutzungen).

Gemäß Vorhabenplanung können in der Tiefgarage unterhalb des Platzes sowie im Untergeschoss des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes 85 Pkw-Stellplätze gesichert werden.

Die gemäß § 49 Abs. 2 BauO Bln i.V.m. Anlage 2 AV Stellplätze erforderlichen Fahrradabstellplätze werden im Durchführungsvertrag gesichert. Die Fahrradabstellplätze werden im Untergeschoss des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes errichtet.

Die Tiefgarage unter dem künftigen Platz nördlich des denkmalgeschützten Brauereigebäudes lässt sich mit dem geplanten öffentlich zugänglichen Bereich des Platzes (Geh- und Verweilrecht zugunsten der Allgemeinheit) mit einer Teilbegrünung vereinbaren.

Ferner werden auf der Fläche „Wohnverträgliches Gewerbe und Wohnen“ untergeordnete Nebenanlagen zugelassen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien eingeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 4). Grundsätzlich kommen im innerstädtischen Kontext wie hier insbesondere Anlagen zur Nutzung von Geothermie bzw. Erdwärme sowie zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in Betracht. Die Nutzung erneuerbarer Energien soll zugunsten einer möglichst klimagerechten Planung ausdrücklich ermöglicht werden. Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet kommt der Einsatz von Geothermie im Vorhabengebiet nicht in Betracht, so dass dem Einsatz von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie eine besondere Bedeutung zukommt. Belange des Denkmalschutzes sprechen nicht kategorisch gegen den Einsatz von Solaranlagen. Umso wichtiger ist es, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie planungsrechtlich zu ermöglichen. Eine Vereinbarkeit mit Denkmalschutzbelangen vorausgesetzt, soll es analog zum § 14 Abs. 3 BauNVO im Falle des Einsatzes von Photovoltaikanlagen ferner nicht darauf ankommen, ob der erzeugte Strom vollständig oder überwiegend im Vorhabengebiet eingesetzt wird oder ins öffentliche Netz eingespeist wird. Die Festsetzung ist vor dem Hintergrund der zunehmenden Bedeutung des Klimaschutzes sowie konkret mit Blick auf die Vorgaben des Solargesetzes Berlin städtebaulich erforderlich. Nach den Vorschriften des Solargesetzes sind die Installation sowie der Betrieb von Photovoltaikanlagen bei wesentlichen Umbauten eines Daches vorgeschrieben (vgl. auch Kap. 2.9 Klimaschutz mit vertiefender Rechtfertigung und Abwägung der Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes). Die Belange des Denkmalschutzes sind bei der Installation von Photovoltaikanlagen zu berücksichtigen. Nach Aussage der zuständigen Denkmalschutzbehörde lassen sich diese vor allem auf Flachdächern bei einer ausreichend hohen Attika so installieren, dass keine störenden Auswirkungen auf den denkmalgeschützten Gesamteindruck zu erwarten sind.

IV.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in erster Linie mittels textlicher Festsetzungen geregelt. Zeichnerisch werden zum Maß der baulichen Nutzung eine maximal zulässige Geschossfläche von ca. 14.920 m² sowie maximal zulässige Oberkanten für die einzelnen Gebäudeteile festgesetzt. Unter Beachtung der Erhaltung der denkmalgeschützten Bausubstanz einschließlich der mit der nachhaltigen Nachnutzung verbundenen abgestimmten Einschnitte/Abrisse in die denkmalgeschützte Baukubatur ergibt sich rechnerisch eine im Vergleich zu der ursprünglichen Baukubatur der ehemaligen Brauerei reduzierte vorhabenbezogene GFZ von 2,16. Damit liegt die zulässige Dichte weit unterhalb des Orientierungswertes für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17

BauNVO bspw. für urbane Gebiete in Höhe von 3,0 mit vergleichbarer Nutzungsmischung. Im Durchführungsvertrag vom 19. Januar 2024 wird zudem verbindlich gesichert, dass von der festgesetzten maximal zulässigen Geschossfläche nur maximal bis zu 4.999 m² Geschossfläche für Wohnzwecke genutzt werden dürfen. Die übrige Geschossfläche steht entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 1 dem Gewerbe, das das Wohnen nicht wesentlich stört, zur Verfügung. Abweichend von § 20 Abs. 1 BauNVO bezieht sich die festgesetzte maximale Geschossfläche nicht nur auf die Geschossfläche in Vollgeschossen gemäß BauO Bln (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8).

5. *Auf der Fläche "Wohnverträgliches Gewerbe und Wohnen" wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Eine Erhöhung der Grundfläche durch vortretende Gebäudeteile in dem gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 geregelten Umfang ist zulässig.*

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird keine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Vielmehr wird auch unter Beachtung der abgestimmten denkmalgeschützten Gebäudekubaturen festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche in Form einer Baukörperfestsetzung entspricht. Rechnerisch ergibt sich eine GRZ von 0,56. Im Vergleich zur Bestandssituation bedeutet dies eine deutliche Reduzierung der im Bestand sehr hohen Versiegelung durch die prägenden Hauptanlagen der ehemaligen Brauerei. Im Ergebnis der umfangreichen Abstimmungen mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden wird zur Bildung eines Innenhofs die großflächige denkmalgeschützte Bausubstanz mit ihren unterschiedlichen zeithistorischen Bauabschnitten im Innenbereich zurückgebaut und teilweise entsiegelt. Dieser abgestimmte Einschnitt in die denkmalgeschützte Bausubstanz (siehe Abbildung 8) ist Voraussetzung für das geplante nachhaltige Nutzungskonzept, um für die zulässigen Nutzungen wohnverträgliches Gewerbe und Wohnen eine ausreichende Belichtung und Belüftung im Bereich des neu geschaffenen Innenhofs gewährleisten zu können. Die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 zulässige Grundfläche für Hauptanlagen ist erforderlich, um das geplante Vorhaben des Umbaus und der nachhaltigen Nachnutzung der denkmalgeschützten Bausubstanz unter Wahrung des erhaltenswerten Erscheinungsbildes der ehemaligen Bürgerbräu-Brauerei (Nord- und Südfassade mit dem historischen Schriftzug „Berliner Bürger-Bräu“) zu realisieren. Die zulässige Grundfläche darf durch vortretende Gebäudeteile wie Balkone überschritten werden. Dabei wird auf die textliche Festsetzung Nr. 9 Bezug genommen, in der Einzelheiten geregelt werden.

Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen beziehen sich auf die äußeren Gebäudekanten, nicht jedoch auf im Bestand vorhandene Dachüberstände. Dachüberstände dürfen somit vor die äußeren Baugrenzen treten.

Mit der Umsetzung des Vorhabens wird der Erhalt, die Sanierung und die nachhaltige Nutzung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes der ehemaligen Brauerei „Bürgerbräu Friedrichshagen“ unter besonderer Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange gesichert. Auf Grundlage des mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden abgestimmten vorhabenbezogenen Konzepts sind die Gebäudekubaturen und damit die überbaubare Grundstücksfläche durch Baukörperfestsetzungen festgesetzt.

Es handelt sich somit (in Kombination mit der Festsetzung zur zulässigen maximalen Höhe) um eine ausdrückliche Festsetzung im Sinne des § 6 Abs. 5 Satz 4 der Berliner Bauordnung (BauO Bln).

„Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, mindestens 3 m. In Gewerbe- und Industriegebieten genügt eine Tiefe von 0,2 H, mindestens 3 m. Vor den Außenwänden von Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 mit nicht mehr als drei oberirdischen Geschossen genügt als Tiefe der Abstandsfläche 3 m. Soweit sich durch Festsetzung der Grundflächen der Gebäude mittels Baulinien oder Baugrenzen in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse oder durch andere ausdrückliche Festsetzungen in einem Bebauungsplan geringere Abstandsflächen ergeben, hat es damit sein Bewenden.“

Auf die Vorhabenplanung bezogen bedeutet dies, dass sich aufgrund des ausdrücklichen Charakters der Baukörperfestsetzungen kürzere Abstandsflächen als gem. § 6 Abs. 5 Satz 1 BauO Bln ergeben dürfen. Das städtebauliche Erfordernis für die Baukörperfestsetzungen einschließlich der vorhandenen Grenzbebauung zum Grundstück Josef-Nawrocki-Straße 10 ergibt sich aus den Vorgaben der zuständigen Denkmalschutzbehörden, wie weit zugunsten der vorhabenbezogenen Umnutzung ein Eingriff in die denkmalgeschützte Bausubstanz vertretbar ist. Im Ergebnis der umfangreichen Abstimmungen ergab sich ein, auch für das Vorhaben erforderlicher Einschnitt (Abrisskante, siehe Abbildung 8) in die großflächige denkmalgeschützte Bausubstanz, die dennoch die Erhaltung bedeutender Bestandteile des Denkmals sicherstellt. Der durch den Abriss bestimmter Gebäudeteile gebildete innenliegende Hof ist allerdings in seiner Ausformung so, dass sich die bauordnungsrechtlich geregelten Abstandsflächen mit einer Regeltiefe von 0,4 H teilweise nicht einhalten lassen. Im Ergebnis reichen die Abstandsflächenverkürzungen von geringfügigen 7 m² bis maximal 130 m² (siehe Abbildung 9).

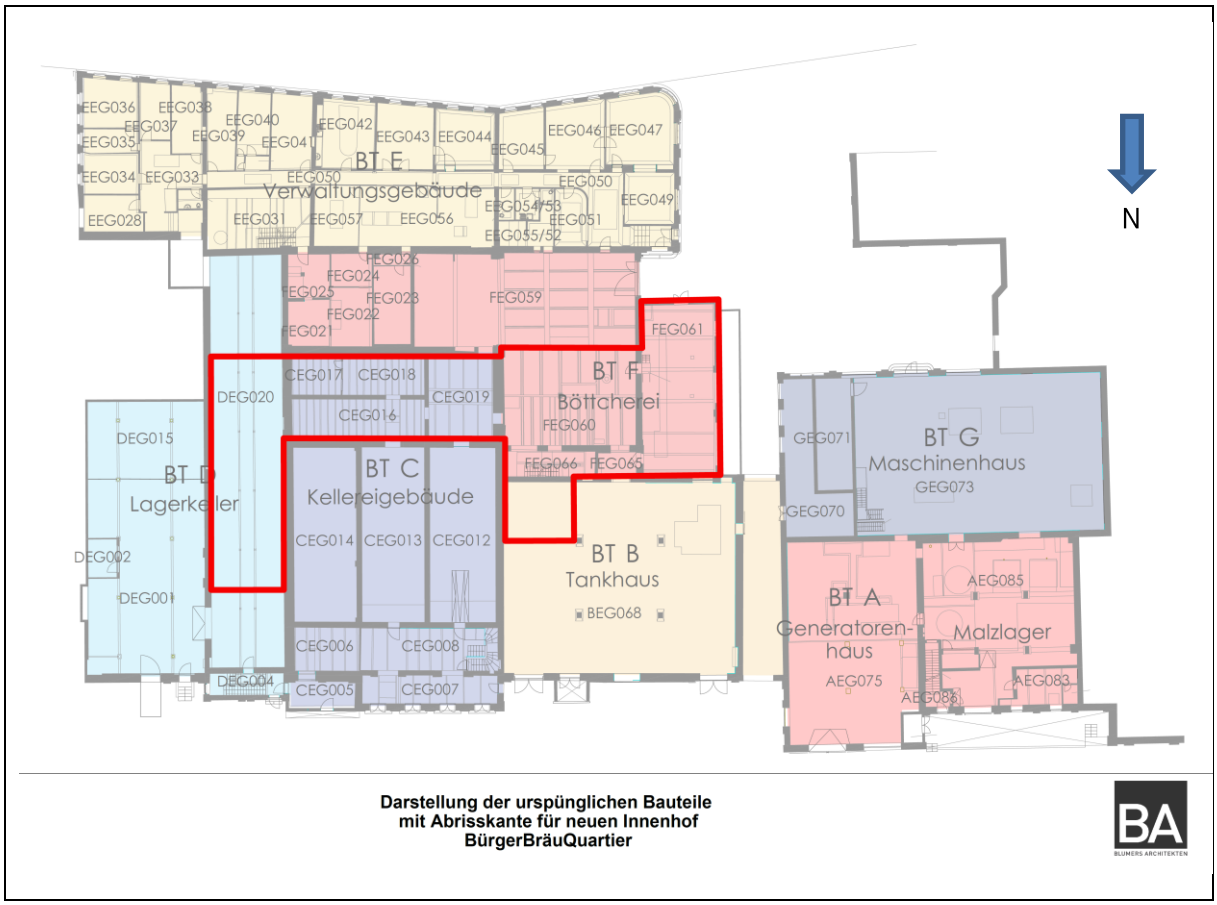


Abbildung 8: Darstellung der Bauteile mit Abrisskante ( ) für den geplanten Innenhof
(Quelle: Blumers Architekten)



Abbildung 9: Überdeckung von Abstandsflächen (Quelle: Blumers Architekten)

Um sicherzustellen, dass die Aufenthaltsräume den Anforderungen an eine ausreichende Belichtung im Sinne gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen, wurde eine Dokumentation zur Tageslichtsimulation durchgeführt.

Nach dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 24. Juni 2021 – OVG 2 A 28.17 – muss der Plangeber im Blick haben, ob er das bauordnungsrechtlich „für den Regelfall vorausgesetzte Niveau an Belichtung mit Tageslicht einhält oder sich nur so weit davon entfernt, dass mittels baulicher Maßnahmen noch das notwendige Mindestmaß an Tageslicht in Innenräumen eingehalten werden kann." Die nach den Vorgaben der DIN EN 17037 „Tageslicht in Gebäuden" erfolgte o.g. Dokumentation vom 27. Mai 2024 einschließlich der ergänzenden Stellungnahme vom 31. Mai 2024 bezieht sich auf die künftige Innenhofsituation, weil sich dort, wie oben beschrieben, eine Überdeckung von Abstandsflächen ergibt und daher die ausreichende Belichtung ohne vertiefende Überprüfung fraglich sein könnte.

Die o.g. Dokumentation einschließlich der ergänzenden Stellungnahme untersuchte vor allem die kritischsten Räume des Vorhabens, insgesamt 23 von 134 Aufenthaltsräumen, weil sich nur für diese ein Prüfungserfordernis ergab. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass 19 dieser 23 Räume die Empfehlungen für die Mindestzielbeleuchtungsstärke erfüllen. Die Betroffenheit von den restlichen 4 Räumen (siehe Abbildung 9) bezieht sich jedoch nur auf Räume und nicht auf ganze Wohnungen bzw. Gewerbeeinheiten. Bei den als hinsichtlich der Belichtung mit Tageslicht kritisch betrachteten Aufenthaltsräumen handelt es sich lediglich um Schlafzimmer (EG W3 - EG W4 – 1. OG W5 – 1. OG W6) sowie um Wohnzimmer (EG W1 - EG W2), wobei nur bei zwei Schlafzimmern EG W3 und 1. OG W5 die Tageslichtanforderungen unterschritten werden. Gemäß der ergänzenden Stellungnahme zur Tageslichtsimulation vom 31. Mai 2024 wird allerdings hervorgehoben, dass dies für die geplante Nutzung akzeptabel erscheint, da für einen ruhigen Schlaf weniger Tageslicht vorteilhaft wäre. Die o.g. Wohnzimmer erreichen nicht die Anforderungen der Mindestbesonnungsdauer, aber sehr wohl die Tageslichtanforderung.

Für die überwiegende Anzahl der verbleibenden 111 Aufenthaltsräume wird die Empfehlung zur Mindestzielbeleuchtungsstärke voraussichtlich deutlich übertroffen, was auf eine ausreichende Tageslichtqualität des Vorhabens im Zusammenhang mit der Umnutzung der denkmalgeschützten Bausubstanz hinweist.

Da die Besonnungsdauer ein Qualitätskriterium für die Aufenthaltsqualität in einem Innenraum und somit auch zum Wohlbefinden beitragen kann, sollte in mindestens einem Wohnraum in Wohnungen eine Mindestbesonnungsdauer sichergestellt werden. Unter Beachtung des nur eingeschränkten Eingriffes in die denkmalgeschützte Bausubstanz trifft das auch für die Wohnungen mit dem jeweils o.g. einen betroffenen Aufenthaltsraum zu. Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass die Abstandsflä-

chenverkürzung, die in insgesamt nur 4 Räumen ungünstigere Lichtverhältnisse bewirken, der Beachtung von denkmalschutzrechtlichen Belange geschuldet ist. Ein noch weiterreichender Eingriff in die denkmalgeschützte Bausubstanz durch Abbruch zusätzlicher Gebäudeteile nur mit dem Ziel verbesserter Lichtverhältnisse für die nur wenigen betroffenen Räume in den ansonsten ausreichend belichteten Aufenthaltsräumen, wäre unverhältnismäßig und städtebaulich nicht vertretbar. Die in der ergänzenden Stellungnahme zur o.g. Dokumentation vorgeschlagenen Maßnahmen zu Verbesserung der Tageslichtausbeute (Vergrößerung der Fensterflächen und reflektierende Oberflächen in den Fensterlaibungen) berühren die denkmalgeschützte Bausubstanz und können nur in Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden voraussichtlich umgesetzt werden.

Mit dem vorhabenbezogenen B-Plan wird der Erhalt, die Sanierung und die nachhaltige Nutzung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes der ehemaligen Brauerei „Bürgerbräu Friedrichshagen“ planungsrechtlich gesichert. Auf Grundlage des mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden abgestimmten vorhabenbezogenen Konzepts werden die vorhandenen denkmalgeschützten Gebäudekubaturen einschließlich der bereits vorhandenen beiderseitigen Grenzbebauung der Grundstücke Josef-Nawrocki-Straße 8 und 10 und damit die überbaubare Grundstücksfläche durch Baukörperfestsetzungen bestimmt. Die vorhandene Grenzbebauung als Teil der Gesamtanlage „Berliner Bürgerbräu“ und der festgesetzten Baukörperausweisung wird mit dem vorhabenbezogenen B-Plan gesichert. Dem Planungsrecht wird in diesen Fällen gemäß § 6 Abs. 1 Satz 3 BauO Bln ein Vorrang gegenüber dem bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenrecht eingeräumt. Danach ist eine Abstandfläche nicht erforderlich vor Außenwänden an Grundstücksgrenzen, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften eine Grenzbebauung gesichert wird. Die mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden abgestimmten Aufstockungen auf einzelnen denkmalgeschützten Gebäudeteilen treten hinter der Außenwand (Gebäudekante des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes) soweit zurück, dass unter Beachtung § 6 Abs. 1 Satz 3 BauO Bln sich keine weiterreichenden Abstandsflächen ergeben.

6. *Auf der Fläche "Wohnverträgliches Gewerbe und Wohnen" darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Tiefgaragen einschließlich ihrer Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabengebiets dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.*

Die Festsetzung regelt die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Vorhabengebiet lediglich unterbaut wird (sog. GRZ II). Die Festsetzung zur Überschreitung der festgesetzten Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 beruht auf § 19

Abs. 4 S. 3 BauNVO. Mit der Vorhabenplanung wird die Revitalisierung einer Gewerbebrache gesichert, die im Bestand bereits eine umfangreiche Ausnutzung der Grundstücksfläche und eine vollständige Versiegelung aufweist. Die Flächen zwischen den Hauptanlagen wurden historisch als Bewegungsfläche für Transport und Lagerungsvorgänge im Brauereibetrieb genutzt. Die nördlich des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes gelegene Fläche wird oberirdisch entsiegelt und teilweise zu einer begrünten und öffentlich zugänglichen Platzfläche umgestaltet. Im südlichen Bereich dieser Fläche werden die nach BauO Bln erforderlichen privaten Kinderspielflächen errichtet. Da jedoch unterirdisch eine Tiefgarage errichtet werden soll, wird der Großteil der Fläche weiterhin baulich in Anspruch genommen. Gemäß § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO sind derart in Anspruch genommene Flächen mitzurechnen, wobei sich die o.g. Überschreitungsmöglichkeiten ergeben (§ 19 Abs. 4 S. 2 und 3 BauNVO). Die Gestaltung der Freiflächen ergibt sich aus dem Freiflächenplan, der Anlage des Durchführungsvertrages vom 19. Januar 2024 ist.

Das hohe Maß an Versiegelung ist insbesondere aufgrund der Tiefgarage mit ihrer Zufahrt mit den darüber liegenden Platz- und Wegeflächen erforderlich. Die Anforderungen an qualitativ hochwertig gestaltete Aufenthaltsflächen einerseits sowie an Stellplatzanlagen andererseits leiten sich aus dem Nutzungskonzept mit wohnverträglichem Gewerbe (Büros und andere nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Räume für freie Berufe und eine Cafeteria) und Wohnen ab. Die oberirdisch wahrnehmbare Versiegelung wird durch das geplante Vorhaben deutlich verringert. Denn oberirdisch finden gegenüber der Bestandssituation in erster Linie ein Rückbau sowie Entkernungsmaßnahmen im Inneren des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes statt, so dass ein offener Hofbereich entsteht. Dieser Hofbereich wird aber unterkellert bleiben, so dass eine unterirdische Bodeninanspruchnahme bestehen bleibt. Im Norden ist die teilweise begrünte und teils öffentlich begehbare Platzfläche geplant. Auch diese Freifläche sorgt für einen offenen und hinsichtlich der Dichte vertretbaren Gebietscharakter. Lediglich unterirdisch werden große Flächenanteile der Platzfläche für die geplante Tiefgarage benötigt. Neben dem geplanten Hof und neben der Platzfläche im Norden werden große Teile von Dachflächen extensiv begrünt. Und mit der Müggelspree im Süden liegt zusätzlich ein begünstigender Umstand für ein hohes Nutzungsmaß vor. Setzt man allein die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche in ein Verhältnis zur Größe des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, ergäbe sich ein Überbauungsanteil von 63%. Dies entspricht einer typischen innerbezirklichen Dichte. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6 bis zu einer GRZ 0,95 dient also vor allem dazu, unterirdische Anlagen (Unterkellerungen, Tiefgaragen) zu ermöglichen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse lassen sich dennoch wahren. Zu diesen gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen tragen auch die grünordnerischen Festsetzungen Nr. 12 bis Nr. 15 bei und sichern eine mikroklimatische und ökologische Qualität im Vorhabengebiet sowie eine deutliche Verbesserung im Vergleich zur Bestandssituation mit einer vollständigen Versiegelung ohne jegliche Begrü-

nungsverpflichtungen. Das hohe Nutzungsmaß ist schließlich auch den Vorgaben des Denkmalschutzes zur Erhaltung des Erscheinungsbildes des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes geschuldet.

Im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans muss die vorhabenbezogene Projektplanung im Durchführungsvertrag auch hinsichtlich der Kubatur verbindlich festgelegt sein. Dabei kann nicht nur die Festsetzung von Höchstmaßen erforderlich sein, sondern auch eine Begrenzung der potenziellen Unterschreitung von festgesetzten Maßfaktoren. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan darf kein anderes Vorhaben zugelassen werden, als es im Vorhaben- und Erschließungsplan in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag vereinbart ist (vgl. BVerwG, Beschl. v. 02.05.2018 – 4 BN 7.18, NVwZ 2018, 1235). Sofern jedoch eine allgemeine Festsetzung einer baulichen oder sonstigen Nutzung mit Konkretisierung im Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 3a BauGB getroffen wird, kann auch mit Blick auf die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung ein allgemeiner Rahmen gesetzt werden. Gemäß dem Rundschreiben SenStadtWohn II C Nr. 1/2019 vom 13.08.2019 ist es bei Anwendung des § 12 Abs. 3a BauGB (hier: textliche Festsetzung Nr. 16) ausreichend, die Festsetzungen über die Höhe baulicher Anlagen auf Höchstmaße zu beschränken. Die Höchstmaße orientieren sich an der hochbaulichen Entwurfsplanung des Vorhabens.

7. *In den mit S.1 und S.2 bezeichneten Gebäudeteilen dürfen die festgesetzten Gebäudeoberkanten zugunsten einer extensiven Dachbegrünung im Sinne der textlichen Festsetzung Nr. 15 ausnahmsweise überschritten werden.*
Die in dem Gebäudeteil S.8 festgesetzte Oberkante gilt nicht für Stützmauern und Absturzsicherungen (Geländer). Diese Teile der baulichen Anlage dürfen eine Oberkante von 51,50 m über NHN nicht überschreiten.
Die in dem Gebäudeteil S.9 festgesetzte Oberkante gilt nicht für den im Bestand vorhandenen Schriftzug "Berliner Bürger-Bräu" sowie für Absturzsicherungen von Dachterrassen. Diese Teile der baulichen Anlage dürfen eine Oberkante von 52,50 m über NHN nicht überschreiten.

Die textliche Festsetzung Nr. 7 ist im Kontext mit der textlichen Festsetzung Nr. 15 zu lesen. Die textliche Festsetzung Nr. 15 regelt aus grünordnerischen Gründen die Zulässigkeit einer extensiven Dachbegrünung mit einer ausreichenden Tiefe des durchwurzelbaren Teils von mindestens 15 cm. Um diese Dachbegrünung auf den Gebäudeteilen S.1 und S.2 zu ermöglichen, muss die festgesetzte maximale Höhe überschritten werden. Diesem Recht der Höhenüberschreitung dient die textliche Festsetzung Nr. 7. Auch wenn sich die Höhenüberschreitung auf Pflanzen und nicht im eigentlichen Sinne auf eine bauliche Anlage bezieht, ist die Festsetzung auch städtebaulich erforderlich, weil sie durch den funktional erforderlichen Aufbau der Dachbegrünung Auswirkungen auf das äußere Erscheinungsbild des Denkmals hat und somit auch Bestandteil der Zustimmung im Ergebnis

der Abstimmungen mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden war. Die extensive Dachbegrünung ist mit den denkmalpflegerischen Belangen vereinbar. Auf den nach der textlichen Festsetzung Nr. 15 ebenfalls für eine Dachbegrünung vorgesehenen Flächen S.3, S. 4, S.5, S.6 und S.7 ist eine Regelung zur Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen nicht erforderlich, weil die Dachbegrünung nicht so hoch sein wird wie die Höhe der Attika der jeweiligen Dachteile.

Die festgesetzten maximalen Oberkanten dürfen zugunsten bestimmter baulicher Anlagen auch auf den Dachteilen S.8 sowie S.9 überschritten werden. Oberhalb der festgesetzten Oberkante des Dachteils S.8 gibt es im Bestand Stützmauern, geplant sind zudem Absturzsicherungen, also Geländer, weil das Dach auch als Dachterrasse betretbar sein wird. Für diese Anlagen muss eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante um bis zu 1,0 m möglich sein, maximal also bis zu einer Höhe von 51,5 m ü NHN. Auf dem Dachteil S.9 ist der Werbeschriftzug „Berliner Bürger-Bräu“ angebracht, mit dem für die frühere Brauereinutzung geworben wurde. Der Schriftzug erinnert in besonderer Weise an die frühere Funktion des denkmalgeschützten Gebäudes und soll erhalten bleiben. Zu diesem Zweck ist die Festsetzung erforderlich, wonach die Überschreitung der Gebäudeoberkante im Bereich des Dachteils S.9 zugunsten des Schriftzugs „Berliner Bürger-Bräu“ bis zu einer maximalen Oberkante von 52,50 m zulässig ist. Eine Überschreitung der auf dem Dachteil S.9 festgesetzten maximalen Oberkante von 50,8 m ist außerdem zugunsten von Absturzsicherungen (Geländern) von Dachterrassen zulässig.

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

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den festgesetzten maximalen Höhen für die einzelnen Gebäudeteile des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes in Verbindung mit den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der festgesetzten maximal zulässigen Geschossfläche von ca. 14.920 m². Üblicherweise bemisst sich die Größe der Geschossfläche nach § 20 Abs. 3 BauNVO nach der Größe der Geschossfläche in allen Vollgeschossen. Die Definition des Vollgeschosses ergibt sich aus landesrechtlichen Vorschriften, hier aus der Berliner Bauordnung. Weil auch die Untergeschosse nicht ausschließlich einer Tiefgaragen- oder Kellernutzung dienen, sondern nach Rückbau innen liegender Bereiche des denkmalgeschützten Gebäudebestands auch Hauptnutzungen, wird aus Gründen der Planklarheit und Planwahrheit festgesetzt, dass auch die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich dazugehöriger Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die Geschossfläche anzurechnen sind, wenn diese nicht in Vollgeschossen liegen. Dies kann z.B. den Plan einer Fitnessstudionutzung im Untergeschoss betreffen oder betrifft in gleicher Weise das unterste Geschoss für den geplanten Neubau, der dem Wohnen dienen soll. Die textliche Festsetzung basiert auf der Rechtsgrundlage des § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO. Danach kann geregelt werden, dass auch Aufenthaltsräume einschließlich

dazugehöriger Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände in anderen Geschossen (z.B. auch in Staffel(dach)geschossen, die kein Vollgeschoss sind) auf die Geschossfläche anzurechnen sind, selbst wenn sie in Geschossen liegen, die nach den landesrechtlichen Vorschriften nicht als Vollgeschoss anzusehen sind. Die maximal zulässige Geschossfläche bezieht sich ausdrücklich nicht auf die Geschossflächen von Tiefgaragen, Kellerräumen, die insbesondere der Unterbringung von Technik (Technikräume), von Fahrrädern sowie als Mieterkeller dienen, sowie auf Flächen für Rampen und Zufahrten. Unabhängig davon, ob sich die Räume für Technik oder für Fahrräder oder Mieterkeller in einem Keller-/Untergeschoss befinden oder bereits soweit aus der Geländeoberfläche herausragen, dass sie als Vollgeschoss zu werten sind, sei hier klargestellt, dass diese Nutzungen (Räume für Technik oder für Fahrräder außerhalb der eigentlichen Wohnungen sowie Mieterkeller) nicht auf die für die Wohnnutzung auf max. 4.999 m² begrenzte Geschossfläche angerechnet werden.

IV.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

9. Eine Überschreitung der Baugrenze durch Dachüberstände ist zulässig. Ein Vortreten von Gebäudeteilen (wie Balkone oder andere Bauteile) bis 2,0 m vor die Baugrenze ist zwischen den Punkten H und I, J und K, K und L, L und M, N und O, O und P sowie P und Q zulässig, sofern diese Gebäudeteile insgesamt nicht mehr als 65 vom Hundert der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird keine Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung der Bauweise ist nicht erforderlich, um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben auf Basis des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 2 BauGB abschließend beurteilen zu können.

Die Festsetzung von Baugrenzen folgt der mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden abgestimmten Projektplanung, die im Durchführungsvertrag vom 19. Januar 2024 verbindlich geregelt ist. Demnach ist eine weitgehende Erhaltung des historischen denkmalgeschützten Bestandsgebäudes vorgesehen, ergänzt um kleinere Umbauten und Aufstockungen. Im Inneren des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes wird ein hofartiger Durchbruch eröffnet, um die Belichtung und Belüftung der Gewerbe- sowie Wohneinheiten zu gewährleisten. Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt abschnittsweise im Zusammenhang mit Festsetzungen über die Höhe baulicher Anlagen, um die gestaffelte Kubatur des historischen Brauereigebäudes nachzuzeichnen und in geringfügiger Weise weiterzuentwickeln.

Die festgesetzten Baugrenzen sind streng auszulegen, d.h. ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (§ 23 Abs. 3 S. 2 BauNVO) ist nicht zulässig, außer es ist explizit festgesetzt wie im Falle der textlichen Festsetzung Nr. 9 in den zeichnerisch definierten Gebäudeabschnitten

(§ 23 Abs. 3 S. 3 i.V.m. § 23 Abs. 2 S. 3 BauNVO). Danach dürfen zum einen Dachüberstände die Baugrenze überragen. Diese Regelung ist erforderlich, weil bereits im Bestand Dachüberstände vorhanden sind, während die Baugrenzen auf die Gebäudeaußenkanten ausgerichtet sind. Zudem sollen Balkone entlang der festgesetzten Bereiche zwischen den Punkten H und I, J und K, K und L, L und M, N und O, O und P sowie P und Q mit einer Tiefe bis zu 2 m vor die Baugrenze treten können. Dabei dürfen die Balkone je Wand und Geschoss maximal 65 vom Hundert der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Wegen den mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden abgestimmten Hofsituationen mit ca. 6 m Breite wurde aus Gründen eines adäquaten Sozialabstands davon abgesehen, ein Vortreten von Balkonen und anderen Bauteilen auch zwischen den Punkten I und J sowie M und N zu ermöglichen. Balkonen auf der Ostseite der künftigen Höfe, die von der Nachmittags- und Abendsonne profitieren wurde demzufolge der Vorzug gegeben, zumal die Außenwände zwischen den Punkten K und L sowie zwischen den Punkten O und P zugleich länger sind. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (dazu gehören auch Treppen- und Rampenzugänge zu den Gebäudeteilen) sowie von baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ist bereits nach § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Grenze der Unterbauung durch Tiefgaragen im nördlichen Bereich des Plangebiets wird durch eine zeichnerische Festsetzung bestimmt.

Zum Sanierungskonzept und den Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen:

Mit Blick auf das denkmalgeschützte Brauereigebäude werden Art und Umfang der notwendigen Baumaßnahmen im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt. Die Baumaßnahmen bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 12 Abs. 1 DSchG Bln bzw. der Zustimmung durch die Denkmalschutzbehörde im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens nach § 12 Abs. 3 DSchG Bln. Gemäß § 12 Abs. 3a S. 1 BauGB sind im Rahmen der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (vgl. Festsetzung Nr. 16). Die Festsetzungen über die Höhe baulicher Anlagen und die überbaubaren Grundstücksflächen beschränken sich auf die Ausbildung eines Rahmens, innerhalb dessen das im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem Durchführungsvertrag konkretisierte Vorhaben errichtet bzw. umgebaut und umgenutzt werden kann.

10. *Auf der Fläche „Wohnverträgliches Gewerbe und Wohnen“ ist ein Zugangsbauwerk für die festgesetzte Tiefgarage mit einer Grundfläche von maximal 50 m² und einer maximalen Höhe von 40,1 m ü NHN zulässig.*

Damit Nutzer die geplante Tiefgarage unterhalb des Platzes gut betreten und wieder verlassen können, ist ein Zugangsbauwerk geplant. Durch die textliche Festsetzung wird geregelt, dass diese zulässig ist, solange ihre Grundfläche 50 m² nicht überschreitet und eine maximale Höhe der Anlage von 40,1 m über Normalhöhennull (NHN) eingehalten wird. 40,1 m ü NHN entspricht bei einer Geländehöhe von 36,5 m ü NHN eine Höhe von 3,6 m.

IV.3 Immissionsschutz

11. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Gebäudeteilen entlang der Linie a b c d e f g h i j k l m n o p q r

- 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 von der Linie a b c d e f g h i j k l m n o p q r abgewandt ausgerichtet sind; diese Räume sind entsprechend anzurechnen.

Begründung der textlichen Festsetzungen Nr. 11: Entsprechend den Ergebnissen und Empfehlungen der Schalltechnischen Untersuchung vom 29. August 2024 wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine textliche Festsetzung aufgenommen, mit der ein hinreichender Schallschutz im Inneren des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes gesichert wird. Dieser Schutz muss sich nur auf die Gebäudeteile, die zur Linie *a b c d e f g h i j k l m n o p q r* ausgerichtet sind, die also in Richtung Mügelseedamm bzw. in Richtung des in Ost-West-Richtung verlaufenden Teilabschnittes der Josef-Nawrocki-Straße ausgerichtet sind, beziehen. Für die anderen Gebäudeteile besteht kein entsprechender Schutzbedarf, dort ist es ohne Vorkehrungen ausreichend ruhig.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 11 wird sichergestellt, dass eine ausreichende Anzahl von Aufenthaltsräumen von Wohnungen in Gebäudeteilen mit Ausrichtung zur Linie *a b c d e f g h i j k l m n o p q r* hinreichend vor Verkehrslärm geschützt sind. Die Festsetzung regelt, dass in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum, und dass in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume während der Nachtzeit (also zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr) ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) selbst dann

nicht überschritten wird, wenn ein Fenster teilgeöffnet ist. Um diesen Schutz zu bewirken, sind besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen zu ergreifen, mit denen die gleiche Schutzwirkung erzielt wird.

Etwas anderes ergibt sich bei Wohnungen in Gebäudeteilen entlang der Linie a b c d e f g h i j k l m n o p q r, die zugleich mit mindestens einem zu einem Aufenthaltsraum gehörenden Fenster von dieser Linie abgewandt sind. In diesen Fällen kann der günstige Umstand lärmabgewandter Fenster von Aufenthaltsräumen entsprechend berücksichtigt werden. Das Erfordernis zum Lärmschutz von Aufenthaltsräumen entlang der o.g. Linie mittels besonderer Fensterkonstruktionen oder anderer baulicher Maßnahmen gleicher Wirkung reduziert sich um die Zahl von Aufenthaltsräumen, deren Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

IV.4 Grünflächen, Geh- und Verweilrecht

12. Auf der Fläche „Wohnverträgliches Gewerbe und Wohnen“ ist die Fläche BCFEB als begrünter und begehbarer Platz zu gestalten und mit einem Geh- und Verweilrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Historisch betrachtet, war das Gelände des Berliner Bürgerbräu als gewerblich genutzter Bereich nicht für die Öffentlichkeit zugänglich und durch Einzäunung sowie durch die zur Josef-Nawrocki-Straße straßenbegleitende Bebauung des ehemaligen Lagerhauses und des Pförtnerhauses städtebaulich vom umliegenden Siedlungsraum getrennt. Gemäß Vorhabenplanung soll die Bebauung des Lagerhauses und des Pförtnerhauses entfernt werden. Auf der Fläche BCFEB, die in diesem Bereich bis an die westliche, die nördliche und die östliche Grenze des Geltungsbereichs reicht, soll ein begrünter und für die Allgemeinheit begehbarer Platz entstehen, der nicht nur für die Beschäftigten und Anwohnenden des Bürgerbräuquartiers zugänglich ist. Zugunsten des Ziels der öffentlichen Zugänglichkeit wird diese Fläche als mit einem Geh- und Verweilrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche gesichert. Die Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit für die Allgemeinheit wird im § 17 Abs. 1 des Durchführungsvertrages vom 19. Januar 2024 verbindlich geregelt.

Auch die südlich anschließende Teilfläche AEFDA soll weitgehend von Bebauung freigehalten und gestaltet werden und dient der wohnungsnahen privaten Nutzung (hier sind unter anderem ein nach BauO Bln erforderlicher privater Kinderspielplatz, ein Zugang/Ausgang zur Tiefgarage sowie eine Trafo-Anlage geplant). Um die gestalterische Freiheit dieser Teilfläche nicht weiter einzuschränken und die geplanten Nutzungen auf dieser Fläche zu ermöglichen, wird keine differenzierte Festsetzung für diese Teilfläche aufgenommen. Gestalterisch sollen beide Teilflächen eine Einheit bilden. Dies ermöglicht eine Öffnung des baulich und funktional revitalisierten Bürgerbräu-Areals in das umliegende Quartier und trägt zu einer städtebaulichen Integration bei. Da die rückzubauenden

Anlagen anders als das denkmalgeschützte Bestandsgebäude nicht unter Denkmalschutz stehen und auch der herzustellende Platz keine den Denkmalwert des Bestandsgebäudes beeinträchtigende Wirkung zukommt, werden die Maßnahmen zur Herstellung des Platzes als vertretbar bewertet. Sowohl die Gestaltung der Platzfläche als auch die öffentliche Zugänglichkeit werden mit textlicher Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie verbindlicher Regelung im Durchführungsvertrag gesichert.

Wie dargestellt wird der innerhalb der Fläche ABCDA zu sichernde Platz in zwei Teilbereiche (BCFEB und EFDAE) untergliedert. Die angestrebte gestalterische Gesamtheit soll insbesondere durch eine Bepflanzung der Platzfläche ABCDA mit Bäumen erreicht werden (vgl. textliche Festsetzung Nr. 13).

Die Gestaltung des begrünten und begehbaren Platzes wird verbindlich im § 10 des Durchführungsvertrages geregelt.

13. *Auf der Fläche für „Wohnverträgliches Gewerbe und Wohnen“ sind innerhalb der Fläche ABCDA mindestens 11 hochstämmige, heimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.*

Zur Gliederung und Strukturierung des begrünten und begehbaren Platzes sind in Anlehnung an die historische Platzgestaltung Baumpflanzungen erforderlich, die das gestalterische Gesamtbild aufwerten und somit zu einer Mindestbegrünung beitragen. Das Vorhabengebiet soll ökologisch aufgewertet werden. Die Festsetzung sichert die Pflanzung von mindestens 11 Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, damit gleich nach der Pflanzung eine optische Wirkung der Bäume für die Platzgestaltung ausgeht.

Die Standorte der Bäume sind innerhalb der Fläche ABCDA im nördlich des Brauereigebäudes liegenden Bereich des Vorhabengebiets nachzuweisen. Weitergehende Details zur Freiflächen- und Grünplanung wurden im Freiflächenplan als Anlage zum Durchführungsvertrag vom 19. Januar 2024 aufgenommen.

Die Verwendung der in der Pflanzliste zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthaltenen Arten wird empfohlen.

14. *Auf der Fläche „Wohnverträgliches Gewerbe und Wohnen“ ist die Tiefgarage mit einer Erdschicht von mindestens 0,60 m zu überdecken und zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Dies gilt nicht für Tiefgaragenteile, die durch Kinderspielplätze, Wegeflächen, Trafoanlagen oder Zugangsbauwerke zur Tiefgarage überdeckt werden.*

Die Errichtung einer Tiefgarage steht der Errichtung des begrünten Platzes mit privaten Kinderspielflächen im Norden des Vorhabengebiets nicht entgegen. Vielmehr kann durch eine Begrünung der Flächen über der Tiefgarage eine positive Wirkung für den Naturhaushalt, das Mikroklima und die Aufenthaltsqualität erreicht werden. Die Festsetzung Nr. 14 regelt die zu schaffende Mindesthöhe des Substrats und die Begrünung für die Tiefgaragenfläche mit Ausnahme der durch Kinderspielplätze und Wegeflächen belegten Bereiche. Weitere Details zur Gestaltung des Platzes werden im Freiflächenplan als Anlage zum Durchführungsvertrag vom 19. Januar 2024 vereinbart.

15. *Auf der Fläche „Wohnverträgliches Gewerbe und Wohnen" sind die Dächer der baulichen Anlagen innerhalb der mit S.1, S.2, S.3, S.4, S.5, S.6 und S.7 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen als Flachdach oder flach geneigtes Dach anzulegen und extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm aufweisen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Dies gilt nicht für Terrassen, Beleuchtungsflächen, Fenster und Dachausstiege.*

Das Dach des Neubaus an der Müggelspree mit der Bezeichnung S.1 sowie die mit S.2, S.3, S.4, S.5, S.6 und S.7 gekennzeichneten Dächer bzw. Teile von Dächern sollen extensiv begrünt werden. Die Begrünung setzt eine durchwurzelbare Erdschicht mit einer Mindesthöhe von 15 cm voraus. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

Die Festsetzung dient dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB, sie ist außerdem zum Schutz des Lokalklimas im Interesse einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie zur Sicherung eines ökologischen Mindeststandards erforderlich. Zusätzlich bieten die begrünten Dachflächen zahlreichen Pflanzen- und Tierarten einen Lebensraum und fördern somit die biologische Vielfalt innerhalb des Vorhabengebietes. Die zu begrünenden Dächer tragen zudem zu einem tragfähigen Umgang mit anfallendem Regenwasser bei, da Regen auf den begrünten Dächern länger zurückgehalten und gespeichert werden sowie an Ort und Stelle verdunsten kann. Der hohe Anteil begrünter Dächer ist auch deshalb erforderlich, weil weite Teile des Vorhabengebietes einschließlich der Fläche A B C D A überwiegend versiegelt bzw. unterbaut sind und somit nur wenig Platz für Muldenflächen vorhanden ist.

Die Dachbegrünungsfestsetzung ist mit den Belangen des Denkmalschutzes vereinbar. Die Verpflichtung zur Dachbegrünung gilt nur soweit, wie die Dachflächen nicht für die Zwecke von Dachterrassen, Beleuchtungsflächen, Fenster bzw. Dachausstiege in Anspruch genommen werden sollen.

Zur Vermeidung erhöhter Pflegeaufwendungen wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt.

Eine Verwendung der in der Pflanzliste angegebenen Arten wird empfohlen.

Die Umsetzung der extensiven Dachbegrünung wird in der Anlage 7 „Freiflächenplan" Durchführungsvertrages vom 19. Januar 2024 dargestellt und verbindlich vereinbart.

Die Begrünung der mit der Bezeichnung S.1, S.2, S.3, S.4, S.5, S.6 und S.7 gekennzeichneten Dächer bzw. Teile von Dächern setzt voraus, dass die Dächer entweder als Flachdach ausgestaltet sind oder allenfalls flach geneigt. Ein Dach mit einer Neigung bis maximal 15° gilt dabei als flach geneigt.

IV.5 Sonstige Festsetzungen

16. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Mit der Festsetzung einer Bedingung nach § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB wird sichergestellt, dass nur Nutzungen zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verbindlich verpflichtet. Um den Anforderungen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gerecht zu werden, sind die Planinhalte bzw. das Vorhaben im Durchführungsvertrag hinreichend zu konkretisieren. Dies geschieht im vorliegenden Fall durch eine konkrete Projektplanung, deren Realisierung im Durchführungsvertrag vom 19. Januar 2024 sowie im 1. Nachtrag zum Durchführungsvertrag vom 19. Dezember 2024 verbindlich geregelt ist.

Nach der Verkündung der Rechtsverordnung über die Festsetzung des vorhabenbezogenen B-Plans 9-73b VE sind Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages zulässig.

IV.6 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Vor dem Hintergrund der Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 29.11.2022 – OVG 2 S 10/22 –, juris soll nachfolgend klargestellt werden, wie die zeichnerisch festgesetzte Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu lesen ist. Diese Grenze besteht aus einer innen liegenden durchgezogenen dünnen schwarzen Begrenzungslinie und aus einer außenliegenden breiten grauen Linie. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird gebildet durch die innen liegende durchgezogene dünne schwarze Begrenzungslinie. Die breitere graue Linie dient lediglich der besseren Ortung für die Betrachterin bzw. für den Betrachter des Plans.

IV.7 Artenschutz

Nach der faunistischen Untersuchung und Biotopkartierung vom 25.09.2019 kommt es zum Verlust von Hausrotschwanz-Nestern, die vermutlich zu insgesamt zwei bis drei Brutpaaren gehören. Außerdem wurde das Vorhabengebiet als potenzielles Bachstelzen-Revier festgestellt. Um Ausgleich

zu schaffen, enthält der Durchführungsvertrag entsprechend der Empfehlung der Faunistischen Untersuchung eine verbindliche Regelung zur Anbringung von insgesamt vier Nischenbrüterkästen. Außerdem wurde im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt, dass die Vorhabenträgerin vor Baubeginn die erforderlichen natur- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen bei der UB anzuzeigen und erforderlichenfalls deren Zustimmung einzuholen hat. Einzelheiten zur Verortung werden im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

IV.8 Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Diese Klimaschutzklausel ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Maßnahmen zur Klimaanpassung sind Maßnahmen, die geeignet sind, typischen Folgen der Klimaveränderungen zu begegnen. Zu den Folgen, die für das Vorhabengebiet und seine Umgebung in Betracht kommen, gehören vor allem besondere Hitze- sowie Starkregenereignisse. Beidem wird zum einen durch einen Rückbau bzw. Teil-Rückbau baulicher Anlagen begegnet. Zum anderen wird der Grünanteil im Vorhabengebiet im Zuge der geplanten Platzfläche vor dem denkmalgeschützten Bestandsgebäude sowie durch die Pflicht zur Dachbegrünung von Gebäudeteilen und erforderlicher Baumpflanzungen erhöht. Auch durch zusätzliches Anlegen von Mulden wird ein wesentlicher Beitrag zum Umgang mit anfallendem Regenwasser geleistet.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, sind insbesondere Maßnahmen, mit denen der Ausstoß von Treibhausgasen wie etwa CO_2 und Methan minimiert werden kann. Einen wesentlichen Beitrag im Sinne des Klimaschutzes stellt grundsätzlich bereits die Wiedernutzbarmachung einer bereits stark anthropogen vorbelasteten, weitgehend versiegelten und innerstädtisch gelegenen Fläche dar. Auch der Umstand, dass Teile des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes erhalten bleiben und somit die darin verbaute sog. graue Energie sinnvoll weitergenutzt wird, anstatt entsorgt und durch ausschließlichen Neubau ersetzt zu werden, stellt einen Beitrag zum vorbeugenden Klimaschutz dar.

Soweit mit dem Denkmalschutz vereinbar, ist auch die Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen eine geeignete Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes.

IV.9 Sonstige vertragliche Regelungen / Gestaltungsregelungen

Regelungen zur Gestaltung der geplanten baulichen Anlagen und der Freiflächen wurden in den Durchführungsvertrag verbindlich aufgenommen.

IV.10 Kennzeichnungen

Das Flurstück 265 bildet den größten Teil einer im Bodenbelastungskataster Berlin unter der Nr. 6420 registrierten Fläche, die unter einem Altlastenverdacht steht. Im Zuge der Erfassung möglicher altlastenbedingter Wertminderungen wurden die Flächen und Gebäude im Jahre 2011 fachgutachterlich beurteilt. Dabei wurde im Wesentlichen die nahezu vollständige Unterkellerung der Gebäude und die Nutzung der Keller für Lagerungszwecke festgestellt. Die übrigen Freiflächen sind mit Beton, Asphalt und Pflastersteinen versiegelt.

Im Rahmen historischer Recherchen wurden im Jahre 1993 als altlastenrelevante Bereiche Altöllager, Fassteerung, Heizöllager, Trafo ermittelt. Ferner gibt es Hinweise auf einen Großbrand auf dem Grundstück im Jahr 1926. Insofern kann eine mögliche Vergrabung von Brandresten unterhalb der heutigen Versiegelung nicht völlig ausgeschlossen werden.

Die fachgutachterliche Begehung im Jahr 2011 ergab, dass sich die ehemaligen altlastenrelevanten Bereiche oberhalb von Kellerräumen befunden haben. Hierdurch hervorgerufene Bodenverunreinigungen sind eher unwahrscheinlich. Da im Bereich des Maschinenhauses (westlicher Bereich) die Betonversiegelung auf einer größeren Fläche aufgebrochen war, erfolgte dort eine Boden- und Grundwasseruntersuchung, die jedoch wegen einer massiven Betonplatte im Untergrund abgebrochen werden musste. Aber es wurden weder im Boden noch im Grundwasser Kontaminationen nachgewiesen, die gültige Prüfwerte überschreiten. Es erfolgte lediglich ein Nachweis eines geringen LCKW-Gehaltes im Grundwasser. Bei Baumaßnahmen, die mit Entsiegelungen und Eingriffen in den Boden verbunden sind, sowie bei Umnutzungen in sensiblere Nutzungsformen (u.a. Herrichtung der geplanten sensibel genutzten Freiflächen wie Wohnungsgrün, Kinderspielplatz) bzw. bei Herstellung von Versickerungsanlagen sind Bodenuntersuchungen in Abstimmung mit dem Fachbereich Umweltschutz des Bezirksamtes erforderlich.

Auf dem Gelände der ehemaligen Brauerei befinden sich noch Tiefbrunnen, die ehemals zur Gewinnung von Prozesswasser zur Bierherstellung genutzt wurden. Da die Brauerei aber nicht mehr existiert, müssen diese ordnungsgemäß zurückgebaut werden – zuständig für den Rückbau ist die Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, II D. Allerdings lässt sich aus der Aktenlage nicht ableiten, ob überhaupt noch alle ehemaligen acht Brunnen vorhanden sind. In ein bis zwei Brunnen wurden in der Vergangenheit auch LCKW-Gehalte in geringen Konzentrationen nachgewiesen. Ein Eintrag dieser Stoffe erfolgte jedoch nicht auf dem Gelände der Brauerei.

IV.11 Nachrichtliche Übernahmen

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt im Denkmalbereich (Gesamtanlage) „Berliner Bürgerbräu“.

Das Vorhabengebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Friedrichshagen (Wasserschutzgebietsverordnung Friedrichshagen vom 31. August 1999 (GVBl. 1999, Seite 516).

IV.12 Hinweis

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 12, 13, 14 und 15 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom Dezember 2023 empfohlen.

IV.13 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Vorhabengrundstücks erfolgt über die Josef-Nawrocki-Straße mit Anschluss an den Müggelseedamm. Mit dem durch das Vorhaben ausgelösten Neuverkehr von ca. 370 Kfz-Fahrten pro Werktag werden die Anschlussknotenpunkte Josef-Nawrocki-Straße / Zufahrt und Müggelseedamm / Scharnweberstraße gute bis sehr gute Leistungsfähigkeiten aufweisen (vgl. Verkehrsuntersuchung vom 6.07.2022, aktualisiert am 24.01.2025, S. 43). Die verkehrliche Erschließung über die Josef-Nawrocki-Straße ist somit verträglich.

Die Verkehrsfolgeabschätzung mit der Leistungsfähigkeitsbetrachtung zeigt, dass der Kfz-Verkehr über die bestehende Infrastruktur abgewickelt werden kann (vgl. Verkehrsuntersuchung vom 6.07.2022, aktualisiert am 24.01.2025, S. 43). Beidseitig der Grundstückszufahrt sind Halteverbote für den Kfz-Verkehr angeordnet. Auf dem Gehweg sind Gehwegpoller errichtet. Somit wird der Gehweg freigehalten, Parken auf der dem Plangebiet zugewandten Seite unterbunden und die Sichtfelder im Bereich der Grundstückszufahrt gewährleistet. Die Grundstücksein- und -ausfahrt mit Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Josef-Nawrocki-Straße. Bei den erforderlichen Gehwegüberfahrten sind die Vorgaben der Ausführungsvorschriften zu § 7 des Berliner Straßengesetzes über Geh- und Radwege (AV Geh- und Radwege) zu berücksichtigen. Der Vorrang des Fußverkehrs im Rahmen der Gehwegüberfahrt gegenüber ein- und ausfahrenden Fahrzeugen ist auch baulich-gestalterisch deutlich zu machen. Der Durchführungsvertrag enthält hierzu eine verbindliche Regelung.

Die ÖPNV-Erschließungsstandards laut Nahverkehrsplan sind für das Vorhabengebiet erfüllt. Für den Fußverkehr sind im Umfeld Gehwege sowie auf den übergeordneten Straßen lichtzeichengeregelte Querungen möglich. Die übergeordneten Straßen Müggelseedamm und Bölschestraße verfügen über Radverkehrsinfrastruktur.

Insgesamt ist für das Vorhaben die verkehrliche Erschließung gewährleistet (vgl. Verkehrsuntersuchung vom 6.07.2022, aktualisiert am 24.01.2025 mit den ergänzenden Stellungnahmen vom 21. Juni 2024 und 21. August 2024 für ausführliche Informationen).

Wasserver- und -entsorgung

Im Bereich des Vorhabengebietes befinden sich Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe – sie stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Auch die äußere Erschließung des Plangebietes ist hinsichtlich der Trinkwasserversorgung gesichert – sowohl das Vorhabengebiet selbst als auch die Umgebung sind nach Auskunft der Berliner Wasserbetriebe ausreichend mit Trinkwasserleitungen erschlossen. Löschwasser kann im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

Vom Ingenieurbüros Langhoff Gesellschaft mbH wurde ein Entwässerungsgutachten Stand Juni 2022 erarbeitet, welches durch das „Regenentwässerungskonzept“ des Ingenieurbüros Richter vom 15.02.2024 unter Berücksichtigung der bis zu diesem Zeitpunkt vorhandenen Planänderungen (extensive Dachbegrünung) aktualisiert wurde.

Für den Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser wurde vom Ingenieurbüro Richter ein Regenwasserkonzept für das Bauvorhaben BürgerbräuQuartier vom 15.02.2024 erarbeitet. Dabei wurde – unter Berücksichtigung der Hinweise der Berliner Wasserbetriebe – von folgenden Prämissen ausgegangen:

Anfallendes Niederschlagswasser sollte möglichst vollständig auf dem Grundstück selbst versickert werden. Da das Vorhabengebiet vollständig versiegelt ist und auch in Zukunft zu großen Teilen versiegelt bleiben wird und eine Entsiegelung von Teilflächen nur im Bereich der geplanten Tiefgarage unterhalb des geplanten Platzes möglich sein wird, muss anfallendes Regenwasser teilweise auch abgeleitet werden. Für den Fall einer notwendigen Regenwasserableitung haben die Berliner Wasserbetriebe die Möglichkeit eingeräumt, einen Teil des anfallenden Regenwassers mit einer Menge von bis zu 7 l/s in den Regenwasserkanal in der Josef-Nawrocki-Straße bzw. in die Müggelspree einzuleiten.

Im Ergebnis des Konzeptes zur Niederschlagswasserbeseitigung wird ein Teil des Niederschlagswassers im Bereich der Tiefgarage vollständig im Vorhabengebiet versickert. Das auf folgenden Grundstücksteilen anfallende Regenwasser soll hingegen gedrosselt (max. 7 l/s) in die Müggelspree abgeleitet werden:

- Teile der Dachflächen der Bauteile B, C und D
- Dachflächen der Bauteile A, E, F und G
- versiegelte Teile der Freiflächen im Hofbereich zwischen den Bauteilen

Hinweis: Die Einteilung des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes in die einzelnen Bauteile ergibt sich direkt aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Für die gedrosselte Einleitung von anfallendem Regenwasser in die Müggelspree auf den Flächen im Bereich des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes sind unter dem Innenhof Speicherbehälter geplant. Unter Berücksichtigung der gedrosselten Ableitung von max. 7 l/s Regenwasser in die Müggelspree ergibt sich für eine 10-jährliche Regenreihe ein rechnerischer Speicherraum mit einem Volumen von 94 m².

Zur Versickerung der anderen Teilflächen (Platzfläche mit Tiefgarage) sind Mulden geplant, die im Verbund eine Versickerungsfläche von rund 120 m² bilden. Die Bemessung der Versickerung wurde nach DWA A138 vorgenommen. Alle Mulden sollen eine 20 cm starke Schicht aus bewurzeltem Oberboden erhalten. Die Mulden sollen mit Gräsern bzw. Stauden begrünt werden. Das erforderliche Speichervolumen wurde mit ca. 36 m³ ermittelt.

Die Mulden haben eine maximale Einstauhöhe von 0,30 m. Die Tiefe der Mulden soll 0,5 m nicht überschreiten. Lediglich der Einlaufbereich des Regenwasserkanals in die südlich geplante Mulde ist durch die Lage des Kanals tiefer (Sohle ca. 1,2 m u GOK). Der Abstand zum HGW ist auch an dieser Stelle noch ausreichend.

Der Einlaufbereich soll trichterförmig, sich nach oben erweiternd, bis zu Sohlhöhe von 0,5 m u GOK ausgebaut werden. Anstelle eines trichterförmigen tiefen Mündungsbereiches könnte alternativ das Wasser über eine Hebeanlage in die Mulden gefördert werden. Durch die Mulden ergibt sich eine Rückhaltevolumen von 24 m³. Außerdem können im Spielplatzbereich durch entsprechende Geländemodellierung mindestens 50 m³ Regenwasser zwischengespeichert werden, so dass sich ein Gesamtspeichervolumen von mindestens 74 m² ergibt. Weitere Hinweise sind den oben genannten Gutachten zu entnehmen.

Das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer gilt als eine Form der Gewässerbenutzung, die gemäß §§ 8, 9, 10 und 57 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in Verbindung mit den §§ 14, 16 und 62 ff. des Berliner Wassergesetzes (BWG) eine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich macht. Im Rahmen der nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan folgenden Genehmigungsplanung ist das aktuell noch ausreichende Grobkonzept zum Umgang mit Niederschlagswasser noch zu konkretisieren, insbesondere muss die Art des Gebrauchs und der zu erwartenden physikalischen, chemischen und sonstigen Beschaffenheit des einzuleitenden Wassers verdeutlicht werden.

Gasversorgung

Am Rande des Plangebietes verlaufen Gasleitungen im Zuständigkeitsbereich der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG. Im unmittelbaren Bereich von Leitungen ist der Einsatz von Maschinen zu vermeiden und in Handschachtung zu arbeiten.

Stromversorgung

Am Rande des Plangebietes befinden sich Niederspannungsanlagen sowie der Kabelverteilerschrank 60064 der Stromnetz Berlin GmbH.

Müllentsorgung

Die Entleerung von Wertstofftonnen/Behältern wird direkt von den zuständigen Müllentsorgungsbetrieben auf der anliegenden Josef-Nawrocki-Straße erfolgen. Nach dem Nutzungskonzept ist ein Hausmeisterservice vorgesehen, der für die rechtzeitige Aufstellung der Wertstofftonnen/Behälter an den Entleerungstagen am Rand der Josef-Nawrocki-Straße sorgt. Die Müllabfuhr muss demzufolge nicht auf das Grundstück fahren. Damit erübrigt sich das Erfordernis, für die Müllabfuhr ausreichend dimensionierte, befestigte und belastbare Zufahrtswege und Wendemöglichkeiten auf dem Grundstück zu schaffen.

IV.14 Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereichs:	6.910 m²
überbaubare Grundstücksfläche	4.348 m²
nicht überbaubare Grundstücksfläche (jedoch z.T. mit Tiefgarage)	2.558 m²
Fläche für die Tiefgarage unterm Platz einschl. Zufahrt	945 m²
Fläche ABCDA	1.163 m²
davon öffentlich nutzbarer Platz (Fläche BCFEB)	541 m²

Die maximal zulässige Geschossfläche beträgt ca. 14.920 m², wobei die Wohnnutzung im Vorhabengebiet auf eine Geschossfläche von maximal 4.999 m² begrenzt ist. Die maximale Geschossfläche bezieht sich auch auf die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände. Sie bezieht sich jedoch nicht auf die Flächen von Tiefgaragen, Rampenanlagen sowie Kellerräumen (Technik, Fahrräder, Mieterkeller).

V Durchführungsvertrag

Zur Sicherung der Vorhabenplanung wurde auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-73b VE zwischen dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick, und der Vorhabenträgerin, der Grundstücksgesellschaft BürgerBräuQuartier am Müggelsee mbH, ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, in dem sich die Vorhabenträgerin zur Umsetzung des

Vorhabens binnen einer bestimmten Frist sowie zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Der Durchführungsvertrag enthält u.a. zu folgenden Inhalten der Planung verbindliche Regelungen:

- Durchführung des Vorhabens mit einer Gesamtgeschossfläche von 14.920 m² davon maximal 4.999 m² Wohngeschossfläche und der inneren Erschließungsmaßnahmen einschließlich Tiefgarage entsprechend den künftigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen B-Plans 9-73b VE und den verbindlichen Regelungen des Durchführungsvertrages einschließlich der Projektplanung hinsichtlich der Kubatur des denkmalgeschützten Gebäudes einschließlich abgestimmter Erweiterungen und Neubau sowie der jeweiligen Nutzung pro Geschoss,
- Innerhalb des Vorhabens wird ein 26,3%iger Anteil an mietpreisgebundenem Wohnraum entstehen. Maßgeblich für den Nachweis ist die gesamte Geschossfläche Wohnen im Bereich des Vorhabens. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, insgesamt 1.314 m² Geschossfläche als mietpreisgebundene Wohnungen zu errichten,
- Durch das Vorhaben werden Bedarfe an der sozialen Infrastruktur (5 Kita-Plätze, 5 Grundschulplätze) ausgelöst bzw. erzeugt. Eine anteilige Kostenübernahme wird verbindlich über den Durchführungsvertrag gesichert. Vom zuständigen Fachamt wird die für eine Erweiterung vorgesehene Kita benannt. Die 5 Grundschulplätze können innerhalb der im Bau befindlichen Grundschule in der Stillerzeile 100 (geplante Eröffnung zum Schuljahr 2026/27) abgedeckt werden.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die denkmalpflegerischen Vorgaben und Abstimmungen gemäß Protokoll vom 10. Oktober 2023 sowie den Projektplänen zu beachten und umzusetzen.
- Umsetzung des Freiflächenplans sowie Sicherung, Errichtung und Unterhaltung eines begrünten und öffentlich zugänglichen Platzes.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Übernahme der Kosten für den vorhabenbedingten Bedarf an öffentlicher Spielplatzfläche.
- Umsetzung artenschutzrechtlicher Belange: Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, für die Zwecke eines vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichs für den Verlust von Brutstätten 4 Nischenbrutkästen anzubringen. Einzelheiten zur Verortung werden im Baugenehmigungsverfahren geregelt. Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist im Durchführungsvertrag geregelt.
- Umsetzung des Regenentwässerungskonzeptes für das Bauvorhaben BürgerBräuQuartier vom 15.02.2024.

Die von der zuständigen Senatsverwaltung im Ergebnis der formlosen Prüfung zum Durchführungsvertrag gegebenen Hinweise waren redaktioneller Art und wurden nach Abschluss der Öffentlich-

keitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im 1. Nachtrag zum Durchführungsvertrag vom 15. Dezember 2024 sowie im Ergebnis des Anzeigeverfahrens gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB im 2. Nachtrag zum Durchführungsvertrag vom 5. Mai 2025 eingearbeitet.

VI Verfahren

1. Beschluss des Bezirksamtes zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des B-Plans 9-73

Die Vorhabenträgerin, die Grundstücksgesellschaft BürgerBräuQuartier am Müggelsee mbH hat mit Schreiben vom 5. November 2018 aktualisiert mit Schreiben vom 22. Februar 2021 einschließlich des mit den Denkmalschutzbehörden abgestimmten Vorhabens die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Absatz 2 BauGB für das Grundstück Josef-Nawrocki-Straße 8 beantragt. Der BA-Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 9-73 für die Grundstücke Müggelseedamm 164/166 und Josef-Nawrocki-Str. 8 im Ortsteil Friedrichshagen erfolgte in der Sitzung am 3. September 2019. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt für Berlin am 4. Oktober 2019 auf S. 6177.

2. Abfrage der Ziele der Raumordnung

Mit Mail vom 19. April 2021 wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) sowie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) über die Planungsabsicht der Teilung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 9-73 in die Bebauungspläne 9-73a und 9-73b sowie die Weiterführung des B-Plans 9-73b als vorhabenbezogener Bebauungsplan 9-73b VE informiert.

Die GL teilte mit Schreiben vom 26.04.2021 mit, dass das Plangebiet nach der Festlegungskarte des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion im Gestaltungsraum Siedlung gemäß Ziel 5.6 Abs. 1 LEP HR liegt und die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Mit Schreiben vom 14.05.2021 teilte SenSW II C mit, dass keine Bedenken gegen die Teilung des Geltungsbereiches und die Weiterführung eines Bebauungsplans als vorhabenbezogenen B-Plan bestehen. Die Planung berührt wegen der Lage am Müggelseedamm, an der Bölschestraße sowie an den Straßenbahnlinien 60 und 61 gemäß § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 AGBauGB dringende Gesamtinteressen Berlins.

3. Bezirksamtsbeschluss zur Teilung des Geltungsbereichs und Verfahrensfortführung als vorhabenbezogener Bebauungsplan 9-73b

Der BA-Beschluss zur Teilung des Geltungsbereiches des B-Plans 9-73 in die Bebauungspläne 9-73a und 9-73b und Weiterführung des B-Plans 9-73b als vorhabenbezogener B-Plan 9-73b VE wurde in der Sitzung am 29.06.2021 beschlossen. Die Bekanntmachung der o.g. Änderung des Beschlusses über die Aufstellung des Bebauungsplans 9-73 sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Absatz 3 Nr. 2 BauGB erfolgte im Amtsblatt für Berlin vom 29.10.2021 auf Seite 4431 f.

4. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-73b erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung. Bebauungspläne für die Innenentwicklung stehen unter der Anwendungsvoraussetzung, dass durch diese Flächen wiedernutzbar gemacht werden müssen, eine Nachverdichtung erfolgt oder eine andere Maßnahme zur Innenentwicklung vorgenommen wird. Im Folgenden wird sich damit auseinandergesetzt, ob die in § 13a Abs. 1 BauGB formulierten Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren bei der gegenständlichen Planung vorliegen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-73b VE dient der verbindlichen Regelung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen. Hiermit wird das Nutzungsgefüge im Siedlungsbestand eines Bereiches des Ortsteils Friedrichshagen im Bezirk Treptow-Köpenick planerisch gesteuert. Die Zielsetzung des Verfahrens ist die Um- und Nachnutzung des derzeit brachliegenden Geländes der ehemaligen Brauereifläche zu einem gemischt genutzten Quartier mit nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzung sowie mit Wohnen. Die Vorhabenumsetzung ist somit eine Maßnahme, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen dient.

Zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB; kein Vorliegen eines engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhangs mehrerer Bebauungsplanverfahren bzgl. der Berechnung des 20.000 m²-Schwellenwertes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Baubauungsplans 9-73b VE weist insgesamt eine Fläche von 6.910 m² auf. Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO den Schwellenwert von 20.000 m² nicht übersteigt. Dieser Wert wird bedingt durch die Größe des Plangebiets und die beabsichtigten Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen deutlich unterschritten.

Bei der Berechnung ist die Grundfläche von Bebauungsplänen mitzurechnen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden. In unmittelbarer Nähe des Vorhabengebietes befindet sich der Bebauungsplan XVI-65 (Aßmannstraße), welcher zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-73b VE einen engen räumlichen Bezug aufweist. Von einem engen sachlichen und zeitlichen Zusammenhang dieses Bebauungsplanes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-73b VE ist jedoch nicht auszugehen. Mit dem Bebauungsplan XVI-65 soll das vorhandene Wohngebiet planungsrechtlich gesichert und städtebaulich geordnet werden. Mit einer differenzierten Anordnung von Baugrenzen, Baulinien und Abstandsflächen entlang der umgebenden Straßen soll die städtebauliche Eigenart planungsrechtlich gesichert werden. Für die städtebauliche Eigenart dieses Bereiches ist das Gefüge von vorhandenen I- bis IV-geschossigen zweier-

und dreier-Häusergruppen entlang der Aßmann-, der Scharnweberstraße und des Müggelseedamms prägend. Die Revitalisierung des Bürgerbräu-Geländes durch eine Umnutzung zu wohnverträglichem Gewerbe und Wohnen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-73b VE steht in keinem Sachzusammenhang mit der städtebaulichen Ordnung des Wohngebietes im Bebauungsplan XVI-65. Ein enger zeitlicher Zusammenhang im Rahmen der Umsetzung der Bauvorhaben ist bei diesen Bauleitverfahren ebenfalls nicht abzuleiten.

Keine Begründung von Vorhaben nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB, die einer UVP-Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen

Das im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-73b VE geplante Bauvorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht. Durch die geplanten Festsetzungen wird ebenfalls nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die nach Bundesrecht oder dem Berliner Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVP-pflichtig sind.

Kein Vorliegen von Anhaltspunkten für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB, keine Pflichten zur Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG

In unmittelbarer Vorhabengebietsnähe befindet sich das FFH-Gebiet 07 Müggelspree - Müggelsee. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-73b selbst grenzt an die Müggelspree und befindet sich somit außerhalb des genannten FFH-Gebietes. Es befindet sich ebenfalls außerhalb eines europäischen Vogelschutzgebietes.

Von dem geplanten Vorhaben gehen keine wasserseitigen Nutzungen aus, die das FFH-Gebiet Müggelspree – Müggelsee negativ beeinflussen. Hinsichtlich der Entwässerung ist davon auszugehen, dass bei einer Umnutzung von Bestandsgebäuden in einem städtischen Bereich Entwässerungssysteme und Anschlüsse an die öffentliche Kanalisation vorhanden sind, die eine Entwässerung derzeit sichern und auch zukünftig genutzt werden können. Auswirkungen hinsichtlich der Entwässerung auf den Müggelsee sind demzufolge derzeit nicht zu erwarten. Ebenso gehen von den Nutzungen, die nach den geplanten Festsetzungen zulässig sind, keine Emissionen aus, die das FFH-Gebiet negativ beeinträchtigen. Die von den geplanten Nutzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-73b VE ausgehenden Auswirkungen beschränken sich somit unter Nutzung von Bestandsgebäuden vorrangig auf das Vorhabengebiet, es ist von keinen Beeinträchtigungen auf das FFH-Gebiet Müggelspree – Müggelsee auszugehen. Die Durchführung einer FFH-Prüfung ist somit nicht erforderlich.

Zusammenfassung der Prüfung für das Verfahren nach § 13a BauGB

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB sind beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-73b gegeben. Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wird auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Durch den Bebauungsplan ermöglichte Eingriffe in Natur und Landschaft gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB als zulässig und müssen daher nicht ausgeglichen werden. Dennoch werden die artenschutzrechtlichen Bestimmungen im Rahmen des Planverfahrens beachtet sowie die Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes bei der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.

5. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Absatz 3 Nr. 2 BauGB

Da die Bebauungsplanverfahren 9-73a und 9-73b VE gemäß § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren ohne Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt werden, wurde anstatt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit an der verbindlichen Bauleitplanung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB eingeräumt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Zusammenhang mit der Bekanntmachung der o.g. Änderung des BA-Beschlusses im Amtsblatt für Berlin vom 29.10.2021, Seite 4431 f.

In der Zeit vom 01.11. bis einschließlich 19.11.2021 konnte sich die Öffentlichkeit im Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, Alt-Köpenick 21 (Rathaus Köpenick), 12555 Berlin, über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und zur Planung äußern. Während des o.g. Zeitraumes konnte sich die Öffentlichkeit auch im Internet über die Planung informieren und äußern.

Während des bekannt gemachten Zeitraums erfolgten 235 Zugriffe auf die entsprechende Internetseite und eine direkte Einsichtnahme im FB Stadtplanung. Im Rahmen der Beteiligung ergaben sich Äußerungen insbesondere zu folgenden Themenkomplexen:

Abgrenzung des Geltungsbereichs:

Es wird die auf einen Teil des Gesamtareals beschränkte Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Frage gestellt.

Abwägung: Die Erforderlichkeit der Aufstellung des B-Plans 9-73 basiert auf der Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Nutzung des gesamten denkmalgeschützten Brauereigeländes, welches die Grundstücke Müggelseedamm 164/166 und Josef-Nawrocki-Straße 8 umfasst. Diese Intention gilt auch weiterhin trotz der beschlossenen Teilung des B-Plans 9-73 in die B-

Pläne 9-73a und 9-73b VE. Die Teilung des Geltungsbereiches wurde erforderlich, da aufgrund verschiedener städtebaulicher Rahmenbedingungen sowie zeitlicher und investiver Faktoren das Grundstück Müggelseedamm 164/166 und das Grundstück Josef-Nawrocki-Straße 8 nur in unterschiedlichem Tempo unter Beachtung des Erhalts und der Nachnutzung des Denkmals entwickelbar sind. Mit der Teilung des Geltungsbereiches soll eine zügige planungsrechtliche Sicherung sowie Umsetzung des Vorhabens einschließlich mietpreisgebundenen Wohnraums auf dem Grundstück Josef-Nawrocki-Straße 8 gewährleistet werden.

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sowie Verzicht auf Durchführung einer Umweltprüfung und Artenschutz:

Es werden ein Planverfahren mit Umweltprüfung sowie die Beachtung des Artenschutzes und in dem Zusammenhang auch Dachbegrünungsmaßnahmen gefordert.

Abwägung: Das Planverfahren wird als Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt, bei dem die Durchführung einer Umweltprüfung entfällt. Die einzuhaltenden rechtlichen Anforderungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens wurden vor Aufstellung des Planverfahrens geprüft und erfüllt. Die im beschleunigten Verfahren zu ermittelnden Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur, Landschaft und Umwelt sind dennoch zu ermitteln. Daher sind auch alle einschlägigen Umweltschutzgüter untersucht worden. Ferner wurden Untersuchungen zum Artenschutz, eine Verkehrsuntersuchung sowie eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die Belange des im Bundesnaturschutzgesetz verankerten Artenschutzes werden beachtet. Festsetzungen zur Dachbegrünung auf Teilflächen wurden in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Hinsichtlich einer insektenfreundlichen Beleuchtung werden die rechtlichen Vorgaben eingehalten.

Nutzungskonzept sowie Umfang der Planung:

Es wurden Vorschläge unterbreitet, den zur Müggelspree orientierten Erdgeschossbereich des Brauereigebäudes zusätzlich für gewerbliche Nutzungen sowie für Cafés, Restaurants und Bars zu nutzen und so eine lebendige Erdgeschosszone zu generieren.

Abwägung: Restaurants sind mit Rücksicht auf das Wohnen im Vorhabengebiet nicht geplant. Eine Cafeteria für die vor Ort ansässigen Gewerbetreibenden soll hingegen zulässig sein. Dadurch bleibt gewährleistet, dass sich das Vorhaben störungsfrei in die Umgebung einfügt. Büros und andere nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Räume für freie Berufe werden hingegen auf dem Grundstück geplant. Das Erfordernis einer gewerblichen Nutzung des Erdgeschossbereichs lässt sich aus einer ehemaligen, längst aufgegebenen Brauereinutzung nicht ableiten.

Anteil mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum:

Es wird der auf 26,3 % (statt der üblichen 30 %) beschränkte Anteil von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum kritisiert.

Abwägung: Unter Beachtung der Sicherung einer städtebaulichen und nachhaltigen Nachnutzung der denkmalgeschützten Bausubstanz wurde in Abstimmung mit der zuständigen Wohnbauleitstelle der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen der reduzierte Anteil von 26,3 % festgelegt. Auch bei dem nunmehr geänderten Vorhaben mit einer reduzierten Geschossfläche Wohnen wird weiterhin die mit der Wohnbauleitstelle abgestimmten 26,3 % der reduzierten Wohngeschossfläche als mietpreisgebundenen Wohnraum im Durchführungsvertrag vom 19. Januar 2024 gesichert.

Freiraumbedarf:

Vor dem Hintergrund von zusätzlichen Bewohnenden und Gewerbetreibenden (zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde von 112 Wohneinheiten und 7 Gewerbeeinheiten ausgegangen) ist mit einem steigenden Parkdruck zu rechnen. Daher wird nach dem Stellplatzkonzept gefragt.
Abwägung: Im Ergebnis der Änderung des Vorhabens sind nur noch 35 Wohneinheiten und nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen geplant. Dieser geänderten Nutzung entsprechend werden Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück in ausreichende Anzahl in einer Tiefgarage und im Untergeschoss des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes zur Verfügung stehen. Unterhalb der künftigen Platzfläche im nördlichen Teil des Vorhabengebietes sind 44 Stellplätze geplant, im Untergeschoss des Bestandsgebäudes 41 Stellplätze, insgesamt also 85 Stellplätze für Pkw. Ein zusätzlicher Parkdruck im öffentlichen Straßenraum der Nachbarschaft wird daher nicht erwartet.

Öffentliche Zugänglichkeit des Ufers:

Von Seiten der Öffentlichkeit wird mehrfach der Wunsch geäußert, dass das Ufer zugänglich gemacht werden soll.

Abwägung: Die denkmalgeschützte Bebauung ist teilweise bis unmittelbar an die Spundwand der Müggelspree geführt, was insoweit einer öffentlichen Zugänglichkeit und naturnahen Gestaltung entgegensteht. Diese Spundwand begrenzt auch das Grundstück der Vorhabenträgerin und auch den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Des Weiteren ist auch aus den o.g. Gründen keine planungsrechtliche Sicherung bzw. Überplanung einer planfestgestellten Bundeswasserstraße möglich. Eine Steganlage würde außerdem eine Genehmigungsfähigkeit durch die Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) voraussetzen und stünde auch unter dem Vorbehalt einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Denkmalschutz, Erhaltungsverordnung und Sichtbezüge:

Vereinzelt wird die Position vertreten, dass weder den Belangen des Denkmalschutzes noch den der geltenden Erhaltungsverordnung entsprochen würde. Ferner werden die Sichtbezüge zum Wasser thematisiert.

Abwägung: Die hochbaulichen Entwürfe sind in einem mehrjährigen Prozess mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden abgestimmt worden – auch nach Änderung der Vorhabenplanung mit dem Ziel, dass der Anteil des Wohnens weniger als 5.000 m² Geschossfläche beträgt. Über die vorliegende Vorhabenplanung herrscht Einigkeit zwischen Vorhabenträgerin und den Denkmalschutzbehörden. Auch die weitere Planung und die Umsetzung erfolgen in enger fachlicher Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden. Im Übrigen ist die Geschichte des Bauwerks mit seiner rund 100-jährigen Geschichte gekennzeichnet von ständigen Umbau-, Ergänzungsbau- und Erneuerungs- und Überformungsmaßnahmen. Ein steter Wandel ist somit unmittelbarer Bestandteil der Baugeschichte. Umso mehr sind die jetzt geplanten Maßnahmen begründet, zumal erst durch sie die Erhaltung und die nachhaltige Nutzung der denkmalgeschützten Anlage ermöglicht wird. Von der Müggelspree bleibt das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage (Südfassade mit dem historischen Schriftzug „Berliner Bürger-Bräu“) weitgehend erhalten. Darüber hinaus entsteht nördlich des denkmalgeschützten Brauereigebäudes in Richtung Bölschestraße ein teilweise öffentlich nutzbarer Platz, der die Sichtbarkeit des Denkmals aus Richtung Bölschestraße wiederherstellt. Zudem erfolgt eine Rekonstruktion verloren gegangener denkmalrelevanter Elemente wie Fassadenschmuck etc. Der bereits bestehende Hochpunkt im Nordwesten des Vorhabengebietes wird unter Beachtung des Denkmalschutzes von der geplanten Aufstockung nicht überschritten. Eine optisch bedrängende Wirkung der Aufstockung kann mit Blick auf Gebäude in der Nachbarschaft ebenfalls nicht konstatiert werden.

Der Denkmalschutz ist deutlich strenger als es Einschränkungen aufgrund einer städtebaulichen Erhaltungsverordnung sein könnten. Was aus Sicht der Unteren Denkmalschutzbehörde und des Landesdenkmalamtes Berlin verträglich und vertretbar ist, kann kaum imstande sein, die städtebauliche Eigenart des Gebietes und seiner Umgebung aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt in einer Weise zu beeinträchtigen, dass die Vorhabenplanung zu versagen wäre. Die Planung ist gerade aus dem Blickwinkel der städtebaulichen Erhaltungsverordnung positiv zu bewerten.

Die in diesem Zusammenhang stehenden Umbauplanungen verschlechtern nicht die Sichtbezüge zur Müggelspree. Vielmehr werden nördlich des Brauereigebäudes durch den geplanten Abriss der vorgelagerten Halle und des Pförtnerhauses neue attraktive Sichtbeziehungen auf das Denkmal durch Anlage eines auch öffentlich nutzbaren Platzes hergestellt.

Brandschutz:

Zur Gewährleistung der bauordnungsrechtlichen Brandschutzanforderungen werden entsprechende vorkehrende Maßnahmen bei der Umsetzung des Vorhabens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens getroffen.

Öffentlichkeitsbeteiligung:

Neben einigen kritischen Äußerungen zu der Form der Öffentlichkeitsbeteiligung wird insbesondere der Wunsch nach einem maßstabsgerechten Massenmodell zur besseren Ablesbarkeit der Planung während der Öffentlichkeitsbeteiligung gefordert. Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung sollen aussagekräftige Planwerke und Dokumente sein. Ein Massenmodell ist nicht geplant.

6. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Mit Schreiben vom 25. März 2022 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme bis zum 29. April 2022 aufgefordert worden. Ein Großteil der eingegangenen Stellungnahmen führte zur Ergänzung der Begründung, andere Stellungnahmen hatten die Änderung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu Folge.

Aufgrund der ablehnenden Haltung des Wasserschifffahrtsamtes Spree-Havel ist die Zulässigkeit von Balkonen oberhalb der Müggelspree gestrichen worden. Die Festsetzung Nr. 6 [inzwischen Nr. 9] wurde entsprechend geändert. Die Möglichkeit für Balkone oberhalb der Müggelspree ist ersatzlos weggefallen.
Hinweise aus dem Bezirksamt Treptow-Köpenick führten zur Änderung der Festsetzung zur Dachbegrünung der mit S.1 und S.2 gekennzeichneten baulichen Anlagen sowie zur Überschreitung der maximalen Gebäudeoberkante zugunsten einer Dachbegrünung mit einem mindestens 15 cm tiefen durchwurzelbarem Aufbau. Im Zuge der weiteren Freiflächenplanung wurden weitere Dachteile bestimmt (S.3 bis S.7), die extensiv begrünt werden sollen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7 und 15). Im Übrigen wurde die Begründung im Ergebnis einiger Stellungnahmen um weitere Hinweise ergänzt. Aufgrund der Hinweise der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz (SenUVMVK) ist die Verkehrsuntersuchung teilweise überarbeitet bzw. ergänzt worden. Ferner erfolgten Nachberechnungen zum Thema Verkehrslärm. Schließlich ist die Konzeption zu den „Technischen Möglichkeiten der Niederschlagswasserbeseitigung“ überarbeitet worden. Durch die Planung zugunsten von Mulden sind vorherige Widersprüche zum Wasserschutzgebiet ausgeräumt worden.
Weitere Hinweise in Stellungnahmen bezogen sich auf die Ver- und Entsorgung, die Verkehrserschließung, die soziale Infrastruktur und Fragen zur Sicherheit.

Im Übrigen ergaben sich Änderungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie in der Begründung aufgrund der Entscheidung, das Nutzungskonzept stark zugunsten von nicht wesentlich störendem Gewerbe zu ändern.

Nachfolgend werden Inhalte sowie die Abwägung aller eingegangenen Stellungnahmen vollständig wiedergegeben:

1. Berliner Stadtreinigung; 26.04.2022

1. Äußerung:

Wir danken Ihnen für die übersandten Planunterlagen. Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigung sowie Belange der Abfallbeseitigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt. Auch aus reinigungstechnischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme. Wir möchten jedoch die Gelegenheit nutzen, um auf die baulichen Erfordernisse zur ordnungsgemäßen Leistungserbringung der Müllabfuhr und Straßenreinigung hinzuweisen. Auch wenn unsere Hinweise nicht in Ihre Abwägung einfließen sollten, bitten wir Sie, diese an die Vorhabenträgerin bzw. an den Fachplaner weiterzuleiten, damit sie bei der konkreten Bauplanung Berücksichtigung finden können.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen. Belange der Abfallbeseitigung sind nicht berührt.

2. Äußerung:

Für den Bereich Müllabfuhr: Behälterstandplätze und Transportwege, Straßen und Wege müssen so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen mit einem Gesamtgewicht von 27 t und einer max. Einzelachslast von 11,5 t dauernd benutzt werden können. Die erforderliche Mindestbreite beträgt 3,55 m. Zufahrtswege von über 15 m Länge erfordern einen Wendeplatz von mind. 25 m Durchmesser. Das Befahren von ausgewiesenen Straßen und Wegen erfolgt ausschließlich bei ausreichend befestigten Oberflächen. Kies-, Schotterwege sowie öffentliche und private Straßen, die sich noch im Bau befinden, erfüllen diese Anforderungen zumeist nicht.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen. Die Entleerung von Wertstofftonnen/Behältern kann direkt von den Müllentsorgungsbetrieben auf der anliegenden Josef-Nawrocki-Straße erfolgen. Nach dem Nutzungskonzept ist ein Hausmeisterservice vorgesehen, der für die rechtzeitige Aufstellung der Wertstofftonnen/Behälter an den Entleerungstagen am Rand der Josef-Nawrocki-Straße sorgt. Die Müllabfuhr muss demzufolge nicht auf das Grundstück fahren.

3. Äußerung:

Flächen für die Aufstellung von Abfall- und Wertstoffbehältern sind unmittelbar an für Entsorgungsfahrzeuge erreichbaren Straßen zu errichten. Abfall- und Wertstoffbehälter werden nur von ebenerdig zugänglichen, d.h. zum öffentlichen Straßenland niveaugleichen Standplätzen entsorgt. Ein Anspruch auf Abholung von einem nicht ebenerdig und nicht niveaugleich zur Straße gelegenen Behälterstandplatz, z.B. in Kellergeschossen und/oder Tiefgaragen, besteht nicht. Die Oberfläche des Transportwegs sowie straßennahe Bereitstellungsflächen sind ausreichend zu befestigen. Der Entleerungsturnus wird von uns nach örtlichen und betrieblichen Belangen festgelegt. Grundsätzlich ist mindestens die für eine wöchentliche Abfuhr ausreichende Anzahl von Behältern aufzustellen. Sollte eine Abfallentsorgung mit Unterflurcontainern geplant werden, müssen zusätzliche Aspekte beachtet werden. Für die Entsorgung mittels Unterflurcontainern muss am Standort ein freier Luftraum über dem Arbeitsbereich des Krans in Höhe von 9 m vorhanden sein. Die Entfernung zwischen Kransäule und Unterflursystem darf nicht mehr als 5,70 m betragen. Der Abstand der Unterflursammelstelle zu Hindernissen muss mindestens 2 m betragen. Im Operationsbereich des Krans dürfen sich keine Objekte befinden, die die Entleerung behindern. Bei der Planung und Gestaltung der Abfallsammelplätze sowie der Verkehrsflächen unterstützt Sie gern die BSR-Standplatzberatung unter Standplatzberatung@BSR.de. Um unsere Pflichten bezüglich des Arbeitsschutzes sowie der gesetzlichen Unfallversicherung zu erfüllen, können wir weitere Anforderungen stellen.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen. Siehe auch vorangegangene Abwägung zu 2.

4. Äußerung:

Für den Bereich Reinigung: Gestaltung der Fahrbahnen und Gehwege: Fahrbahnkanten sind durchgängig ohne Hindernisse, wie z. B. vorstehende Regeneinläufe, auszuführen, um die maschinelle Reinigung nicht zu behindern. Eine Querbeparkung sollte vermieden werden. Bordsteinkanten an Kreuzungen und Überwegen sind mit einer Mindestbreite von 1,50 m abzusenken. Bei der Einrichtung von Stellflächen für den ruhenden Verkehr ist es für unsere Reinigungsarbeiten von Vorteil, die Einläufe für die Oberflächenentwässerung so anzulegen oder auszusparen, dass diese nicht durch parkende Fahrzeuge verstellt werden können. Zum Absaugen von Schlammfängen setzen wir Baggersaugfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 27 t und einem Schwenkbereich des Saugrüssels von 5 m ein. Werden Schlammfänge im Gehwegbereich so angelegt, dass sie über 5 m von der Bordsteinkante entfernt sind, sollte eine Zufahrt für diese Fahrzeuge gewährleistet sein. Auf den Einsatz von Kastenrinnen zur Entwässerung sollte gänzlich verzichtet werden.

Aus Sicht der Reinigung und Müllabfuhr ist bei der Gestaltung der öffentlichen und privaten Gehwegbereiche die gebundene Pflasterbauweise der ungebundenen vorzuziehen. Auf wassergebundene Wegedecken ist zur Vermeidung von Wildwuchs zu verzichten. Durch die Wahl eines geeigneten Verlegematerials und ggf. einer entsprechenden Versiegelung kann zudem der Entstehung hartnäckiger Verschmutzungen, wie z. B. durch Kaugummis, entgegengewirkt werden.

Bei der Aufstellung von Pollern im Gehwegbereich bitten wir zu beachten, dass die ungehinderte Zu- und Abfahrt für den Behältertransport und für Kleinkehrfahrzeuge mit einer lichten Breite von 1,50 m gewährleistet wird. Diese Mindestbreite ist auch für die ordnungsgemäße maschinelle Reinigung von Radverkehrsanlagen auf Gehwegen erforderlich. Baulich auf der Fahrbahn gelegene, geschützte Radverkehrsanlagen erfordern eine Breite von mindestens 2,10 m, um eine maschinelle Winterdiensträumung gewährleisten zu können. Die farbliche Kennzeichnung der Radstreifen sollte dem regelmäßigen Einsatz von Kehrmaschinen (Stahlborsten) und dem winterlichen Einsatz von Taumitteln (Sole) sowie der Bearbeitung mittels Schneepflugs mit Stahlschürfkante standhalten.

Zum Behältertransport sind auch hier regelmäßige Durchgänge zwischen den Pollern von mindestens 1,50 m Breite erforderlich. Generell erleichtern Absenkungen an Gehwegen die Arbeit der Reinigung und der Müllabfuhr beim Überqueren der Straßen.

Abwägung:
Wird zur Kenntnis genommen. Öffentliche Straßenverkehrsflächen sind nicht Bestandteil des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Hinweise werden in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt im Rahmen des Anschlusses der inneren vorhabenbedingten Erschließung an das öffentliche Straßennetz beachtet.

5. Äußerung:

Erhöht angelegte Baumeinfassungen oder ähnliche Anlagen sollten möglichst so gestaltet werden, dass sie ohne Vorsprünge gerade bis zur Gehwegebene verlaufen, um eine optimale Reinigung der Gehwege zu gewährleisten. Zudem sind Baumeinfassungen nur mit gefestigter Erde (Verzicht auf Gitter, Kiesel etc.) anzulegen. Bei der Verwendung von Abdeckungen ist es eine große Erleichterung für uns, wenn diese das Aussaugen von Abfällen ermöglichen, dabei aber Kiesel o. Ä. zurückhalten. Begleitgrün sollte nur auf Flächen angelegt werden, die nicht zwangsläufig betreten werden müssen. Beim Anlegen von unbefestigten Flächen ist es auch wünschenswert, wenn auf Kieselsteine verzichtet wird. Bei der Installation von Papierkörben bitten wir um Verwendung von Pfosten mit einer minimalen Höhe von 1,30 m und einem Durchmesser von 0,08 m. Bei einem hohen Abfallaufkommen empfehlen wir den Einsatz von Unterflurpapierkörben. Um Behinderungen bei der Reini-

gung zu vermeiden, ist es erforderlich, dass Verkehrsschilder und Werbeplakate in einer Mindesthöhe von 2,10 m angebracht werden. Auch bei der Installation sonstiger gestalterischer Elemente sollte eine ungehinderte Reinigung gewährleistet bleiben.

Äußerung:

Wird zur Kenntnis genommen. Öffentliche Straßenverkehrsflächen sind nicht Bestandteil des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

6. Äußerung:

Über eine Rückmeldung, inwieweit unsere Anmerkungen in der Detailplanung Beachtung gefunden haben, wären wir dankbar. Bitte denken Sie auch daran, uns den Tag der Verkehrsübergabe rechtzeitig mitzuteilen. Darüber hinaus benötigen wir eine Übersicht der als öffentliche Verkehrsfläche gewidmeten Bereiche (Widmungskarte). Wir möchten Sie zudem darauf hinweisen, dass nach Abschluss der Baumaßnahme durch Ihr Haus zu prüfen ist, ob neue Gehwege, die keinem Anlieger zugeordnet werden können, entstanden sind und uns über die daraus resultierende Winterdienstpflicht gem. § 4 Abs. 4 Straßenreinigungsgesetz (StrReinG) zu informieren. Um eventuelle Beschädigungen an neuen oder wiederhergestellten Gehwegen zu verhindern, bitten wir Sie außerdem um die Meldung solcher Gehwegabschnitte und des entsprechenden Zeitraumes, in welchem diese nicht mit Kleinkehrfahrzeugen befahren werden sollen. Für weiterführende Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Abwägung: *Die BSR wurde im Planverfahren beteiligt.*

2. Bundeswehr; 01.04.2022

Äußerung:
Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Abwägung: *Wird zur Kenntnis genommen. Es bestehen keine Einwände.*

3. Gemeinsame Landesplanungsabteilung; 28.03.2022

Äußerung:
Dem o.g. vorhabenbezogenen B-Plan stehen Belange der Raumordnung nicht entgegen. Aufgrund der angespannten Lage im Zusammenhang mit den Maßnahmen zum Schutz vor dem neuartigen Corona-Virus versenden wird die Stellungnahme ausschließlich per email.

Abwägung: *Wird zur Kenntnis genommen.*

4. BA Treptow-Köpenick Jugendamt; 11.04.2022

1. Äußerung:

Das Jugendamt bestätigt, dass gemäß Berechnungstool ein Bedarf an 9 Plätzen in der Kinderbetreuung entsteht, wenn die Geschossfläche zugrunde gelegt wird. Da im Bauvorhaben jedoch kleinere Wohnungen vorgesehen sind und somit mehr Wohneinheiten entstehen als vom Berechnungsmodell vorgesehen, sollte von einem höheren Bedarf von 10-11 Plätzen ausgegangen werden.

Bei dieser Größenordnung könnte die Einrichtung einer Kindertagespflegestelle als Verbundtagespflege oder als zwei getrennte Kindertagespflegen geprüft werden. Falls diese Option gewählt werden soll, sollte im Durchführungsvertrag verankert werden, dass die Vorhabenträgerin sich frühzeitig bezüglich der Grundrisse mit dem Jugendamt abstimmen muss, um die notwendigen Standards erfüllen zu können. Falls eine Kita ins Gebäude integriert werden soll, muss die Abstimmung frühzeitig mit der Kitaaufsicht der SenBJF erfolgen.

Ergänzung vom 12.07.2022

Der Bedarf an Betreuungsplätzen kann nicht in der Bezirksregion abgedeckt werden. Zwar ist Friedrichshagen mit einer Betreuungsquote von 77,3% (0-u.7, Stand 31.12.2021) verhältnismäßig gut ausgestattet, allerdings wird das bestehende Platzangebot zur bedarfsgerechten Versorgung und Sicherung des Wunsch- und Wahlrechts der Eltern benötigt. Des Weiteren dienen die Kapazitäten in Friedrichshagen auch der Versorgung der benachbarten Bezirksregionen, hierbei v.a. der Dammvorstadt, die nicht über ausreichende Betreuungsplätze verfügt.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen.
Im Ergebnis der Änderung des Vorhabens sollen nur noch ca. 35 Wohneinheiten bis zu einer maximal zulässigen Geschossfläche Wohnen von maximal 4.999 m² gesichert werden. Allerdings kommt für Vorhaben mit weniger als 5.000 m² Geschossfläche Wohnen gemäß der aktuellen Leitlinie für

den Abschluss städtebaulicher Verträge im Land Berlin vom 1. November 2018 das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung nicht zur Anwendung. Durch die Reduzierung der Geschossfläche Wohnen auf unter 5.000 m² und die damit einhergehende Erhöhung gewerblicher Nutzfläche liegt die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung im erforderlichen Planverfahren zur planungsrechtlichen Sicherung des geänderten Vorhabens im Ermessen des Bezirks. Der Bezirk hat daher, auch in Abstimmung mit der Vorhabenträgerin entsprechend den verbindlichen Regelungen im Durchführungsvertrag vom 19. Januar 2024 festgelegt, dass sich die Quantifizierung und Sicherung der vorhabenbedingten Bedarfe an Kita- und Grundschulplätzen einschließlich der Folgekostenbeteiligung an den Regeln des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung orientieren werden.

Im Ergebnis des Berechnungstools zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge wird durch das o.g. geänderte Vorhaben ein Bedarf von 5 Kita-Plätzen ausgelöst bzw. erzeugt. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich verbindlich im § 6 des Durchführungsvertrages vom 19. Januar 2024 die Kosten zur Deckung der 5 Kita-Plätze im Rahmen der Erweiterung einer noch vom zuständigen Fachamt zu benennenden Kita zu übernehmen.

5. Polizei Berlin; 25.04.2022

1. Äußerung:

Die Polizei Berlin nimmt zu dem o.g. Bebauungsplanverfahren aus Sicht der Städtebaulichen Kriminalprävention (SKP) unter Einbeziehung verkehrlicher Aspekte wie folgt Stellung:

Betrachtung der Kriminalitätslage: Die Kriminalitätslage in der Josef-Nawrocki-Str. sowie dem näheren Umfeld (inkl. Müggelpark) ist eher unauffällig. Kriminelle Taten betrafen im Betrachtungszeitraum der letzten beiden Jahre insbesondere den Diebstahl von Fahrrädern. In der warmen Jahreszeit wird der Müggelpark speziell in den Nachtstunden häufig von Jugendlichen zur Durchführung von Feierlichkeiten genutzt, was vereinzelt zu Ruhestörungen führt.

Aspekte der Städtebaulichen Kriminalprävention: Aus Sicht der Städtebaulichen Kriminalprävention bestehen gegen die vorgelegten Planungsinhalte keine Bedenken. Im Gegenteil wird erwartet, dass die vorgesehene Bebauung einen positiven Effekt auf das Sicherheitsempfinden im Umfeld hervorrufen wird und die Neugestaltung Anklang bei den Anrainern finden wird. Wünschenswert wäre die Planung von Ladesäulen für Elektrokraftfahrzeuge und verschließbare Fahrradboxen oder vergleichbare Sicherheitsvorkehrungen, um den Fahrraddiebstahl zu minimieren.

Abwägung: *Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der städtebaulichen Kriminalprävention wird ein positiver Effekt infolge der geplanten Entwicklung erwartet.*

2. Äußerung:

Verkehrsaspekte:

Aus verkehrlicher Sicht werden zum vorliegenden B-Plan 9-73b folgende Hinweise gegeben:

Allgemein: Das hier geplante Bauprojekt mit 112 Wohn- und 7 Gewerbeeinheiten liegt inmitten eines für Erholungssuchende äußerst attraktiven Köpenicker Ausflugsgebietes; dem Friedrichshagener Müggelpark mit Anlegestelle für die Fahrgastschifffahrt, Ausflugslokalen und durch den Spreetunnel mit Anbindung an den Großen Müggelsee und seinen (Rad-)Wanderwegen und Lokalitäten entlang des Köpenicker Stadtforstes. Insofern ist vor allem in der wärmeren Jahreszeit ein erhöhtes Verkehrsaufkommen von zu Fuß gehenden und Rad fahrenden Verkehrsteilnehmenden zu verzeichnen. Der Kfz-Stellplatz-Suchverkehr soll in diesem Zusammenhang nicht unerwähnt bleiben. Ob die in Rede stehenden drei Verkehrszählungen hierbei diese Verkehrsströme wiedergegeben haben, konnte nach Durchschau der Unterlagen nicht eindeutig verifiziert werden.

Verkehrsaufkommen: Die geplanten 112 Wohneinheiten und 7 Gewerbeeinheiten werden zu einem signifikant höheren Verkehrsaufkommen im anliegenden Straßennetz (insbesondere Josef-Nawrocki-Straße, Scharnweberstraße) führen. Problematisch erscheint in diesem Kontext die vorherrschende Einbahnstraßenregelung der Straßenzüge Josef-Nawrocki-Straße/ Scharnweberstraße mit Ausfahrt am Knotenpunkt Scharnweberstraße/Müggelseedamm.

Abwägung: *Wird zur Kenntnis genommen. Die Verkehrsuntersuchung ist von der zuständigen Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (zum Zeitpunkt der Stellungnahme Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz (SenUVMVK)) geprüft worden. Im Ergebnis der Stellungnahme (siehe Punkt 18) wurde die Verkehrsuntersuchung teilweise überarbeitet sowie ergänzt infolge der Änderung der Vorhabenplanung. Darüber hinaus gehende weitere Untersuchungen wurden nicht gefordert und wurden somit auch nicht geplant.*

Im Ergebnis der Änderung der Vorhabenplanung sind ein deutlich höherer Anteil von nicht störenden Gewerbenutzungen (bis zu 9.921 m² Geschossfläche) sowie 35 Wohneinheiten mit einer Geschossfläche von maximal 4.999 m² geplant.

3. Äußerung:

Innere Erschließung: Dem Bebauungsplan konnte nicht entnommen werden, wie die Querschnitte der Zuwegungen aufgeteilt und dimensioniert sind. Es wird vorausgesetzt, dass diese richtliniengerecht berücksichtigt werden.

Abwägung: *Wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stehen der vorhabenbedingten und ausreichend dimensionierten Erschließung nicht entgegen. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind ausreichend dimensionierte Zufahrtmöglichkeiten und Aufstellflächen für die Feuerwehr gegeben.*

4. Äußerung:

Äußere Erschließung: Das direkte Erreichen des Grundstückes ist von der Planung nur aus westlicher Richtung des Müggelseedamms kommend über die Josef-Nawrocki-Straße gewährleistet. Aus Richtung Osten ist das Linksabbiegen vom Müggelseedamm in die Josef-Nawrocki-Straße durch Z 209-30 StVO nicht gestattet. In der Verkehrsuntersuchung wird von der Annahme ausgegangen, dass Kfz aus östlicher Richtung durch Rechtsabbiegen in die Bölschestr. und Wendemanöver zurück zum Knoten gelangen, um dann ordnungsgemäß rechtsabbiegend über die Josef-Nawrocki-Straße zur Liegenschaft zu gelangen. In der Untersuchung selbst wurden bereits 75 Verkehrsverstöße registriert. Insofern erscheint gesetzestreues Verkehrsverhalten bei entsprechender Verkehrsverdichtung realitätsfremd. Zu überprüfen wäre eine Öffnung der Pfeiffergasse als Zufahrtsmöglichkeit für beide Richtungen. Von dieser kann auch in beide Richtungen auf den Müggelseedamm abgebogen werden.

Abwägung: *Die Pfeiffergasse ist nicht Bestandteil des Grundstücks Josef-Nawrocki-Straße 8 und somit auch nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen B-Plans 9-73b VE. Der private, nicht öffentlich gewidmete Teil der Pfeiffergasse gehört zum Grundstück Müggelseedamm 164/166 und liegt im Geltungsbereich des benachbarten B-Plans 9-73a.*

5. Äußerung:

ÖPNV: Das Grundstück erscheint mit der S3, den TRAM-Linien 60, 61 und 88 sowie den Nachtbuslinien N 61 und N 67 ausreichend angebunden. Haltestellen befinden sich in ausreichender Anzahl im Nahbereich. Wünschenswert wäre eine weitere Taktverdichtung

Abwägung: *Wird zur Kenntnis genommen. Über eine Taktverdichtung entscheidet der zuständige öffentliche Unternehmensträger, die BVG.*

6. Äußerung:

Rad-/Fußgängerverkehr: Die vorhandenen Radwege sind entlang der Bölschestraße, des Müggelseedamm und des 30 km/h-Zonengebietes ausreichend. Auch Gehwege sind beidseitig vor-

handen. Es wird nochmal auf das hohe Aufkommen an Radfahrenden hingewiesen, die trotz Verbotes häufig entgegengesetzt der Einbahnstraßen fahren. Insbesondere bei Rad Fahrenden, die vom Spreetunnel kommend die Josef-Nawrocki-Straße befahren, ist das sehr häufig zu beobachten. Ein kürzlich zur Verdeutlichung aufgestelltes Einbahnstraßenschild gegenüber der Ausfahrt erbrachte hier keine deutliche Verbesserung. Das Radfahren entgegen der Einbahnstraßenrichtung des dichter werdenden Kfz-Verkehrs zukünftiger Bewohner und ihrer Gäste birgt zusätzliches Gefahrenpotential.

Hinweis: Der Gehwegteil an der westlichen Einmündung Müggelsee-damm/Josef-Nawrocki-Straße ist sehr schmal geraten.

Abwägung: *Wird zur Kenntnis genommen. Das Verhalten von Radfahrenden außerhalb des Vorhabengebietes steht in keinem Zusammenhang mit der Vorhabenplanung zur nachhaltigen Wiedernutzbarmachung des überwiegenden Teils der denkmalgeschützten Bausubstanz der „Brauerei Bürgerbräu“ für wohnverträgliches Gewerbe sowie für Wohnen.*

7. Äußerung:

Stellplätze: Gemäß den aktuellen Vorhabenentwürfen ist insgesamt Raum für 82 Pkw-Stellplätze in den Tiefgaragen vorhanden. Laut Verkehrsgutachten stehen den Anwohnern 56 Stellplätze in einer Tiefgarage zur Verfügung. Dies wird ebenso als ausreichend wie auch die geplanten ca. 243 Fahrradabstellplätze geachtet.

Abwägung: *Wird zur Kenntnis genommen.*

8. Äußerung:

Sonstige Hinweise: Auch bei der späteren Entwurfs- und Detailplanung für die Gebäude und ihre Zugänge, Tiefgaragen und Freiflächen sollten kriminalpräventive Aspekte berücksichtigt werden. Die Planenden sollten ausdrücklich auf Kriterien wie Übersichtlichkeit, Ausschluss von schwer einsehbaren Bereichen, gute Orientierung, Behindertengerechtigkeit, generationenübergreifende Ausstattung, gute Beleuchtung, technische Schutzmaßnahmen etc. hingewiesen werden. Auch geeignete Einbruchschutzmaßnahmen sollten von vorneherein zum Einsatz kommen. Die Zentralstelle für Prävention der Polizei Berlin bietet hierzu qualifizierte und kostenlose Beratung an. Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren.

Abwägung: *Wird zur Kenntnis genommen. Unter Beachtung des Denkmalschutzes können im Rahmen der Ausführungsplanung die sonstigen Hinweise beachtet werden.*

6. Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie; 01.05.2022

1. Äußerung:

Innerhalb des Verfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB nimmt das für die öffentlichen allgemeinbildenden Schulen zuständige Referat I D der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie wie folgt Stellung: Es bestehen derzeit keine schulfachlichen Einwände, solange die Schulplatzversorgung, insbesondere im Primarbereich, bedarfsgerecht zum vorgesehenen Wohnungsbau und deren Folgebedarf an zusätzlicher schulischer Infrastruktur in der Region gesichert werden können.

Die vorhandenen bezirklichen Primarstufenkapazitäten sind nach den vorläufigen Monitoringergebnissen von 2021/22 kurz- und mittelfristig nicht auskömmlich. Ausreichende Primärstufenkapazitäten werden ab dem Schuljahr 2028/29 prognostiziert, sofern alle kapazitätserhöhen-den Maßnahmen fristgerecht realisiert werden.

Abwägung: *Wird zur Kenntnis genommen. Siehe auch Schulamt, Punkt 24.*

2. Äußerung:

Bei Realisierung der im Vorhabengebiet vorgesehenen 112 Wohneinheiten resultiert ein rechnerischer Gesamtfolgebedarf von bis zu 12 Grundschulplätzen. In der Begründung findet sich bislang keine Darlegung, an welcher Schule die erwarteten Kinder versorgt bzw. wo ggf. weitere Grundschulplätze geschaffen werden sollen. Die in der Begründung S. 51, 4. Absatz enthaltene Passage „Die Qualifizierung... und der Nachweis ihrer Abdeckung...“ erbitten wir neben der erfolgten Darstellung zur Anwendung des „Berliner Modells der...“ entsprechend zu ergänzen.

Sofern ein detaillierter Bedarfsdeckungsnachweis des bezirklichen Schulträgers, welcher eine Kopie dieses Schreibens erhält, der die erforderlichen ggf. baulichen und organisatorischen Maßnahmen zur Schaffung der benötigten Grundschulkapazitäten erläutert, vorliegt, bestehen seitens der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, Referat I D keine Einwände gegen die Planungen.

Abwägung:

Der Stellungnahme wird gefolgt. Im Ergebnis der Änderung des Vorhabens sollen ca. 35 Wohneinheiten bis zu einer maximal zulässigen Geschossfläche Wohnen von maximal 4.999 m² gesichert werden. Allerdings kommt für Vorhaben mit weniger als 5.000 m² Geschossfläche Wohnen gemäß der aktuellen Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge im Land Berlin vom 1. November 2018 das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung nicht zur Anwendung. Denn durch die Reduzierung der Geschossfläche Wohnen auf unter 5.000 m² und die damit einhergehende

Erhöhung gewerblicher Nutzfläche liegt die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung im erforderlichen Planverfahren zur planungsrechtlichen Sicherung des geänderten Vorhabens im Ermessen des Bezirks. Der Bezirk hat daher, auch in Abstimmung mit der Vorhabenträgerin entsprechend den verbindlichen Regelungen im Durchführungsvertrag vom 19. Januar 2024 festgelegt, dass sich die Quantifizierung und Sicherung der vorhabenbedingten Bedarfe an Kita- und Grundschulplätzen einschließlich der Folgekostenbeteiligung an den Regeln des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung orientieren werden.

Im Ergebnis des Berechnungstools zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge wird durch das o.g. geänderte Vorhaben ein Bedarf an 5 Grundschulplätzen ausgelöst bzw. erzeugt. Gemäß Schreiben des zuständigen Fachamtes vom 27. November 2023 ist die Reaktivierung einer Grundschule in der Stillerzeile 100 zum Schuljahr 2024/25 beabsichtigt. Die geplante Grundschule dient auch der Deckung des durch das geänderte Vorhaben ausgelösten Bedarfs. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im § 7 des Durchführungsvertrages vom 19. Januar 2024 zur Übernahme der anteiligen Kosten zur Deckung des vorhabenbedingten Bedarfs von 5 Grundschulplätzen in der o.g. neu zu errichtenden Grundschule.

7. Senatsverwaltung für Finanzen; 29.04.2022

1. Äußerung:

Gegen die Planung bestehen im Grundsatz keine Bedenken. Ich bitte jedoch um die Beachtung des folgenden Hinweises unserer Haushaltsabteilung: „Die dargestellten Auswirkungen auf die Bereiche Kindertagesbetreuung und Schulplätze sind - sofern nicht bereits erfolgt - mit der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie abzustimmen.“

Abwägung: *Wird zur Kenntnis genommen. Die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie wurde beteiligt (siehe Punkt 6).*

8. Senatsverwaltung für Kultur und Europa; 28.03.2022

1. Äußerung:

Im Ergebnis der Prüfung der zum o.a. Betreff übermittelten Unterlagen nimmt die Senatsverwaltung für Kultur und Europa (SenKultEuropa) wie folgt Stellung: Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-73b VE für das Grundstück Josef-Nawrocki-Straße 8 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Friedrichshagen, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung von großen Teilen des baulichen denkmal-geschützten Bestandes des ehemaligen Betriebsgelän-

des der Bürgerbräu-Brauerei geschaffen werden. Vorrangig sollen sowohl innerhalb des denkmalgeschützten Gebäudekomplexes als auch in einem dreigeschossigen Neubau Wohnungen geschaffen werden; zudem ist jedoch auch beabsichtigt, das Wohnen ergänzende, nicht störende Gewerbebetriebe und Räume für freie Berufe unterzubringen.

Abwägung: *Wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der anhaltend hohen Zinsen sowie Material- und Baukosten einschließlich der damit verbundenen Rahmenbedingungen wurde eine Änderung des nicht mehr tragfähigen, überwiegend wohnorientierten Vorhabens erforderlich. Das Vorhaben umfasst nunmehr in Abstimmung mit dem Bezirk einschließlich der zuständigen Denkmalschutzbehörden eine reduzierte Geschossfläche Wohnen von ehemals 9.195 m² auf nur noch maximal 4.999 m² und eine Erhöhung der nicht störenden gewerblichen Nutzung (Büros und andere nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Räume für freie Berufe, auch für künstlerisch oder kreativ tätige Personen) auf eine Geschossfläche von max. 9.921 m². In einem kleineren Neubau sollen maximal 2 Wohnungen entstehen.*

2. Äußerung:

Hierzu verweist die SenKultEuropa auf dringend benötigte Räume für die Kunstproduktion in Berlin – etwa in Form von Ateliers für bildende Künstlerinnen und Künstler. Zum einen stören diese benachbarten Wohnnutzungen nicht, denn sie verursachen weder Lärm- noch Geruchsemmissionen. Zum anderen lassen sie sich in der Regel problemlos auf denkmalgeschützten Flächen ertüchtigen. Daher erbittet die SenKultEuropa eine Berücksichtigung derartiger Nutzungen sowohl in den denkmalgeschützten Bereichen als auch im vorgesehenen Neubau und bietet der Vorhabenträgerin (Grundstücksgesellschaft BürgerBräuQuartier am Müggelsee mbH) in diesem Zusammenhang an, hierzu frühzeitig miteinander ins Gespräch zu kommen, um ggf. Fördermöglichkeiten des Landes Berlin für die Einrichtung von künstlerischen Arbeitsräumen vorzustellen. Eine diesbezügliche Vermittlung zwischen der SenKultEuropa und der Vorhabenträgerin durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin wird angestrebt.

Abwägung: *Wurde berücksichtigt. Im Ergebnis der Änderung der Vorhabenplanung werden gemäß verbindlicher Projektplanung einschließlich Flächenaufstellung/Nutzungsplan (Anlage 3 des Durchführungsvertrages vom 19.01.2024 sowie 1. Nachtrag vom 19.12.2024) gewerblich nutzbare Flächen auch als Ateliers für Kunst- und Kulturschaffende gesichert.*

3. Äußerung:

Eine prioritäre Aufgabe der Senatsverwaltung für Kultur und Europa ist die Verbesserung der Produktionsbedingungen von Kunst und Kultur in der Stadt. Hierzu zählt besonders die Akquise und

langfristige Sicherung von Arbeitsräumen für die künstlerische Produktion. Für über 40.000 professionelle Künstlerinnen und Künstler ist Berlin der zentrale Ort der Produktion in Europa. Sie und ihre Arbeit sind für Berlin als Ganzes wichtig. In der wachsenden Stadt sind auch Arbeitsräume als unverzichtbare Infrastruktur für künstlerisches Schaffen angesichts wachsender Nutzungskonkurrenzen nicht nur zu erhalten, sondern auch neu zu schaffen. Immer mehr Ateliers gehen auf dem freien Markt verloren. Der Verdrängungsprozess setzt sich kontinuierlich fort infolge des Preisanstiegs auf dem Immobilienmarkt, der Umwandlung geeigneter Flächen für renditeträchtigere Nutzungen und des konstanten Zuzugs von Kunstschaffenden nach Berlin. Neben der Umnutzung von Bestandsobjekten bedarf es auch des Neubaus von künstlerischen Arbeitsräumen, der auch stadträumlich ein Gewinn sein kann, dem Leitbild der gemischten Stadt entspricht („Berliner Mischung“) und zur nachhaltigen Stadtentwicklung beiträgt Die Senatsverwaltung für Kultur und Europa bittet um Kenntnisnahme und entsprechende Einarbeitung/ Berücksichtigung des o. A.

Abwägung: *Wurde berücksichtigt. Im Ergebnis der Änderung der Vorhabenplanung werden gemäß verbindlicher Projektplanung einschließlich Flächenaufstellung/Nutzungsplan (Anlage 3 des Durchführungsvertrages vom 19.01.2024 sowie 1. Nachtrag vom 19.12.2024) gewerblich nutzbare Flächen auch als Ateliers für Kunst- und Kulturschaffende gesichert.*

9. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen I B; 21.04.2022

1. Äußerung:

Aufgrund der originären Zuständigkeiten der Referate I A und I B für die vorbereitende Bauleitplanung (Nr. 8 Abs. 2 ZustKatAZG) äußern wir uns zur Abstimmung der Bauleitplanung wie folgt zur:

1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1)

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 2. September 2021 (ABl. S. 3809) stellt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans gemischte Baufläche M2 sowie entlang der Müggelspree einen Ufergrünzug in symbolischer Breite dar. Die vorgesehenen baulichen Nutzungen sind aus der gemischten Baufläche entwickelbar. Dem übergeordneten Planungsziel der Vernetzung von Grünflächen und der öffentlichen Zugänglichkeit der Gewässer (s. hierzu textliche Darstellung Nr. 3 und AV FNP 11.6 und 11.7) wird jedoch nicht ausreichend Rechnung getragen. Die öffentliche Zugänglichkeit zum Wasser soll zwar nach Aussage der Vorhabenträgerin ermöglicht werden, dennoch wird sie im Bebauungsplanentwurf nicht gesichert (s. Begründung S. 54). Hier besteht aus unserer Sicht Überarbeitungsbedarf und wir empfehlen eine planungsrechtliche Sicherung des Uferzugangs.

Abwägung: *Wird zur Kenntnis genommen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar. Der Plan dient in erster Linie der nachhaltigen Sicherung und Wiedernutzung des denkmalgeschützten Brauereigebäudes auf dem Grundstück Josef-Nawrocki-Straße 8. Die Vorhabenplanung erzielt keine unmittelbaren Effekte für die Weiterentwicklung des Uferbereichs. Der Uferbereich zur Müggelspree ist in diesem Bereich seit vielen Jahrzehnten anthropogen überformt, d.h. es existiert kein natürliches Flussufer mit Ufervegetation. Vielmehr ist die Wasserkante sichtbarer Bestandteil der historischen Bebauung des Bürgerbräu-Areals. Die denkmalgeschützte Bebauung ist teilweise bis unmittelbar an die Spundwand der Müggelspree geführt, was insoweit einer öffentlichen Zugänglichkeit und naturnahen Gestaltung entgegensteht.*

2. Äußerung:

2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen

StEP Wohnen 2030: Bezüglich der Angaben auf S.18 wird darauf hingewiesen, dass das WoFIS ein verwaltungsinternes Abstimmungsinstrument und kein durch den Senat von Berlin beschlossenes Planungsdokument darstellt. Die im WoFIS für diesen Standort dargestellten Inhalte sind bereits in den StEP Wohnen 2030 eingeflossen. Ein Verweis auf dieses ist somit in der Begründung nicht vorzusehen. Dies gilt analog für die Aussagen auf S. 24.

Abwägung: *Wird berücksichtigt. Die Begründung wurde entsprechend angepasst.*

10. Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher - und Klimaschutz-Wasserbehörde; 28.04.2022

1. Äußerung:

Zu dem o. g. Planentwurf nehme ich für das Referat II B (FB Wasserwirtschaft), Referat II C (Bodenschutz) und die Wasserbehörde des Landes Berlin (Referat II D – Gewässerschutz) wie folgt Stellung:

Gegen den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestehen Einwendungen hinsichtlich des Entwässerungskonzepts (Technische Möglichkeiten der Niederschlagswasserbeseitigung, Stand 18.02.2022). So wurde u.a. die Lage des Geltungsbereichs in der weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Friedrichshagen nicht berücksichtigt und damit unzulässige Versickerungsanlagen für die Niederschlagswasserbeseitigung vorgeschlagen (s.u.). Bis zum Vorliegen eines Entwässerungskonzepts mit dem die Zulassungsfähigkeit der Maßnahmen vor-

bereitet ist, gilt die Entwässerung als nicht gesichert. Weiterhin werden mit der Stellungnahme fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan gegeben.

Abwägung: *Wird berücksichtigt. Der Umgang mit anfallendem Regenwasser wurde im Rahmen des Entwässerungsgutachtens des Ingenieurbüros Richter vom 25.02.2024 geprüft. Im Ergebnis sind ausschließlich Versickerungsmulden vorgesehen, keine Rigolen.*

2. Äußerung:

Wasserschutzgebiet und Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das Plangebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Friedrichshagen (Wasserschutzgebietsverordnung Friedrichshagen vom 31. August 1999, GVBl. S. 516).

Einwendung

- Das vorliegende Entwässerungskonzept (Stand 18.02.2022) berücksichtigt nicht die Lage des Vorhabengebiets in der weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebiets für das Wasserwerk Friedrichshagen. Die mit dem Konzept vorgeschlagene Versickerungsanlage ist unzulässig.

Begründung

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 der Wasserschutzgebietsverordnung Friedrichshagen ist das direkte Einleiten von Niederschlagswasser in den Untergrund im gesamten Wasserschutzgebiet verboten.

Möglichkeit der Anpassung oder der Überwindung

- Die Niederschlagswasserversickerung hinsichtlich der geplanten Rigolenversickerung ist zu überarbeiten und eine Versickerung über die belebte Bodenzone (breitflächige Versickerung, Muldenversickerung) ist anzustreben.
- Sollte eine Versickerung durch die belebte Bodenzone nicht möglich sein, muss dies fachlich begründet werden. Die Wasserbehörde kann auf Antrag eine Befreiung vom Verbot (unter bestimmten Voraussetzungen) erteilen.

  Zur weiteren Abstimmung kann eine direkte Rücksprache mit Sebastian Becher (II D 13, Sebastian. Becher@SenUMVK.berlin.de, 030 9025-2447) erfolgen.

Abwägung: *Wird berücksichtigt. Das Entwässerungskonzept vom 25.02.2024 steht nicht mehr im Widerspruch zum Wasserschutzgebiet, es sieht Versickerungsmulden vor. Die Wasserbehörde hat dem Entwässerungskonzept mit Schreiben vom 20. März 2024 zugestimmt. In der Begründung wurde die Bezeichnung geändert. Die Abstimmung ist mittlerweile erfolgt.*

3. Äußerung:

Fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Die nachrichtliche Übernahme zum Wasserschutzgebiet mit der entsprechenden Schutzzone ist in den Planunterlagen (Planzeichnung und Begründung) enthalten. Jedoch wird die entsprechende Schutzzone des Wasserschutzgebiets entgegen der o.g. Verordnung als Trinkwasserschutzzone bezeichnet. Es wird empfohlen die Planunterlagen entsprechend den Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung anzupassen.

Vorschlag: Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Friedrichshagen vom 31. August 1999 (GVBl. S. 516) in der weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Friedrichshagen. Bei der weiteren Planung sind aus der Sicht des vorbeugenden Grundwasserschutzes folgende Grundsätze, die sich aus den Verboten der Wasserschutzgebietsverordnung Friedrichshagen ergeben, einzuhalten:

- Eine gezielte Versickerung des Niederschlagswassers darf nur auf altlastenfreien Flächen erfolgen. Niederschlagswasser von Dachflächen aus Kupfer, Zink oder Blei darf nicht versickert werden.
- Stellplatzanlagen bzw. Einzelstellplätze sind in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen.
- Die im Erdreich verlegten Abwasseranlagen müssen dicht sein. Die Dichtheit der Schmutzwasseranlagen muss vor Inbetriebnahme und wiederkehrend im Abstand von 20 Jahren durch einen Sachverständigen auf Kosten des Betreibers überprüft werden.
- Der Einbau von Recyclingmaterialien (z.B. Betonbruch, Bauschutt) beim Straßen- und Wegebau ist im Wasserschutzgebiet verboten.
- Die Nutzung der Erdwärme ist im Wasserschutzgebiet verboten.
- Der Einsatz biozidhaltiger, wurzelfester und/oder Biozid freisetzender Bitumen- oder anderer Dachbahnen in Gründächern ist verboten. Insbesondere dürfen keine Baustoffe eingesetzt werden, die Mecoprop freisetzen.

Abwägung: *Wird berücksichtigt. Die nachrichtliche Übernahme wurde entsprechend überarbeitet. Die wegen der Lage in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Friedrichshagen einzuhaltenden Grundsätze werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.*

4. Äußerung:

Oberflächengewässerschutz und Niederschlagswasserbewirtschaftung: Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Gebäudeaufstockung und die Umnutzung zu einer überwiegenden Wohnnutzung.

Niederschlagswasserentwässerung: Entsprechend dem Entwässerungskonzept vom 18.02.2022 ist eine Kombination aus Versickerung des Niederschlagswassers und direkter Einleitung in die Müggelspree geplant.

Hinsichtlich der Möglichkeiten einer mittelbaren oder direkten Einleitung von Niederschlagswasser erfolgte am 19.03.2021 eine Vorabstimmung mit dem Planaufsteller des o.g. Entwässerungskonzeptes. Die max. Abflussspende mit 10 l/s*ha ergibt sich aus der BReWa-BE und berücksichtigt bei einer Grundstücksgröße von ca. 6.910 m² einen max. Abfluss von rd. 7 l/s. Dieser Drosselabfluss wurde berücksichtigt und soll mit einer Regenrückhaltung gewährleistet werden.

Grundsätzlich ist eine direkte Einleitung in die Müggelspree vorstellbar und wahrscheinlich auf Grund der Belange des vorbeugenden Grundwasserschutzes im Wasserschutzgebiet z.T. auch erforderlich. Das Entwässerungskonzept zeigt grob auf, dass dies mittels Regenrückhaltung möglich ist. Dem kann aus Sicht des Oberflächengewässerschutzes gefolgt werden.

Oberflächengewässerschutz

Das B-Plangebiet grenzt direkt an die Spree-Oder-Wasserstraße (Müggelspree). Hierbei handelt es sich um eine Bundeswasserstraße sowie einem Gewässer 1. Ordnung. Veränderungen des dortigen Uferbereiches sind entsprechend der Begründung zum B-Plan nicht geplant.

Bzgl. Abschnitt 2.8 der Begründung zum B-Plan: „Alle Aktivitäten und Baumaßnahmen an Bundeswasserstraßen (z.B. Ufertreppen, Steganlagen, Einleitung von Abwasser, Überbauung durch Balkone) benötigen in der Regel eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG). Die Genehmigung ist beim zuständigen Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt schriftlich zu beantragen, hier das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Spree-Havel.“ Hier ist zu ergänzen: Für die Errichtung, den Betrieb und die wesentliche Veränderung von Anlagen in oder an oberirdischen Gewässern (z.B. Einleitbauwerke, Uferbefestigung, Treppen, Fahrgaststege etc.) ist nach §§ 62 ff. des Berliner Wassergesetzes (BWG) eine wasserbehördliche Genehmigung erforderlich. Anlagen in Gewässern sind Anlagen, die sich ganz oder teilweise in, unter oder über dem Gewässer befinden. Anlagen an Gewässern sind Anlagen, die sich bei Gewässern erster Ordnung in einem Abstand bis zu 10 Meter von der Uferlinie landeinwärts befinden.

Hinweis zum Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer: Für die Gewässerbenutzung durch das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine wasserbehördliche Erlaubnis nach den §§ 8, 9, 10 und 57 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz -

WHG) in Verbindung mit den §§ 14, 16 und 62 ff. des Berliner Wassergesetzes (BWG) erforderlich. Die dafür zur Prüfung einzureichende Genehmigungsplanung zur Entwässerung ist gegenüber dem vorliegenden Grobkonzept zu konkretisieren. Insbesondere hinsichtlich der Art des Gebrauchs und der zu erwartenden physikalischen, chemischen und sonstigen Beschaffenheit des einzuleitenden Wassers. Der Nachweis nach DWA-A 102-2 ist zu führen und entsprechend dem Nachweis eine Vorreinigungsanlage zu wählen, zu dimensionieren und zu verorten. Ebenfalls Bestandteil der Genehmigungsplanung muss die Untersuchung des baulichen Zustands der Uferbefestigung des B-Plangebiets werden, da über diese die Einleitung des Niederschlagswassers erfolgen soll.

Abwägung: *Wird zur Kenntnis genommen. Es wurde ein Regenentwässerungskonzept vom 25.02.2024 erarbeitet. Dieses ist Teil des Durchführungsvertrags und berücksichtigt behördlichen Vorgaben. Der Hinweis zu den Voraussetzungen für eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) wurde in die Begründung übernommen. Die Begründung wurde um einen Hinweis zur wasserbehördlichen Genehmigung nach §§ 62 ff. BWG ergänzt. Gleiches gilt für die Hinweise zu den Voraussetzungen für die Gewässernutzung durch das Einleiten von Niederschlagswasser.*

5. Äußerung:

Wasserwirtschaft

Vorgesehen ist ein Umbau des Bürgerbräu-Areals zu Wohnzwecken. Das Plangebiet liegt nicht im Bereich der Mischwasserkanalisation und befindet sich vollständig in der weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Friedrichshagen. Es liegen Stellungnahmen der Wasserbehörde und der BWB vor, nach denen eine Einleitung von 7 l/s in die Kanalisation bzw. die Müggelspree möglich ist. Dem Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 kann nicht gefolgt werden. Hier wird u.a. angegeben, dass kein weiterer Speicher erforderlich sei. Hier wird auch ein Speicher „vor der Müggelspree“ angesprochen, bei dem nicht unmittelbar klar ist, worum es sich dabei handelt. Es wird um Überarbeitung des Überflutungsnachweises und Klärung gebeten.

Abwägung: *Wird berücksichtigt. Es wurde ein Regenentwässerungskonzept vom 25.02.2024 durch das Büro Richter erarbeitet. Dieses ist Teil des Durchführungsvertrags und berücksichtigt behördlichen Vorgaben zur Begrenzung der Einleitung von anfallenden Regenwasser von der Grundstücksfläche in die Müggelspree auf max. 7 l/s. Das Entwässerungskonzept ist auf diese maximale Einleitungsmenge ausgerichtet. Zur Versickerung von Regenwasser auf der nördlichen Teilfläche des Vorhabengrundstücks sind Mulden geplant, die sich mit einer Gesamtfläche von 120 m² rings um die geplante Tiefgarage im Bereich des öffentlich nutzbaren Platzes gruppieren. Die Bemessung der Versickerung wurde nach DWA A138 vorgenommen. Alle Mulden sollen eine 20 cm starke*

Schicht aus bewurzeltem Oberboden erhalten. Die Mulden sollen mit Gräsern bzw. Stauden begrünt werden. Das erforderliche Speichervolumen wurde mit ca. 36 m³ ermittelt.

6. Äußerung:

Bodenschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 9-73b VE, Josef-Nawrocki-Str. 8 in Berlin Treptow- Köpenick ist flächendeckend im Berliner Bodenbelastungskataster (BBK) mit der Nummer 6420 erfasst. Die Katasterfläche und der Geltungsbereich befinden sich hinsichtlich der Belange des Bodenschutzes in der Zuständigkeit des bezirklichen Umweltamtes Treptow-Köpenick. Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren sind die Belange des Referates II C nicht betroffen. Grundwasserschadensfahnen sind in diesem Bereich des Wasserschutzgebietes dem Referat nicht bekannt.

Abwägung: *Wird zur Kenntnis genommen.*

7. Äußerung:

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Bei Vorhaben, die nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fallen, ist für die Versickerung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich. Die Erlaubnis ist vor Umsetzung des Bauvorhabens bei der Wasserbehörde zu beantragen. Auf das Hinweisblatt zur Antragstellung für Versickerung von Niederschlagswasser [1] wird verwiesen.

[1] https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/umwelt/wasser-und-geologie/publikationenund-merkblaetter/hinweisblatt2-versick.pdf

Für Einleitungen in Oberflächengewässer (auch mittelbare Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer, z.B. über die Regenwasserkanalisation der Berliner Wasserbetriebe (BWB)) wird auf das Hinweisblatt zur Antragstellung für Einleitungen in Oberflächengewässer [2] verwiesen.

[2] https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/umwelt/wasser-und-geologie/publikationenund-merkblaetter/hinweisblatt1-einleit.pdf

Für Anlagen in/an Gewässern wird auf das Hinweisblatt zur Antragstellung für Anlagen in und an Gewässern [3] verwiesen.

[3] https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/umwelt/wasser-und-geologie/publikationenund-merkblaetter/hinweisblatt3-anlagen-gw.pdf

Grundwasserbenutzungen bei Baumaßnahmen (z.B. das Einleiten und Einbringen von Stoffen in das Grundwasser oder das Entnehmen von Grundwasser) unterliegen nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einer Erlaubnis- bzw. Anzeigepflicht und sind entsprechend bei der Wasserbehörde zu beantragen bzw. anzuzeigen.

Auf das Merkblatt Grundwasserbenutzungen bei Baumaßnahmen [...] im Land Berlin [4] wird verwiesen.

[4] https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/umwelt/wasser-und-geologie/publikationenund-merkblaetter/merkblatt_gw-benutzungen.pdf

Abwägung: *Wird zur Kenntnis genommen.*

11. Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe – IV A 15; 11.04.2022

Äußerung:
Hinsichtlich des Bebauungsplans 9-73b VE bestehen seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe weiterhin keine Bedenken.

Abwägung: *Wird zur Kenntnis genommen.*

12. Vattenfall Wärme Berlin AG; 05.04.2022

Äußerung:

Den oben genannten Bebauungsplan haben wir hinsichtlich der Belange der Vattenfall Wärme Berlin AG geprüft. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Fernwärmeanlagen der Vattenfall Wärme Berlin AG.

Abwägung: *Wird zur Kenntnis genommen.*

13. BVG; 20.04.2022

1. Äußerung:

Stellungnahme Netzentwicklung: aus Sicht der Angebotsplanung ergehen keine Hinweise zum B-Planentwurf.

Abwägung: *Wird zur Kenntnis genommen.*

2. Äußerung:

Stellungnahme Elektrotechnische Anlagen Straßenbahn: Im Bereich Ihrer geplanten Baumaßnahme befinden sich die in den beigefügten Lageplänen eingezeichneten Kabelanlagen/Erdungsanlagen der Bahnstromversorgung der Straßenbahn. Die entsprechende Höhenlage unserer Kabel ist zu sichern. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Im Bereich Ihrer geplanten Baumaßnahme befinden sich Fahrleitungs- und Erdungsanlagen der Straßenbahn. Fahrleitungsmaste dürfen im Umkreis von 1,5 m nur 0,5 m tief angegraben werden. Bei tieferen Angrabungen ist dann der Schuttkegel 45° einzuhalten. Bei Näherung an technische Anlagen der Straßenbahn im Oberleitungs- und Stromabnehmerbereich ist ein Mindestabstand von 1,5 m von den Tragwerkskonstruktionen einzuhalten. Vor Beginn Ihrer Baumaßnahme bitten wir Sie um Rücksprache mit der verantwortlichen technischen Gruppenleitung. Wegen genauer Trassenbestimmung durch Kabelortung und/oder Sicherungsmaßnahmen an unseren Kabeln bitten wir um Abstimmung mit dem zuständigen Mitarbeiter (Tel.Nr.: 256 30 892); bei unverrohrten Kabeltrassen sind unsere Kabel mit Kabelschutzrohren abzudecken. Es hat eine Abnahme zu erfolgen.

Im Bereich Ihrer geplanten Baumaßnahme beabsichtigen wir keine Errichtung von Bahnstrom- und Signalanlagen sowie Anlagen der Licht- und Krafttechnik der Straßenbahn. Unter Einhaltung erforderlicher Rücksprachen mit unseren zuständigen Mitarbeitern haben wir gegen Ihre Baumaßnahme keine Einwände und erteilen Ihnen hiermit die Zustimmung.

Abwägung: *Wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Anlagen liegen außerhalb des Vorhabengrundstückes.*

3. Äußerung:

Stellungnahme Bereich Omnibus: Die uns überlassenen Unterlagen haben wir geprüft. Gegen die Durchführung der vorgesehenen Arbeiten gemäß den uns zugestellten Planunterlagen bestehen aus unserer Sicht Bedenken. Diese sind auch der Tatsache geschuldet, dass in den übermittelten Plänen keine Verkehrsführung eingetragen ist. Infolge dessen lässt sich eine mögliche Behinderung für unseren Linienverkehr nicht verlässlich abschätzen. Daher weisen wir vorsorglich auf unseren Omnibuslinienverkehr und insbesondere auf unsere Haltestellen in Ihren Planbereichen Bölschestraße und Müggelseedamm hin. Wir gehen davon aus, dass in Ihren Planungen und Ihre späteren Arbeiten so ausgeführt werden, dass unsere dort verkehrende Omnibuslinie N65 während der gesamten Bauzeit planmäßig verkehren kann und die Bedienbarkeit sowie Erreichbarkeit der Bushaltestellen "Müggelseedamm/Bölschestraße" jederzeit gewährleistet ist. Sollten in diesem Zusammenhang Maßnahmen erforderlich werden, die den Omnibuslinienbetrieb beeinträchtigen, bitten

wir Sie, Ihrerseits bei Umleitungen 12 Wochen bzw. bei Haltestellenverlegungen 10 Tage vor Baubeginn einen Ortstermin anzuberaumen.

Bitte setzen Sie sich mit unserer Frau Krause unter der Tel.-Nr.: 256 29144 (alternativ Herrn Zentara, Tel.-Nr.: 256-29618 oder Frau Haus, Tel.: 256-29645) in Verbindung.

Alle Angaben beruhen auf Bestandsplänen der BVG. Die Maßangaben sind als Anhaltspunkte zu betrachten und entbinden nicht von der Sorgfaltspflicht. Die genaue Lage muss vor Ort überprüft werden. Bei Schadensverursachung gehen sämtliche Kosten einschließlich möglicher Folgekosten zu Lasten des Bauherrn bzw. des Bauausführenden. Unsere an Sie geschickten Unterlagen müssen während der Bauausführung auf der Baustelle vorliegen.

Abwägung: *Wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine Maßnahmen geplant, die Auswirkungen auf den Linienverkehr hätten. Der Hinweis zu den Bestandsplänen der BVG wird zur Kenntnis genommen.*

14. Berliner Wasserbetriebe; 08.04.2022

1. Äußerung:

Zu o. g. Bebauungsplanverfahren geben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) folgende Stellungnahme ab. Diese gibt nur Auskunft über den im Bereich des Bebauungsplans vorhandenen Leitungsbestand und die von unserem Unternehmen dort geplanten Baumaßnahmen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das Einreichen der Bebauungsplanunterlagen bei den BWB keine weitere Planungsbearbeitung auslöst.

Abwägung: *Wird zur Kenntnis genommen.*

2. Äußerung:

Gemäß den beiliegenden Bestandsplänen befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB, welche im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen. Baumaßnahmen sind derzeit von unserem Unternehmen an den Entwässerungsanlagen im Müggelseedamm ab Juni 2024 geplant.

Abwägung: *Wird berücksichtigt. Der Hinweis auf die anliegenden Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen wurde in die Begründung übernommen.*

3. Äußerung:

Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Das Planungsgebiet und seine Umgebung sind der bisherigen Nutzung gemäß ausreichend mit Trinkwasserleitungen erschlossen. Inwieweit sich aus der der geplanten Nutzungsänderung ein Bedarf für Neuberohrungen oder Leitungsverstärkungen ergibt, ist im weiteren Bebauungsplanverfahren zu prüfen. Genauere Aussagen hierzu sind aber erst nach Vorliegen von Trinkwasserbedarfswünschen (Hausanschlussanträgen) möglich. Eine innere Erschließung kann nur über private Grundleitungen erfolgen.

Abwägung: *Wurde berücksichtigt. Der Hinweis auf die äußere Erschließung wurde in die Begründung übernommen.*

4. Äußerung:

Weiterhin bitten wir zu beachten, dass beim Betreiben privater Druckerhöhungsanlagen die Kosten für die daraus resultierenden Folgemaßnahmen (Rohrnetzerweiterung, -erneuerungen) zu Lasten des Veranlassers gehen. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

Abwägung: *Wurde berücksichtigt. Der Hinweis zum Löschwasser wurde in die Begründung übernommen.*

5. Äußerung:

Die vorhandenen Schmutzwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung. Das Entwässerungskonzept sieht eine Ableitung des anfallenden Regenwassers in die Müggelspree vor. Zuständig für die Genehmigungsfähigkeit ist die zuständige Wasserbehörde bei der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz (SenUMVK). Das Gelände liegt im Wasserschutzgebiet Zone III B des Wasserwerkes Friedrichshagen. Die Wasserschutzgebietsverordnung Friedrichshagen vom 31. August 1999 muss eingehalten werden. Das Merkblatt zum Verhalten in Wasserschutzgebieten ist zu beachten. Die SenUMVK - Abt. II D 1 muss mit einbezogen werden.

Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten.

Sofern ein Bauvorhaben Neu- oder Umbauarbeiten an den Anlagen der BWB erforderlich macht, bitten wir den Investor frühzeitig mit uns Kontakt aufzunehmen. Wir möchten darauf hinweisen, dass

Neu- oder Umbaumaßnahmen an den Anlagen der BWB umfangreiche Objektplanungen erfordern können, unter Umständen auch die vorherige Aufstellung von hydraulischen Konzepten, welche auch mit der zuständigen Senatsverwaltung abzustimmen sind. Dies ist zeitlich zu berücksichtigen. Die Vorlaufzeiten für die Planung und Genehmigung bis zum Baubeginn betragen für gewöhnlich mindestens 24 Monate ab Vorlage aller dafür erforderlichen Voraussetzungen, auch der bestätigten Wasserversorgungs- und Entwässerungskonzepte. Weiterhin sind Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den BWB anzumelden und deren Planung zu beauftragen.

Die wichtigsten Voraussetzungen für den Planungsstart sind:

- Den BWB liegen die verbindlichen Erschließungspläne bzw. Um- oder Neubaupläne mit geplanten Geländehöhen vor.
- Sofern öffentliches Straßenland betroffen ist, liegen den BWB die erforderlichen Straßenbau-pläne mit Zustimmung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamts vor.
- Sofern Neu- oder Bestandsbauten an das Trinkwasser- oder Abwassernetz angeschlossen werden sollen, liegen den BWB die erforderlichen Hausanschlussanträge mit den konkreten Bedarfsangaben vor.
- Sofern die Kosten für die Neu- und Umbauarbeiten ganz oder teilweise vom Veranlasser zu tragen sind, liegt den BWB eine Kostenübernahmeerklärung oder ein Vertrag, mindestens aber ein Grünprüfungs- bzw. ein Objektplanungsauftrag, schriftlich vor.

Abwägung: *Wurde berücksichtigt. Der Hinweis wurde in die Begründung übernommen. SenUMVK II D wurde ebenfalls beteiligt. Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB und die die Ausführungs- und Genehmigungsplanung betreffenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

6. Äußerung:

Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

Abwägung: *Wurde berücksichtigt. Die Hinweise wurden im weiteren Planverfahren sowie werden im Rahmen der Ausführungs- und Genehmigungsplanung berücksichtigt.*

15. BA Treptow-Köpenick, Umwelt- und Naturschutzamt, FB Umweltschutz; 29.04.2022

1. Äußerung:

Entsprechend der dem Fachbereich Umweltschutz des Bezirksamtes Treptow-Köpenick übertragenen Zuständigkeiten werden hinsichtlich der Planvorstellungen zum B-Plan 9-73b VE folgende Hinweise und Bedenken geäußert:

Abwägung: *Wird zur Kenntnis genommen.*

2. Äußerung:

Bodenschutz/Altlasten

Anlage: Lageplan mit Darstellung der Tiefbrunnenstandorte

Entgegen den Aussagen auf S. 35 Pkt. 2.11 der Begründung bildet das Flurstück 265 den größten Teil einer im Bodenbelastungskataster Berlin unter der Nr. 6420 registrierten Fläche. Die Fläche steht derzeit unter einem Altlastenverdacht. Eine Kennzeichnung im B-Plan ist aber nicht erforderlich. Das Gesamtgrundstück wurde nach vorliegenden Erkenntnissen ausschließlich durch das Brauereigewerbe genutzt und ist großflächig versiegelt. Im Zuge der Erfassung möglicher altlastenbedingter Wertminderungen wurden die Flächen/Gebäude im Jahre 2011 von einem Fachgutachter beurteilt. Dabei wurde nach Aussagen des Gutachters deutlich, dass die Gebäude nahezu vollständig unterkellert sind. Die Keller sollen sich oberhalb des Spreeniveaus befinden und im Wesentlichen Lagerungskeller sein. Die übrigen Freiflächen sind mit Beton, Asphalt und Pflastersteinen versiegelt.

Im Rahmen durchgeführter historischer Recherchen im Auftrag des FB Um wurden im Jahre 1993 nachfolgende altlastenrelevante Bereiche ermittelt. - Altöllager, Fassteerung, Heizöllager, Trafo. Des Weiteren soll es im Jahre 1926 einen Großbrand auf dem Grundstück gegeben haben. Die mögliche Vergrabung von Brandresten unterhalb der heutigen Versiegelung ist deshalb nicht völlig auszuschließen. Die Begehung des o.g. Gutachters hat ergeben, dass sich die vorab genannten ehemaligen altlastenrelevanten Bereiche oberhalb von Kellerräumen befunden haben und dass hierdurch hervorgerufene Bodenverunreinigungen eher unwahrscheinlich sind. Die Betonversiegelungen wiesen auch keinerlei Auffälligkeiten auf. Nur im Bereich des Maschinenhauses (westlicher Bereich) war die Betonversiegelung auf einer größeren Fläche aufgebrochen. In diesem Bereich erfolgte deshalb in Absprache mit dem Fachbereich Umweltschutz eine Boden- und Grundwasseruntersuchung durch das beauftragte Gutachterbüro. Die Bohrungen an zwei weiteren Ansatzpunkten mussten wegen einer massiven Betonplatte im Untergrund abgebrochen werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit der vorliegenden Boden- und Grundwasseruntersuchung im Bereich des Maschinenhauses weder im Boden noch im Grundwasser Kontaminationen nachgewiesen wurden, die gültige Prüfwerte überschreiten. Es erfolgte aber der Nachweis eines geringen LCKW-Gehaltes im Grundwasser. Bei Baumaßnahmen, die mit Entsiegelungen und Eingriffen in den Boden verbunden sind sowie Umnutzungen in sensiblere Nutzungsformen (hier u.a. Herrichtung der geplanten sensibel genutzten Freiflächen wie Wohnungsgrün, Kinderspiel) bzw. Versickerungsanlagen (hier geplante Rigolen), sind Bodenuntersuchungen in Abstimmung mit dem Fachbereich Umweltschutz notwendig, da bisher bis auf die vorab genannte eine Bohrung, keine Ergebnisse aus Bodenuntersuchungen vorliegen.

Weiterhin ist zu beachten, dass sich auf dem Gelände der ehemaligen Brauerei noch Tiefbrunnen (> 40 m u GOK) befinden, die ehemals zur Gewinnung von Prozesswasser zur Bierherstellung genutzt wurden. Auf beiliegendem Lageplan ist deren ungefähre Lage zu erkennen. Hinsichtlich des notwendigen Rückbaus dieser Tiefbrunnen ist die Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, II D zuständig. Da die Brauerei aber nicht mehr existiert, müssten diese ordnungsgemäß zurückgebaut werden. Ob noch alle ehemaligen 8 Brunnen vorhanden sind, kann nach hiesiger Aktenlage nicht ausgesagt werden. In 1- 2 Brunnen wurden in der Vergangenheit auch LCKW-Gehalte in geringen Konzentrationen nachgewiesen. Ein Eintrag dieser Stoffe erfolgte aber nicht auf dem Gelände der Brauerei.

Abwägung: *Wurde berücksichtigt. Die Hinweise wurden in die Begründung übernommen und sind im Rahmen der Ausführungsplanung umzusetzen.*

3. Äußerung:

Steganlage/Anbindepfähle: Nach hiesigen Erkenntnissen existiert für die Anlage vor dem wasserseitigen ehemaligen Brauereigebäude (Abb. 6) keine wasserrechtliche Genehmigung.

Abwägung: *Wird zur Kenntnis genommen.*

4. Äußerung:

Immissionsschutz

Bewertung der Schalltechnischen Untersuchung 19-038-10V2 zum B-Plan 9-73 von KSZ Ingenieurbüro GmbH vom 11.05.2021. Auf dem Grundstück Josef-Nawrocki-Straße 8 (ehemals Bürgerbräu) sollen 112 Wohneinheiten und 7 dem Wohnen untergeordnete nicht störende Gewerbeeinheiten errichtet werden. Dazugehörig entstehen 59 PKW Stellpätze im Untergeschoss des Bestandsgebäudes und eine weitere Tiefgarage mit ca. 23 PKW Stellplätzen.

Die Aussagen in der Untersuchung sind plausibel und können nachvollzogen werden.

In der schalltechnischen Untersuchung wurden 4 Gewerbebetriebe, welche auf die geplante heranrückende Wohnbebauung einwirken können betrachtet:



Durch die gewerblichen Immissionen werden nach Punkt 3.6 der Untersuchung keine Immissionen prognostiziert, welche die gebietsbezogenen Richtwerte für allgemeine Wohngebiete an den Immissionsorten im Plangebiet überschreiten könnten.

Abwägung: *Wird zur Kenntnis genommen. Auf Grund der anhaltend hohen Zinsen sowie Material- und Baukosten einschließlich der damit verbundenen Rahmenbedingungen wurde eine Änderung des nicht mehr tragfähigen überwiegend wohnorientierten Vorhabens erforderlich. Das Vorhaben umfasst nunmehr in Abstimmung mit dem Bezirk einschließlich der zuständigen Denkmalschutzbehörden eine reduzierte Geschossfläche Wohnen von ehemals 9.195 m² auf maximal 4.999 m² (ca. 35 WE) und eine Erhöhung der nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzung auf eine Geschossfläche von max. 9.921 m².*

Des Weiteren entstehen im Untergeschoss des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes sowie in einer Tiefgarage unterhalb des künftigen Platzes 85 PKW Stellplätzen. Die Schalltechnische Untersuchung vom 08.07.2024 (KSZ Ingenieurbüro GmbH) zeigt, dass das Vorhaben auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht realisierbar ist.

16. NBB Netzgesellschaft Berlin- Brandenburg mbH & Co. KG; 22.04.2022

1. Äußerung:

Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftsersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung auch namens und im Auftrag der GASAG AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft

für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH (NGHGas), der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG.

Abwägung: *Wird zur Kenntnis genommen.*

2. Äußerung:

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen. Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten. Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Abwägung: *Die Hinweise betreffen die Ausführungs- bzw. Genehmigungsplanung. Einer Festsetzung von Versorgungsleitungen, die der Erschließung der baulichen Anlagen im Vorhabengebiet dienen, bedarf es nach der Vorhabenplanung nicht.*

3. Äußerung:

Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung zu beachten und folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten:

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

Abwägung: *Der Hinweis wurde in die Begründung übernommen.*

4. Äußerung:

Im räumlichen Gebiet der Anfrage plant die NBB, Leitungsbaumaßnahmen auszuführen. Ihre Arbeiten sind in der Planungsphase und vor Baubeginn mit der Abteilung Planung und Bau abzustimmen. Fragen hinsichtlich außer Betrieb befindlicher Gasleitungen, ausgenommen Hausanschlussleitungen, sind zusätzlich an die Colt Technology Services GmbH zu richten, da diese Leitungen möglicherweise mit Kabeln belegt sind oder eine Belegung geplant ist. Bitte senden Sie Ihre Anfrage an ExternalOperationsPlanning@colt.net.

Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.

Abwägung: *Wird zur Kenntnis genommen.*

17. Stromnetz Berlin GmbH; 22.04.2022

Äußerung:

Den oben genannten Entwurf zum Bebauungsplan haben wir geprüft und nehmen dazu Stellung.
In dem betrachteten Gebiet befinden sich Niederspannungsanlagen sowie der Kabelverteilerschrank 60064 der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben.

Für die geplante Bebauung sind Kabelumlegungsarbeiten notwendig. Hausanschlusskabel (Niederspannung), Hausanschlüsse und Kabelverteilerschränke, die in Betrieb sind (Müggelseedamm und Josef-Nawrocki-Straße) und sich im Bereich der geplanten Bebauung befinden, müssen ggf. reguliert werden. Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen.

Als fachlicher Ansprechpartner für Rückfragen steht Ihnen der Bereich Netzanlagenbau Berlin zur Verfügung. Bitte nennen Sie hierbei die Eingabenummer 12 20 35 91.

Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von 1 – 110 kV Kabelanlagen“, die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin“ und die „Allgemeinen Hinweise für Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben“ sind genau zu beachten.

Abwägung: *Wurde berücksichtigt. In die Begründung wurde ein Hinweis auf den vorhandenen Leitungsbestand und das mögliche Erfordernis zu Kabelumlegungsarbeiten im Rahmen der Umsetzung der Vorhabenplanung aufgenommen.*

18. Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz- IV B; 28.04.2022

1. Äußerung:

Nach anfänglichen Schwierigkeiten mit dem Herunterladen der Unterlagen hat nun doch alles geklappt und ich sende Ihnen hiermit die Stellungnahme der Abteilung IV der SenUMVK zum 9-73b VE im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. 5 4 Abs. 2 BauGB). Die Stellungnahme basiert auf den Zuarbeiten der Referate IV A, IV B und IV F, vom Referat IV C wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Abwägung: *Wird zur Kenntnis genommen.*

2. Äußerung:

Gegen den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf 9-73b VE bestehen aus Sicht von SenUMVK, IV keine grundsätzlichen Bedenken. Im Folgenden werden einige Hinweise gegeben, die bei der weiteren Bearbeitung dieses und bezüglich der allgemeinen Hinweise auch bei anderen B-Planverfahren zu berücksichtigen sind.

Abwägung: *Wird zur Kenntnis genommen.*

3. Äußerung:

Auf S. 6 der Verkehrsuntersuchung wird der StEP Verkehr als das aktuelle Planwerk angesehen, obwohl dieses bereits seit März 2021 durch den „Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe)" ersetzt wurde. Zudem wird der Hinweis gegeben, dass die Karten zum übergeordneten Straßennetz unabhängig von den Planwerken aktualisiert werden und davon losgelöst zu betrachten sind. Bei Verweis auf die Karten ist stattdessen der nachfolgende Link als Quelle inkl. Zugriffsdatum anzugeben:

https://www.berlin.de/sen/uvk/verkehr/verkehrsplanung/strassen-und-kfz- verkehr/uebergeordnetes-strassennetz/

Der aktuelle Stand stellt die Karten für den Bestand 2021 und die Planung 2030 dar. Die aktualisierte Verkehrsmengenkarte (DTVw) mit Bezugsjahr 2019 inkl. Ergebnisbericht ist seit April 2021 verfügbar und kann unter folgendem Link abgerufen werden:

https://www.berlin.de/sen/uvk/verkehr/verkehrsmanagement/verkehrserhebungen/#strassenverkehrszaehlung

Die Verkehrsmengenkarte 2019 wurde zuletzt im Februar 2022 aktualisiert, um insbesondere fehlerhafte Angaben zu korrigieren. Dieses ist - anders als der vorherige Stand - ausschließlich im FIS-Broker zu finden und kann ebenso über den gleichen oben aufgeführten Link aufgerufen werden.

Bezüglich des angewandten Hochrechnungs- und Umrechnungsverfahren gemäß „Hinweise und Faktoren zur Umrechnung von Verkehrsmengen" (SenUVK, 2017) (siehe z.B. S. 19 der Verkehrsuntersuchung auf der S. 9 und 28 der schalltechnischen Untersuchung) wird der Hinweis gegeben, dass das Dokument sich derzeit in Überarbeitung und Abstimmung befindet und bis auf Weiteres auf der Internetseite nicht abrufbar ist. Die Veröffentlichung wird in Kürze erfolgen. Die Hochrechnungsfaktoren (Kfz: 12h auf 24h) werden darin nicht mehr enthalten sein. Stattdessen sind aktuelle Hochrechnungsfaktoren sowie Wochenfaktoren für die Zähljahre 2016 bis 2019 im bereits veröffentlichten Ergebnisbericht Teil A der Verkehrsmengenkarte 2019 verfügbar und entsprechend anzuwenden (siehe obige Internetadresse).

Abwägung: *Wurde berücksichtigt. Die Verkehrsuntersuchung vom 6. Juli 2022, aktualisiert am 24.01.2025, die mit den Stellungnahmen vom 21.06.2024 und 21.08.2024 ergänzt wurde, ist auf der Grundlage der Hinweise zur aktualisierten Datenlage und mit Blick auf das geänderte Vorhaben überarbeitet worden.*

4. Äußerung:

Es ist nicht ersichtlich, warum im Rahmen der Leistungsfähigkeitsbetrachtungen die Knotenpunkte Müggelseedamm / Bölschestraße und Müggelseedamm / Josef-Nawrocki-Straße nicht mitbetrachtet wurden, obwohl die verkehrlichen Auswirkungen dort aufgrund der entstehenden Wendeverkehre (bedingt durch die Ein- und Abbiegeeinschränkungen) am größten ausfallen. Zudem befinden sich diese Knotenpunkte - wenn auch nicht innerhalb der B-Plan-Begrenzung - im unmittelbaren Einflussbereich. Dies ist im Rahmen der Verkehrsuntersuchung dringend zu ergänzen.

Abwägung: *Wurde berücksichtigt. Die Verkehrsuntersuchung vom 6. Juli 2022, aktualisiert am 24.01.2025 wurde mit den Stellungnahmen vom 21.06.2024 und 21.08.2024 ergänzt. Der Doppelknotenpunkt wurde betrachtet und bewertet.*

5. Äußerung:

Bezüglich der Angaben zum ÖPNV-Angebot auf S. 14 der Verkehrsuntersuchung werden folgende Hinweise gegeben:

- Die Straßenbahnlinie 61 verkehrt seit der Eröffnung der Neubaustrecke in Adlershof bis zum 5-Schöneweide.
- Die Straßenbahnlinie 88 hat aufgrund der räumlichen Entfernung für das Plangebiet keine signifikante Bedeutung und sollte nicht aufgeführt werden,
- Das Plangebiet kann als gut*, statt noch gut" an den ÖPNV angebunden angesehen werden.

Seitens des Radverkehrs wird festgestellt, dass im Verkehrsgutachten noch nicht das neue Radverkehrsnetz berücksichtigt wurde. Dies ist im weiteren Verfahren (und auch für andere B-Planverfahren) entsprechend anzupassen und aktualisieren.

Abwägung: *Wurde berücksichtigt. Die Verkehrsuntersuchung vom 6. Juli 2022, aktualisiert am 24.01.2025 wurde entsprechend überarbeitet und mit den Stellungnahmen vom 21.06.2024 und 21.08.2024 unter Berücksichtigung der geänderten Vorhabenplanung ergänzt.*

6. Äußerung:

Aus Sicht des Fußverkehrs sind grundlegend keine Bedenken zu oben genannten Vorhaben erkennbar. Nachfolgend dennoch einige allgemeine Hinweise zu den Belangen des Fußverkehrs, die zukünftig bei allen B-Planverfahren zu berücksichtigen sind.

Die Einrichtung von abkürzenden Fußwegen durch geschlossene Bauwerke oder Anlagen (Blockdurchwegungen) soll gem. § 50 Abs. 4 Mobilitätsgesetz (MobG BE) systematisch gefördert und bei allen Planungen berücksichtigt werden. Bedacht werden soll dies zukünftig auch bei Verfahren der Bauleitplanung (§ 52 Abs. 6 MobG BE). Diesem Grundsatz kann im vorliegenden, vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht entsprochen werden, da der Innenbereich des Komplexes als privater Raum für Wohn- und Büronutzung, für andere nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen sowie für freie Berufe vorgesehen ist. Auch der öffentliche Zugang zum Ufer der Müggelspree ist wahrscheinlich nicht möglich, da die denkmalgeschützte Bebauung überwiegend bis unmittelbar an die Spundwand des Ufers reicht.

Die Festsetzung eines begrünten und begehbaren Platzes mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit nördlich des Gebäudekomplexes ist zu begrüßen, da das Mobilitätsgesetz auch das Ziel hat, die Aufenthaltsqualität zu erhöhen, in dem Orte der Begegnung, des Verweilens, der Erholung, der Kommunikation und des Spielens nutzbar gemacht werden (§ 4 Abs. 5 MobG BE). Jedoch reicht die reine Festsetzung als Parkanlage nicht aus. Konsequenterweise sollte diese dann auch entsprechend geplant und umgesetzt werden.

Abwägung: *Die Hinweise zu den Belangen des Fußverkehrs werden zur Kenntnis genommen.*

Einen Zugang zum Wasser wird es zwar geben, allerdings wird dieser nicht für die Allgemeinheit planungsrechtlich gesichert. Des Weiteren kann auch kein Uferweg ausgeführt bzw. gesichert werden, da das denkmalgeschützte Bestandsgebäude direkt mit der Uferkante der Müggelspree abschließt. Der im Entwurf zu sichernde öffentlich nutzbare Platz ist Bestandteil der Vorhabenplanung und wird im Rahmen der verbindlichen Umsetzung des Vorhabens gemäß Durchführungsvertrag auch entsprechend in Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden umgesetzt werden.

7. Äußerung:

Unterhalb des zuvor genannten Platzes ist die Errichtung einer Tiefgarage mit 23 Kfz-Stellplätzen vorgesehen. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über die Josef-Nawrocki-Straße. Daher an dieser Stelle der Hinweis, dass die sich für die Erschließung der Tiefgarage notwendigen Gehwegüberfahrten im weiteren Planungsprozess an den Vorgaben der Ausführungsvorschriften zu § 7 des Berliner Straßengesetzes über Geh- und Radwegen (AV Geh- und Radwege) zu orientieren haben. Der Vorrang des Fußverkehrs gegenüber ein- und ausfahrenden Fahrzeugen ist dabei deutlich durch die bauliche Gestaltung der Gehwegüberfahrt hervorzuheben.

Abwägung: *Wurde berücksichtigt. Der Hinweis wurde in die Begründung übernommen. Er betrifft jedoch die Ausführungs- und Genehmigungsplanung. In Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt erfolgt der Anschluss der inneren privaten Erschließung an die öffentliche Josef-Nawrocki-Straße.*

8. Äußerung:

Zusammenfassend sind sowohl in der Begründung zum B-Plan als auch in der Verkehrsuntersuchung der LK Argus GmbH die aktuellen Gegebenheiten der Bölschestraße, bezogen auf den Fußverkehr, korrekt wiedergegeben. Vollständigkeitshalber wird an dieser Stelle dennoch auf die Modellprojekte für den Fußverkehr gem. § 58 Abs. 3 MobG BE verwiesen. Für den Bezirk Treptow-Köpenick wurde die fußverkehrsfreundliche Umgestaltung der Bölschestraße als Modellprojekt identifiziert. Vorgesehen sind eine Erweiterung der Gehwegbereiche und die Schaffung neuer Sitzgelegenheiten sowie Fahrradabstellmöglichkeiten. Da sich der Projektraum zunächst auf die Bölschestraße zwischen Fürstenwalder Damm und Myliusgarten beschränkt, sind gegenwärtig keine Auswirkungen auf den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu erwarten.

Die an der Stellungnahme mitwirkenden Referate wurden von mir in CC gesetzt. Ich danke für die Zuarbeiten.

Abwägung: *Wird zur Kenntnis genommen.*

19. Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher – und Klimaschutz – IV B (ergänzende Stellungnahme) Stellungnahme vom 28.04.2022

1. Äußerung:

Soeben erhielt ich die nachfolgende (entsprechend interner Terminsetzung nicht fristgerechte) Rückmeldung zum o.g. B-Plan von unserem ÖPNV Referat IV C. Aus IV C gibt es zu dem o. g. B-Plan keine Einwände.

Abwägung: *Wird zur Kenntnis genommen*

2. Äußerung:

Folgender Hinweis wird jedoch angeführt: Es wird darauf hingewiesen, dass in der Nachbarschaft zum Plangebiet die Einrichtung eines Fährverkehrs geprüft wird. Daher ist bereits beim B-Plan 9-73 VE der folgende Hinweis erfolgt, der hier angesichts der deutlich kleineren Gebietsabgrenzung jedoch vorerst wohl nicht von Belang ist: „Der Spreetunnel Friedrichshagen ist derzeit nicht barrierefrei. Zur Einrichtung eines barrierefreien Übergangs der Müggelspree wird daher derzeit die Einrichtung einer Querung (z.B. Fähre) geprüft. Von diesem Vorhaben ist ggf. auch der Bebauungsplan

9-73 VE betroffen. Im Rahmen des B-Planverfahrens sind daher, soweit notwendig, die entsprechenden Wege- und Nutzungsrechte zu sichern. Eine Abstimmung ist dazu mit der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz zu führen." (Stellungnahme vom 03.05.2021)

Abwägung: *Wird zur Kenntnis genommen. Ein unmittelbarer Zusammenhang zwischen der Planung zur möglichen Einrichtung eines Fährverkehrs und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-73b VE besteht nicht.*

3. Äußerung:

Der Vollständigkeit halber sende ich Ihnen den gegebenen Hinweis von unserem Referat IV C im Nachgang zu unserer Gesamtstellungnahme vom 27.04.22 (s. unten), hier betreffend die Errichtung einer barrierefreien Querung der Müggelspree, die nunmehr zwar außerhalb des neuen (reduzierten) B-Planbereiches liegt, aber bei der verkehrlichen Anbindung (Erschließung) im Umfeld auch weiterhin zu berücksichtigen ist und bereits in unserer Stellungnahme vom 03.05.2021 enthalten war.

Abwägung: *Wird zur Kenntnis genommen.*

20. Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz – V Stellungnahme vom 29.04.2022

1. Äußerung:

Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung V Tiefbau beteiligt und um Stellungnahme gebeten: VAE VBA VBB VBC VBD VBF VCA VCB VCC VCD VCE VD VE

Abwägung: *Wird zur Kenntnis genommen.*

2. Äußerung:

Von dem Fachbereich VBC gab es Hinweise bzw. Einwendungen. Aus Sicht der Gewässerunterhaltung VBC ist folgendes zu ergänzen:

Dokument: BEGRÜNDUNG Seite 13, Punkt 2.8

Die zu beteiligenden Behörden sind unvollständig aufgeführt. Alle Maßnahmen im 10-m-Bereich neben der Müggelspree sowie Eingriffe ins Grundwasser sind gem. Berliner Wassergesetz genehmigungspflichtig. Hierzu ist die Wasserbehörde des Landes Berlin, SenUMVK II D zu kontaktieren. Die Gewässerunterhaltung der SenUMVK, Bereich VBC geht davon aus, dass die Uferbefestigung

des beplanten Grundstückes im Eigentum und in der Unterhaltung des Grundstückseigentümers steht. Es handelt sich um keine Uferbefestigung des Landes Berlin. Somit bleibt als einziger weiterer zu berücksichtigender Punkt der Hinweis auf die Berücksichtigung von bauzeitlichen Leichtverpackungen und Leichtbaustoffen (und anderem Unrat). Hierfür ist im Rahmen eines Baustellenkonzeptes alles zu berücksichtigen, dass es zu keinem Eintrag in die Wasserstraße kommt.

Abwägung: *Wurde berücksichtigt und zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde ergänzt um einen Hinweis auf § 62 BWG zur Genehmigungspflicht von Maßnahmen im 10-m-Bereich von Gewässern erster Ordnung. Der Hinweis auf die Berücksichtigung von bauzeitlichen Leichtverpackungen und Leichtbaustoffen wird im Rahmen der Ausführungs- und Genehmigungsplanung berücksichtigt.*

21. BA Treptow-Köpenick, Straßen- und Grünflächenamt, Fachbereich Tiefbau; 29.04.2022

1. Äußerung:

Zu dem Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich Begründung, Fachgutachten und Vorhabenplan/ Freiflächengestaltungsplan zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB nimmt das Straßen- und Grünflächenamt wie folgt Stellung:

Grundsätzlich bestehen zum o.g. Bebauungsplan seitens des Straßen- und Grünflächenamtes keine Einwände. Das Vorhaben umfasst die Nachnutzung des überwiegenden Teils der denkmalgeschützten Bausubstanz der „Brauerei Bürgerbräu" für Wohnen und ihm untergeordneten, nicht störendem Gewerbe. Das Grundstück der ehemaligen Brauerei in Berlin-Friedrichshagen soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Geplant sind 112 Wohneinheiten und 7 Gewerbeeinheiten. Bei der gewerblichen Nutzung ist Gewerbe wie Büros oder Arztpraxen vorgesehen. Zudem soll eine Tiefgarage mit 56 Stellplätzen entstehen. Das Vorhaben hat somit Auswirkungen auf die Verkehrsplanungen im näheren Umfeld. Die Erschließung des Vorhabengrundstucks erfolgt über die Josef-Nawrocki-Straße, die als Einbahnstraße vom Müggelseedamm ausgehend in südlicher und dann in östlicher Richtung verläuft. Die Josef-Nawrocki-Straße trifft auf die Scharnweberstraße, die wiederum nach Norden zurück auf den Müggelseedamm führt.

Der Müggelseedamm (West-Ost) und die Bölschestraße (Nord-Süd) bilden die zentrale Hauptverkehrsachsen im Ortsteil Friedrichshagen.

Abwägung: *Wird zur Kenntnis genommen. Hinweis: Im Ergebnis der Änderung der Vorhabenplanung sollen einerseits nur noch 35 Wohneinheiten bis zu einer maximal zulässigen Geschossfläche von 4.999 m² und andererseits wohnverträglichen Gewerbe (Büros und andere nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Räume für freie Berufe und eine Cafeteria) in einem deutlich größeren*

Umfang von maximal 9.921 m² Geschossfläche realisiert werden. Ferner sind unterhalb der dem denkmalgeschützten Bestandsgebäude vorgelagerten Platzfläche 44 Stellplätze sowie im Untergeschoss des Bestandsgebäudes 41 Stellplätze, insgesamt also 85 Stellplätze für Pkw geplant. Die Auswirkungen auf den Verkehr sind gutachterlich (Verkehrsuntersuchung vom 06.07.2022, aktualisiert am 24.01.2025 einschließlich ergänzender Stellungnahmen vom 21.06.2024 und 21.08.2024) untersucht worden. Die Verkehrsverträglichkeit der Planung konnte dabei festgestellt werden.

2. Äußerung:

Die Vorhabenplanung sorgt für eine Erhöhung des Anteils des motorisierten Individualverkehrs (MIV). Das Angebot an privaten Stellplätzen in einer Tiefgarage ist vergleichsweise geringgehalten. Hier wird seitens des Straßen- und Grünflächenamtes befürchtet, dass die Einschätzung des Stellplatzbedarfs nicht realistisch ist und dass aufgrund der geringen Anzahl der neuen privaten Stellplätze ein erhöhter Parkplatzbedarf im öffentlichen Straßenland entsteht. Dieser kann aufgrund des bereits jetzt schon knappen Stellplatzangebotes und des sehr engen vorhandenen Straßenraums nicht kompensiert werden. Insoweit kann den Ausführungen auf S. 51 der Begründung, dass von keinen planinduzierten Beeinträchtigungen des Verkehrs auszugehen ist, in Bezug auf den ruhenden Verkehr nicht entsprochen werden. Auch in der Verkehrsuntersuchung (S. 40) wird von einer leichten" Unterversorgung ausgegangen

Abwägung: *Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Stellplatzplanung basiert auf der Verkehrsuntersuchung vom 06.07.2022, aktualisiert am 24.01.2025 sowie auf den ergänzenden Stellungnahmen vom 21.06.2024 und 21.08.2024, aus denen die Tragfähigkeit der Planung hervorgeht. Die ÖPNV-Anbindung des Vorhabengebietes ist gut. Von Seiten der Polizei Berlin wird eingeschätzt, dass die vorhabenbedingte Anzahl an Stellplätzen ausreicht (siehe 5.7). Die aktuelle Vorhabenplanung sieht 85 Stellplätze vor. Damit ist die Nachfrage gedeckt (vgl. Kap. 3.5.1 der Verkehrsuntersuchung vom 06.07.2022).*

3. Äußerung:

Des Weiteren wird in dem Verkehrsgutachten erwähnt, dass im weiteren Verfahren erst geprüft werden soll, ob Wirtschaftsverkehre ebenfalls in der Tiefgarage oder oberirdisch abgewickelt werden können. Dies ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt zu prüfen. Ein Rangieren im öffentlichen Straßenland ist von vornherein auszuschließen. Dies ist auf dem eigenen Grundstück sicherzustellen. Gemäß Berliner Straßengesetz § 7 können die Nebenstraßen nicht an die verkehrlichen Bedürfnisse des Vorhabens angepasst werden, das heißt, dass derartige Komplexe von äußeren Umständen unabhängig funktionieren müssen. Dies beinhaltet auch die Gestaltung der Zufahrtssituation für den Wohnungsbaukomplex (ausreichend dimensionierten Zufahrten. Befahrbarkeit des Grundstückes,

ohne ein Rangieren im öffentlichen Verkehrsraum sowie keine zusätzlichen verkehrsbehördlichen Maßnahmen). Die Planung darf nicht die Funktionalität der Straße in Frage stellen – hier insbesondere der Gewerbeteil, aber auch jegliche Befahrbarkeit mit größeren Fahrzeugen wie Feuerwehr und Abfallentsorgung.

Abwägung: *Wurde berücksichtigt. Das Lieferaufkommen ist eher gering und verteilt sich über den Tag, sodass eine verträgliche Liefersituation zu erwarten ist, die von der Straße aus abgewickelt werden kann. Die Verkehrsuntersuchung vom 6. Juli 2022, aktualisiert am 24.01.2025 wurde mit den Stellungnahmen vom 21. 06.2024 und 21.08.2024 entsprechend ergänzt.*

4. Äußerung:

GSO 11 und 8: Von Seiten der Grundstücksverwaltung Tief bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen das Vorhaben. Das Plangebiet liegt nicht in/an einer öffentlichen Grün- bzw. Erholungsanlage. Es sind auch keine öffentlichen Grünanlagen geplant. Insoweit sind keine Belange der Grundstücksverwaltung Grün betroffen.

Abwägung: *Wird zur Kenntnis genommen.*

5. Äußerung:

Fachbereich Grün (Grün II 3): Aus Sicht der Bauminspektion bestehen keine Bedenken. Lediglich hinsichtlich der Baulogistik ergeben sich Fragen, da in dieser sehr schmalen Straße mit zu schützendem Baumbestand im Bereich der Zufahrten und auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite Baumschutz erforderlich sein wird.

Abwägung: *Wird zur Kenntnis genommen. Vorhandener Baumbestand soll nicht beschädigt werden.*

6. Äußerung:

Grün A: Für den Bereich Spielplätze liegt der B-Plan 9-73b im Versorgungsbereich 0950173B Planungsraum Bölschestraße. Hier gibt es 4 öffentliche Spielplätze, die stark genutzt werden. Der Kinderanteil liegt mit 18 % bereits hoch. Die Versorgungseinheit ist ein Bedarfsschwerpunkt.
Durch das geplante Wohnungsbauvorhaben mit 112 WE erhöht sich der Bedarf an Spielflächen um ca. 300 m² Nettospielfläche. Dieser Bedarf muss im Bebauungsgebiet umgesetzt werden. Der Spielplatz muss öffentlich nutzbar sein.

Abwägung: *Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Im Vorhabengebiet entsteht ein Platz mit integriertem privatem Spielplatzangebot. Damit lässt sich die im Vorhabengebiet ergebende Nachfrage in diesem Bereich grundsätzlich bedienen. Der durch das Vorhaben ausgelöste Bedarf an öffentlichen Kinderspielplatzflächen kann hingegen nicht auf dem Vorhabengrundstück gedeckt*

werden. Stattdessen soll zur Verbesserung der wohnortnahmen Versorgung der Bevölkerung mit Kinderspielplätzen ein im Planungsraum befindlicher öffentlicher Kinderspielplatz aufgewertet werden. Die Kostenbeteiligung der Vorhabenträgerin wird im Durchführungsvertrag vom 19. Januar 2024 geregelt.

Im Übrigen sei darauf hingewiesen, dass das Vorhaben modifiziert wurde. Es sind nur noch 35 Wohneinheiten bis zu einer maximal zulässigen Geschossfläche von 4.999 sowie Flächen für nicht störendes Gewerbe mit einer Geschossfläche von maximal 9.921 m² Geschossfläche geplant.

22. Wohnungsbauleitstelle; 29.04.2022

1. Äußerung:

Die Wohnungsbauleitstelle der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen bedankt sich für die Möglichkeit der Stellungnahme zum Bebauungsplan 9-73b VE im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung des überwiegenden Teils der denkmalgeschützten Bausubstanz der „Brauerei Bürgerbräu" für Wohnen und ihm untergeordnetem, nicht störendem Gewerbe schaffen. Gemäß dem Entwurf der Begründung mit Stand von März 2022 sowie der Grundzustimmung zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung vom 06.04.2021 ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-73b VE die Realisierung von 112 Wohneinheiten bzw. von 9.195 m² GF Wohnen geplant. Aufgrund der besonderen Anforderungen des Denkmalschutzes hat die Wohnungsbauleitstelle mit Schreiben vom 11.03.2021 einer reduzierten Quote von 26,3% für den mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum zugestimmt.

Abwägung: *Wird zur Kenntnis genommen. Mit Schreiben vom 8. Juni 2023 teilte die Eigentümerin und Vorhabenträgerin mit, dass der bisherige Anteil an Wohnen zugunsten von Gewerbe auf Grund der weiterhin hohen Zinsen und Material- und Baukosten etc. reduziert werden muss. Im Ergebnis der Änderung des Vorhabens sollen daher nur noch ca. 35 Wohneinheiten bis zu einer maximal zulässigen Geschossfläche Wohnen von maximal 4.999 m² gesichert werden. Allerdings kommt für Vorhaben mit weniger als 5.000 m² Geschossfläche Wohnen gemäß der aktuellen Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge im Land Berlin vom 1. November 2018 das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung nicht zur Anwendung. Denn durch die Reduzierung der Geschossfläche Wohnen auf unter 5.000 m² und die damit einhergehende Erhöhung gewerblicher Nutzfläche liegt die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung im erforderlichen Planverfahren zur planungsrechtlichen Sicherung des geänderten Vorhabens im Ermessen des Bezirks. Der Bezirk hat daher, auch in Abstimmung mit der Vorhabenträgerin entsprechend den verbindlichen Regelungen im Durchführungsvertrag vom 19. Januar 2024 festgelegt,*

dass sich die Quantifizierung und Sicherung der Mietpreisbindung sowie die vorhabenbedingten Bedarfe an Kita- und Grundschulplätzen einschließlich der Folgekostenbeteiligung sich an den Regeln des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung orientieren werden. Im § 8 des Durchführungsvertrages vom 19. Januar 2024 werden weiterhin die mit der Wohnbauleitstelle abgestimmten 26,3 % der reduzierten Wohngeschossfläche nunmehr als mietpreisgebundenen Wohnraum gesichert.

2. Äußerung:

Zum Entwurf des Bebauungsplans gibt es folgende Anmerkungen. Auf S. 28 der Begründung wird eine Wohnnutzung von 13.446 m² genannt, ich bitte um Abgleich der Zahlen innerhalb der Begründung.

Abwägung: *Wurde berücksichtigt. Im Ergebnis der geänderten Vorhabenplanung haben sich die Angaben zu Geschossflächen sowie zu den Zahlen von Wohneinheiten und Stellplätzen geändert. Die Begründung wurde entsprechend überarbeitet. Das Vorhaben umfasst nunmehr eine reduzierte Geschossfläche Wohnen von ehemals 9.195 m² auf maximal 4.999 m² (ca. 35 WE) und eine Erhöhung der nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzung auf eine Geschossfläche von maximal 9.921 m².*

3. Äußerung:

Wie in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs richtig dargestellt, ist das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung für den Abschluss des Durchführungsvertrags anzuwenden. In Bezug auf die Formulierungen zur Anwendung des Berliner Modells bitte ich zu berücksichtigen, dass in den Begründungstext die Kernelemente des Berliner Modells einschließlich der Vereinbarungen des Durchführungsvertrags in seinen Grundzügen aufzunehmen sind. Diese umfassen neben den Vereinbarungen für soziale und technische Infrastrukturbedarfe und der Schaffung mietpreisgebundenen Wohnraums insbesondere auch den Bindungszeitraum von 30 Jahren. Ebenso bitte ich um Verweis auf die aktuelle Leitlinie vom 1. November 2018.

Abwägung: *Wird zur Kenntnis genommen. Auf Grund der anhaltend hohen Zinsen sowie Material- und Baukosten einschließlich der damit verbundenen Rahmenbedingungen wurde eine Änderung des nicht mehr tragfähigen überwiegend wohnorientierten Vorhabens erforderlich. Das Vorhaben umfasst nunmehr in Abstimmung mit dem Bezirk einschließlich der zuständigen Denkmalschutzbehörden eine reduzierte Geschossfläche Wohnen von ehemals 9.195 m² auf nur noch maximal 4.999 m² (ca. 35 WE) und eine Erhöhung der nicht störenden gewerblichen Nutzung (u.a. auch Räume für freie Berufe, darunter auch Atelier für künstlerisch tätige Personen) auf eine Geschossfläche von*

max. 9.921 m². Für das geänderte Vorhaben mit weniger als 5.000 m² Geschossfläche Wohnen kommt gemäß der aktuellen Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge im Land Berlin vom 1. November 2018 das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung nicht zur Anwendung. Denn durch die Reduzierung der Geschossfläche Wohnen auf unter 5.000 m² und die damit einhergehende Erhöhung gewerblicher Nutzfläche liegt die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung im erforderlichen Planverfahren zur planungsrechtlichen Sicherung des geänderten Vorhabens im Ermessen des Bezirks. Der Bezirk hat daher, auch in Abstimmung mit der Vorhabenträgerin entsprechend den verbindlichen Reglungen im Durchführungsvertrag vom 19. Januar 2024 festgelegt, dass sich die Quantifizierung und Sicherung der Mietpreisbindung sowie die vorhabenbedingten Bedarfe an Kita- und Grundschulplätzen einschließlich der Folgekostenbeteiligung an den Regeln des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung orientieren werden. Im § 8 des Durchführungsvertrages vom 19. Januar 2024 werden weiterhin die mit der Wohnbauleitstelle abgestimmten 26,3 % der reduzierten Wohngeschossfläche nunmehr als mietpreisgebundenen Wohnraum mit einer Bindungsfrist von 20 Jahren gesichert.

4. Äußerung:

Zur Prüfung der Geschossfläche Wohnen bitte ich, eine nachvollziehbare Flächenaufstellung vorzulegen.

Abwägung: *Wurde berücksichtigt. In die Begründung wurde eine entsprechende Flächenbilanz aufgenommen.*

5. Äußerung:

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass die Benennung der Maßnahmen zur Deckung der sozialen Infrastrukturbedarfe in den Durchführungsvertrag aufzunehmen ist.

Abwägung: *Wurde berücksichtigt. Der Durchführungsvertrag vom 19. Januar 2024 enthält verbindliche Regelungen zur Finanzierung von Kita- und Grundschulplätzen in dem Umfang, der sich rechnerisch als Bedarf aus dem Vorhaben ableitet. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich die Kosten zur Deckung des vorhabenbedingten Bedarfs von 5 Grundschulplätze sowie 5 Plätze für die Kinderbetreuung zu übernehmen.*

6. Äußerung:

Hinweis: Der Abschluss des Durchführungsvertrags ist vor der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgesehen. Ich bitte Sie in diesem Zusammenhang um die Übersendung des Vertragsentwurfs, der dazugehörigen Angemessenheitsprüfung sowie der nachvollziehbaren Flächen-

aufstellung vor der Vertragsunterzeichnung, um durch eine frühzeitige Abstimmung etwaige Verzögerungen im späteren Verfahrensverlauf vermeiden zu können (vgl. AV Unterrichtung Abschnitt II Nr. 5 Spiegelstrich 5).

Abwägung: *Wurde berücksichtigt.*

23. Landesdenkmalamt; 09.05.2022

1. Äußerung:

Die o. g. Planung berührt Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege in hohem Maße. Im Geltungsbereich liegt die denkmalgeschützte Gesamtanlage „Berliner Bürgerbräu“ (Obj-Dok-Nr.: 09045747), die aus mehreren Baudenkmalen besteht. Unmittelbar östlich an das Plan-gebiet und das Bürgerbräu angrenzend befindet sich zudem das Baudenkmal „Klut-Villa“ (Obj-Dok-Nr.: 09045826). Die Denkmale sind in der Begründung vollständig genannt, wir bitten jedoch um die Ergänzung ihrer Objektdokumentationsnummern.

Abwägung: *Wurde berücksichtigt. Die Begründung wurde um die Objektdokumentationsnummern ergänzt.*

2. Äußerung:

Die Planung ist grundsätzlich mit den Denkmalbehörden abgestimmt. In diesen Abstimmungsprozessen sind Kompromisse mit der Vorhabenträgerin entwickelt worden, die die Schaffung von Wohnraum bei bestmöglicher Bewahrung zumindest der äußerlichen Anmutung des Denkmalbereiches ermöglichen sollen. Die Festsetzungen spiegeln diese Abstimmungen wider. Dennoch kann nicht bestritten werden, dass die umfangreichen Änderungen an den Gebäuden neben der Veränderung ihrer städtebaulichen Gestalt auch den Verlust beträchtlicher Mengen an Denkmalsubstanz bedeuten. Insofern bitten wir darum, dem auch in der Begründung Rechnung zu tragen. Auf Seite 49 der Begründung wird konstatiert, dass die Auswirkungen auf die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege im Ergebnis positiv zu bewerten seien, da die denkmalgeschützte Bausubstanz einer langfristigen Nutzung zugeführt und gleichzeitig in Substanz und Erscheinungsbild denkmalgerecht erhalten bleibe. Wie oben erläutert entspricht dies nicht der Einschätzung des Landesdenkmalamtes und wir bitten um eine angemessenere Formulierung.

Abwägung: *Wurde berücksichtigt. Die Begründung wurde entsprechend überarbeitet. Es wird im Zusammenhang mit der Beschreibung der Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter deutlich gemacht, worin im Besonderen der Eingriff in das Denkmal besteht.*

24. BA Treptow-Köpenick, Abteilung Weiterbildung, Schule, Kultur und Sport, Schul- und Sportamt, FB Schule; 05.05.2022

1. Äußerung:

Zum Bebauungsplanverfahren 9-73 VE, Josef-Nawrocki-Straße 8, im Ortsteil Friedrichshagen nehme ich für den Fachbereich Schule wie folgt Stellung:

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Friedrichshagen und wird dem Prognoseraum 905 zugerechnet. Im Ortsteil Friedrichshagen sind die Grundschulen Müggelsee-Grundschule (09G24) und Friedrichshagener Schule (09G27) angesiedelt. Momentan sind die Kapazitäten beider Grundschulen voll ausgelastet, die Friedrichshagener Schule (09G27) wurde bereits durch die Aufstellung von zwei Container-Anlagen temporär erweitert. Die Müggelsee-Grundschule wird derzeit durch die Errichtung eines Modularen Ergänzungsbaus (MEB) um einen Zug erweitert. Zum Schuljahr 2024/25 wird mit der Grundschule in der Stillerzeile 100 (09Gn02) eine dritte Grundschule eingerichtet.

Die im Projekt Josef-Nawrocki-Straße 8 vorgesehene Errichtung von 112 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern führt zu einem prognostizierten Bedarf von 12 Grundschulplätzen (gemäß Berliner Modell). Die bezirkliche Bedarfsprognose für Grundschulplätze 2021 (Entwurf Schulentwicklungsplanung 2022 bis 2026) berücksichtigt diesen Mehrbedarf. Die termingerechte Inbetriebnahme der Grundschule in der Stillerzeile 100 (+ 3 Züge) zum Schuljahr 2024/25 sowie die Bereitstellung der MEB-Kapazitäten in der Müggelsee-Grundschule (+ 1 Zug) zum Schuljahr 2022/23 führen zu einer vollständigen Deckung des lokalen Bedarfs an Schulplätzen im Primarbereich.

Es ist zu prüfen, ob bzw. inwieweit die Vorhabenträgerin an den Kosten der Schaffung der zusätzlichen Schulplätze zu beteiligen ist.

Abwägung: *Wurde berücksichtigt. Im Ergebnis der Änderung sollen nur noch ca. 35 Wohneinheiten bis zu einer maximal zulässigen Geschossfläche Wohnen von maximal 4.999 m² gesichert werden. Allerdings kommt für Vorhaben mit weniger als 5.000 m² Geschossfläche Wohnen gemäß der aktuellen Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge im Land Berlin vom 1. November 2028 das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung nicht zur Anwendung. Denn durch die Reduzierung der Geschossfläche Wohnen auf unter 5.000 m² und die damit einhergehende Erhöhung gewerblicher Nutzfläche liegt die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung im erforderlichen Planverfahren zur planungsrechtlichen Sicherung des geänderten Vorhabens im Ermessen des Bezirks. Der Bezirk hat daher, auch in Abstimmung mit der Vorhabenträgerin entsprechend den verbindlichen Regelungen im Durchführungsvertrag vom 19. Januar 2024 festgelegt, dass sich die Quantifizierung und Sicherung der vorhabenbedingten Bedarfe an Kita- und Grundschulplätzen einschließlich der Folgekostenbeteiligung an den Regeln des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung orientieren werden.*

Durch das Vorhaben werden Bedarfe an der sozialen Infrastruktur (5 Kita-Plätze, 5 Grundschulplätze) ausgelöst bzw. erzeugt. Diese Bedarfe werden entsprechend verbindlicher Regelungen durch die Vorhabenträgerin gesichert und abgedeckt. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im § 6 des Durchführungsvertrages vom 19. Januar 2024 die Kosten zur Deckung der 5 Kita-Plätze im Rahmen der Erweiterung einer noch vom zuständigen Fachamt zu benennenden Kita zu übernehmen. Des Weiteren übernimmt die Vorhabenträgerin gemäß § 7 des Durchführungsvertrages die Kosten zur Deckung von 5 Grundschulplätze in der neu zu errichtenden Grundschule in der Stillerzeile 100 (Inbetriebnahme zum Schuljahr 2025/26).

25. Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität; Verbraucher- und Klimaschutz- I C; 09.05.2022

1. Äußerung:

Hiermit erhalten Sie meine Stellungnahme, die sich auf die gesetzliche Grundlage der §§ 47 ff. BImSchG (Luftreinhalteplanung und Lärmminderungs- und Aktionsplanung) stützt.

Abwägung: *Wird zur Kenntnis genommen.*

2. Äußerung:

Grundlage dieser Stellungnahme sind

- Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 9-73 „Bürgerbräu Friedrichshagen“ der Stadt Berlin vom 11. Mai 2021 | Projektnummer: 19-038-10V2 | KSZ Ingenieurbüro GmbH

- Reinplan-Entwurf „Vorhabenbezogener Bebauungsplan 9-73b VE für das Grundstück Josef-Nawrocki-Straße 8 im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Friedrichshagen“ vom März 2022

- Begründung zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan 9-73b VE für das Grundstück Josef-Nawrocki-Straße 8 im Bezirk Treptow – Köpenick, Ortsteil Friedrichshagen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Absatz 2 BauGB vom März 2022

Abwägung: *Wird zur Kenntnis genommen.*

3. Äußerung:

I. Lärmminderungsplanung und Berliner Lärmleitfaden

In der schalltechnischen Untersuchung wird auf den „Berliner Leitfaden - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ (Berlin, Mai 2017) und dessen Prüfkaskaden eingegangen. Dieser Leitfaden wurde 2021 fortgeschrieben und ist zu verwenden.

Abwägung: *Wird berücksichtigt. Das schalltechnische Gutachten wurde ergänzt sowie hinsichtlich der veränderten Nutzungsmischung neu erarbeitet.*

4. Äußerung:

II. Verkehrsgeräusche, Schalltechnisches Gutachten:

In dem vorgelegten schalltechnischen Gutachten werden in Kapitel 6.7 die Immissionen außerhalb des Plangebiets betrachtet. Leider wird bei den Betrachtungen nicht der Lärmleitfaden berücksichtigt. Die Pegelerhöhung am IO 03 beispielsweise mag zwar mit 0,2 dB gering sein, da es sich jedoch um eine weitergehende Überschreitung der Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und/oder 60 dB(A) nachts handelt, besteht hier ein besonderes Abwägungserfordernis. Bei den anderen beiden Immissionsorten außerhalb des Plangebiets werden aufgrund der Pegelerhöhungen ebenfalls ein erhöhtes sowie ein hohes Abwägungserfordernis gesehen.

Abwägung: *Wurde berücksichtigt. In der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung vom 11.05.2021 wurde von einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit in Höhe von 50 km/h auf dem Müggelseedamm ausgegangen. Mittlerweile wurde erkannt, dass die zulässige Höchstgeschwindigkeit bei 30 km/h liegt. Aus diesem Grund wurden die Beurteilungspegel für Straßenverkehr für die Immissionsorte IO 01 – IO 03 nachberechnet (überarbeitetes Schallgutachten vom 08.07.2024). Es ist deutlich geworden, dass entgegen der ersten Prognoseergebnisse von 2021 selbst an den Immissionsorten IO 01 – IO 03 keine Überschreitung der Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung vorliegt.*

Dies ergibt sich aus Anhang 4 der Anlage zu dieser Abwägungstabelle. Darin sind die Werte vorsorglich aufgerundet auf eine ganze Zahl dargestellt worden und die Pegelerhöhungen durch den Planfall auf eine Stelle hinter dem Komma dokumentiert. Die Schwellen der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts auch im Planfall werden danach also nicht überschritten werden. Ein besonderes Abwägungserfordernis ergibt sich somit nach dem Berliner Lärmleitfaden 2021 nicht. Am Immissionsort IO 03, wo die höchsten Beurteilungspegel festzustellen sind, ergeben sich keine Erhöhungen der Beurteilungspegel durch den Planfall.

5. Äußerung:

In den Tabellen im Anhang 2.1 sowie 2.2 sind die verwendeten Parameter zur Berechnung des Straßenemissionspegels angegeben. Auffällig dabei ist, dass der D_{refl} auf allen Abschnitten mit 0,0 dB angegeben wird. Da dieser bei Berechnungen mit SoundPLAN nicht automatisch im Rechenlauf berechnet wird und zuvor im Modell ermittelt werden muss, wird davon ausgegangen, dass dieser

bei den Berechnungen keine Berücksichtigung fand. Nach strenger Berechnung nach RLS-90 können Zuschläge des D_{refl} bis zu 3,2 dB(A) betragen und müssen daher in der Ausbreitungsrechnung Berücksichtigung finden. Entsprechend können an den Immissionsorten auch höhere straßenverkehrsbedingte Pegel vorliegen, als im Gutachten ermittelt.

Abwägung: *Die Reflexionen wurden in den Berechnungen der Beurteilungspegel, konform zu den Vorgaben der RLS-19, berücksichtigt.*

6. Äußerung:

Begründung: Explizit wird in Kapitel I.3.2 Flächennutzungsplan, Seite 15 ausgeführt, dass statt einem Mischgebiet ein Allgemeines Wohngebiet geplant wird. Weiter heißt es dort: „Andere Baugebiete kleiner als drei Hektar (ha) sind nach den Entwicklungsgrundsätzen des Berliner Flächennutzungsplans im Rahmen des Entwicklungsgebotes entwicklungsfähig, wenn Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben."

Abwägung: *Die Begründung wurde entsprechend überarbeitet, denn es wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan kein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gem. § 12 Abs. 3 Satz 2 ist der Plangeber im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und die Baugebietstypen der BauNVO gebunden (vgl. hierzu die Ausführungen in der Begründung unter II. 2.1). Festgesetzt wird ein Baugebiet mit der Bezeichnung Fläche für „Wohnverträgliches Gewerbe und Wohnen". Wegen der Mischung von wohnverträglichem Gewerbe (Büros und andere nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Räume für freie Berufe und eine Cafeteria) sowie Wohnen liegt hinsichtlich des Schutzanspruchs ein Gebiet vor, das – aus Gründen eines vorsorglichen Umgangs mit den geplanten Nutzungen – wie ein Mischgebiet zu behandeln ist. Insoweit liegt eine Vergleichbarkeit vor.*

Unabhängig davon besteht ein Wesensmerkmal des Vorhabengebietes in der Gemengelage aufgrund der Umgebung. Baulich-räumlich findet sie Ausdruck in der Nachnutzung einer ehemals gewerblichen Brauereinutzung. Für eine abwägungsgerechte lärmtechnische Beurteilung wurde für das Vorhabengebiet allerdings der Schutzbedarf eines allgemeinen Wohngebietes unterstellt, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

7. Äußerung:

Der Verzicht auf die textlichen Festsetzungen, die seitens des Gutachters vorgeschlagen werden, kann daher nicht nachvollzogen werden, da den Anforderungen des Immissionsschutzes für Allge-

meine Wohngebiete eben nicht entsprochen wird. Vielmehr zielen die Ausführungen in der Begründung unter III. 2. 2. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) auf Seite 46 ff. darauf ab, das Vorhabengebiet nach den Maßstäben für Mischgebiete zu bewerten. Dem kann nicht gefolgt werden.

Abwägung: *Wurde berücksichtigt. Die Empfehlungen aus der Schalltechnischen Untersuchung zur Aufnahme von textlichen Festsetzungen wurden im weiteren Planverfahren berücksichtigt und die textlichen Festsetzungen des Entwurfs des vorhabenbezogenen B-Plans entsprechend ergänzt.*

8. Äußerung:

Im Kontext mit der Nachbarschaft ist der hiesigen Auffassung nach nicht von einem Mischgebiet (MI) auszugehen, sondern das umgebende Gebiet wird in seiner Nutzung ebenfalls eher als Gebiet mit hauptsächlicher Wohnnutzung eingestuft. Wird das Vorhabengebiet eher als Mischgebiet gesehen, sollte es auch als solches ausgewiesen werden. Eine analoge Anwendung nach TA Lärm der angeblichen Gemengelage ist für den verkehrlichen Schallimmissionsschutz nicht tauglich. Unklar ist in diesem Zusammenhang, welche in der Nachbarschaft befindlichen Nutzungen das Plangebiet geprägt haben sollen, die vor der Brauerei entstanden sind und noch heute die ortsübliche Geräuschkulisse prägen.

Abwägung: *Wurde berücksichtigt. Das Vorhabengebiet wird lärmtechnisch wie ein Mischgebiet behandelt. Dies wurde in der Begründung klargestellt.*

9. Äußerung:

In Kapitel 4. Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) wird berichtet, dass „...insbesondere die zum öffentlichen Raum hin sichtbaren Fassadenteile nur im erforderlichen Umfang verändert werden. Das Erscheinungsbild der gestaffelten Gebäudekubatur wird weitgehend erhalten." Maßnahmen des passiven Schallschutzes wie eine Anordnung lärmabgewandter schutzbedürftiger Räume stehen dem Denkmalschutz also nicht entgegen, zumindest wird dies nicht nachvollziehbar dargestellt.

Abwägung: *Wurde berücksichtigt. Die Empfehlungen aus der schalltechnischen Untersuchung zur Aufnahme der textlichen Festsetzungen – auch zur Grundrissregelung – wurden im weiteren Planverfahren berücksichtigt und die textlichen Festsetzungen des Entwurfs des vorhabenbezogenen B-Plans entsprechende ergänzt.*

10. Äußerung:

Nicht nachvollziehbar ist weiterhin, aus welchen Gründen eine Anordnung lärmabgewandter schutzbedürftiger Räume dem Ziel für einen 26-prozentigen Anteil an bezahlbarem Wohnraum zu sorgen, entgegensteht. Auch eine künstliche Belüftung schutzbedürftiger Räume, die nicht zur ruhigen Seite hin angeordnet werden können, kann in denkmalgeschützten Gebäuden umgesetzt werden, sodass das Interesse der künftigen Nutzenden der Wohnungen, Fenster öffnen zu können, bestehen bleibt, jedoch alternativ lärmarm für eine Durchlüftung der Wohnung gesorgt wird.

Der diesbezüglichen Argumentation der Unverhältnismäßigkeit der Umsetzung grundlegender Maßnahmen des Immissionsschutzes wird daher vehement widersprochen. Die im Gutachten benannten Vorschläge zu den textlichen Festsetzungen sind im Sinne einer gerechten Abwägung zu berücksichtigen.

Abwägung: *Wurde berücksichtigt. Planung und Begründung wurden überarbeitet.*

26. WSA Spree- Havel- Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes; 11.05.2022

1. Äußerung:

Mit Mail vom 25.03.2022 wurde das WSA Spree-Havel (WSA) zur Stellungnahme zum oben genannten Entwurf des Bebauungsplanes aufgefordert. Mit Mail vom 13.04.2022 wurde dem WSA freundlicherweise eine Fristverlängerung bis zum 11.05.2022 eingeräumt. Dem Entwurf des Bebauungsplanes stimme ich nicht zu. Als Eigentümer der Bundeswasserstraße stimmt das WSA einer Flächeninanspruchnahme des Flurstückes 194 von Flur 461, als Teil der Bundeswasserstraße SOW Flussstrecke Müggelspree, nicht zu. Die Planung bezüglich der Balkone ist entsprechend zu überarbeiten. Es ist sicherzustellen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht über die Flurstücksgrenze des WSV-Eigentums reicht.

Abwägung: *Wurde berücksichtigt. Die Regelung, die Balkone an der Fassade auf Höhe Spundwand der Müggelspree ermöglichen sollte, wurde gestrichen.*

2. Äußerung:

Ich weise darauf hin, dass gemäß Artikel 8.10, Nr. 3 der ES-TRIN (Europäischer Standard der technischen Vorschriften für Binnenschiffe) der zulässige Dauerschallpegel 75 dB(A) in einem seitlichen Abstand von 25 m von fahrenden Schiffen sowie 65 dB(A) bei gleichem Abstand von liegenden Schiffen, welche z. B. an einer Hafenmauer liegen, beträgt. Bei den Vorgaben des ES-TRIN handelt es sich um Anforderungen an das Emissionsverhalten von Schiffen, die bei der Zulassung von Schiffen überprüft werden. Hieraus folgt, dass im Rahmen einer schalltechnischen Betrachtung der auf

das Untersuchungsgebiet einwirkenden Immissionen die vorbeifahrende und stillliegende Schifffahrt mit den oben genannten Emissionswerten berücksichtigt werden müssen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die mögliche zeitliche Belastung 24 Stunden beträgt.

Die, gemäß Richtlinie 2013/53/EU des europäischen Parlaments und des Rates vom 20. November 2013 über Sportboote und Wassermotorräder, zulässigen maximalen Schalldruckpegel für Sportboote mit Innenbordmotoren oder Motoren mit Z-Antrieb ohne integriertes Abgassystem, Wassermotorrad-Motoren und Außenbordmotoren und Motoren mit Z-Antrieb und integriertem Abgassystem dürfen bis zu 75 db betragen, wobei für zwei- und mehrmotorige Aggregate aller Motortypen der Grenzwert um 3 dB erhöht werden kann. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die mögliche zeitliche Belastung 24 Stunden beträgt.

Abwägung: *Wurde berücksichtigt. In der schalltechnischen Untersuchung wurde der Schiffsverkehr anhand der Berechnungsvorgaben der ABSAW - Anleitung zur Berechnung der Luftschallausbreitung an Bundeswasserstraßen regelkonform durchgeführt, wie dies im Berliner Leitfaden Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung auch vorgesehen ist. Änderungen oder Ergänzungen sind diesbezüglich nicht vorzunehmen.*

3. Äußerung:

Weitere Hinweise:

1. Die dem überplanten Flurstück zugehörige Uferwand sowie die vorgebaute Steganlage bedürfen gemäß § 31 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) einer ström- und schifffahrtspolizeilicher Genehmigung (ssG). Beim WSA liegt keine ssG für die Uferwand sowie für die Steganalage vor. Der Eigentümer der Uferwand hat die Beibehaltung dieser Anlagen beim WSA gemäß § 31 WaStrG anzuzeigen.

2. An der Uferwand sind diverse Einleitungsbauwerke vorhanden. Für diese liegt eine ssG vor (Az: MgS/30 / ssG-Nr; 1530). Aufgrund des Eigentümerwechsels ist durch den neuen Eigentümer die Umschreibung der ssG zu beantragen.

3. Die Errichtung, die Änderung und der Betrieb von Anlagen in, an, unter und über einer Bundeswasserstraße bedürfen einer ssG und sind beim WSA gemäß § 31 WaStrG anzuzeigen.

Abwägung: *Wird berücksichtigt. Bereits vor Grundstücksübernahme durch die Vorhabenträgerin bestand eine Steganlage. Auch die Nachbargrundstücke verfügen über weit in die Müggelspree hineinreichende Steganlagen. Die im Vorhabengebiet gelegene bzw. geplante Steganlage hält einen mehr als ausreichenden Abstand zur Fahrrinne ein, der zugleich größer ist als der Abstand von in der Nachbarschaft gelegenen Steganlagen zur Fahrrinne.*

27. Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin- LAGetSi; 12.05.2022

1. Äußerung:

Die Prüfung der übersandten Planungsunterlagen hat aus meiner Sicht keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben. Aus dem Zuständigkeitsbereich des LAGetSi sind mir keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.

Abwägung: *Wird zur Kenntnis genommen*

28. BA Treptow – Köpenick, Umwelt- und Naturschutz, FB Naturschutz; 12.05.2022

1. Äußerung:

Aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht nehmen wir bezüglich des Vorhabens B-Plan 9-73b VE auf den Grundstück Joseph-Nawrocki-Str. 8, in Berlin-Köpenick wie folgt Stellung: Sachverhalt Für das Grundstück Josef-Nawrocki-Str. 8 der ehemaligen BürgerBräu wurde die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Abs. 2 BauGB vorgenommen. Das Verfahren wird in Verbindung mit § 13 a BauGB als beschleunigtes Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt.

Abwägung: *Wird zur Kenntnis genommen.*

2. Äußerung:

Baum- und Biotopschutz, Baumschutz

Die 10 Ersatzbäume welche auf der Fläche A-B-C-D-A gepflanzt werden sollen, sind ausschließlich außerhalb der Fläche der geplanten Tiefgarage (rote Markierung) zu pflanzen, da eine Überdeckung von 60 cm nicht ausreichen, um die Standfestigkeit und den Anwuchserfolg weder von großkronigen noch von kleinkronigen Bäumen zu gewährleisten. Bei kleinkronigen Bäumen wäre eine Pflanzung auf der Tiefgarage nur möglich, wenn der durchwurzelbare Bereich auf mind. 80 cm besser noch 100 cm erhöht würde.

Abwägung: *Wurde berücksichtigt. Die Vorhabenplanung sieht die Pflanzung der Bäume außerhalb der Unterbauung durch die Tiefgarage vor. Es sind nunmehr 11 Bäume gemäß textlicher Festsetzung Nr. 13 geplant.*

3. Äußerung:

Dachbegrünung

Dach- und Fassadenbegrünung werden ausdrücklich begrüßt, da diese neben den ökologischen Vorteilen als Lebensraum für Vögel und Insekten auch weitere Vorteile hinsichtlich Klimaschutz, Luftreinhaltung, Wasserretention und sogar Dämm- und Schallschutzwirkungen aufweisen. Der Aufbau der Dachbegrünung sollte mind. 15 cm betragen und extensiv begrünt werden. Unterschiedliche Substratflächen und Schichtdicken tragen zu einer Erhöhung der Biodiversität durch unterschiedliche, kleinteilige Lebensräume auf den Dachflächen bei.

Abwägung: *Wurde berücksichtigt. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit S.1 bis S.7 gekennzeichneten Bereiche sind extensiv zu begrünen und mit einer durchwurzelbaren Erdschicht mit einer Mindesthöhe von 15 cm zu versehen.*

4. Äußerung:

Pflanzliste

Auf der Pflanzliste sind aus ökologischen und artenschutzfachlichen Gründen nur heimische Arten, vorzugsweise gebietsheimische Arten aufzuführen. Daher ist die Walnuss (auch wegen der starken Verbreitung der Walnussfruchtfliege) von der Pflanzliste zu streichen. Aufgrund der starken Ausbreitungsfreudigkeit ist der Spitzahorn ebenfalls nicht zu empfehlen. Für die Dachbegrünung sind zur Förderung der Biodiversität und der heimischen Insektenwelt heimische Arten zu verwenden. Geeignet sind hier u.a. Arten der Trockenrasengesellschaften. Eine Liste empfohlener Arten ist im Anhang 1 beigefügt.

Abwägung: *Wurde berücksichtigt. Der Walnuss wird aus der Pflanzliste im Anhang zur Begründung gestrichen. Der Spitzahorn ist in der Pflanzliste nicht aufgeführt. Die im Anhang 1 aufgeführten Arten werden in der Pflanzliste mit Bezug zur Dachbegrünung ergänzt. Die Pflanzliste wurde bezüglich Datum aktualisiert.*

5. Äußerung:

Artenschutz, Gebäudebrüter

Vor und während der Abrissmaßnahmen sind weitere Kontrollen auf potentielle Quartiere insbesondere bezüglich Fledermäusen und in den bisher nicht zugänglichen Bereichen notwendig. Daher ist die Betreuung durch eine ökologische Baubegleitung erforderlich, welche auf Vögel und Fledermäuse spezialisiert ist, erforderlich. Potentielle nicht besetzte Fledermausquartiere sind ebenfalls

auszugleichen. Die Protokolle sind der uNB unaufgefordert zur Kenntnis zu geben und die ökologische Baubegleitung namentlich vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen.

Abwägung: *Wurde berücksichtigt. In der Begründung wird bereits auf das Erfordernis eines Fachplaners, der auf Vögel und Fledermäuse spezialisiert ist, verwiesen. Der Hinweis auf das Ausgleichserfordernis wurde in die Begründung übernommen. Um Ausgleich zu schaffen, wurden im Durchführungsvertrag entsprechend der Empfehlung der faunistischen Untersuchung eine Sichtkontrolle auf Fledermausnester- und -quartiere vor Beginn der Baumaßnahmen sowie die Anbringung von insgesamt vier Nischenbrüterkästen geregelt. Außerdem wurde eine erneute Sichtkontrolle auf Vögel und Fledermäuse vor Baumfällarbeiten, Gehölzrodungen und an Gebäuden zu Baubeginn sowie eine detaillierte Festlegung des erforderlichen Ausgleichsumfanges zum Zeitpunkt des Baubeginns im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt. Die Vorhabenträgerin hat vor Baubeginn die erforderlichen natur- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen bei der UnB anzuzeigen und deren Zustimmung einzuholen.*

6. Äußerung:

Beleuchtung

Licht wirkt sich nicht nur auf Insekten, sondern auch auf andere Wildtiere wie z.B. Fledermäuse aus, welche in Ihrem Flug- und Jagdverhalten beeinflusst werden. Für die Erstellung des Beleuchtungskonzeptes der Außenanlagen zur Verminderung von Lichtverschmutzung insbesondere in bisher unbeleuchteten Bereichen sind daher folgende Vorgaben und Hinweise zu beachten:

- Die Beleuchtung ist auf das notwendigste Mindestmaß zu beschränken
- Durch Abblendvorrichtungen ist die Beleuchtung auf den zu beleuchtenden Bereich einzugrenzen
- Nutzung warmweißer LED mit Lichtfarbe zwischen 1700 K und 2700 K
- Einsatz von Bewegungsmeldern in weniger frequentierten Bereichen
- Keine Beleuchtung der Wasserfläche der Müggelspree
- Ggf. Beschränkungen der Beleuchtungszeiten sinnvoll

Maßnahmen zum Naturschutz können aus städtebaulichen Gründen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB bereits auf B-Planebene behandelt und auch festgelegt werden. Da eine Beteiligung der Naturschutzämter bei den anschließenden einzelnen Baugenehmigungsverfahren häufig nicht gegeben ist, ist dies dringend zu empfehlen.

Abwägung: *Wurde nicht berücksichtigt. Mangels eines fehlenden bodenrechtlichen bzw. städtebaulichen Bezugs kann eine insektenfreundliche Beleuchtung im Bebauungsplan grundsätzlich nicht*

festgesetzt werden. Bei einer Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 20 BauGB bedarf es einer Erforderlichkeit, die im konkreten Planverfahren nicht aus der Eingriffsbewertung bzw. dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag abgeleitet werden kann. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Für Planwerke im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Unabhängig davon sind in den Bebauungsplan bereits Festsetzungen aufgenommen worden, die der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen. Diese dienen der Sicherung eines begrünten Platzes, der Anpflanzung von mindestens 11 hochstämmigen, heimischen, standortgerechten Laubbäumen sowie der Dachbegrünung.

Außerdem hätten im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Befreiung / Ausnahmen entsprechende Vermeidungs-, Ausgleichsmaßnahmen bei Erforderlichkeit aufgenommen werden können, was in der Zuständigkeit der Naturschutzbehörde liegt, im konkreten Fall jedoch nicht erfolgt ist. Vielmehr soll der Umfang der Beleuchtung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgestimmt und geklärt werden.

29. ITDZ

Äußerung:

Das IT-Dienstleistungszentrum Berlins (ITDZ Berlin) ist, gemäß Berliner Straßengesetz, Sondernutzer öffentlichen Straßenlandes. Angrenzend zum o.a. Geltungsbereich befinden sich keine Kabelanlagen (KKA) des ITDZ Berlin. Die Belange des ITDZ Berlin sind somit nicht betroffen.

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne eine Unterschrift gültig.

Abwägung: *Wird zur Kenntnis genommen. Keine Betroffenheit, keine Abwägung erforderlich.*

Im Ergebnis der Änderung des Vorhabens sowie der formlosen Prüfung durch SenStadt I C in Vorbereitung der Veröffentlichung des Entwurfs des vorhabenbezogenen B-Plans 9-73b VE haben sich neben einzelnen redaktionellen Berichtigungen und Ergänzungen folgende Änderungen in der Planzeichnung und Begründung ergeben:

- Das geänderte Vorhaben umfasst nunmehr in Abstimmung mit dem Bezirk einschließlich der zuständigen Denkmalschutzbehörden eine reduzierte Geschossfläche Wohnen von ehemals 9.195 m² auf nur noch maximal 4.999 m² (ca. 35 WE) und eine Erhöhung der nicht störenden gewerblichen Nutzung auf eine Geschossfläche von max. 9.921 m². Die Gesamtgeschossfläche beträgt für das geänderte Vorhaben ca. 14.920 m². Für das geänderte Vorhaben mit weniger als 5.000 m² Geschossfläche Wohnen kommt gemäß der aktuellen Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge im Land Berlin vom 1. November 2018 das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung nicht zur Anwendung. Durch die Reduzierung der Geschossfläche Wohnen auf unter 5.000 m² und die damit einhergehende Erhöhung gewerblicher Nutzfläche liegt die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung im erforderlichen Planverfahren zur planungsrechtlichen Sicherung des geänderten Vorhabens im Ermessen des Bezirks. Der Bezirk hat daher, auch in Abstimmung mit der Vorhabenträgerin entsprechend den verbindlichen Regelungen des Durchführungsvertrages vom 19. Januar 2024 festgelegt, dass sich die Quantifizierung und Sicherung von mietpreisgebundenem Wohnraum (26,3 % der geplanten Geschossfläche Wohnen) sowie von vorhabenbedingtem Bedarf an Kita- und Grundschulplätzen einschließlich der Folgekostenbeteiligung an den Regeln des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung orientieren werden.
- Im Ergebnis der Änderung des Vorhabens wurden auch die verkehrstechnische und schalltechnische Untersuchung überarbeitet/aktualisiert bzw. liegen ergänzende gutachterliche Stellungnahmen vor.
- Im Ergebnis der Vorhabenänderung wurde zur Bezeichnung der Art der baulichen Nutzung die festzusetzende Fläche von „Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe“ (rot) in „Wohnverträgliches Gewerbe und Wohnen“ (braun) geändert.
- Die textlichen Festsetzungen Nr. 1 bis Nr. 16 wurden überarbeitet, konkretisiert, teilweise neu aufgenommen und neugeordnet.
- Folgende textlichen Festsetzungen wurden neu aufgenommen:

  TF Nr. 2 „Ausnahmsweise können zugelassen werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke.“

  TF Nr. 4 „Auf der Fläche „Wohnverträgliches Gewerbe und Wohnen“ sind untergeordnete Nebenanlagen einschließlich solcher zur Nutzung erneuerbarer Energien zulässig.“

TF Nr. 8 „Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen."

TF Nr. 10 „Auf der Fläche „Wohnverträgliches Gewerbe und Wohnen" ist ein Zugangsbauwerk für die festgelegte Tiefgarage mit einer Grundfläche von maximal 50 m² und einer maximalen Höhe von 40,1 m ü NHN zulässig."

TF Nr. 11 „Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Gebäudeteilen entlang der Linie a b c d e f g h i j k l m n o p q r - 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 von der Linie a b c d e f g h i j k l m n o p q r abgewandt ausgerichtet sind; diese Räume sind entsprechend anzurechnen.

Kennzeichnung „Das Vorhabengebiet bildet einen Teil einer im Bodenbelastungskataster Berlin unter der Nr. 6420 registrierten Fläche, die unter einem Altlastenverdacht steht."

- Folgende textlichen Festsetzungen wurden ergänzt, geändert bzw. konkretisiert.

TF Nr. 1 Präzisierung einer zulässigen Nutzung („Büros und andere nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe") und Aufnahme einer zulässigen Nutzung („eine Cafeteria")

TF Nr. 6 Erhöhung der Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,9 auf 0,95

TF Nr. 12 Präzisierung der Fläche, welche als begrünter und begehbarer Platz zu gestalten und mit einem Geh- und Verweilrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist.

TF Nr. 13 statt 10 sind nunmehr mind. 11 hochstämmige, heimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

7. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Mit Mail vom 9. September 2024 wurden 34 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB beteiligt. Es

wurde eine Beteiligungsfrist von einem Monat gewährt und darum gebeten, eine erneute schriftliche Stellungnahme zu der geänderten Planung bis spätestens 10. Oktober 2024 abzugeben.

Während des Beteiligungszeitraums gingen 24 schriftliche Stellungnahmen ein. Die Belange von 19 Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange waren nicht betroffen oder die Stellungnahmen enthielten keine das Planverfahren unmittelbar betreffenden Bedenken oder Hinweise, oder die gegebenen Hinweise waren bereits vorher in den Planunterlagen berücksichtigt worden.

5 Stellungnahmen führten im Ergebnis der Abwägung zu einer Überarbeitung der Planunterlagen einschließlich der Begründung. Vor allem wurde die Begründung hinsichtlich der beiden erst kürzlich beschlossenen StEP Wohnen 2040 und StEP Wirtschaft 2040 ergänzt. Des Weiteren wurde im Ergebnis der Stellungnahmen des LDA und der Unteren Denkmalschutzbehörde (UD) und in Abstimmung mit UD sowie der Vorhabenträgerin die festzusetzenden OK im Entwurf des vorhabenbezogenen B-Plans 9-73b VE für die Bauteile E, F und G entsprechend der abgestimmten Planung (Konzept) angepasst sowie die textliche Festsetzung Nr. 7 um die erforderliche Überschreitung der genannten angepassten OK für untergeordnete Bauteile (hier Schriftzug „Berliner Bürger-Bräu“, Stützmauern und Absturzsicherungen) ergänzt. Im Zusammenhang mit dieser Änderung des Entwurfes des vorhabenbezogenen B-Plans wurde in Abstimmung mit der zuständigen Senatsverwaltung eine eingeschränkte Betroffenenbeteiligung (siehe Punkt 9) durchgeführt.

Die Stellungnahmen und deren Abwägung sowie die Ergebnisse der erneuten Behördenbeteiligung sind in Anlage 3 dargestellt.

8. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 10. September 2024 bis einschließlich 10. Oktober 2024 durchgeführt. In dieser Zeit lagen zusätzlich zu der Veröffentlichung im Internet der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Bearbeitungsstand vom 29. August 2024), die Begründung, die Fachgutachten und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen im Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin/Stadtentwicklungsamt, Rudower Chaussee 4, Eingangsbereich im EG, 12489 Berlin öffentlich aus. Die Veröffentlichung der o.g. Unterlagen erfolgte während des o. g. Zeitraumes über die Beteiligungsplattform des Landes Berlin „mein.berlin.de“ sowie über die bezirkliche Homepage. Die Veröffentlichung des Entwurfs des vorhabenbezogenen B-Plans 9-73b VE wurde im Amtsblatt für Berlin vom 6 September 2024, S. 2790 bis 2792 bekanntgegeben.

Während des Beteiligungszeitraums gingen 14 schriftliche Stellungnahmen ein. Die Stellungnahmen und deren Abwägung sowie die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung sind in Anlage 4 dargestellt.

9. Eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Absatz 3 BauGB

Mit Mail vom 20. November 2024 wurden in Abstimmung mit der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen die durch die Änderung des Entwurfs des vorhabenbezogenen B-Plans 9-73b VE (Bearbeitungsstand vom 14.11.2024) Betroffenen (LDA, UD und die Vorhabenträgerin) beteiligt. Im Ergebnis der Stellungnahmen des LDA und der Unteren Denkmalschutzbehörde (UD) im Rahmen der erneuten TÖB gemäß § 4 Abs.2 BauGB i.V.m § 4a Abs. 3 BauGB (siehe Anlage 3 der Begründung) wurden in Abstimmung mit UD sowie der Vorhabenträgerin die festzusetzenden OK im Entwurf des vorhabenbezogenen B-Plans 9-73b VE für die Bauteile E, F und G entsprechend der abgestimmten Planung (Konzept) angepasst sowie die textliche Festsetzung Nr. 7 um die erforderliche Überschreitung der genannten angepassten OK für untergeordnete Bauteile (hier Schriftzug „Berliner Bürger-Bräu“, Stützmauern und Absturzsicherungen) ergänzt.

Die Betroffenen wurden gebeten, eine schriftliche Stellungnahme zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen B-Plans 9-73b VE (Bearbeitungsstand vom 14.11.2024) mit den Änderungen (markierte Anpassung der OK für die Bauteile E, F und G sowie der Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 7) innerhalb der nach § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB verkürzten Frist bis zum 29.11.2024 abzugeben.

Die Stellungnahmen einschließlich der Zustimmung der Betroffenen werden im Folgenden aufgeführt.

1. **BA Treptow-Köpenick, Untere Denkmalschutzbehörde (UD)**, Mail vom 20.11.2024

Äußerung: Der nun vorliegende Entwurf des vorhabenbezogenen B-Plans 9-73b VE findet die denkmalrechtliche Zustimmung. Vielen Dank, dass die von der UD angeregten Änderungen übernommen wurden.

Abwägung: *Wird zur Kenntnis genommen.*

2. **Landesdenkmalamt (LDA), Schreiben vom 28.11.2024**

Äußerung: Wir bedanken uns für die in unserer Stellungnahme vom 16. Oktober 2024 erbetene Anpassung der von den mit der Denkmalpflege vereinbarten maximalen Oberkantenhöhen abweichenden Höhenfestsetzungen im Bebauungsplanentwurf.

Die Kennzeichnung des Denkmalbereichs in der Planzeichnung durch den Buchstaben D im Kreis wäre weiterhin wünschenswert.

Abwägung: *Wird zur Kenntnis genommen. Nach § 9 Abs. 6 und 6a BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, hier Denkmäler nach Landesrecht (Abs. 6) in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden. Im Entwurf des vorhabenbezogenen B-Plans 9-73b VE erfolgte die nachrichtliche Übernahme: „Der Geltungsbereich des vorhabenbezo-*

genen Bebauungsplans liegt im Denkmalbereich (Gesamtanlage) „Berliner Bürgerbräu“ ausschließlich textlich. Eine weitere zeichnerische Übernahme, wie erwünscht, ist daher nicht erforderlich.

3. Vorhabenträgerin, Mail vom 20.11.2024

Äußerung: Auch im Namen von [redacted], geben wir hiermit unsere Zustimmung zu Ihrer Email vom 20. November 2024.

Abwägung: *Wird zur Kenntnis genommen.*

10. Festsetzung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-73b VE nebst Begründung und der Entwurf der Rechtsverordnung wurden am 25. März 2025 (BA-Beschluss Nr. 649/25) durch das Bezirksamt beschlossen.

Mit Schreiben vom 25. März 2025 erfolgte das Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB bei der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Im Ergebnis wurde mit Schreiben vom 11. April 2025 keine Beanstandungen festgestellt, so dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-73b VE gemäß § 6 Abs. 3 als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 15. Mai 2025 (Dr Nr. IX/1021; Beschluss Nr. 0566/34/25) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-73b VE nebst Begründung und den Entwurf der Rechtsverordnung beschlossen.

Die Verordnung über die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-73b VE wurde am 17. Juni 2025 (BA-Beschluss Nr. 696/25) durch das Bezirksamt beschlossen und im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin am 28. Juni 2025, Seite 255 verkündet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 9-73b VE ist seit dem 29. Juni 2025 rechtsverbindlich

VII Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-73b VE sind die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Dem privaten Belang der baulichen Entwicklung und Verwertung einer zuvor brachliegenden gewerblichen Fläche stehen überwiegend positive Auswirkungen auf öffentliche Belange gegenüber. Die Berücksichtigung der öffentlichen Belange erfolgt trotz Änderung des Vorhabens durch die vorgesehene Schaffung von Wohnraum einschließlich mietpreisgebundenen Wohneinheiten durch die

Vorhabenträgerin, die Grundstücksgesellschaft BürgerBräuQuartier am Müggelsee mbH. Die Belange der Wohnbedürfnisse werden durch die Festsetzung einer Fläche für wohnverträgliches Gewerbe und Wohnen planungsrechtlich gesichert. Mit den geplanten Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan u.a. auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine denkmalgerechte und nachhaltige Nachnutzung der ehemaligen Brauerei „Bürgerbräu“ gesichert.

Von der im Rahmen des Vorhabens geplanten Geschossfläche für Wohnungen soll ein Anteil von 26,3 % als mietpreisgebundener Wohnraum dem Wohnungsmarkt gesichert werden. Das Vorhaben umfasst nach Änderung nur noch ca. 35 Wohnungen bis zu einer maximal zulässigen Wohngeschossfläche von 4.999 m². Im Durchführungsvertrag vom 19. Januar 2024 erfolgten entsprechende verbindliche Regelungen zum mietpreisgebundenen Wohnraum. Die Planung trägt damit auch der aktuellen Wohnungsnachfrage in Berlin und den Entwicklungszielen des Flächennutzungsplans sowie des Stadtentwicklungsplans Wohnen 2030 Rechnung.

Ferner erfolgt die Berücksichtigung der öffentlichen Belange insbesondere durch die Erhaltung, die Sicherung und Nachnutzung eines Baudenkmals einschließlich der Wiederherstellung der Öffnung zur Bölschestraße durch einen unbebauten gestalteten und teilweise öffentlich zugänglichen Platz.

Auf den Ortsteil Friedrichshagen insbesondere die unmittelbar angrenzende Bölschestraße wird sich die Revitalisierung des derzeit ungenutzten Grundstücks mit seiner denkmalgeschützten Bausubstanz der ehemaligen Brauerei „Bürgerbräu“ positiv auswirken. Hierin liegen die positiven Auswirkungen einer Nutzungsänderung zu wohnverträglichem Gewerbe (Büros und andere nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Räume für freie Berufe und eine Cafeteria) sowie für Wohnen. Die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurden im Rahmen des Verkehrsgutachtens untersucht. Erhöhungen beim Verkehrslärm ergeben sich aufgrund der benachbarten Wohnnutzung, dieser ist grundsätzlich als sozialadäquat zu betrachten.

VIII Auswirkungen der Planung

VIII.1 Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima

Wesentliche Aspekte des Umweltschutzes ergeben sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wechselgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Am 25.02.2021 fand eine Begehung des Plangebietes durch das IUS (Institut für Umweltstudien Weibel & Ness GmbH) statt. Ziel der Begehung war die Prüfung auf das Vorhandensein von nach Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. dem Berliner Naturschutzgesetz geschützten Biotopen. Im Rahmen der Begehung wurde die vollflächige Versiegelung bzw. Bebauung des Plangebietes festgestellt. Lediglich in Pflasterfugen wurde spärliche Spontanvegetation ohne großen Wert festgestellt. Dabei handelt es sich um junge Gehölze (*Betula pendula, Ailanthus altissima, Hedera helix*) und typische Arten ruderaler Gras- und Staudenfluren. Am Ufer der Müggelspree existiert ein Holzsteg. An das Plangebiet angrenzende Röhrichte und Schwimmblattvegetation sind im betreffenden Fließgewässerabschnitt nicht vorhanden. Die Untersuchung des IUS ergab, dass nach dem Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. dem Berliner Naturschutzgesetz geschützte Biotope im Plangebiet nicht vorhanden und somit nicht betroffen sind. Im Plangebiet befinden sich auch keine nach der Baumschutzverordnung Berlin geschützten Bäume.

Mit Umsetzung der Planung werden Freiflächen begrünt und Baumpflanzungen vorgenommen, sodass von einer Aufwertung im Schutzgut Biotop auszugehen ist. Die Dachflächen des Neubaus mit der Bezeichnung S.1 im südwestlichen Bereich des Plangebiets, eine zum Innenhof ausgerichtete Dachfläche mit der Bezeichnung S.2, die zum Bauteil E gehört, sowie die Teile der Dachflächen S.3, S.4, S.5, S.6 und S.7 sollen begrünt werden (vgl. textliche Festsetzung Nr. 15).

Hinweis: Die Einteilung des denkmalgeschützten Gebäudes in die einzelnen Bauteile und somit auch die Lage von Bauteil E ergibt sich aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

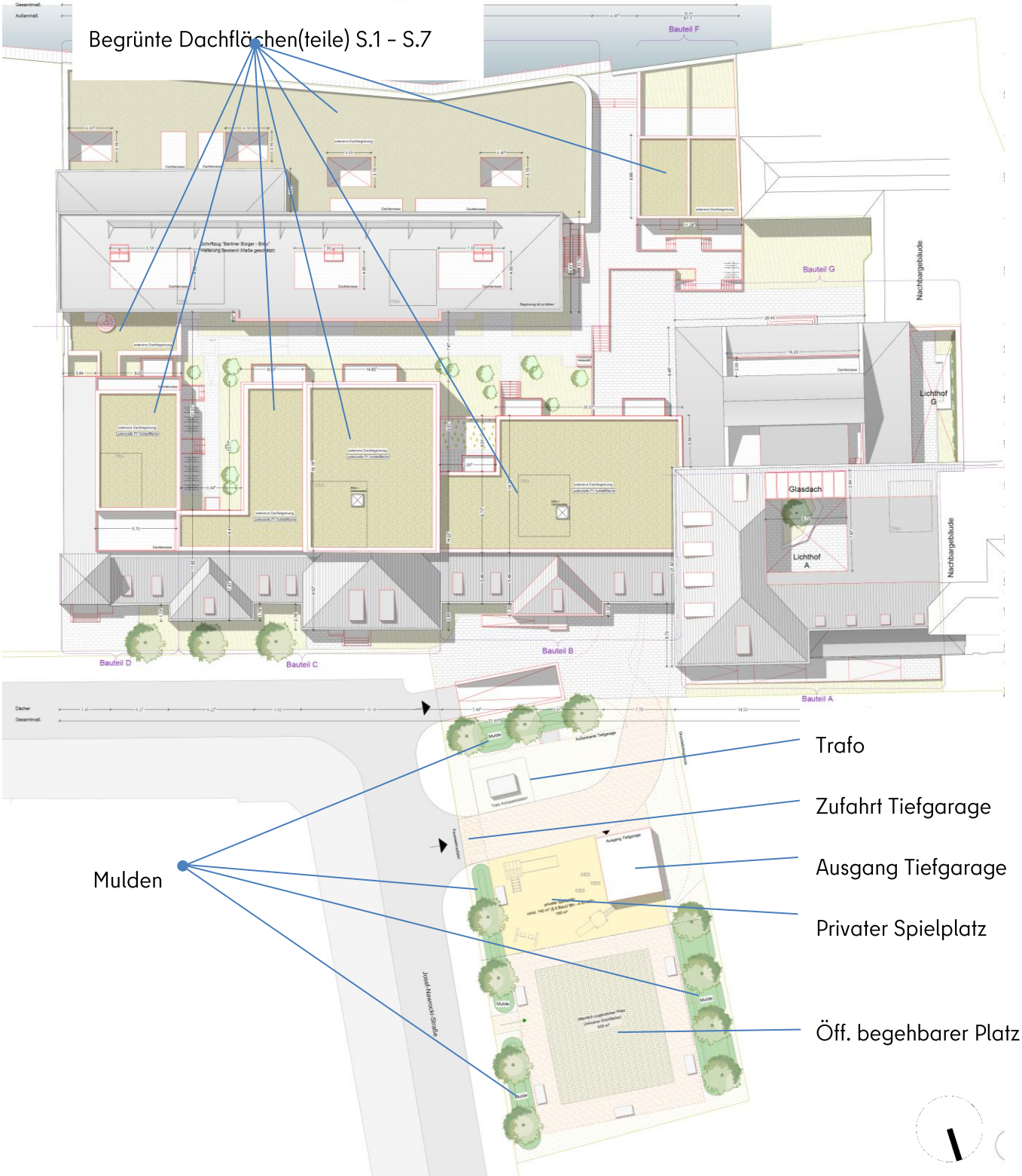


Abbildung 10: Freiflächenplan

Zu beachten ist ebenfalls der Artenschutz. Für diese Zwecke wurde eine Faunistische Untersuchung zu den Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse durchgeführt (Natur + Text GmbH, Gutachten vom 25.09.2019, Untersuchung vom 12.07.2019).

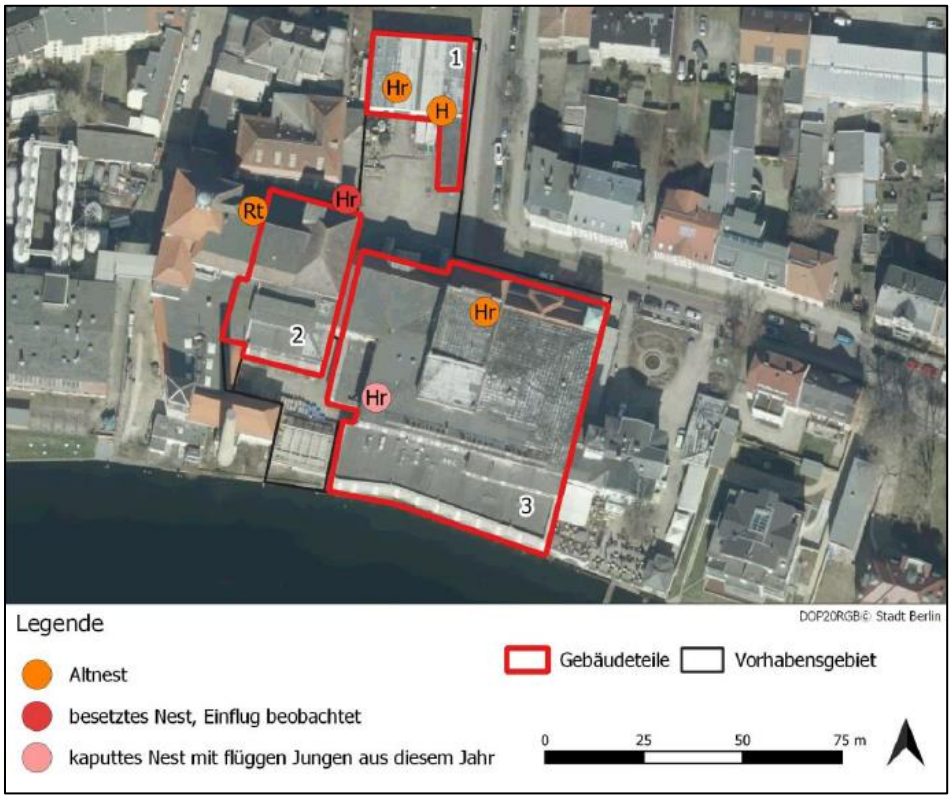


Abbildung 11: Übersichtskarte des Vorhabengebiets mit Neststandorten von Hausrotschwanz (Hr), Haussperling (H) und Ringeltaube (Rt) (Quelle: Natur+Text GmbH 2019).

Der Innenbereich und die Außenfassaden des Gebäudeteils 1 (siehe vorherige Abbildung 11) weisen ein geringes Potenzial für Fledermäuse auf. Hinweise auf eine Nutzung von Fledermäusen durch Kot-Spuren wurden nicht nachgewiesen. In den Innenräumen wurden zwei Altnester registriert, die vermutlich dem Hausrotschwanz und dem Haussperling zuzuordnen sind. Ein besetztes Nest eines Hausrotschwanzpaares wurde außerhalb des Vorhabenbereichs durch den Ein- und Ausflug der Adulttiere festgestellt.

In Räumen des Gebäudeteils 2 wurden einzelne Strukturen gefunden, die als Lebensstätten von Brutvögeln und Fledermäusen in Betracht kommen. Das Kellergeschoss wäre grundsätzlich als Winterquartier für Fledermäuse geeignet. Insgesamt wurden nur wenige vereinzelte Nutzungsspuren von Fledermäusen (Kotkrümel) in den oberirdischen Geschossen des Gebäudes 2 nachgewiesen, die auf eine sporadische Nutzung (Erkundungsflüge) im Sommer hindeuten. Hinweise, die auf eine

dauerhafte Nutzung als Sommerquartier oder Wochenstube schließen lassen (z.B. Anhäufung von Kot), wurden nicht gefunden. Die Außenfassaden sind größtenteils in einem intakten Zustand und weisen nur wenige potenzielle Quartier- bzw. Niststrukturen für Fledermäuse und Brutvögel auf. An der Nordfassade auf Höhe des 3. OG wurde ein unbesetztes Ringeltaubennest nachgewiesen.

Im Gebäudeteil 3 wurden vereinzelt Strukturen gefunden, die als potenzielle Einzelquartiere für Fledermäuse im Sommer geeignet sind. Im Kellergeschoss wurden einzelne Strukturen gesichtet, die potenziell als Winterquartier dienen. Wie in Gebäudeteil 2 wurde nur vereinzelt Fledermauskot nachgewiesen, sodass zwar eine dauerhafte Nutzung als Sommerquartier oder Wochenstube offenbar nicht vorliegt, jedoch von einer sporadischen Nutzung im Sommer (Erkundungsflüge) ausgegangen werden kann. Die Fassaden des Innenhofs weisen in den Übergängen zum Dach vereinzelt geeignete Strukturen auf, die als potenzielle Quartiers- und Nistplätze für Fledermäuse und Brutvögel geeignet sind. Hinsichtlich der Brutvögel wurde der Hausrotschwanz nachgewiesen. Die Bachstelze wurde auf den Dächern der Gebäudeteile 2 und 3 mehrfach beobachtet und gehört, so dass von einem besetzten Revier im Bereich des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes auszugehen ist.

Schlussfolgerungen:

Die artenschutzrechtliche Untersuchung konnte neben wenigen Spuren von Fledermäusen (Fledermauskot) und einer besetzten Niststätte (Hausrotschwanz) lediglich Altnester sowie potenziell nutzbare Strukturen für Quartier- bzw. Nistplätze für Brutvögel und Fledermäuse nachweisen. Das Vorhandensein dauerhaft geschützter Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen im Sinne des § 39 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist wahrscheinlich. Um baubedingte Beeinträchtigungen von Vögeln und Fledermäusen sowie die Zerstörung von Lebensstätten gemäß § 39 Abs. 1 BNatSchG (Allgemeiner Artenschutz) sowie § 44 Abs. 1 BNatSchG (Besonders geschützte Tierarten) zu vermeiden, ist im Planvollzug ggf. die Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Die Notwendigkeit, die Art und der Umfang der tatsächlich artenschutzrechtlich gebotenen Vermeidungsmaßnahmen sind vollzugsnah zu ermitteln. Die erforderlichen Maßgaben sind im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

Nach der Faunistischen Untersuchung und Biotopkartierung vom 25.09.2019 kommt es zum Verlust von mehreren Hausrotschwanz-Nestern, die vermutlich zu insgesamt zwei bis drei Brutpaaren gehören. Um Ausgleich zu schaffen, wird die Anbringung von insgesamt drei Nischenbrüterkästen (ein Kasten pro Gebäude) empfohlen. Der Hausrotschwanz zählt zu den Halbhöhlen-/Nischenbrütern. Die Nistplätze dieser Arten werden wiederholt aufgesucht. Außerdem wird zum Ausgleich des potenziellen Bachstelzen-Reviers die Anbringung eines weiteren Nischenbrüterkastens empfohlen. Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Regelung zur Anbringung

von 4 Nischenbrüterkästen aufgenommen worden. Eine erneute Sichtkontrolle auf Vögel und Fledermäuse vor Baumfällarbeiten, Gehölzrodungen und an Gebäuden zu Baubeginn sowie eine detaillierte Festlegung des erforderlichen Ausgleichsumfanges zum Zeitpunkt des Baubeginns ist im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt. Die Vorhabenträgerin hat vor Baubeginn die erforderlichen natur- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen bei der UnB anzuzeigen und deren Zustimmung einzuholen.

Schutzgüter Fläche und Boden

Die Planung entspricht den Maßgaben der Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und die Wiedernutzbarmachung von Flächen eine vorzugswürdige Maßnahme einer nachhaltigen Stadtentwicklung darstellt (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB). Angesichts der gegenwärtig vollflächigen Bebauung bzw. Versiegelung des Plangebietes lässt sich festhalten, dass mit Blick auf die geplante Teilentsiegelung im Bereich des Platzes von positiven Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden ausgegangen werden kann. Wie dargestellt, wird im nördlichen Bereich des Vorhabengebiets ein Platz hergestellt. Dessen nördlicher Teil wird begrünt und öffentlich zugänglich sein. Auf dem südlichen Teil sollen private Kinderspielflächen und eine ergänzende Begrünung hergestellt werden. Hier wird auch der Zugang zur Tiefgarage sein. Zugunsten dieses Platzes werden die im Bestand vorhandenen Lagerhalle sowie das Pförtnerhaus abgerissen werden. Größere Teile unterhalb des Platzes werden durch eine Tiefgarage unterbaut. Die restlichen Teilflächen werden vollständig entsiegelt. Die baulich in Anspruch genommene Fläche wird insgesamt reduziert.

Schutzgut Wasser

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb der weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Friedrichshagen gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung Friedrichshagen vom 31. August 1999 (GVBl. 1999, Seite 516). Es gelten Verbote hinsichtlich Düngeeintrags, Abwasser und anderer wassergefährdender Handlungen oder Bauvorhaben (vgl. § 9 Abs. Wasserschutzgebietsverordnung Friedrichshagen). Im Zuge der Vorhabenplanung wurde ein Entwässerungskonzept ausgearbeitet, das den Maßgaben für die Versickerung von Niederschlagswasser gemäß §§ 8, 9, 10 und 48 des WHG (Wasserhaushaltsgesetz) i.V.m. §§ 14 und 15 BWG (Berliner Wassergesetz) genügt. Es sind keine negativen Auswirkungen der Planung auf das Wasserschutzgebiet und das Schutzgut Wasser zu erwarten. Aufgrund der geplanten Teilentsiegelung von Flächen kann anfallendes Regenwasser vor Ort versickert werden.

Vorliegend wird das Ziel verfolgt, Niederschlagswasser möglichst ortsnah versickern zu lassen. Gemäß § 36a Abs. 1 Berliner Wassergesetz (BWG) soll Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden. Eine ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser wird beispielsweise durch Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen, durch Pflanzungen oder die Errichtung

von Muldensystemen begünstigt. Darüber hinaus ist eine (partielle) Einleitung von Niederschlagswasser in die Müggelspree denkbar und im weiteren Aufstellungsverfahren in Rücksprache mit den zuständigen Behörden zu klären.

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser sind insbesondere die Planung zugunsten eines Platzes im Norden (wenn auch zu großen Teilen unterbaut durch eine Tiefgarage), ein intensiv begrünter Innenhof sowie das Ziel, größere Dachflächen und Dachflächenteile extensiv zu begrünen Dachflächen (gekennzeichnet als Flächen „S.1“ bis „S.7“ im vorhabenbezogenen Bebauungsplan) positiv zu werten.

Die ortsnahe Versickerung von Regenwasser im Vorhabengebiet und die Planung der Entwässerungsanlagen sind im Rahmen der Vorhabenplanung zu konkretisieren. Die Umsetzung des Entwässerungskonzeptes wird im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

Schutzgüter Luft und Klima

Die im Plangebiet vorgesehene Nutzung mit nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen und Wohnen hat keine schädlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima. Es ist mit keinen lufthygienisch relevanten Emissionen zu rechnen.

Der im Vergleich zum Bestand vorgesehene Gebäuderückbau von innen liegenden Teilen des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes, eine in Teilen geplante Begrünung (vgl. Grünfestsetzungen), u.a. mit der Umgestaltung des im nördlichen Vorhabengebiet gelegenen Platzes und der Neuanpflanzung von Bäumen sowie ergänzender extensiver Begrünung auf größeren Anteilen der Dachflächen hat eine positive Auswirkung auf das Mikroklima. Zudem entstehen neue Versickerungsflächen für Niederschlag mit einer Funktion als temperaturregulierender Wasserspeicher. Dies hat eine positive Wirkung als Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel.

Die möglichst weitgehende Erhaltung bestehender Bausubstanz und somit die Einsparung von Baumaterialien hat ebenfalls eine positive Wirkung auf das Schutzgut Klima, da bei der Herstellung von Baumaterialien, insbesondere Zement, sehr viel CO_2 ausgestoßen wird.

Wechselgefüge zwischen vorgenannten Schutzgütern

Mit Blick auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Fläche, Pflanzen, Luft und Klima sind positive Auswirkungen der Planung zu erwarten. Die Umgestaltung des im nördlichen Vorhabengebiet gelegenen Platzes mit einer Begrünung inkl. Baumpflanzungen und Mulden hat auf der einen Seite eine positive Auswirkung auf die Schutzgüter Boden und Fläche und schafft auf der anderen Seite neue Vegetationsflächen mit einer positiven Wirkung auf die Schutzgüter Pflanzen, Luft und Klima. Einen positiven Beitrag leisten auch die geplanten extensiv begrünten Dachflächen.

Negative Auswirkungen im Wechselgefüge zwischen den umweltbezogenen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Das denkmalgeschützte Bestandsgebäude stellt eine anthropogene Dominante mit orts- und landschaftsbildprägender Wirkung am Übergang von Müggelsee und Müggelspree dar. Weder die langfristige Erhaltung des Bürgerbräu noch die geplante Aufstockung in einem Bereich um zwei Geschosse ist mit erheblichen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild verbunden. Eine maßgebliche Aufwertung erfolgt im Zuge des Abrisses der vorhandenen Lagerhalle und des Pförtnerhauses. Diese Anlagen weichen einer überwiegend begrünten Platzfläche, die zum Teil öffentlich nutzbar gestaltet wird und zum anderen Teil einen privaten Kinderspielplatz aufnimmt. Die geplante Platzanlage verbessert einerseits die Eingangssituation zum Denkmal. Andererseits wird durch diese Maßnahme eine städtebauliche Öffnung und Anbindung gegenüber der Bölschestraße bzw. gegenüber dem Ortsteil Friedrichshagen erreicht.

Schutzgut Biologische Vielfalt

In der artenschutzrechtlichen Untersuchung wurden potenzielle Quartiers- und Nistplätze für Fledermäuse und Brutvögel entdeckt. Hausrotschwanz und Bachstelze wurden im Gebiet nachgewiesen. Nennenswerter Pflanzenbestand ist im Plangebiet jedoch nicht vorhanden (vgl. Schutzgüter Tiere und Pflanzen). Die biologische Vielfalt im Bestand wird insgesamt als gering bewertet.

Während der Baumaßnahmen wird das Vorkommen von geschützten Arten bzw. aktiven Brutplätzen durch einen Fachplaner, der auf Vögel und Fledermäuse spezialisiert ist, im Rahmen einer Sichtkontrolle geprüft. Im Einzelfall sind Ersatzhabitate zu schaffen oder Baumaßnahmen auszusetzen. Auch potentielle nicht besetzte Fledermausquartiere sind auszugleichen. Nach Abschluss der Baumaßnahmen stehen mindestens in gleichem Maße Habitate für Tiere und Pflanzen zur Verfügung wie im Bestand. Infolge der teilweisen Entsiegelung und Begrünung inkl. Baumpflanzungen im nördlichen Bereich des Plangebiets ist mittel- bis langfristig mit einer Zunahme der biologischen Vielfalt im Plangebiet zu rechnen.

Fazit umweltbezogene Schutzgüter

Da sich die vorliegende Planung auf eine umfangreiche Sanierung, einen partiellen Umbau und vor allem auf eine Umnutzung des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes beschränken und ein neuer teilweise begrünter Platz auf im Bestand vollständig versiegelten Flächen entsteht, ist in der Gesamtschau von einer Aufwertung der ökologischen Qualität des Gebiets auszugehen.

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

Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten sind von der Planung weder betroffen noch berührt.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB)

Als umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt kommen Lärmemissionen des Verkehrs insbesondere im Bereich von Müggelseedamm und Bölschestraße in Betracht. Zwecks Überprüfung wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Das Plangebiet wurde entsprechend seiner Nutzungsmischung wie ein Mischgebiet eingestuft.

Die schalltechnische Untersuchung ergab, dass hinsichtlich des Straßenverkehrslärms an einem Immissionsort entlang der nördlichen Gebäudeseite des Bürgerbräu mit einer Überschreitung des nächtlichen Orientierungswerts gemäß DIN 18005 für Mischgebiete um bis zu 1 dB(A) zu rechnen ist. Bei Bildung eines Summenpegels der Verkehrsgeräusche mit Straßenverkehr, Schienenverkehr und Schiffsverkehr ergeben sich an drei Immissionsorten Überschreitungen bei den orientierungswerten der DIN 18005 (Einzelheiten hierzu in Kap. 2 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse).

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen wurde neben den plangebietsinternen Auswirkungen auch untersucht, inwieweit sich infolge der Planung umweltbezogene Auswirkungen außerhalb des Plangebietes für die Nachbarschaft ergeben können und mit welchen Lärmwerten inwieweit an relevanten Immissionsorten des Bürgerbräu zu rechnen ist. Für insgesamt drei Immissionsorte (IO 1 – IO 3) in der Nachbarschaft und somit außerhalb des Plangebietes wurde geprüft, welche Immissionswerte sich im Planfall ergeben.

Die Schwellen der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden weder im Ist-Fall noch im Planfall überschritten. Am Immissionsort IO 03, an dem die höchsten Beurteilungspegel festzustellen sind, ergeben sich im Planfall keine Pegelerhöhungen. Unterhalb der Schwelle der Gesundheitsgefährdung ergeben sich an den Immissionsorten IO 01 und IO 02 Pegelerhöhungen mit einem erhöhten Abwägungserfordernis (vgl. hierzu Kap. 2 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse).

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB)

Das ehemalige Brauereigebäude steht unter Denkmalschutz. Seine Umnutzung zu einem Gebäude für andere Zwecke, nämlich zugunsten von wohnverträglichem Gewerbe (Büros und andere nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Räume für freie Berufe und eine Cafeteria) und Wohnen, wäre nicht möglich, wenn sich jeder bauliche Eingriff in das Denkmal verböte. So ist es für die neue Nutzung insbesondere essentiell, dass die große Gebäudetiefe zugunsten von mehr Tageslicht und Besonnung aufgebrochen wird. Daher fand eine enge Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde statt. Es wurde eine Einigung darüber erzielt, dass innen liegende Gebäudeteile, insbesondere die alte Böttcherei, beseitigt werden können, sodass eine Innenhofsituation entsteht. Insoweit ist die Umsetzung der Planung nicht ohne Verlust von denkmalgeschützter Bausubstanz möglich.

Auf der anderen Seite stellt die Planung eine sehr gute und adäquate Möglichkeit dar, das nach und nach verfallende Gebäude nach Jahrzehnten des Leerstands neu zu nutzen. Daher bedeutet die Planung in erster Linie eine Chance, große Teile des Denkmals zu retten und in städtebaulich sinnvoller Weise neu zu nutzen. Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB bei der Planung berücksichtigt.

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB)

Ziel ist es, Stellplätze nur im erforderlichen Umfang anzubieten. Erhebliche Verkehrsemissionen infolge der Vorhabenrealisierung sind nicht zu erwarten. Es sind keine Nutzungen geplant, die die Entstehung von nach Art oder Umfang schädlichen Abfällen oder Abwässern hervorrufen. Es ist eine ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen und Abwässern unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben und der örtlichen Entsorgungsinfrastruktur vorgesehen.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB)

Wegen der Lage des Vorhabengebietes im Wasserschutzgebiet kommt der Einsatz von Geothermie nicht in Betracht. Die Festsetzungen schließen jedoch den Einsatz von Solaranlagen auf den Dachflächen des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes nicht aus. Als Grundlage für die Verständigung zu Umfang und genaue Ausgestaltung wird im Genehmigungsverfahren der Solarleitfaden „Denkmale & Solaranlagen. Möglichkeiten, Anforderungen und Rahmenbedingungen“ für das Land Berlin vom Juli 2023 sein.

Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB)

Die Planung steht nicht in einem Widerspruch zu Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (vgl. Kap. I, 3.3).

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB)

Die Planung wird keine negativen Auswirkungen auf das Ziel nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB haben, da kein Gebiet betroffen ist, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der EU festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen. Vielmehr wird im Zusammenhang mit der Beurteilung des Schutzgutes Luft erwartet, dass die vorliegende Planung infolge der Gestaltung des Platzes mit einer Teilentsiegelung von Fläche und einer teilweisen Begrünung inkl. Baumpflanzungen zu einer Verbesserung der Luftqualität beiträgt (allerdings nur mit positiven Auswirkungen auf die Luftqualität unmittelbar im Vorhabengebiet). Die zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den Anwohnerverkehr erreichen nicht das Maß einer insgesamt schädlichen Auswirkung.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB) und Anfälligkeit von Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB)

Weitere Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a bis d BauGB sind nicht erkennbar. Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d und i BauGB, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, sind nicht zu erwarten.

VIII.2 Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsbedürfnisse

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Demnach ist u.a. den Belangen des Immissionsschutzes bei der Bauleitplanung angemessen Rechnung zu tragen. Die Zielvorstellungen für die Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung sind in der DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau enthalten. Das Beiblatt 1 der DIN 18005 enthält schalltechnische Orientierungswerte. Die Einhaltung dieser Orientierungswerte ist bei der Planung von schutzbedürftigen Nutzungen, d.h. insbesondere von Wohnnutzung, anzustreben. Die DIN 18005 bezieht sich auf Schallimmissionen durch Verkehrs-, Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm. Industrie- und Gewerbelärmimmissionen sind darüber hinaus unter Anwendung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu beurteilen, wobei eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Rahmen der Abwägung deutlich schwerer zu rechtfertigen ist als eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll eine Fläche „Wohnverträgliches Gewerbe und Wohnen“ planungsrechtlich gesichert werden. Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Belange wurde eine schalltechnische Untersuchung mit Stand vom 29. August 2024 erarbeitet. Darin wurde die Fläche „Wohnverträgliches Gewerbe und Wohnen“ hinsichtlich des Immissionsschutzes entsprechend der geplanten Nutzungsmischung wie ein Mischgebiet (MI) behandelt. Vorangestellt sei, dass nicht mit Beurteilungspegeln zu rechnen ist, welche die Grenzen der Gesundheitsgefährdung überschreiten, die tagsüber bei 70 dB(A) und nachts bei 60 dB(A) liegen (siehe Schalltechnische Untersuchung der KSZ Ingenieurbüro GmbH vom 08.07.2024). Im Übrigen kommt das Gutachten zu folgenden Ergebnissen:

TA Lärm

Die TA Lärm enthält für Mischgebiete Immissionsrichtwerte von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A). Die Vorgaben der TA Lärm für Mischgebiete sind auch im Vorhabengebiet zu Grunde zu legen. Im Vorhabengebiet sind neben Büros und anderen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Räume für freie Berufe und einer Cafeteria auch Wohnungen zulässig. Es sind keine substanziellen Gewerbelärmemissionen von diesen Nutzungen zu erwarten. Hinsichtlich einer Beurteilung von immittierendem Gewerbelärm wird für die ungünstigste Situation von einer Ausschöpfung der Richtwerte der TA Lärm ausgegangen (vgl. DIN 4109-2). Das heißt, es werden für die Immissionsorte bei zugrunde gelegtem Mischgebiet im Vorhabengebiet Beurteilungspegel von LrT = 60 dB(A) für den Tag und LrN = 45 dB(A) in der Nacht angesetzt. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen gemäß

TA Lärm die Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 30 dB(A) tags und um nicht mehr als 20 dB(A) nachts überschreiten. In den Ruhezeiten (werktags: 06:00 – 07:00 Uhr sowie 20:00 – 22:00 Uhr; an Sonn- und Feiertagen: 06:00 – 09:00 Uhr, 13:00 – 15:00 Uhr sowie 20:00 – 22:00 Uhr) ist nach der TA Lärm, Abschnitt 6.5, bei der Ermittlung des Beurteilungspegels die erhöhte Störwirkung von Geräuschen durch einen Zuschlag von 6 dB(A) zu berücksichtigen.

Im Umfeld des Vorhabengebiets liegen westlich ein Discountermarkt und nordwestlich zwei gastronomische Betriebe (Bräustübl und La Manifattura del Gusto). In unmittelbarer Nähe zu den Restaurants in der Pfeiffergasse ist diverse Wohnbebauung vorhanden, die Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB ist (unbeplanter Innenbereich) ist. Dieser Gebietsteil ist wegen des Überwiegens von Wohnbebauung im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung für eine Betrachtung nach TA Lärm als „Allgemeines Wohngebiet“ eingestuft worden. An diesen Wohnbebauungen müssen die entsprechenden Immissionsrichtwerte, nämlich 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht, durch die gewerblichen Nutzungen eingehalten werden. Da das Vorhabengebiet in noch größerer Distanz zu den gewerblichen Betrieben liegt, werden die Werte dieser Anlagen auch dort eingehalten. Gleiches gilt für die Immissionen durch das Restaurant Ehrlich und den Discountermarkt (siehe Schalltechnische Untersuchung vom 08.07.2024).

Da die Immissionsorte des Vorhabengebiets mindestens doppelt so weit von den zu betrachtenden gewerblichen Emissionsquellen entfernt liegen als die relevanten Immissionsorte des unbeplanten Innenbereichs mit Wohnnutzungen, ist davon auszugehen, dass die für allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerte durch die gewerbliche Vorbelastung im Vorhabengebiet um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Für das Vorhabengebiet wurden als Vorbelastung daher folgende Werte zu Grunde gelegt:

- $L_{rT,VB} \leq 49$ dB(A) für den Tag und
- $L_{rN,VB} \leq 34$ dB(A) in der Nacht.

Daraus ergibt sich, dass die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete um mehr als 10 dB(A) unterschritten werden (siehe Schalltechnische Untersuchung vom 08.07.2024, S. 17), so dass das Vorhabengebiet nicht im Einwirkungsbereich der gewerblichen Vorbelastung liegt.

Die Belange des Immissionsschutzes sind nach überschlägiger Prüfung auch mit Blick auf weitere Emissionsquellen (u.a. Licht, Gerüche, Staub, Erschütterungen) gewahrt.

Im Ergebnis der planerischen Konfliktbewältigung durch die o.g. Abwägung sind die Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse angemessen berücksichtigt.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass sich an den Immissionsorten IO 01, IO 02 und IO 04 außerhalb des Vorhabengebietes der Nachbarschaft Beurteilungspegel von

bis zu Lr = 49 dB(A) ergeben. Der Tages-Immissionsrichtwert von 55 dB(A) (WA) wird dort demnach um mindestens 6 dB unterschritten. Hierzu erübrigt sich daher eine Betrachtung einer möglichen Vorbelastung. Bei den relevanten Immissionsorten innerhalb des Vorhabengebietes IO N1-01 – IO N1-05, IO N2-01 und IO N2-02 sind Beurteilungspegel am Tag von bis zu Lr = 58 dB(A) zu erwarten. Der Tages-Immissionsrichtwert von 60 dB(A) (MI) wird dort also um mindestens 2 dB unterschritten. Eine relevante Vorbelastung ist nicht vorhanden. Ferner ergibt die schalltechnische Untersuchung, dass die nach der TA Lärm zulässigen Spitzenpegel an allen Immissionsorten unterschritten werden.

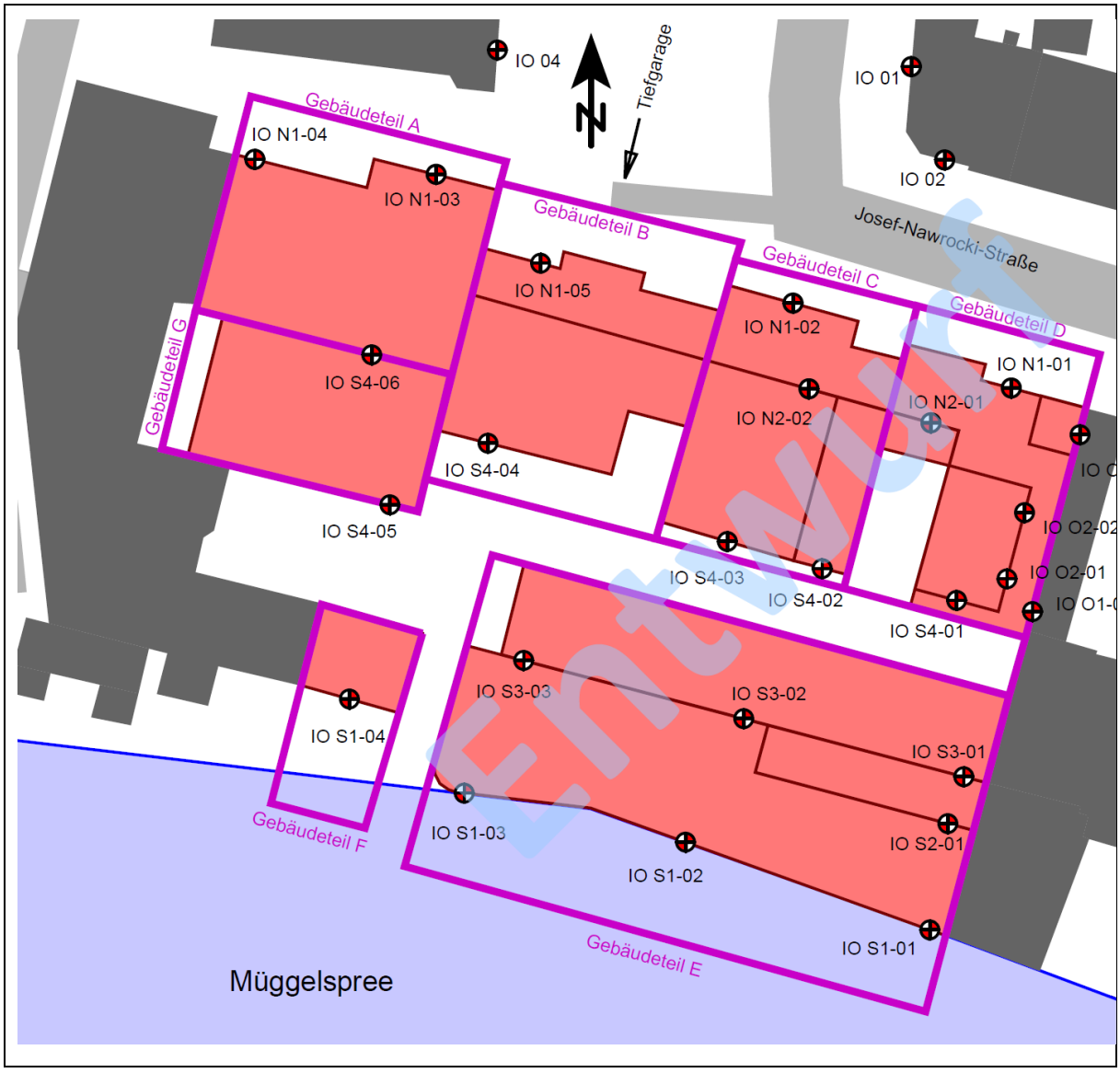


Abbildung 12: Untersuchte Immissionsorte im Vorhabengebiet sowie in der Umgebung

Verkehrslärm

Auch der durch den Straßenverkehr verursachte Lärm ist im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung prognostiziert und mit Blick auf die auf den Verkehr bezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A)) bewertet worden. Tagsüber ergeben sich Beurteilungspegel (aufgerundet nach RLS-19) von 30 dB(A) bis 57 dB(A), nachts von 23 dB(A) bis 51 dB(A). Somit wird der Orientierungswert von 60 dB(A) tagsüber an allen Immissionsorten unterschritten. Nachts kann es am Immissionsort IO N1-02 zu einer Überschreitung um 1 dB(A) kommen. Pegelbestimmend ist am IO N1-02 der Straßenverkehr auf dem Müggelseedamm.

Bezieht man in die Betrachtung neben dem Straßenverkehr auch den Schienenverkehr (Straßenbahn) sowie den Schiffsverkehr ein, so ergeben sich an drei Immissionsorten Überschreitungen, ebenfalls lediglich während der Nacht. Bei dieser Betrachtung „Verkehr gesamt“ ergeben die Summenpegel der Verkehrsgeräusche ohne Flugverkehr eine Überschreitung in der Nacht von jeweils bis zu 2 dB(A) an den Immissionsorten N1-02, N1-03 sowie N2-02, wobei lediglich am Immissionsort N1-02 auch die Erdgeschosszone sowie das 1. und das 2. Obergeschoss von den Überschreitungen betroffen sind. An den beiden anderen Immissionsorten betrifft es lediglich die höher gelegenen Geschosse. Tagsüber werden die Orientierungswerte für das Mischgebiet bei der Betrachtung „Verkehr gesamt“ hingegen überall eingehalten bzw. unterschritten. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 sind der Abwägung zugänglich.

Wegen der höheren Verkehrslärmbeeinträchtigung entlang der Nordfassade des Berliner Bürgerbräu sind Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen worden, durch die für die Nachtzeiten sichergestellt wird, dass eine ausreichende Anzahl von Aufenthaltsräumen in Wohnungen auch bei teilgeöffnetem Fenster hinreichend ruhig ist. Diese Festsetzungen zum Lärmschutz beziehen sich auf die Wohnungen, die zur im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Linie zwischen den Punkten *a b c d e f g h i j k l m n o p q r* ausgerichtet sind (also zum Müggelseedamm bzw. zum in Ost-West-Richtung verlaufenden Straßenabschnitt der Josef-Nawrocki-Straße orientiert sind). Während der Nachtzeit darf in diesen mit Lärmschutzvorkehrungen auszustattenden Aufenthaltsräumen ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) nicht überschritten werden. Für diese Zwecke müssen Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume ein entsprechend bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R'w,ges) aufweisen. Neben dieser Voraussetzung soll durch entsprechende Grundrissregelungen ein erforderlicher Lärmschutz erzielt werden, indem Wohnungen entstehen, die mit einer ausreichenden Anzahl an Aufenthaltsräumen von der Linie zwischen den Punkten *a b c d e f g h i j k l m n o p q r* abgewandt sind. Sofern Wohnungen errichtet werden, deren Aufenthaltsräume ausschließlich zur Linie zwischen den Punkten *a b c d e f g h i j k l m n o p q r* ausgerichtet sind, wird ein zusätzlicher Schutz zur Wahrung einer ausreichenden nächtlichen Ruhe durch Vorgaben zum Einsatz besonderer Fensterkonstruktionen erreicht, die einerseits eine ausreichende Belüftung gewährleisten und andererseits für hinreichenden Lärmschutz sorgen.

Gesamtgeräuschsituation (Verkehr, Flugverkehr und Gewerbe)

Bei Gesamtgeräuschbetrachtung ergeben sich tagsüber Summenpegel zwischen 61 dB(A) und 63 dB(A) und nachts zwischen 49 dB(A) und 54 dB(A).

Außenwohnbereiche

Baulich verbundene Außenwohnbereiche wie Terrassen oder Balkons sind im Vorhabengebiet uneingeschränkt möglich, da die Beurteilungspegel des gesamten Verkehrslärms (inkl. Fluglärm) höchstens LrT, Verkehr ≤ 60 dB(A) beträgt. Festsetzungen zum Schutz der Außenwohnbereiche werden erst bei Beurteilungspegeln oberhalb eines Schwellenwerts von 65 dB(A) am Tag erforderlich. Die Schutzbedürftigkeit von Außenwohnbereichen ist auf den Tageszeitraum beschränkt.

Der nach dem Berliner Lärmleitfaden angesetzte Schwellenwert für nicht baulich verbundene Außenwohnbereiche liegt bei 62 dB(A) am Tag. Dieser wird an den maßgeblichen Immissionsorten auf dem Platz vor dem Bestandsgebäude unter Berücksichtigung aller Verkehrsgeräusche unterschritten (AWB 01: Lr = 61 dB(A), AWB 02: Lr = 60 dB(A)), so dass keine schallmindernden Maßnahmen erforderlich sind:

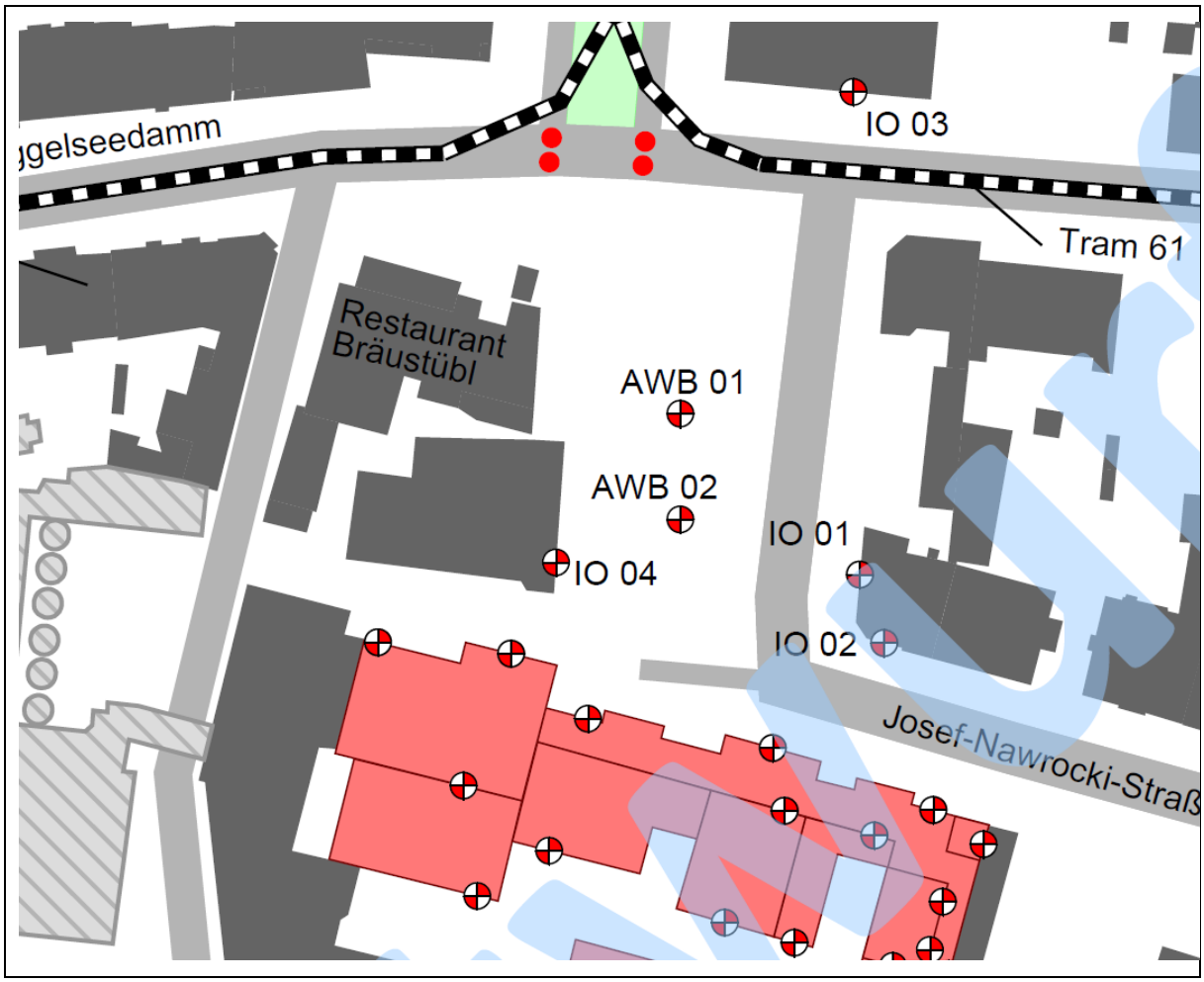


Abbildung 13: Außenwohnbereiche (AWB) 01 und 02

Immissionsbetrachtung außerhalb des Vorhabengebietes

Die Immissionsbetrachtung außerhalb des Vorhabengebietes bezieht sich einerseits auf die Orientierungswerte der DIN 18005 und zum anderen auf die Grenzwerte der 16. BImSchV, also der Verkehrslärmschutzverordnung.

Am Müggelseedamm (IO 03) sind infolge der Planung keine relevanten Veränderungen (± 0 dB) prognostiziert. Daher muss dieser Immissionsort nicht weiter abwägend in die Betrachtung einbezogen werden. Die Immissionsorte IO 01 und IO 02 liegen innerhalb eines faktischen allgemeinen Wohngebietes. Für allgemeine Wohngebiete gelten die folgenden Orientierungswerte/Grenzwerte:

	Orientierungswerte nach DIN 18005		Grenzwerte nach 16. BImSchV	
	tags	nachts	tags	nachts
Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	45 dB(A)	59 dB(A)	49 dB(A)

Am IO 01 wird der Orientierungswert nach der DIN 18005 am Tag von 55 dB sowohl im Nullfall als auch im Planfall überschritten, wobei die Differenz zwischen dem Nullfall und dem höher prognostizierten (also „lauteren“) Planfall tags und nachts zwischen 0,8 bis 1,4 dB(A) liegt. Die Grenzwerte nach der 16. BImSchV werden am Immissionsort IO 01 tagsüber eingehalten bzw. unterschritten, in der Nacht kommt es bereits im Nullfall zu einer Überschreitung, im Planfall läge sie noch darüber. Die Erhöhungen der Straßenverkehrsimmissionen sind im Wesentlichen auf den zusätzlichen Anwohnerverkehr zurückzuführen, der jedoch grundsätzlich als sozialadäquat angesehen wird und sich somit als zumutbar werten lässt (siehe schalltechnische Untersuchung mit Stand vom 29. August 2024). Am Immissionsort IO 01 ergibt sich, legt man die nach RLS gerundeten Beurteilungspegel zugrunde, eine Pegelzunahme von bis zu 1 dB.

Am IO 02 wird der Orientierungswert nach der DIN 18005 am Tag von 55 dB sowohl im Nullfall als auch im Planfall unterschritten. Für die Nacht lässt sich hingegen sowohl im Nullfall als auch im Planfall eine Überschreitung feststellen, wobei für die Nacht für den Planfall mit 48 dB(A) ein um 1,3 bis 1,7 dB(A) höherer Wert prognostiziert wird. Die Grenzwerte nach der 16. BImSchV werden am Immissionsort IO 02 in allen Fällen tagsüber und nachts unterschritten.

Für den Immissionsort IO 01 leitet sich nach dem Berliner Lärmleitfaden ein hohes, für den Immissionsort IO 02 ein erhöhtes Abwägungserfordernis ab.

Abwägung der Maßnahme hinsichtlich des Verkehrslärms:

Standortalternativen kommen nicht in Betracht. Denn es geht um die Umnutzung eines standortunveränderlichen Bestandsgebäudes. Eine Alternative bestünde lediglich darin, von einer Umnutzung abzusehen. Denn es sind keine anderen Nutzungskonzepte für das denkmalgeschützte Brauereigebäude vorstellbar, die nicht mindestens in gleicher Weise Verkehrsauswirkungen erwarten lassen. Nur wenn man das Gebäude ungenutzt liegen (und weiter verfallen) lässt, würde sich an der Verkehrslärmsituation nichts ändern. Angesichts des hohen Denkmalwertes des Gebäudes wäre diese „Option“ städtebaulich nicht verantwortbar. Wegen der Ortsbezogenheit der Planung sind auch keine anderen Abstände zu benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen denkbar. Hingegen stellt sich aus immissionsschutzrechtlicher Sicht als eher günstig heraus, dass der Wohnanteil gegenüber

älterer Planung signifikant auf weniger als 5.000 m² zugunsten nicht erheblich störender gewerblicher Nutzungen reduziert wurde. Denn die Erhöhungen der Straßenverkehrsimmissionen sind im Wesentlichen auf den zusätzlichen Anwohnerverkehr zurückzuführen. Zusätzlicher Schwerverkehr ist nur am Tage und mit bis zu einem Lkw am Tage nur in geringem Maße zu erwarten. Grundsätzlich wird Anwohnerverkehr als sozialadäquat betrachtet, sodass die prognostizierten Erhöhungen der Beurteilungspegel als zumutbar zu werten sind. Legt man die nach RLS-19 aufgerundeten Beurteilungspegel zu Grunde (diese sind ausschlaggebend für eine Bewertung von Schallschutzmaßnahmen), so ergibt sich eine Pegelzunahme von bis zu 1 dB, im Falle des Immissionsortes IO 02 nachts von bis zu 2 dB. Da am Immissionsort IO 02 jedoch der nächtliche Grenzwert der 16. BImSchV im Planfall nicht überschritten wird, sind schallmindernde Maßnahmen nicht erforderlich.

Mit Blick auf den Immissionsort IO 01 beschränkt sich der Handlungsbedarf auf schallmindernde Maßnahmen, die rechnerisch zu einer Pegelminderung von 1 dB führen würden. Nach dem Berliner Lärmleitfaden kommen – neben den bereits o.g. Planungsalternativen – als Maßnahmen in Betracht:

a) Prüfung des Einbaus lärmarmer Fahrbahnbeläge für Straßen
b) Errichtung baulicher Anlagen für den Schallschutz wie zum Beispiel Lärmschutzwand
c) Maßnahmen bezüglich der Bauweise, Baukörperanordnung und/ oder -stellung, Höhe baulicher Anlagen (lärmrobuste städtebauliche Struktur)
d) lärmoptimierte Grundrissgestaltung
e) besondere Fensterkonstruktionen, bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung und / oder Lüftungseinrichtungen

f) Berücksichtigung des baulichen Schallschutzes von geschlossenen Außenbauteilen in der Abwägung

Die genannten Maßnahmen sind teils mit einem erheblichen (Kosten-)Aufwand verbunden. Eine lärmoptimierte Grundrissgestaltung, Maßnahmen bzgl. Bauweisen, Baukörperanordnungen und -stellungen kommen auch angesichts der Planung innerhalb der bestehenden Strukturen nicht in Betracht.

Die Hauptlärmquelle für die Überschreitungen ist die „Josef-Nawrocki-Straße“. Hier liegt die Höchstgeschwindigkeit bereits bei 30 km/h und die Straßenoberfläche ist asphaltiert. Lärmschutzwälle bzw. -wände sind baulich aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der Höhe der Immissionsorte nicht möglich. Schallmindernde Straßenoberflächen wie beispielsweise offenporiger Asphalt könnten im Zuge einer anstehenden Sanierung der Straße aufgebracht werden. Aufgrund der geringen Überschreitungen erscheint jedoch das Verbauen teurer Straßenbeläge nicht verhältnismäßig. Eine wirkungsvolle Maßnahme bestünde in der Umwidmung der Josef-Nawrocki-Straße als verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße). Die Josef-Nawrocki-Straße liegt allerdings außerhalb des Vorhabengebietes.

Jede Maßnahme, die darauf ausgerichtet wäre, eine Lärmminderung von 1 dB - 2 dB mittels aufwändiger baulicher Maßnahmen zu erreichen, wäre nicht funktional. Denn Schallpegeldifferenzen von 1 dB - 2 dB werden vom menschlichen Gehör nicht als solche wahrgenommen. Gemessen an der fehlenden Wahrnehmbarkeit stünde daher der erforderliche Aufwand für schallmindernde Maßnahmen außer Verhältnis zum Nutzen. Zudem ist bei nächtlichen Beurteilungspegeln von bis zu 52 dB(A) anzunehmen, dass bereits bei einem niedrigen Bau-Schalldämm-Maß der an den Immissionsorten verbauten Fenster von beispielsweise R'w ≈ 30 dB die erforderliche Nachtruhe gewährleistet werden kann. Daher ist davon auszugehen, dass die erhöhte Verkehrssituation im Umfeld des Plangebiets zu keinen erheblichen Belästigungen im Sinne des BImSchG führt, die Maßnahmen des Vorhabenträgers an den untersuchten Immissionsorten erforderlich machen würden.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung werden durch Schaffung von Wohnraum einschließlich mietpreisgebundenem Wohnraum besonders berücksichtigt. Es sollen 26,3 % der maximal zulässigen Geschossfläche Wohnen als mietpreisgebundener Wohnraum (vgl. Kap. I, 3.5) gemäß § 8 des Durchführungsvertrages vom 19. Januar 2024 gesichert und umgesetzt werden. Dies soll eine sozial stabile, gemischte Bewohnerstruktur im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Friedrichshagen erhalten und stärken.

Die Vorhabenplanung leistet somit auch einen Beitrag zur Minimierung des in Berlin herrschenden Wohnraummangels. Die Planung hat somit auch positive Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.

VIII.3 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Das denkmalgeschützte Bestandsgebäude steht seit langer Zeit leer, sein Zustand verschlechtert sich zunehmend. Ziel ist die Erhaltung und nachhaltige Nutzung des Denkmals. Unter besonderer Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange sollen daher mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-73b VE die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung des überwiegenden Teils der denkmalgeschützten Bausubstanz mit wohnverträglichen Gewerbe (Büros und andere nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Räume für freie Berufe und eine Cafeteria) sowie Wohnen einschließlich eines Wohnneubaus gesichert werden. Diese Umnutzung erfordert auch bauliche Eingriffe und Änderungen an der baulichen Anlage. Insoweit müssen Auswirkungen auf die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege konstatiert werden. Die Umbauplanung fanden in Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden statt. Insbesondere die Bewahrung des bestehenden Erscheinungsbildes der Nord- und der Südfassade mit dem historischen Schriftzug „Berliner Bürger-Bräu“ ist dabei von besonderer städtebaulicher und denkmalschutzrechtlicher Bedeutung.

Die mit den Denkmalschutzbehörden abgestimmte Projektplanung sowie weitere Abstimmungen sind im § 10 des Durchführungsvertrages vom 19. Januar 2024 verbindlich geregelt. Im Ergebnis sind Auswirkungen auf die Belange der Baukultur und erhebliche Eingriffe in denkmalgeschützte Bausubstanz zu konstatieren. Sie sind zugleich aber Voraussetzung dafür, die denkmalgeschützte Anlage einer neuen baulichen Nutzung zuzuführen und damit den weiteren Verfall des Denkmals zu stoppen. Insbesondere die zum öffentlichen Raum (Bölschestraße und Müggelspree) hin sichtbaren Teile des Denkmals (Nord- und Südfassade mit dem historischen Schriftzug „Berliner Bürger-Bräu"), also dessen äußeres Erscheinungsbild, können und sollen erhalten werden.

VIII.4 Auswirkungen auf Arbeitsstätten bzw. auf die Wirtschaft

Das denkmalgeschützte ehemalige Brauereigebäude wird seit Langem nicht mehr in seiner ursprünglichen Form verwendet, es steht leer. Seine Wiedernutzung für neue Zwecke wird nicht zur Belebung des Areals und seiner Umgebung, nicht nur zur Bewahrung weiter Teile denkmalgeschützter Bausubstanz und nicht nur zur Schaffung neuer Wohnungen – darunter auch zu vergleichsweise bezahlbaren Mieten – beitragen, sondern das Vorhabengebiet wird ein Standort für eine interessante Mischung an Arbeitsplätzen werden. Denn hier sollen neben Büroarbeitsplätzen und Räumen für freie Berufe, Kanzleien oder Praxen auch Ateliers für Kunst- und Kulturschaffende, Designerinnen und Designer sowie andere Kreative gemäß verbindlicher Projektplanung einschließlich Flächenaufstellung/Nutzungsplan (Anlage 3 des Durchführungsvertrages vom 19.01.2024 sowie 1. Nachtrag vom 19.12.2024) realisiert werden. Der Standort verspricht aufgrund seines besonderen Ambientes eine besondere positive städtebauliche Ausstrahlung, der ggf. auch für Gründerinnen und Gründer spannend sein könnte, so dass in diesem Zuge auch neue Arbeitsplätze mit einer entsprechend positiven Wirkung für die Wirtschaft entstehen könnten. Die Ateliers können zugleich zur Bedarfsdeckung eines seltener werdenden Angebots für Kreative in der Stadt beitragen.

VIII.5 Auswirkungen auf den Verkehr

Das Vorhaben wird gemäß ergänzenden Stellungnahmen vom 21.06.2024 und 21.08.2024 zur Verkehrsuntersuchung vom 06.07.2022, aktualisiert am 24.01.2025 voraussichtlich einen Neuverkehr von rund 140 Kfz-Fahrten pro Werktag erzeugen. Auch mit diesem Neuverkehr werden die Anschlussknotenpunkte Josef-Nawrocki-Straße / Zufahrt und Müggelseedamm / Scharnweberstraße gute bis sehr gute Leistungsfähigkeiten aufweisen.

In der Josef-Nawrocki-Straße und Scharnweberstraße gilt die Einbahnstraßenregelung auch für den Radverkehr. Hier sind keine gesonderten Radwege vorhanden, sodass Radfahrer die Straße nutzen müssen. Aufgrund des Charakters als Einbahnstraße ohne Durchgangsverkehr wird dies als unproblematisch angesehen.

Die vorhandenen Erschließungsstraßen können den zusätzlichen Verkehr problemlos aufnehmen. Es ist nicht mit planinduzierten Beeinträchtigungen des Verkehrs zu rechnen.

Im Ergebnis der ergänzenden Stellungnahme vom 21.08.2024 zur Verkehrsuntersuchung vom 6. Juli 2022, aktualisiert am 24. Januar 2025 wurde festgestellt, dass durch das Vorhaben während der Spitzenstunden lediglich ein sehr geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen von 10 bzw. 12 Kfz-Fahrten je Stunde entsteht. Dies liegt im Bereich der täglichen Schwankung der Verkehrsstärke, so dass nicht von einer Verschlechterung oder einer zusätzlichen Gefährdung auszugehen ist.

Auch die Auswirkungen durch zusätzlichen Wirtschaftsverkehr bleiben der Stellungnahme zufolge in einem vertretbaren Rahmen: Es wurden etwa 25 Fahrten im Wirtschaftsverkehr geschätzt, davon sind etwa acht dem Schwerverkehr (ab 3,5 t, großer Lieferwagen) zuzuordnen, also lediglich vier Lkw-Fahrten im Quellverkehr einerseits und vier Lkw-Fahrten im Zielverkehr andererseits. In diesem Verkehrsaufkommen sind bereits Fahrten zur Ver- und Entsorgung sowie Lieferdienste einbezogen, wobei insbesondere Entsorgungsfahrten Teil der bereits heute vorhandenen Entsorgungsfahrten von Haus-, Papier- oder Verpackungsmüll etc. sind und daher kein zusätzliches Verkehrsaufkommen im Straßenzug gegenüber der IST-Situation nach sich ziehen. Gleiches gilt auch für einen Großteil der Liefer- und Paketdienste, die weitere Kunden in der Straße beliefern. Das vorgesehene Gewerbe (Büro- und Ateliernutzung) hat nur ein geringes Aufkommen von Transportvolumen, so dass von einem Einsatz kleinerer Fahrzeuge ausgegangen werden kann. Last- und Sattelzüge werden im Rahmen der Ver- und Entsorgungsfahrten nicht erwartet, denn der vorhandene Straßenquerschnitt ist für eine entsprechende Befahrung ungeeignet.

Im Vorhabengebiet sind zwei separate Ladepositionen für Lieferdienste vorgesehen, sodass die Abwicklung des Wirtschaftsverkehrs in der Regel außerhalb des öffentlichen Straßenraums erfolgt.

VIII.6 Auswirkungen auf die soziale und grüne Infrastruktur

Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-73b VE beabsichtigten Festsetzungen ermöglichen auch die Schaffung von neuem Wohnraum innerhalb der denkmalgeschützten Bausubstanz der ehemaligen Brauerei „Bürgerbräu“ sowie eines ergänzenden Neubaus.

Durch das geänderte Vorhaben und die damit verbundene planungsrechtliche Sicherung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-73b VE werden Bedarfe an sozialen Infrastruktureinrichtungen (Kindertagesstätte und Grundschule) erzeugt.

Im Vorhabengebiet sollen gemäß Vorhabenplanung ca. 35 Wohneinheiten bis zu einer maximal zulässigen Geschossfläche Wohnen von 4.999 m² gesichert werden. Allerdings kommt für das geänderte Vorhaben mit weniger als 5.000 m² Geschossfläche Wohnen gemäß der aktuellen Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge im Land Berlin vom 1. November 2018 das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung nicht zur Anwendung. Denn durch die Reduzierung

der Geschossfläche Wohnen auf unter 5.000 m² und die damit einhergehende Erhöhung gewerblicher Nutzfläche liegt die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung im erforderlichen Planverfahren zur planungsrechtlichen Sicherung des geänderten Vorhabens im Ermessen des Bezirks. Der Bezirk hat daher, auch in Abstimmung mit der Vorhabenträgerin entsprechend den verbindlichen Regelungen im Durchführungsvertrag vom 19. Januar 2024 festgelegt, dass sich die Quantifizierung und Sicherung der vorhabenbedingten Bedarfe an Kita- und Grundschulplätzen einschließlich der Folgekostenbeteiligung an den Regeln des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung orientieren werden.

Kindertagesstätte

Im Ergebnis des Berechnungstools zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge entsteht durch das geänderte Vorhaben ein Bedarf von 5 Kita-Plätzen.

Der Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen lässt sich in den vorhandenen Kindertageseinrichtungen im Umfeld gemäß Stellungnahme des zuständigen Jugendamtes vom 15. Januar 2024 nicht decken. Daher verpflichtet sich die Vorhabenträgerin im § 6 des Durchführungsvertrages vom 19. Januar 2024 zur Finanzierung des vorhabenbedingten Bedarfs von 5 Kita-Plätzen in einer noch vom zuständigen Fachamt zu benennenden Einrichtung.

Grundschule

Ebenfalls gemäß o.g. Berechnungstool löst das geänderte Vorhaben einen Bedarf von 5 Grundschulplätzen aus. Da auch dieser Bedarf gemäß aktualisierter Stellungnahme des zuständigen Schulamtes vom 27. November 2023 im zuständigen Prognoseraum 905 auf Grund fehlender Kapazitäten der dort angesiedelten 2 Grundschulen nicht gedeckt werden kann, wurde der aus dem geänderten Vorhaben resultierende o.g. Bedarf an Grundschulplätzen bei der bezirklichen Bedarfsprognose für Grundschulplätze 2021 (Schulentwicklungsplanung 2022 bis 2026) berücksichtigt. Demnach würde eine termingerechte Inbetriebnahme der Grundschule in der Stillerzeile 100 (+ 3 Züge) zum Schuljahr 2025/26 sowie die Bereitstellung der MEB-Kapazitäten in der Müggelsee-Grundschule (+ 1 Zug) zum Schuljahr 2023/24 zu einer vollständigen Deckung des lokalen Bedarfs an Schulplätzen im Primarbereich führen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im § 7 des Durchführungsvertrages vom 19. Januar 2024 zur Übernahme der anteiligen Kosten für die aus dem Vorhaben resultierenden Grundschulplätze.

Deckung des Bedarfs an öffentlichen Kinderspielplätzen

Der durch das Vorhaben ausgelöste Bedarf an öffentlichen Kinderspielflächen wird nicht auf dem Vorhabengrundstück gedeckt. Stattdessen wird Berlin (Straßen- und Grünflächenamt, FB Grün) zur

Verbesserung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Kinderspielplätzen einen im Planungsraum (09501737) befindlichen Kinderspielplatz aufwerten. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im § 9 Abs. 2 des Durchführungsvertrages vom 19. Januar 2024 zur Deckung des vorhabenbedingten Bedarfs die hierfür erforderlichen Kosten anteilig zu übernehmen.

VIII.7 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung entstehen durch das geänderte Vorhaben nicht. Zur Sicherung der Planung wurde auf Grundlage des vorhabenbezogenen B-Plans 9-73b VE zwischen dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick, und der Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag am 19. Januar 2024 abgeschlossen, in dem sich die Vorhabenträgerin zur Umsetzung des Vorhabens einschließlich aller damit verbundenen Maßnahmen binnen bestimmter Frist sowie zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet.

B RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts – Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2024 (GVBl. S. 614) geändert worden ist.

Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17. Juni 2005 (GVBl. S. 357), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11. Dezember 2024 (GVBl. S. 614) geändert worden ist.

Gesetz zum Schutz von Denkmalen in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin – DSchG Bln) vom 24. April 1995 (GVBl. S. 274), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. Dezember 2024 (GVBl. S. 614, 616) geändert worden ist.

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 11. Dezember 2024 (GVBl. S. 614,616) geändert worden ist.

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

aufgestellt:

Berlin, Juni 2025

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin

Abt. Stadtentwicklung, Straßen, Grünflächen und Umwelt

.....	.....
Dr. Claudia Leistner	Sabine Tillack
Bezirksstadträtin	Leiterin
	Fachbereich Stadtplanung

C ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

16. BImSchV	Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung)
AGBauGB	Berliner Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs
BA	Bezirksamt
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO Bln	Berliner Bauordnung
BEK	Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm
BEP	Bereichsentwicklungsplanung
BVG	Berliner Verkehrsbetriebe
BWG	Berliner Wassergesetz
dB	Dezibel zur Bemessung des Schalldruckpegels
DSchG Bln	Berliner Denkmalschutzgesetz
FFH-Gebiet	Fauna-Flora-Habitat-Gebiet
GFZ	Geschossflächenzahl
GOK	Geländeoberkante
GRZ	Grundflächenzahl
HAP	Hitzeaktionsplan
HGW	Höchster Grundwasserstand

IO	Immissionsort
l/s	Liter pro Sekunde
LaPro	Landschaftsprogramm
LCKW	Leichtflüchtige Chlorierte Kohlenwasserstoffe
LEP HR	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion
LEPro	Landesentwicklungsprogramm
MobG BE	Berliner Mobilitätsgesetz
NHN	Normalhöhennull
ROG	Raumordnungsgesetz
SenBJF	Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie
SenKultEuropa	Senatsverwaltung für Kultur und Europa
SenSBW	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
SenSW	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
SenUVMVK	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz
SiKo	Soziales Infrastrukturkonzept
SKP	Städtebauliche Kriminalprävention
Stapl	Stadtplanungsamt
StEP	Stadtentwicklungsplan
StrReinG	Straßenreinigungsgesetz
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
uNB	Untere Naturschutzbehörde

UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
WoFIS	Wohnbauflächen-Informationssystem
ZustKatAZG	Allgemeiner Zuständigkeitskatalog

D ANHANG

1. Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-73b VE

Art der baulichen Nutzung

1. Die Fläche "Wohnverträgliches Gewerbe und Wohnen" dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie dem Wohnen. Zulässig sind Gebäude und Räume für:

   - Büros und andere nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
   - freie Berufe,
   - Wohnen
   - eine Cafeteria.

2. Ausnahmsweise können zugelassen werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke.

3. Auf der Fläche „Wohnverträgliches Gewerbe und Wohnen“ sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf auf der Fläche für Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sowie unterhalb der festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Auf der Fläche „Wohnverträgliches Gewerbe und Wohnen“ sind untergeordnete Nebenanlagen einschließlich solcher zur Nutzung erneuerbarer Energien zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

5. Auf der Fläche "Wohnverträgliches Gewerbe und Wohnen" wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgelegte überbaubare Grundstücksfläche festgelegt. Eine Erhöhung der Grundfläche durch vortretende Gebäudeteile in dem gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 geregelten Umfang ist zulässig.

6. Auf der Fläche "Wohnverträgliches Gewerbe und Wohnen" darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Tiefgaragen einschließlich ihrer Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabengebiets dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

7. In den mit S.1 und S.2 bezeichneten Gebäudeteilen dürfen die festgesetzten Gebäudeoberkanten zugunsten einer extensiven Dachbegrünung im Sinne der textlichen Festsetzung Nr. 15 ausnahmsweise überschritten werden.
Die in dem Gebäudeteil S.8 festgesetzte Oberkante gilt nicht für Stützmauern und Absturzsicherungen (Geländer). Diese Teile der baulichen Anlage dürfen eine Oberkante von 51,50 m über NHN nicht überschreiten.
Die in dem Gebäudeteil S.9 festgesetzte Oberkante gilt nicht für den im Bestand vorhandenen Schriftzug "Berliner Bürger-Bräu" sowie für Absturzsicherungen von Dachterrassen. Diese Teile der baulichen Anlage dürfen eine Oberkante von 52,50 m über NHN nicht überschreiten.

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

Überbaubare Grundstücksfläche

9. Eine Überschreitung der Baugrenze durch Dachüberstände ist zulässig. Ein Vortreten von Gebäudeteilen (wie Balkone oder andere Bauteile) bis 2,0 m vor die Baugrenze ist zwischen den Punkten H und I, J und K, K und L, L und M, N und O, O und P sowie P und Q zulässig, sofern diese Gebäudeteile insgesamt nicht mehr als 65 vom Hundert der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.

10. Auf der Fläche „Wohnverträgliches Gewerbe und Wohnen“ ist ein Zugangsbauwerk für die festgelegte Tiefgarage mit einer Grundfläche von maximal 50 m² und einer maximalen Höhe von 40,1 m ü NHN zulässig.

Immissionsschutz

11. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Gebäudeteilen entlang der Linie a b c d e f g h i j k l m n o p q r

- 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 von der Linie a b c d e f g h i j k l m n o p q r abgewandt ausgerichtet sind; diese Räume sind entsprechend anzurechnen.

Grünordnung / Geh- und Verweilrecht

12. Auf der Fläche "Wohnverträgliches Gewerbe und Wohnen" ist die Fläche BCFEB als begrünter und begehbarer Platz zu gestalten und mit einem Geh- und Verweilrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

13. Auf der Fläche "Wohnverträgliches Gewerbe und Wohnen" sind innerhalb der Fläche ABCDA mindestens 11 hochstämmige, heimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

14. Auf der Fläche "Wohnverträgliches Gewerbe und Wohnen" ist die Tiefgarage mit einer Erdschicht von mindestens 0,60 m zu überdecken und zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Dies gilt nicht für Tiefgaragenteile, die durch Kinderspielplätze, Wegeflächen, Trafoanlagen oder Zugangsbauwerke zur Tiefgarage überdeckt werden.

15. Auf der Fläche "Wohnverträgliches Gewerbe und Wohnen" sind die Dächer der baulichen Anlagen innerhalb der mit S.1, S.2, S.3, S.4, S.5, S.6 und S.7 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen als Flachdach oder flach geneigtes Dach anzulegen und extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm aufweisen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Dies gilt nicht für Terrassen, Beleuchtungsflächen, Fenster und Dachausstiege.

Sonstige Festsetzungen

16. Im Rahmen der festgelegten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt im Denkmalbereich (Gesamtanlage) „Berliner Bürgerbräu“.
2. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Friedrichshagen vom 31. August 1999 (GVBl. S. 516) in der weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Friedrichshagen.

Kennzeichnung

Das Vorhabengebiet bildet einen Teil einer im Bodenbelastungskataster Berlin unter der Nr. 6420 registrierten Fläche, die unter einem Altlastenverdacht steht.

Hinweis

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 12, 13, 14 und 15 wird die Verwendung von Arten der im Anhang zur Begründung beigefügten Pflanzliste vom Dezember 2023 empfohlen.

2. Pflanzliste zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-73b VE vom Dez. 2023

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Salix alba	Silberweide
Salix x rubens	Fahlweide
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus minor	Feldulme

Pflanzen für Dachbegrünung

Kräuter

Agrostis capillaris	Rot-Straußgras
Allium montanum	Berglauch
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Antennaria dioica	Katzenpfötchen
Anthemis tinctoria	Färber-Kamille
Arenaria serpyllifolia	Quendelblättriges Sandkraut
Biscutella laevigata	Glattes Brillenschötchen
Cerastium arvense	Acker-Hornkraut
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Dianthus armeria	Rauhe Nelke
Erodium cicutarium	Reiherschnabel
Erophila verna	Hungerblümchen
Euphorbia cyparissis	Zypressen-Wolfsmilch
Filipendula vulgaris	Kleines Mädesüß
Fragaria vesca	Walderdbeere
Geranium robertianum	Ruprechtskraut
Globularia punctata	Echte Kugelblume
Helianthemum nummularium	Sonnenröschen
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Jasione montana	Berg-Sandglöckchen, Berg-Jasione
Legusia speculum-verneris	Frauenspiegel
Linum perenne	Blauer Staudenlein
Papaver argemone	Sandmohn
Petrorhagia saxifraga	Felsennelke
Potentilla argentea	Silber-Fingerkraut
Potentilla verna	Frühlings-Fingerkraut

Prunella grandiflora	Große Braunelle
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum reflexum	Tripmadam, Felsen-Fetthenne
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Sedum spurium	Kaukasus-Fetthenne
Silene nutans	Nickendes Leimkraut
Silene vulgaris	Gemeines Leimkraut
Thymus pulegioides	Gewöhnlicher Thymian
Thymus serphyllum	Sand-Thymian
Trifolium arvense	Hasen-Klee
Veronica teucrium	Großer Ehrenpreis

Gräser

Briza media	Zittergras
Cares flacca	Blaugrüne Segge
Corynephorus canescens	Silbergras
Deschampsia flexuosa	Draht-Schmiele
Festuca brevipila	Rauhblatt-Schwingel
Festuca ovina	Schaf-Schwingel
Festuca pallens	Blasser Schafschwingel
Koeleria glauca	Kleine Kammschmiele
Luzula campestris	Feld-Hainsimse
Melica ciliata	Wimper-Perlgras
Phleum phleoides	Steppen-Lieschgras
Poa compressa	Platthalm-Rispengras

3. **Zusammenfassung und Abwägung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

   (siehe separates Dokument)

4. **Zusammenfassung und Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit**

   (siehe separates Dokument)

Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-73b VE

Zusammenfassung und Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen
der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung wurden 34 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme aufgefordert (siehe Tabelle 1). Es sind insgesamt 24 Stellungnahmen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingegangen. Die Belange von 19 der beteiligten Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange sind entweder nicht betroffen gewesen, oder die Stellungnahmen enthielten keine das Planverfahren unmittelbar betreffenden Bedenken oder Hinweise, oder die gegebenen Hinweise waren bereits vorher in den Entwurfsunterlagen berücksichtigt worden.

Tabelle 1: Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange und eingegangener Stellungnahmen

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Anmerkungen
Beteiligte Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahme abgegeben haben			
0	Berliner Stadtreinigung (BSR)	-	keine Stellungnahme abgeben
	Gemeinsame Landesplanungsabteilung	-	Keine Stellungnahme abgeben
	Senatsverwaltung für Kultur und Europa	-	keine Stellungnahme abgegeben
	Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz - Wasserbehörde	-	keine Stellungnahme abgegeben
	Polizei Berlin	-	Keine Stellungnahme abgegeben
	Vattenfall AG	-	keine Stellungnahme abgegeben
0	Wohnungsbauleitstelle	-	keine Stellungnahme abgeben

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Anmerkungen
0	LAGetSi –	-	keine Stellungnahme abgegeben
0	Berliner Wasserbetriebe		Es wurde lediglich die Stellungnahme aus der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB abgegeben, die bereits abgewogen worden ist (Abwägung siehe Begründung, VI Verfahren, Punkt 6. TÖB).
Beteiligte Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Belange entweder nicht betroffen sind oder die keine das Planverfahren unmittelbar betreffenden Bedenken oder Hinweise haben bzw. deren Hinweise bereits vorher in den Entwurfsunterlagen berücksichtigt waren.			
1	Bundeswehr	07.10.2024	
4	Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt – III B (Oberste Naturschutzbehörde)	25.09.2024	
6	Senatsverwaltung für Finanzen	18.09.2024	
8	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen I B	04.10.2024	
10	Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe – IV A 15	25.09.2024	
12	Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz – V	07.10.2024	
16	BVG	20.04.2022	Die Stellungnahme lag bereits im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vor und wurde ausgewertet. (Abwägung siehe Begründung, VI Verfahren, Punkt 6. TÖB)

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Anmerkungen
17	Berliner Wasserbetriebe	07.10.2024	
18	NBB Netzgesellschaft Berlin- Brandenburg mbH & Co. KG	10.09.2024	
19	Stromnetz Berlin GmbH	09.10.2024	
25	ITDZ	20.09.2024	
26	Berliner Feuerwehr	23.09.2024	
28	BA Treptow-Köpenick, Jugendamt	27.09.2024	
29	BA Treptow – Köpenick, Umwelt- und Naturschutzamt, FB Umweltschutz	08.10.2024	
30	BA Treptow – Köpenick, Umwelt- und Naturschutzamt, FB Naturschutz	07.10.2024	
31	BA Treptow – Köpenick, Straßen- und Grünflächenamt, FB Tiefbau	02.10.2024	
33	BA Treptow – Köpenick , FB Vermessung	07.10.2024	
36	Senatsverwaltung für Bildung Jugend und Familie	17.10.2024	
37	Telekom Technik GmbH	11.10.2024	

Beteiligte Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Belange betroffen sind bzw. die berücksichtigungsbedürftige Hinweise oder Bedenken haben			
11	Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz IV B	9.10.2024	
23	Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung Spree-Havel (WSA)	27.09.2024	
34	BA Treptow – Köpenick, Untere Denkmalschutzbehörde	17.10.2024	
35	Landesdenkmalamt	16.10.2024	
36	Senatsverwaltung für Bildung Jugend und Familie	17.10.2024	
32	BA Treptow-Köpenick, Schulamt	27.11.2023	

Die Stellungnahmen sind wie folgt in die Abwägung eingegangen:

Tabelle 2: Abwägungstabelle

Stellungnahme	Abwägung
Beteiligte Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Belange entweder nicht betroffen sind oder die keine das Planverfahren unmittelbar betreffenden Bedenken oder Hinweise haben bzw. deren Hinweise bereits vorher in den Entwurfsunterlagen berücksichtigt waren.	
1. Bundeswehr	
Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
4. Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt – III B *(Oberste Naturschutzbehörde des Landes Berlin)*	
4.1	
Ich bedanke mich für die erneute Durchführung der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 9-736 VE („Josef-Nawrocki-Straße 8"). Nach Überprüfung der Lage des B-Plans sowie der Festsetzungen und Art der Bebauung kann ich Ihnen für die Belange meiner Gruppe SenMVKU IIIB2 (Schutzgebiete, Unterschutzstellungen, Schutzgebietsmanagement) **Fehlanzeige** melden. Alle Berliner Schutzgebietskategorien (Landschaftsschutzgebiete und	Wird zur Kenntnis genommen.

Naturschutzgebiete sowie die europäischen Natura 2000-Gebiete) liegen in ausreichender Entfernung zu den B-Plan-Grenzen. Auch das FFH-Gebiet „Müggelsee-Müggelspree" liegt in einer Entfernung von etwa 350 m (Luftlinie); zwischen den B-Plan-Außengrenzen und der Außengrenze des FFH-Gebiets verläuft die Müggelspree. Des Weiteren befindet sich ein noch Waldstück dazwischen, das als Puffer für Lärm und Abschottung von Licht dient. Somit sind die Belange meiner Gruppe nicht berührt. Bei Rückfragen können Sie/kannst du mich gerne per E-Mail oder telefonisch kontaktieren.	
6. Senatsverwaltung für Finanzen	
Gegen die Planung bestehen im Grundsatz keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
8. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen I B	
8.1	
Ihr Schreiben Stapl 204 vom 09.09.2024, hier eingegangen am 09.09.2024. Aufgrund der originären Zuständigkeiten der Referate I A und I B für die vorbereitende Bau-leitplanung (Nr. 8 Abs. 2 ZustKatAZG) äußern wir uns zur Abstimmung der Bauleitplanung wie folgt zur:	Wird zur Kenntnis genommen.
8.2	
<u>1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regional-planerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1)</u> ☐ Es ist hierzu nichts vorzutragen. ☒ Es ist hierzu folgendes vorzutragen: Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 5. Januar 2024 (ABl. S. 5, S. 123)	Wird zur Kenntnis genommen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit seinen Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelbar.

stellt für das Plangebiet überwiegend gemischte Baufläche und entlang der Müggelspree einen Grünzug in symbolischer Breite dar. Die nunmehr beabsichtigte Festsetzung von „Wohnverträglichem Gewerbe und Wohnen“ ist aus der gemischten Baufläche grundsätzlich entwickelbar. Wie unter Punkt 2. ausgeführt, sollten jedoch zum Schutz des Ortsteilzentrums Friedrichshagen (Bölschestraße) Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen werden.	Wurde berücksichtigt. Nach Rücksprache mit SenStadt I B wurde mit Mail vom 9. April 2025 die Stellungnahme vom 4. Oktober 2024 dahingehend präzisiert, dass die Unzulässigkeit bzw. der Ausschluss nur großflächigen Einzelhandel betrifft. Da mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-73b VE der erforderliche Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz und eine Nachnutzung mit einer Mischung aus wohnverträglichem Gewerbe und Wohnen planungsrechtlich gesichert wird, ist Einzelhandel aufgrund der Lage und vorgefundenen denkmalgeschützten Baustruktur hier eher nur nachrangig bzw. kleinteilig umsetzbar.
8.3	
2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen ☐ Es ist hierzu nichts vorzutragen. ☒ Es ist hierzu folgendes vorzutragen: Referat I B – Flächennutzungsplanung und stadtplanerische Konzepte Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, die im StEP Zentren 2030 und dem bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept festgelegt sind. Einzelhandel ist daher regelmäßig unzulässig. Die aktuelle Festsetzung mit der Beschränkung auf „Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören“ bzw. „nicht wesentlich störende Gewerbetriebe“ ist zur Steuerung des Einzelhandels nicht ausreichend. Zum Schutz des angrenzenden Ortsteilzentrums Friedrichshagen (Bölschestraße) sollte Einzelhandel dementsprechend ausgeschlossen werden.	Wurde berücksichtigt. Die zulässigen Arten der baulichen Nutzung ergeben sich aus den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag vom 19. Januar 2024. Demnach sind Einzelhandelsnutzungen planungsrechtlich nicht zulässig.

8.4	
Außerdem bitten wir um Korrektur der Kap. II.2.3.3 Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 (StEP Wirtschaft 2030) und II.2.3.4 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (StEP Wohnen 2030): Der Senat hat in seiner Sitzung am 03.09.2024 den Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 (StEP Wirtschaft) sowie den Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 (StEP Wohnen) beschlossen. Diese ersetzen damit die bisherigen StEPs Wirtschaft 2030 und Wohnen 2030. Die Begründung des Bebauungsplans ist entsprechend anzupassen. Weitere Details sind den betreffenden Internetseiten von SenStadt zu entnehmen: Stadtentwicklungsplan (StEP) Wirtschaft 2040 - Berlin.de Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2040 - Berlin.de	Wurde berücksichtigt. Die Begründung wurde entsprechend angepasst.
10. Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe – IV A 15	
Hinsichtlich des Bebauungsplanes 9-73b VE bestehen seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe weiterhin keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
12. Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz – V	
12.1	
Die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Abteilung V - Tiefbau, Bereich Brücken/Ingenieurbau - Erhaltung/ Betrieb (SenMVKU, V D) gibt für den Aufgaben- und Verantwortungsbereich der Ingenieurbauwerke des Landes Berlin nach AZG i.V.m. ZustKat AZG Nr. 10 Abs. 6 Fehlmeldung ab.	Wird zur Kenntnis genommen.
12.2	

Allgemeiner Hinweis: Besteht der Bedarf an einem neuen Ingenieurbauwerk (z.B. Brückenbauwerke, Stützbauwerke ab 1,50 m, Lärmschutzwände ab 2,00 m) im öffentlichen Straßenland oder öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen und soll die Unterhaltungslast künftig an den Straßenbaulastträger für Ingenieurbauwerke öffentlicher Verkehrsflächen fallen, wird dieser Bedarf an SenMVKU, Abteilung V - Tiefbau gerichtet und hier nach Maßgabe der Kapazitäten die Baumaßnahme in eigener Zuständigkeit geplant, zur Ausführung nach Berliner Straßengesetz freigegeben und umgesetzt. Im Ausnahmefall können für untergeordnete Bauwerke Aufgaben an Dritte als Realisierungsträger übertragen werden. Dafür muss eine projektbezogene Einzelfallregelung im Rahmen einer Durchführungsvereinbarung zwischen Realisierungsträger und Straßenbaulastträger getroffen werden. Darin sind die Verantwortlichkeiten der Beteiligten eindeutig zu regeln, wie bspw. die Planung, Planfreigabe, Ausführung und die Beteiligung bis zur Übergabe zu erfolgen hat.	Wird zur Kenntnis genommen. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird keine Errichtung eines Ingenieurbauwerks planungsrechtlich gesichert.
12.3	
Generell gilt: Für Ingenieurbauwerke, welche in die Unterhaltungslast von SenMVKU, V D fallen sollen, fordert die SenMVKU, V D für die Durchführung der Bauwerksüberwachung und -prüfung nach DIN 1076 sowie für Unterhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen die Gewährleistung einer uneingeschränkten Zugänglichkeit von allen Seiten sowie zu jedem Bauwerksteil. Hierzu ist zu der bebauten Fläche zusätzlich ein 5,00 m breiter Streifen und die Zuwegung zum Bauwerk mit einem Geh- und Fahrrecht (Grunddienstbarkeit) für den Träger der Straßenbaulast durch den Realisierungsträger zu sichern.	Wird zur Kenntnis genommen.

16. BVG	
16.1	
Stellungnahme Netzentwicklung Aus Sicht der Angebotsplanung ergehen keine Hinweise zum B-Planentwurf.	Wird zur Kenntnis genommen.
16.2	
Stellungnahme Elektrotechnische Anlagen Straßenbahn: Im Bereich Ihrer geplanten Baumaßnahme befinden sich die in den beigefügten Lageplänen eingezeichneten Kabelanlagen/ Erdungsanlagen der Bahnstromversorgung der Straßenbahn. Die entsprechende Höhenlage unserer Kabel ist zu sichern. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Kabelanlagen / Erdungsanlagen der Straßenbahn werden nicht tangiert.
16.3	
Im Bereich Ihrer geplanten Baumaßnahme befinden sich Fahrleitungs- und Erdungsanlagen der Straßenbahn. Fahrleitungsmaste dürfen im Umkreis von 1,5m nur 0,5m tief angegraben werden. Bei tieferen Angrabungen ist dann der Schuttkegel 45° einzuhalten.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Fahrleitungs- und Erdungsanlagen der Straßenbahn werden nicht tangiert.
16.4	
Bei Näherung an technische Anlagen der Straßenbahn im Oberleitungs- und Stromabnehmerbereich ist ein Mindestabstand von 1,5m von den Tragwerkskonstruktionen einzuhalten.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet.
16.5	
Im Bereich Ihrer geplanten Baumaßnahme beabsichtigen wir keine Errichtung von Bahnstrom- und Signalanlagen sowie Anlagen der Licht- und Krafttechnik der Straßenbahn.	Wird zur Kenntnis genommen.

16.6	
Unter Einhaltung erforderlicher Rücksprachen mit unseren zuständigen Mitarbeitern, haben wir gegen Ihre Baumaßnahme keine Einwände und erteilen Ihnen hiermit die Zustimmung.	Wird zur Kenntnis genommen.
16.7	
Stellungnahme Bereich Omnibus: Die uns überlassenen Unterlagen haben wir geprüft. Gegen die Durchführung der vorgesehenen Arbeiten gemäß den uns zugestellten Planunterlagen bestehen aus unserer Sicht Bedenken. Diese sind auch der Tatsache geschuldet, dass in den übermittelten Plänen keine Verkehrsführung eingetragen ist. Infolge dessen lässt sich eine mögliche Behinderung für unseren Linienverkehr nicht verlässlich abschätzen.	Die Verkehrsführung wird nicht geändert werden.
16.10	
Daher weisen wir vorsorglich auf unseren Omnibuslinienverkehr und insbesondere auf unsere Haltestellen in Ihren Planbereichen Bölschestr. und Müggelseedamm hin. Wir gehen davon aus, dass in Ihren Planungen und Ihre späteren Arbeiten so ausgeführt werden, dass unsere dort verkehrende Omnibuslinie N65 während der gesamten Bauzeit planmäßig verkehren kann und die Bedienbarkeit sowie Erreichbarkeit der Bushaltestellen "Müggelseedamm/Bölschestr." jederzeit gewährleistet ist. Sollten in diesem Zusammenhang Maßnahmen erforderlich werden, die den Omnibuslinienbetrieb beeinträchtigen, bitten wir Sie, Ihrerseits bei Umleitungen 12 Wochen bzw. bei Haltestellenverlegungen 10 Tage vor Baubeginn einen Ortstermin anzuberaumen.	Die Baumaßnahmen sollen keine Auswirkungen auf den Omnibusverkehr haben.
16.11	

Bitte setzen Sie sich mit unserer Frau K... unter der Tel.-Nr.: 2... (alternativ Herrn Z..., Tel.-Nr.: 2... oder Frau H..., Tel.: 2...) in Verbindung.	Wird zur Kenntnis genommen.
16.12	
Alle Angaben beruhen auf Bestandsplänen der BVG. Die Maßangaben sind als Anhaltspunkte zu betrachten und entbinden nicht von der Sorgfaltspflicht. Die genaue Lage muss vor Ort überprüft werden. Bei Schadensverursachung gehen sämtliche Kosten einschließlich möglicher Folgekosten zu Lasten des Bauherrn bzw. des Bauausführenden. Unsere an Sie geschickten Unterlagen müssen während der Bauausführung auf der Baustelle vorliegen.	Wird zur Kenntnis genommen.
17. Berliner Wasserbetriebe , Schreiben vom 7.10.2024	
17.1	
Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung haben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) zum o. g. Bebauungsplanentwurf mit Schreiben PB-B/Pa vom 08.04.2022 eine Stellungnahme abgegeben, welche auch weiterhin Bestand hat.	Wurde zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 8.04.2022 wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB abgegeben und ausgewertet (siehe Begründung, Kap. IV. 13 Erschließung, Ver- und Entsorgung – Allgemeiner Teil)
17.2	
Folgendes möchten wir Ihnen mitteilen: Es ist geplant die in o.g. Stellungnahme genannten Arbeiten im Müggelseedamm bis zum Ende des Jahres abzuschließen. Zur Umstrukturierung des Regenentwässerungsnetzes befindet sich eine Folgemaßnahme in der Vorbereitung. Derzeit gehen wir von einem Baubeginn im vierten Quartal 2026 aus.	Wird zur Kenntnis genommen.
17.3	

Die Bezeichnung der zuständigen Senatsverwaltung hat sich geändert in Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU) Abt. II D 1.	Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.
18. NBB Netzgesellschaft Berlin- Brandenburg mbH & Co. KG	
18.1	
Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftsersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Verantwortung auch namens und im Auftrag der GASAG AG, der GASAG Solution Plus GmbH (GSP), der EMB Energie Brandenburg GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf Gas mbH & Co.KG, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH, der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG, der Stadtwerke Forst GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH und der Gasversorgung Zehdenick GmbH.	Wird zur Kenntnis genommen.
18.2	
Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.	Wird zur Kenntnis genommen. Aus den der Stellungnahme beigefügten Planunterlagen wird kein Konflikt mit den Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erkennbar.

18.3	
Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen die Ausführungs- bzw. Genehmigungsplanung.
18.4	
Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.	Wird zur Kenntnis genommen.
18.5	
Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Erschließung des Vorhabengebietes erfolgt von der öffentlich gewidmeten Josef-Nawrocki-Straße.
18.6	
Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung für alle laut Planwerk betroffenen Anlagen zu beachten und noch folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten:	Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung und Umsetzung des Vorhabens berücksichtigt.

18.7	
Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen die Ausführungs- bzw. Genehmigungsplanung. Die Leitungen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
18.8	
Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.	Wird zur Kenntnis genommen.
18.9	
Im Anhang zur Stellungnahme enthalten: • Plan (Maßstab 1:10000 / Plangröße DIN A4) • Plan (Maßstab 1:500 / Plangröße DIN A2) • Leitungsschutzanweisung • Legende	Wird zur Kenntnis genommen.

19. Stromnetz Berlin GmbH	
19.1	
Den oben genannten Entwurf zum Bebauungsplan haben wir geprüft und nehmen dazu Stellung. In dem betrachteten Gebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie der Kabelverteilerschrank 60064 der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben. Für die geplante Bebauung sind voraussichtlich keine Kabelumlegungsarbeiten notwendig. Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an das Postfach k...@....de unter Nennung des Sachverhalts und der Adresse.	Wird zur Kenntnis genommen.
19.2	
In dem angegebenen Bereich sind weitere Anlagen geplant, die Planung der Stromnetz Berlin GmbH ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen.	Wurde berücksichtigt. Die Begründung enthält bereits einen Hinweis zum vorhandenen Leitungsbestand. Es kann davon ausgegangen werden, dass auch zwischen der weiteren Stromnetzplanung und den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Konflikte entstehen.
19.3	
Unsere Stellungnahme vom 22.04.2022 sowie die Ihnen übergebenen Planunterlagen im Rahmen der TöB-Beteiligung sind weiterhin verbindlich. Bei Rückfragen zu laufenden Projekten und der technischen Planung wenden Sie sich bitte an das Postfach p...@....de Bitte nennen Sie hierbei die Registriernummer 12 41 47 75 und die Adresse des Plangebietes.	Wird zur Kenntnis genommen.
19.4	

Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von 1 – 110kV Kabelanlagen“, die „Richtlinie zum Schutz von Freileitungsanlagen 110 kV“ und die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin“ sind zu beachten.	Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet.
19.5	
Im Anhang enthalten: - Ein Leitungsplan - Richtlinine zum Schutz von Freileitungsanlagen 110kV - Richtlinine zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung - Richtlinie zum Schutz von 1-110 kV Kabelanlagen Richtlinie zum Schutz von Freileitungsanlagen 1 kV	Wird zur Kenntnis genommen.
25. ITDZ	
Das IT-Dienstleistungszentrum Berlin (ITDZ Berlin) ist, gemäß Berliner Straßengesetz, Sondernutzer öffentlichen Straßenlandes. Angrenzend zum o.a. Geltungsbereich befinden sich keine Kabelkanalanlagen (KKA) des ITDZ Berlin. Die Belange des ITDZ Berlin sind somit nicht betroffen. Zu unserer Stellungnahme vom 13.04.2022 zu Ihrer Anfrage Nr.: 2022-003382 vom 25.03.2022 gibt es keine Änderung. Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne eine Unterschrift gültig.	Wird zur Kenntnis genommen.
26. Berliner Feuerwehr	
26.1	
Im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach §4 BauGB nehme ich wie folgt Stellung und betrachte die für mich derzeit relevanten Punkte. Mit dem bisherigen Planungsstand des Flächennutzungsplans / Bebauungsplans, ist es nicht möglich, eine zuverlässige Aussage über die	Wird zur Kenntnis genommen.

Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr zu treffen. Wir bitten um eine weitere Beteiligung innerhalb der Bauleitplanung. Weitere Stellungnahmen werden im Rahmen der entsprechenden Baugenehmigungsverfahren abgegeben.	
26.4	
<u>Allgemeiner sachbearbeitender Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz</u> Löschwasserversorgung: Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt. Die Bestimmung des LW-Bedarfs des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im Rahmen der Prüfung des Brandschutznachweises durch den Prüfingenieur für Brandschutz. Gleichwohl ist für die genannten Grundstücke eine Löschwasserversorgung sowohl für den Grundschutz als auch ggf. für den Objektschutz nach den DVGW-Arbeitsblättern W 405, W 331 und W 400/1) zu gewährleisten. Berliner Feuerwehr Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz Entsprechend Tabelle 1 des DVGW-Arbeitsblattes 405 ergibt sich gemäß Ausweisung des unmittelbar benachbarten Wohngebietes als allgemeines Wohngebiet ein LW-Bedarf von maximal 96 m^3/h bzw. 1.600 l/min. über eine Dauer von 2 Stunden. Nähere Auskünfte zur LW-Versorgung aus den vorhandenen Unterflurhydranten erteilen die Berliner Wasserbetriebe (BWB). LW-Brunnen, Tiefspiegelbrunnen oder Zisternen als unabhängige LW-Versorgung sind erkennbar nicht vorhanden und damit durch Baumaßnahmen auch nicht gefährdet.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Brandschutznachweis wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorgelegt. Wird zur Kenntnis genommen. Die Gewährleistung einer ausreichenden Löschwasserversorgung nach den genannten DVGW-Arbeitsblättern ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren und Vorhabenumsetzung sicherzustellen.
26.5	
<u>Zufahrten für die Feuerwehr:</u>	

Für Straßen und Zufahrten an bzw. zu den geplanten Grundstücken ist die Musterrichtlinie Flächen für die Feuerwehr zu beachten. Dieses gilt auch für bestehende Gebäude und Grundstücke soweit vorhanden. Erforderliche Zufahrten und die Löschwasserversorgung zu den bestehenden Gebäuden müssen auch während der Bauphase gesichert sein.	Wird zur Kenntnis genommen und während der Umsetzung des Vorhabens beachtet.
26.6	
<u>Geplante Bauvorhaben:</u> Zu geplanten Bauvorhaben wird die Berliner Feuerwehr im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren aufgrund zu erwartender bzw. beschriebener Gebäudeklassen im Rahmen des § 2 (3) Pkt. 4 - 5 und (4) BauO Bln Stellung nehmen. Gemäß des § 19 (1) „Prüfanträge und Aufgabenerledigung“ der Bautechnischen Prüfungsverordnung (BauPrüfV) veranlasst die Bauherrin oder der Bauherr die Prüfung der Brandschutznachweise bei einer Prüfingenieurin oder einem Prüfingenieur für Brandschutz; die Prüfung schließt die Überwachung der Bauausführung hinsichtlich des geprüften Brandschutznachweises mit ein. Nach § 19 (2) prüfen Prüfingenieurinnen und Prüfingenieure für Brandschutz die Vollständigkeit und Richtigkeit der Brandschutznachweise unter Beachtung der Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr. Sie haben die zuständige Brandschutzdienststelle zu beteiligen und deren Anforderungen bezüglich der Brandschutznachweise zu würdigen. Prüfingenieurinnen und Prüfingenieure für Brandschutz überwachen die ordnungsgemäße Bauausführung hinsichtlich der von ihnen geprüften Brandschutznachweise. Im Übrigen gilt § 13 Absatz 3 der Bauverfahrensverordnung.	Wird zur Kenntnis genommen. Alle Details zum Brandschutz werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft und geklärt. In der Vorhabenplanung wurden ausreichend dimensionierte Zufahrtmöglichkeiten und Aufstellflächen für die Feuerwehr für den zweiten Rettungsweg berücksichtigt.

Zu den derzeitig dargestellten Bebauungsplänen lassen sich nur allgemeine Aussagen treffen, da ein entsprechender Brandschutznachweis noch nicht erstellt worden ist. Bei der Erstellung des Brandschutznachweises sind dabei gemäß § 19 der Begründung zur Bautechnischen Prüfungsverordnung (BauPrüfV) folgende Anforderungen, unter Beachtung der Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr, zu beachten: • die Löschwasserversorgung, (muss sichergestellt sein, s. oben) • Einrichtungen zur Löschwasserförderung, (nur ggf. erforderlich) • die Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen für die Feuerwehr, (muss uneingeschränkt gegeben sein, z. B. für die Sicherstellung des 2. Rettungsweges und Flächen für die Feuerwehr) • Anlagen, Einrichtungen und Geräte für die Brandbekämpfung, (ggf. erforderlich) • Anlagen und Einrichtungen für den Rauch- und Wärmeabzug bei Bränden, (erforderlich) • Anlagen und Einrichtungen für die Brandmeldung, (ggf. erforderlich) • Anlagen und Einrichtungen für die Alarmierung, (ggf. erforderlich) • betriebliche Maßnahmen zur Brandverhütung, (ggf. erforderlich) betriebliche Maßnahmen zur Brandbekämpfung. (ggf. erforderlich)	
26.7	
Wir möchten Sie über die folgenden Merkblätter der Berliner Feuerwehr in Kenntnis setzen: • Flächen für die Feuerwehr • Nachweis der Löschwasserversorgung im Brandschutznachweis • Photovoltaikanlagen • Objektfunkversorgung	Wird zur Kenntnis genommen.

Brandschutz auf Baustellen Merkblätter der Berliner Feuerwehr befinden sich unter dem untenstehenden Link auf der Internetseite der Berliner Feuerwehr. Sie repräsentieren nicht die Vollständigkeit aller vorhandenen Merkblätter. https://www.berliner-feuerwehr.de/ihre-sicherheit/vorbeugender-brand-und-gefahrenschutz/	
28. BA Treptow-Köpenick, Jugendamt	
Unsere Belange sind im Entwurf und zugehörigen Durchführungsvertrag berücksichtigt, so dass keine ergänzende Stellungnahme unsererseits erfolgt.	Wird zur Kenntnis genommen.
29. BA Treptow – Köpenick, Umwelt- und Naturschutzamt, FB Umweltschutz	
Zu den geänderten bzw. ergänzenden Teilen der Planung gibt der FB Umweltschutz eine Fehlmeldung ab.	Wird zur Kenntnis genommen.
30. BA Treptow – Köpenick, Umwelt- und Naturschutzamt, FB Naturschutz	
30.1	
Aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht nehmen wir bezüglich des Vorhabens B-Plan 9-73b VE für das Grundstück Joseph-Nawrocki-Str. 8 im Bezirk Köpenick, Ortsteil Friedrichshagen wie folgt Stellung:	Wird zur Kenntnis genommen.
30.2	
In dem Schreiben der UNB vom 12.05.2022 wurde bereits fachlich und rechtlich hinreichend Stellung bezogen, welche naturschutzrechtlichen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 9-73b VE zu berücksichtigen sind. Diese Aussagen haben weiterhin Bestand. Aus diesem Grunde beziehen wir uns explizit nur auf die neuen, ergänzten bzw. geänderten textlichen Festsetzungen.	Wird zur Kenntnis genommen.

30.3	
Sachverhalt Für das Grundstück des ehemaligen Brauereigeländes „Bürgerbräu Frieddrichshagen“ in der Josef-Nawrocki-Str. 8 wurde die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Abs. 2 BauGB vorgenommen. Das Verfahren wird in Verbindung mit § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt. Planungsgegenstand ist die Realisierung von wohnverträglichem Gewerbe, Wohnungen (ca. 35 WE) sowie Pkw-Stellplätzen.	Wird zur Kenntnis genommen.
30.4	
<u>Baum- und Biotopschutz</u> *Gesetzlich geschützte Biotope* Das Grundstück Joseph-Nawrocki-Str. 8 in Berlin Köpenick wurde im Rahmen einer Begehung am 25.02.2021 auf das Vorhandensein von gesetzlich geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG/ § 28 NatSchG Bln geprüft. Aufgrund der vollversiegelten Fläche in dem untersuchten Gebiet kann ein Vorhandensein von gesetzlich geschützten Biotopen ausgeschlossen werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
30.5	
Baumschutz Gemäß der Begehung vom 25.02.2021 wurden keine nach der Baumschutzverordnung Berlin geschützten Bäume in dem Untersuchungsgebiet identifiziert. Nach Durchsicht von aktuellen Luftbildern (März 2024) ist erkennbar, dass auf dem oben genannten Grundstück lediglich im unmittelbaren Bereich der Ufermauer Vegetation vorhanden ist. Auf Fotos vom Protokoll vom 25.02.2021 (erstellt von C. Buhr, IUS Potsdam) ist erkennbar, dass es sich bei der Vegetation im Bereich der Ufermauer um aufkommendes Pioniergehölz	Wird zur Kenntnis genommen.

handelt. Da alle Stammumfänge weniger als 80 cm betragen, ist aktuell kein geschützter Baumbestand nach der Berliner Baumschutzverordnung von der geplanten Baumaßnahme betroffen.	
30.6	
Textliche Festsetzung Nr. 13 Die Ersatzpflanzung von 11 statt ursprünglich 10 Bäumen wird begrüßt. Allerdings verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 12.05.2022, wo ausdrücklich auf die Pflanzung außerhalb der rot markierten Fläche für die Tiefgarage (TGa) hingewiesen wurde aufgrund unzureichender Überdeckung (vgl. Entwurf B-Plan 9-73b VE).	Wird zur Kenntnis genommen. Die Baumpflanzungen sind außerhalb der Grenzen der Tiefgarage vorgesehen.
30.7	
Dachbegrünung Textliche Festsetzung Nr. 15 Die Berücksichtigung von Biodiversitätsdächern mit einem Aufbau von mind. 15 cm für den durchwurzelten Teil des Dachaufbaus im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird sehr begrüßt. Für die Pflanzenauswahl der Dachbegrünung sind heimische Arten gemäß Anhang 1 (s. Begründungstext Vorhabenbezogener Bebauungsplan 9-73b VE vom März 2022) zu verwenden.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Verwendung heimischer Arten für die Bepflanzung ist vorgesehen.
30.8	
<u>Artenschutz</u> *Gebäudebrüter* Im Rahmen der faunistischen Untersuchung vom 25.09.2019 wurden Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Hausrotschwanz und Bachstelze kartiert. Für den Verlust von dauerhaft geschützten Lebensstätten ist eine Kompensation vor Beginn der Bautätigkeiten als CEF-Maßnahme (vorgezogene	Wird zur Kenntnis genommen. Die Rahmenbedingungen des Artenschutzes, die mit der Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) verbunden sind, sind dem Vorhabenträger bewusst. Einzelheiten werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt werden.

Ausgleichsmaßnahme) erforderlich. Die Umsetzung ist zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und einer ökologischen Baubegleitung abzustimmen (vgl. Schreiben UNB v. 12.05.2022). Andernfalls ist für die Beseitigung dieser Lebensstätten eine Befreiung von den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG erforderlich, welche bei der Obersten Naturschutzbehörde zu beantragen ist.	
30.9	
Maßnahmen zum Naturschutz können aus städtebaulichen Gründen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB bereits auf B-Planebene behandelt und auch festgelegt werden. Da eine Beteiligung der Naturschutzämter bei den anschließenden einzelnen Baugenehmigungsverfahren häufig nicht gegeben ist, ist dies dringend zu empfehlen.	Wird zur Kenntnis genommen. In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die städtebaulich erforderlichen Festsetzungen aufgenommen. Weitere Maßnahmen in Vorbereitung der Vorhabenumsetzung und zum Artenschutz sowie zur Grünordnung und Freiraumplanung sind im Durchführungsvertrag vom 19. Januar 2024 verbindlich geregelt. Alles Weitere erfolgt und kann im Baugenehmigungsverfahren geregelt werden.
31. BA Treptow-Köpenick, Straßen und -Grünflächenamt, Fachbereich Tiefbau	
31.1	
1. 1. SGA - FB Tief Bau/Planung Die beigefügten Unterlagen stellen plausibel die veränderten Parameter in der geplanten Nutzung (weniger Wohneinheiten, mehr Gewerbefläche) und das daraus zu erwartende Verkehrsaufkommen dar, hier insbesondere die beiden ergänzenden Stellungnahmen vom Gutachter Rambol [vom 21.06.2024 und 21.08.2024. Seitens des Fachbereich Tiefbau -Tief 1- bestehen keine weiteren Hinweise bzw. Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
31.2	
1. 2. Grundstücksverwaltung Tief Aus Sicht der Grundstücksverwaltung des FB Tiefbau bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.

31.3	
II. 1. SGA - FB Grün - Planung/ Bau/ Bauminspektion Für Hinweise oder Anmerkung gibt es keine Veranlassung - auch Baumkonflikte bestehen nicht	Wird zur Kenntnis genommen.
31.4	
II. 2. Grundstücksverwaltung Grün Belange der GV Grün sind durch den vorhabenbezogenen B-Plan 9-73b nicht betroffen. Die Stellungnahme der GV Grün vom 21.04.2022 wird auch in der erneuten Beteiligung bestätigt.	Wird zur Kenntnis genommen.
31.5	
III. SVB Bei der Anlage von Fahrzeugstellplätzen auf dem Grundstück ist die Anlage von behindertengerechten Plätzen sicher zu stellen. Die Anzahl ergibt sich aus den baurechtlichen Vorgaben. Diese Stellplätze sind in entsprechender Breite herzustellen. Darüber hinaus ist auf eine behindertengerechte Zuwegung zu achten. Bei der Planung der Zuwegung zum Grundstück sind die Zufahrten den Anforderungen der Nutzung anzupassen. Insbesondere wird auf die Nutzung durch Entsorgungsfahrzeuge hingewiesen sowie durch Feuerwehrfahrzeuge und Fahrzeuge für die Abwicklung des Wirtschafsverkehrs auf dem Grundstück.Feuerwehraufstellflächen sind auf dem Grundstück zu planen und herzustellen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die baurechtlichen Vorgaben sind im Baugenehmigungsverfahren umzusetzen. Dies betrifft auch die erforderliche Anzahl an behindertengerechten Fahrzeugabstellplätzen sowie behindertengerechte Zuwegungen.
31.6	
Stellungnahme zur ergänzenden Stellungnahme vom 21.08.2024 zur Verkehrsuntersuchung, Seite 2, 3. Absatz Radverkehr:	Wird zur Kenntnis genommen.

Die Öffnung der Einbahnstraße für den Radverkehr wird derzeit mit der zentralen Straßenverkehrsbehörde (SVB) abgestimmt. Die zentrale SVB hat die Zuständigkeit für die Regelung der Verkehre im Step-Netz. Darüber hinaus befindet sich die besagte Einmündung unmittelbar im Bereich der Lichtzeichenanlage. Mithin ergibt sich hier eine Zuständigkeit der bezirklichen und der zentralen Straßenverkehrsbehörde. Ich hoffe, dass die vorfristige Stellungnahme willkommen ist.	
33. BA Treptow – Köpenick , FB Vermessung	
Seitens des Fachbereichs Vermessung gibt es keine relevanten Hinweise zu dem o.g. Bebauungsplanverfahren.	Wird zur Kenntnis genommen.
36. Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie	
36.1	
Wesentliches Planungsziel des Bebauungsplans 9-73 VE ist der Erhalt, die Sanierung und die nachhaltige Nutzung der denkmalgeschützten Bausubstanz einer ehemaligen Brauerei mit wohnverträglichem Gewerbe und Wohnen. Im Rahmen dieses Bauvorhabens ist die Errichtung von 35 Wohneinheiten geplant. Nach dem Modell der kooperativen Baulandentwicklung resultiert aus diesem Wohnungsbauvorhaben ein zusätzlicher Bedarf von rechnerisch 4 Grundschulplätzen.	Wird zur Kenntnis genommen.
36.2	
Das Bauvorhaben liegt in der Schulplanungsregion (SPR) Friedrichshagen/Dammvorstadt 0909. Laut aktuellem Monitoring 2023/24 weist die SPR 0909 im Schuljahr 2023/24 ein Defizit an Schulplätzen im Umfang von -0,5 Zügen auf. Bei Umsetzung aller geplanten Schulbaumaßnahmen wird	Wird zur Kenntnis genommen.

voraussichtlich bis zum Ende des Betrachtungszeitraums im Schuljahr 2040/41 ein Überschuss entstehen.	
36.3	
Ich bitte um Beachtung, dass der Bezirk im aktuellen Monitoring 2023/24 darauf hingewiesen hat, dass in der SPR aktuell mehr als 4.000 Wohneinheiten errichtet werden, darunter mehr als 800 kurzfristig und 2.700 in zwei großen Neubaugebieten. Der Bezirk geht von einer erhöhten Schulplatznachfrage im Zuge des Erstbezuges aus.	Wird zur Kenntnis genommen.
36.4	
In der SPR sind folgende kapazitätserweiternde Maßnahmen im Primarbereich geplant: • Reaktivierung 09G32 Grundschule Stillerzeile 100 + 2,5 Züge in 2026/27 • Neubau 09Gn04 Grundschule Güterbahnhof Köpenick Nord + 3 Züge in 2026/27 • • Neubau 09Kn04 Gemeinschaftsschule Güterbahnhof Köpenick Süd + 2 Züge in 2031/32 (mit Finanzierungsvorbehalt).	Wird zur Kenntnis genommen.
36.5	
37. Telekom Technik GmbH	
37.1	
Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter	Wird zur Kenntnis genommen.

entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.	
37.2	
Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom Deutschland GmbH zurzeit nicht berührt. Wir haben zurzeit keine aktuellen Planungen in dem Bebauungsplangebiet. Ein Lageplan ist als Anlage beigefügt. Daraus ist zu entnehmen, dass die Telekom Deutschland GmbH in den Randbereichen des betroffenen Gebietes im öffentlichen Straßenland über diverse Telekommunikationslinien verfügt, die für die aktuelle und ggf. weitere notwendig werdende Versorgung zur Verfügung stehen. Wir bitten diese Aussage in der Begründung zum Bebauungsplan unter dem Punkt II.1.6 „Technische Infrastruktur“ aufzunehmen.	Wird zur Kenntnis genommen.
37.3	
Für den ggf. erforderlichen weiteren Ausbau des Telekommunikationsnetzes oder die Verlegung vorhandener Telekommunikationslinien sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur (PTI) 31 Berlin-Süd, E-Mail T-NL-Ost-PTI-31.FS-Eingangstor@telekom.de, so früh wie möglich, mindestens drei Monate vorher, schriftlich angezeigt werden. Erkenntnisse und Hinweise zu Umweltaspekten im Plangebiet liegen uns nicht vor. Die um einen Tag verspätete Antwort bitten wir zu entschuldigen, bitten diese aber trotzdem zu berücksichtigen.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens berücksichtigt.
37.4	

Anlagen: - Leitungsplan - Kabelschutzanweisung der Telekom	
Aus schulplanerischer Sicht bestehen gegen das Wohnungsbauvorhaben keine Bedenken, solange der aus dem Wohnungsbau erwartete Folgebedarf an Schulplätzen bedarfsgerecht zur Verfügung gestellt wird und die genannten kapazitätserweiternden Maßnahmen umgesetzt werden. Den konkreten Bedarfsdeckungsnachweis führt der bezirkliche Schulträger, der eine Kopie des Schreibens erhält.	Wurde berücksichtigt. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im § 7 des Durchführungsvertrages vom 19. Januar 2024 zur Übernahme der anteiligen Kosten für die aus dem Vorhaben resultierenden 5 Grundschulplätze.
Beteiligte Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Belange betroffen sind bzw. die berücksichtigungsbedürftige Hinweise oder Bedenken haben	
11. Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz ***IV B***	
11.1 Wie bereits in der Stellungnahme vom 27. April 2022 dargelegt, bestehen aus Sicht von SenMVKU IV auch für das geänderte Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken. Die in der Stellungnahme abgegebenen Hinweise wurden überwiegend berücksichtigt. Die Gewährleistung der äußeren verkehrlichen Erschließung wurde mit der vorgelegten Verkehrsuntersuchung (VU) erbracht. Pflichtstellplätze sind gemäß AV Stellplätze und wie in der VU dargelegt zu berücksichtigen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Auch wenn außerhalb der Zuständigkeit, bleibt unklar -- und das konstatiert auch die vorgelegte VU – wie die innere Erschließung hinsichtlich der zu erwartenden Wirtschaftsverkehre einschließlich Ver- und Entsorgung abgewickelt werden kann. Es wird empfohlen, dies vor Festsetzung des B-Plans zu prüfen.	Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung vom 6. Juli 2022, aktualisiert am 24. Januar 2025 mit den ergänzenden Stellungnahmen vom 21. Juni 2024 und 21.08.2024 wurde festgestellt, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen gering ist und lediglich im Bereich der täglichen Schwankung der Verkehrsstärke liegt. Auch die Auswirkungen durch zusätzlichen Wirtschaftsverkehr bleiben der Stellungnahme zufolge in einem vertretbaren Rahmen: Es wurden etwa 25

	Fahrten im Wirtschaftsverkehr geschätzt, davon sind etwa acht dem Schwerverkehr (ab 3,5 t, großer Lieferwagen) zuzuordnen, also lediglich vier Lkw-Fahrten im Quellverkehr einerseits und vier Lkw-Fahrten im Zielverkehr andererseits. In diesen Zahlen sind Fahrten zur Ver- und Entsorgung sowie Lieferdienste bereits berücksichtigt, wobei insbesondere Entsorgungsfahrten Teil der ohnehin bereits heute vorhandenen Entsorgungsfahrten von Haus-, Papier- oder Verpackungsmüll etc. sind und daher kein zusätzliches Verkehrsaufkommen im Straßenzug gegenüber der IST-Situation nach sich ziehen. Gleiches gilt auch für einen Großteil der Liefer- und Paketdienste, die weitere Kunden in der Straße beliefern. Das vorgesehene Gewerbe (Büro- und Ateliernutzung) hat nur ein geringes Aufkommen von Transportvolumen, so dass von einem Einsatz kleinerer Fahrzeuge ausgegangen werden kann. Last- und Sattelzüge werden im Rahmen der Ver- und Entsorgungsfahrten nicht erwartet, denn der vorhandene Straßenquerschnitt ist für eine entsprechende Befahrungen ungeeignet. Für die innere Erschließung sind Im Vorhabengebiet zwei separate Ladepositionen für Lieferdienste vorgesehen, sodass die Abwicklung des Wirtschaftsverkehrs in der Regel außerhalb des öffentlichen Straßenraums erfolgt. Die Begründung wird ergänzt.
11.2 Hinsichtlich der Berücksichtigung der AV Geh- und Radwege bzgl. notwendigen Gehwegüberfahrt wird auf die Ausführungen in der o.g. Stellungnahme vom 27. April 2022 verwiesen.	Wird berücksichtigt.
11.3 Ergänzend zur Stellungnahme vom 27. April 2022 hat die Landeseisenbahnbehörde, als Techn. Aufsichtsbehörde und als Landesseilbahnbehörde nachfolgende Stellungnahme abgegeben:	Wird berücksichtigt.

Von Seiten der Landeseisenbahnbehörde, der Landesseilbehörde und der Techn. Aufsichtsbehörde (TAB) für den Bereich der U-Bahn besteht keine Betroffenheit, somit keine Einwände zum Verfahren (erneute Beteiligung zum 9-73b VE) Für den Bereich TAB (Bereich Straßenbahn) wird mitgeteilt, dass sich am nördlichen Rand des B-Plangebietes in ca. 20 m Entfernung im Müggelseedamm planfestgestellte Straßenbahnanlagen der BVG befinden. Da im nördlichen Bereich der Bau von Tiefgaragen vorgesehen ist, erfolgt der Hinweis, dass die Lage der Straßenbahnanlagen vermessungstechnisch zu überwachen sind, wenn - zur Herstellung des Bauvorhabens eine Grundwasserabsenkung vorgenommen wird oder - Baugrubentiefen mit mehr als 10 m Tiefe in relevanter Nähe der Straßenbahnanlagen hergestellt werden. Trifft einer dieser Sachverhalte zu, muss eine Grundvermessung der Straßenbahngleisanlagen im Müggelseedamm in Abstimmung mit der BVG vor Beginn der Baumaßnahme erfolgen sowie während der Baumaßnahme und zirka 6 Monate nach deren Ende durch Kontrollmessungen überprüft werden.	
11.4 Nachfolgend noch einige redaktionelle Hinweise zur Begründung. Seite 13-14: - Die Straßenbahnlinie 61 verkehrt seit der Eröffnung der Neubaustrecke in Adlershof bis zum S Schöneweide - Die Straßenbahnlinie 88 spielt aufgrund der räumlichen Entfernung aus unserer Sicht keine Rolle für das Plangebiet und sollte nicht mehr aufgeführt werden. - Es sollte Straßenbahn statt Tram heißen.	Wurde berücksichtigt.

- Das Plangebiet ist „gut“ an den ÖPNV angebunden, das „noch“ davor könnte entfallen. Gilt auch für die VU. Seite 57 (IV.13 Erschließung, Ver- und Entsorgung): - Im Text wird auf die Verkehrsuntersuchung, Stand: 05.07.2021 Bezug genommen. Die in den Unterlagen zur erneuten TÖB beiliegende Verkehrsuntersuchung weist hingegen einen Stand 06.07.2022 auf. Die Verweise in der Begründung sind entsprechend anzupassen.	Das Zitat der Verkehrsuntersuchung wurde entsprechend aktualisiert. Hinweis: Durch die Aktualisierung ergeben sich keine inhaltlichen Änderungen.
23. Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Spree-Havel (WSA), Schreiben vom 27. September 2024	
23.1	
Mit Mail vom 9. September 2024 wurde das WSA Spree-Havel (WSA) als TöB nach§ 4 (2) BauGB zur Stellungnahme zum oben genannten Entwurfs des Bebauungsplanes aufgefordert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt an die Bundeswasserstraße Spree-Oder-Wasserstraße, Flusstrecke Müggelspree.	Wird zur Kenntnis genommen.
23.2	
Bundeswasserstraßen nach § 1 (1) Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) gemäß Art. 87 (1) Satz 1 i.V. mit Art. 89 GG stehen im Eigentum und in der Verwaltungszuständigkeit der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV). Die Unterhaltung von Bundeswasserstraßen ist dem Bund als Hoheitsaufgabe übertragen worden (§ 7 (1) WaStrG), ebenso deren Aus- und Neubau (§ 12 (1) WaStrG). Die Widmung der Bundeswasserstraßen als Verkehrsweg bestimmt ihren wegerechtlichen Status auf Dauer und bewirkt eine	Wird zur Kenntnis genommen.

Zweckerhaltung, die nur im Wege einer Bestandsänderung nach § 2 WaStrG beseitigt werden kann. Daraus folgt, dass keine Nutzungseinschränkungen geduldet werden können, die den Betrieb und die ordnungsgemäße verkehrliche und wasserwirtschaftliche Unterhaltung der Bundeswasserstraße einschließlich Zubehör sowie das Befahren der Bundeswasserstraße mit Wasserfahrzeugen gemäß bundesrechtlicher Vorschriften einschränken oder gefährden. Der Widmungszweck einer Bundeswasserstraße darf nicht beeinträchtigt werden. Weder die Sicherheit und Leichtigkeit des (ruhenden und laufenden) Schiffsverkehrs darf eingeschränkt werden, noch dürfen Störungen auf die Bundeswasserstraßen einschließlich ihrem Zubehör einwirken.	Wurde berücksichtigt. Die Festsetzungen im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans enthalten keinerlei Regelungen, die den Betrieb und die ordnungsgemäße verkehrliche und wasserwirtschaftliche Unterhaltung der Bundeswasserstraße einschließlich Zubehör sowie das Befahren der Bundeswasserstraße einschränken oder gefährden. Der Widmungszweck der Bundeswasserstraße wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.
23.3	
Mit dem 09.06.2021 ist das „Gesetz über den wasserwirtschaftlichen Ausbau an Bundeswasserstraßen zur Erreichung der Bewirtschaftungsziele der Wasserrahmenrichtlinie" in Kraft getreten, welches im Schwerpunkt die Übertragung der hoheitlichen Zuständigkeit für Teile des wasserwirtschaftlichen Ausbaus an Binnenwasserstraßen des Bundes von den Ländern auf die WSV, soweit dieser Ausbau zur Erreichung "der Ziele der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) erforderlich ist, beinhaltet. Die Gesetzesänderung bezieht sich auf die Binnenwasserstraßen des Bundes aller Art. Die Zuständigkeit für die Bewirtschaftungsplanung nach WRRL sowie für Maßnahmen, die überwiegend zum Zwecke des Hochwasserschutzes oder der Verbesserung der chemischen oder physikalischen Qualität des Wassers durchgeführt werden, verbleibt bei den Bundesländern.	Wird zur Kenntnis genommen.
23.4	
Maßnahmen, die zur Erreichung der Bewirtschaftungsziele nach Maßgabe der §§ 27 bis 31 WHG erforderlich sind und mit einer wesentlichen Umgestaltung	Wird zur Kenntnis genommen.

einer Binnenwasserstraße des Bundes oder ihrer Ufer im Sinne des § 67 Abs. 2 Satz 1 und 2 WHG verbunden sind, sind mit Inkrafttreten des Gesetzes unter den Voraussetzungen des § 12 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 WaStrG eine Hoheitsaufgabe der WSV. Zu den Maßnahmen nach § 12 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 WaStrG gehören auch solche Maßnahmen, bei denen Gewässerteile nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 WaStrG entstehen, die einen räumlichen Zusammenhang mit der Binnenwasserstraße aufweisen, auch wenn sie sich vor der Ausbaumaßnahme außerhalb des Ufers der Binnenwasserstraße befanden (§ 12 Abs. 2 Satz 2 WaStrG). Die Zuständigkeit für die Planung, Genehmigung und Umsetzung dieser Maßnahmen liegt daher bei der WSV.	
23.5	
Die Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung, hier vertreten durch das WSA, werden durch den Entwurf des Bebauungsplanes berührt. Ich stimme dem Entwurf des Bebauungsplanes zu, fordere jedoch die Berücksichtigung folgendes Hinweises: Auf die fehlende strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung für die Einleitungen in die Bundeswasserstraße sowie für die Uferwand hatte ich bereits mit meiner Stellungnahme vom 11. Mai 2022 hingewiesen. Der Antrag zur Einleitung wurde inzwischen beim WSA eingereicht, ist jedoch bis zur Erreichung der Genehmigungsfähigkeit zu überarbeiten. Zum Zustand der Uferwand wurden bislang keine Aussagen getroffen. Die Uferwand ist ein Gründungselement des Gebäudes mit entsprechender statischer Bedeutung. Es ist dem WSA ein Gutachten des Zustandes der Uferwand mit Aussagen zur verbleibenden Standzeit vorzulegen, idealerweise im Rahmen der noch ausstehenden Beantragung zum Beibehalt der Uferwand. Die Uferwand steht nicht im Eigentum und nicht in der Unterhaltungspflicht des WSA.	Wird zur Kenntnis genommen. Das erforderliche Gutachten wird aktuell – außerhalb des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan – eingeholt. Zur Prüfung der Uferwand werden im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren auch spezielle Taucher eingesetzt werden, die die statischen Voraussetzungen prüfen.
34. BA Treptow – Köpenick, Untere Denkmalschutzbehörde	

34.1	
Das Vorhaben betrifft den ehemaligen Brauereikomplex Müggelseedamm 164-166, der als Gesamtanlage unter der Objektnummer 09045747 in der Berliner Denkmalliste eingetragen ist. Deshalb unterliegen alle Baulichkeiten auf diesem Grundstück dem Denkmalschutzgesetz Berlin. In den letzten Monaten gab es intensive Abstimmungsgespräche zwischen der UD, dem LDA und dem Vorhabenträger.	Wird zur Kenntnis genommen.
34.2	
Die aktuelle Planung weicht hinsichtlich der Höhen zum Teil erheblich von den im B-Plan ausgewiesenen Oberkanten der Gebäude ab. Die UD bittet um Anpassung der Höhen, sodass das mit den Denkmalschutzbehörden abgestimmte Konzept planungsrechtlich gesichert ist. Den aktuellen Planstand lege ich anbei.	In Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde erfolgte im Ergebnis der erneuten Behördenbeteiligung die Anpassung der festzusetzenden Gebäudeoberkanten für die Bauteile E, F und G. Des Weiteren erfolgte in diesem Zusammenhang auch für die erforderliche Überschreitung der festzusetzenden OK für untergeordneten Bauteile (hier Schriftzug „Berliner Bürger-Bräu“, Stützmauern und Absturzsicherungen) eine Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 7. Im Ergebnis einer eingeschränkten Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Betroffenenbeteiligung hat die Untere Denkmalschutzbehörde mit Mail vom 20.11.2024 neben dem LDA und der Vorhabenträgerin der o.g. Anpassung sowie der Ergänzung der textl. Festsetzung Nr. 7 zugestimmt (siehe Abwägung in Tabelle 4).
35. Landesdenkmalamt	
35.1	
Das o. g. Verfahren berührt Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege. Wir verweisen hierzu auf unsere Stellungnahme vom 9. Mai 2022. Im	Wird zur Kenntnis genommen.

Geltungsbereich liegt die denkmalgeschützte Gesamtanlage „Berliner Bürgerbräu“ (Obj-Dok-Nr.: 09045747). Unmittelbar östlich an das Plangebiet und das Bürgerbräu angrenzend befindet sich zudem das Baudenkmal „Klut-Villa“ (Obj-Dok-Nr.: 09045826). Wir bedanken uns für die Ergänzung der Objektdokumentationsnummern im Begründungstext und bitten um die Kennzeichnung des Denkmalbereichs in der Planzeichnung mit dem Buchstaben D im Kasten.	
35.2	
Die Planung ist grundsätzlich mit den Denkmalbehörden abgestimmt. In diesen Abstimmungsprozessen sind Kompromisse mit dem Vorhabenträger entwickelt worden, die die Schaffung von Wohnraum bei bestmöglicher Bewahrung zumindest der äußerlichen Anmutung des Denkmalbereiches ermöglichen sollen. Die Festsetzungen spiegeln diese Abstimmungen wider. Dennoch kann nicht bestritten werden, dass die umfangreichen Änderungen an den Gebäuden neben der Veränderung ihrer städtebaulichen Gestalt auch den Verlust beträchtlicher Mengen an Denkmalsubstanz bedeuten. Daher hatten wir in unserer letzten Stellungnahme darum gebeten, diesen Verlust angemessen im Begründungstext anzuerkennen. Wir bedanken uns dafür, dass dies im vorgelegten Begründungsentwurf berücksichtigt worden ist.	Wird zur Kenntnis genommen.
35.3	
Einige der vorgesehenen Oberkantenhöhen entsprechen nicht den mit der Denkmalpflege abgestimmten Höhen, sondern liegen teilweise mehrere Meter darüber. Wir bitten um die Anpassung dieser abweichenden Höhen, so dass das mit der Denkmalpflege abgestimmte Vorhaben auch planungsrechtlich gesichert werden kann.	Im Ergebnis der Stellungnahme des Landesdenkmalamtes (16. Oktober 2024) und der Unteren Denkmalschutzbehörde (17. Oktober 2024) im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung erfolgte eine Anpassung der festzusetzenden Gebäudeoberkanten für die Bauteile E, F und G. Des Weiteren erfolgte in diesem Zusammenhang auch für die erforderliche Überschreitung der festzusetzenden OK für untergeordneten Bauteile (hier Schriftzug „Berliner Bürger-Bräu“, Stützmauern und Absturzsicherungen) eine Ergänzung der

	textlichen Festsetzung Nr. 7. Im Ergebnis einer eingeschränkten Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Betroffenenbeteiligung hat das Landesamt für Denkmalpflege der o.g. Anpassung sowie der Ergänzung der textl. Festsetzung Nr. 7 zugestimmt (siehe Abwägung in Tabelle 4).
36. Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie	
36.1	
Wesentliches Planungsziel des Bebauungsplans 9-73b VE ist der Erhalt, die Sanierung und die nachhaltige Nutzung der denkmalgeschützten Bausubstanz einer ehemaligen Brauerei mit wohnverträglichem Gewerbe und Wohnen. Im Rahmen dieses Bauvorhabens ist die Errichtung von 35 Wohneinheiten geplant. Nach dem Modell der kooperativen Baulandentwicklung resultiert aus diesem Wohnungsbauvorhaben ein zusätzlicher Bedarf von rechnerisch 4 Grundschulplätzen.	Wird zur Kenntnis genommen.
36.2	
Das Bauvorhaben liegt in der Schulplanungsregion (SPR) Friedrichshagen/Dammvorstadt 0909. Laut aktuellem Monitoring 2023/24 weist die SPR 0909 im Schuljahr 2023/24 ein Defizit an Schulplätzen im Umfang von -0,5 Zügen auf. Bei Umsetzung aller geplanten Schulbaumaßnahmen wird voraussichtlich bis zum Ende des Betrachtungszeitraums im Schuljahr 2040/41 ein Überschuss entstehen.	Wird zur Kenntnis genommen.
36.3	
Ich bitte um Beachtung, dass der Bezirk im aktuellen Monitoring 2023/24 darauf hingewiesen hat, dass in der SPR aktuell mehr als 4.000 Wohneinheiten errichtet werden, darunter mehr als 800 kurzfristig und 2.700 in zwei großen	Wird zur Kenntnis genommen.

Neubaugebieten. Der Bezirk geht von einer erhöhten Schulplatznachfrage im Zuge des Erstbezuges aus.	
36.4	
In der SPR sind folgende kapazitätserweiternde Maßnahmen im Primarbereich geplant: • Reaktivierung 09G32 Grundschule Stillerzeile 100 + 2,5 Züge in 2026/27 • Neubau 09Gn04 Grundschule Güterbahnhof Köpenick Nord + 3 Züge in 2026/27 • Neubau 09Kn04 Gemeinschaftsschule Güterbahnhof Köpenick Süd + 2 Züge in 2031/32 (mit Finanzierungsvorbehalt).	Wird zur Kenntnis genommen.
36.5	
Aus schulplanerischer Sicht bestehen gegen das Wohnungsbauvorhaben keine Bedenken, solange der aus dem Wohnungsbau erwartete Folgebedarf an Schulplätzen bedarfsgerecht zur Verfügung gestellt wird und die genannten kapazitätserweiternden Maßnahmen umgesetzt werden. Den konkreten Bedarfsdeckungsnachweis führt der bezirkliche Schulträger, der eine Kopie des Schreibens erhält.	Wird zur Kenntnis genommen. Im § 7 des Durchführungsvertrages vom 19. Januar 2024 wird die Verpflichtung zur Übernahme der Kosten für die vorhabenbedingten 5 Grundschulplätze durch die Vorhabenträgerin verbindlich geregelt.
32. BA Treptow-Köpenick, Schulamt	
Zum Bebauungsplanverfahren 9-73b VE, Josef-Nawrocki-Straße 8, im Ortsteil Friedrichshagen nehme ich für den Fachbereich Schule wie folgt Stellung: Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Friedrichshagen und wird dem Prognoseraum 905 zugerechnet. Im Ortsteil Friedrichshagen sind die Grundschulen Müggelsee-Grundschule (09G24) und Friedrichshagener Schule (09G27) angesiedelt.	Wird zur Kenntnis genommen. Im § 7 des Durchführungsvertrages vom 19. Januar 2024 wird die Verpflichtung zur Übernahme der Kosten für die vorhabenbedingten 5 Grundschulplätze durch die Vorhabenträgerin verbindlich geregelt.

Momentan sind die Kapazitäten beider Grundschulen voll ausgelastet, die Friedrichshagener Schule (09G27) wurde bereits durch die Aufstellung von zwei Container-Anlagen temporär erweitert. Die Müggelsee-Grundschule wird derzeit durch die Errichtung eines Modularen Ergänzungsbaus (MEB) um einen Zug erweitert. Zum Schuljahr 2024/25 wird mit der Grundschule in der Stillerzeile 100 (09G32) eine dritte Grundschule eingerichtet. Die im Projekt Josef-Nawrocki-Straße 8 vorgesehene Errichtung von ca. 35 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern führt zu einem prognostizierten Bedarf von 5 Grundschulplätzen (in Anlehnung an das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung). Die bezirkliche Bedarfsprognose für Grundschulplätze 2021 (Schulentwicklungsplanung 2022 bis 2026) berücksichtigt diesen Mehrbedarf. Die termingerechte Inbetriebnahme der Grundschule in der Stillerzeile 100 (+ 3 Züge) zum Schuljahr 2025/26 sowie die Bereitstellung der MEB-Kapazitäten in der Müggelsee-Grundschule (+ 1 Zug) zum Schuljahr 2023/24 führen zu einer vollständigen Deckung des lokalen Bedarfs an Schulplätzen im Primarbereich.	

Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-73b VE

Zusammenfassung und Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Tabelle 1: Liste der eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Anmerkungen
1	Bürger 1	12.09.2024	
2	Bürger 2	12.09.2024	
3	Bürger 3	16.09.2024	
4	Bürger 4	17.09.2024	
5	Bürger 5	13.09.2024	
6	Bürger 6	23.09.2024	
7	Bürger 7	23.09.2024	
8	Bürger 8	24.09.2024	
9	Bürger 9	18.09.2024	
10	Bürger 10	06.10.2024	
11	Bürger 11	08.10.2024	
12	Bürger 12	10.10.2024	

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Anmerkungen
13	Bürger 13	10.10.2024	
14	Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.	10.10.2024	Als Anlage wurde die Stellungnahme vom 17.11.2021 beigefügt, welche im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB abgegeben wurde.

Die Stellungnahmen sind wie folgt in die Abwägung eingegangen:

Tabelle 2: Abwägungstabelle

Stellungnahme	Abwägung
1. *Bürger 1*	
Die Verkehrsuntersuchung (VU) enthält leider zwei große Fehler. Zum einen besteht auf der Bölschestraße eine Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 statt 50 Km/h ganztägig. Des weiteren herrscht an der Kreuzung Müggelseedamm/Bölschestr. vom aus Richtung Hirschgarten kommend ständig Stau aufgrund der geänderten Verkehrsführung seit der Anlage des Radschutzstreifens. Diese führt dazu, dass sich die Straßenbahn und die Fahrzeuge in Fahrstreifen teilen müssen. Die Ampel jedoch teilweise immer nur die Fahrt für eine Fahrzeugklasse frei gibt, was recht oft zu sehr langen Rückstaus führt.	Wurde berücksichtigt. Die Verkehrsuntersuchung vom 6. Juli 2022 wurde am 24. Januar 2025 entsprechend aktualisiert. Wird zur Kenntnis genommen. Verkehrsmaßnahmen im untergeordneten sowie übergeordneten Straßennetz (z.B. auch für den angesprochenen Bereich), das schließt verkehrsregelnde Maßnahmen mit ein, sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern liegen in der Zuständigkeit der Straßenverkehrsbehörde.

Stellungnahme	Abwägung
2. *Bürger 2*	
2.1	
Ich begrüße die Entwicklung dieses letzten großen "Schandflecks" (wie viele in Friedrichshagen das Gebäuden nennen) und freue mich, Ideen einbringen zu dürfen.	Wird zur Kenntnis genommen.
2.2	
Folgende Gedanken (neben den im Vorhaben bereits erwähnten Verwendung) kamen mir bzgl. des Objektes: 1) Vielleicht könnte aus den Laderampen im östlichsten Gebäudeteil (oder falls es noch andere geben sollte auch gerne dort) große mietbare Garagen entstehen, die z.B. für das Unterstellen von Wohnmobilen oder Booten auf Trailern genutzt werden kann. 2) Ein Co-Working-Bereich wäre ggf. eine spannende Möglichkeit, den Home-Office-Arbeitnehmerlnnen eine Alternative zu den eigenen vier Wänden zu bieten.	Wird zur Kenntnis genommen. Der vorhabenbezogene B-Plan 9-73b VE setzt u.a. die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche vorhabenbezogen fest. Daher wird unter Beachtung denkmalschutzrechtlicher Belange zum Erhalt und zur Nachnutzung der denkmalgeschützten Bausubstanz als Art der baulichen Nutzung eine Fläche für wohnverträgliches Gewerbe und Wohnen mit durch die textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2 bestimmten zulässigen Nutzungen im vorhabenbezogenen B-Plan festgesetzt. Die konkrete vorhabenbezogene Nutzung im Rahmen des genannten festgesetzten Nutzungsspektrums ist dagegen verbindlich im Durchführungsvertrag vom 19. Januar 2023 sowie in der

Stellungnahme	Abwägung
3) Ich kann mir gut vorstellen, dass sich dort ggf. eine Selbsthilfewerkstatt für Elektrogeräte etablieren könnte. 4) Auch interessant könnte eine Räumlichkeit sein, die von Ortsansässigen für Feierlichkeiten (z.B. Hochzeiten) oder anderen (Vereins- oder Genossenschafts- oder Gesellschafter-) Versammlungen angemietet werden könnte (ähnlich eines Stadthallenkonzepts in ländlicher geprägten Regionen (Beispiel: Mummelseehalle in Seebach https://maps.app.goo.gl/vHTy7xUXArbxzZQy9). 5) Sofern Bootsanleger möglich wären, könnte das eine interessante Zusatzeinnahme für den Betreiber bedeuten. 6) Auch eine kleine Sauna-Landschaft (ggf. auch bestehend aus schwimmenden Floß-Saunen auf der Spree) und/oder Fitnessstudio wäre ggf. denkbar und interessant.	Nachtragsvereinbarung vom 19. Dezember 2024 geregelt (siehe textliche Festsetzung Nr. 16).
Interessant wäre auch, die Gebäude soweit wie möglich energieautark zu machen und entsprechend mit Solarpanelen und ggf. Batteriespeichern auszustatten.	Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4 auch Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (u.a. Photovoltaikanlagen) planungsrechtlich zulässig. Die Vorhabenplanung sieht PV-Anlagen auf Teilen der Dachflächen unter Beachtung der denkmalschutzrechtlichen Belange vor.

Stellungnahme	Abwägung
2.3	
Sicherlich kommen mir später noch weitere Ideen. Vorerst soll es damit aber erst einmal gewesen sein. Ich freue mich über die Entwicklung des Komplexes und verbleibe.	Wird zur Kenntnis genommen.
3. Bürger 3	
3.1	
Wir haben es hier mit einem Wassergrundstück zu tun. Dafür gibt es zu wenig Wohnungseinheiten in der Planung im Verhältnis zu den Gewerbeeinheiten.	Wird zur Kenntnis genommen. Unter besonderer Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange werden mit dem vorhabenbezogenen B-Plan 9-73b VE die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt und die Nachnutzung des überwiegenden Teils der denkmalgeschützten Bausubstanz mit überwiegend wohnverträglichen Gewerbe sowie Wohnen einschließlich mietpreisgebundenen Wohnraum auf Grundlage des abgestimmten Vorhabens der Vorhabenträgerin, BürgerBräuQuartier Grundstücksgesellschaft am Müggelsee mbH gesichert.

Stellungnahme	Abwägung
	Das Vorhaben, welches Grundlage für den vorhabenbezogenen B-Plan ist, wurde in Abstimmung mit dem Bezirk auf Grund der anhaltend hohen Zinsen sowie Material- und Baukosten einschließlich der damit verbundenen Rahmenbedingungen dahingehend geändert, dass der Anteil an Wohnen zugunsten von Gewerbe reduziert wurde. Es werden aber weiterhin die mit der Wohnbauleitstelle abgestimmten 26,3 % der reduzierten Wohngeschossfläche als mietpreisgebundenen Wohnraum gesichert und im § 8 des Durchführungsvertrages vom 19. Januar 2024 verbindlich geregelt.
3.2	
Der Lieferverkehr und die Gewerbefahrzeuge überlasten die Josef-Nawrocki-Str..	Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung vom 6. Juli 2022, aktualisiert am 24. Januar 2025 mit den ergänzenden Stellungnahmen vom 21. Juni 2024 und 21. August 2024 wurde festgestellt, dass vorhabenbedingte Lieferverkehr und Gewerbefahrzeuge nicht zu einer Überlastung der Josef-Nawrocki-Straße führen werden.
4. Bürger 4	
4.1	

Stellungnahme	Abwägung
Mein Name ist [...]. Ich wuchs in Friedrichshagen auf. In der Brauerei hatte meine Klasse der Ho-Chi-Minh-Oberschule im Myliusgarten eine Patenbrigade. Im Verwaltungsgebäude feierten wir verschiedene Feste. Auf dem Weg zum Jugendbadestrand "Teppich " gingen wir immer an der Brauerei vorbei und schauten zu, wie die Fässer ab- und aufgeladen wurden. Vom Jugendstrand "Teppich" durchschwammen wir die Spree u.a. auch zur Brauerei. Heute lebe ich nicht mehr in Friedrichshagen. Leider! Ein Umzug dahin ist aufgrund der explodierten Wohnpreise nicht mehr möglich. Da mein Vater noch immer in Friedrichshagen lebt, bin ich ab und an im Jahr dort und muss leider feststellen, dass Friedrichshagen nicht mehr der Ort der Begegnungen früherer Zeiten ist und die Ufer zur Spree und zum Müggelsee immer mehr mit Luxuswohnungen der Allgemeinheit vorenthalten werden. Wer sich mit der Geschichte Friedrichshagens beschäftigte weiß, dass das dem Charakter Friedrichshagens widerspricht. Die Entwicklung stimmt mich jedes Mal traurig. Gerade Friedrichshagen mit dem Dichterkreis in der Geschichte, sollte eine Vorreiterrolle in der Nutzung der Städte als öffentliche, weitestgehend kostenlose Begegnungsstätte in Deutschland übernehmen. Im Ausland gibt es derartige, erfolgreiche Konzepte. Durch Reisen nach Paris, London, Sydney, San Francisco und Los Angeles entstand meine Idee zur Nutzung des Brauereigeländes. Zur Beschreibung habe ich es in Ziel, Zweck und Struktur unterteilt. Daraus abgeleitet finden Sie am Ende auch einen Namensvorschlag.	Wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme	Abwägung
4.2	
Einleitend möchte ich noch auf eine grundsätzliche Einstellung von mir aufmerksam machen. Ich halte es für falsch, jede Form von Gewässerufer der Öffentlichkeit und der Natur durch Privatbesitz vorzuenthalten. Es wäre schön, würde dieses historische Gelände, entstanden durch das gemeinsame Handeln der Friedrichshagener Einwohner, nicht auch noch durch Luxuswohnungen und andere private Nutzung entwertet.	Dem privaten Belang der baulichen Entwicklung und Verwertung einer zuvor brachliegenden gewerblichen Fläche stehen überwiegend positive Auswirkungen auf öffentliche Belange gegenüber. Das denkmalgeschützte Bestandsgebäude steht seit langer Zeit leer, sein Zustand verschlechtert sich zunehmend. Ziel des vorhabenbezogenen B-Plans 9-73b VE ist daher die Erhaltung und nachhaltige Nutzung des Denkmals. Unter besonderer Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange werden mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-73b VE die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung des überwiegenden Teils der denkmalgeschützten Bausubstanz mit wohnverträglichem Gewerbe sowie Wohnen (einschließlich mietpreis-gebundenem Wohnraum) auf Grundlage des abgestimmten Vorhabens der Vorhabenträgerin, BürgerBräuQuartier Grundstücksgesellschaft am Müggelsee mbH, gesichert. Insbesondere die zum öffentlichen Raum (Bölschestraße und Müggelspree) sichtbare Nord- und Südfassade mit dem historischen Schriftzug „Berliner Bürger-Bräu“ sind dabei von besonderer städtebaulicher und denkmalschutzrechtlicher Bedeutung. Auch wird durch die planungsrechtliche Sicherung eines öffentlich nutzbaren Platzes vor dem denkmalgeschützten Brauereigebäude die Sicht – bzw. Erlebbarkeit des Denkmals aus Richtung der Bölschestraße wiederhergestellt. Ein öffentlich nutzbarer Uferbereich kann dagegen planungsrechtlich nicht gesichert werden, da das denkmalgeschützte

Stellungnahme	Abwägung
	Bestandsgebäude direkt an die Uferkante (Spundwand) der Müggelspree angrenzt.
4.3	
Nun zum Konzept für die Nutzung des Brauereigeländes in Berlin-Friedrichshagen: Ziel: Schaffung eines Altersgruppenübergreifenden, öffentlichen Ortes der Begegnung zur Bildung, für Kultur jeder Art und zum Ausleben damit im Zusammenhang stehender Hobbys.	Wird zur Kenntnis genommen. siehe Abwägung Nr. 4.2
4.4	
Zweck: Durchgängige Begegnungsmöglichkeit aller Menschen, unabhängig vom Geldbeutel, verbunden mit Kultur, die jeder selbst mitgestalten kann. • Berlin ist ein Ort am Wasser, Köpenick/Friedrichshagen ist dabei besonders volksnah (gewesen - die Zerstörungswucht der Immobilienwirtschaft ist heute leider zu spüren). Dieser Vorschlag möchte sinnbildlich die Bölschestraße in die Spree übergehen lassen (Offenheit nach allen Seiten)	Wird zur Kenntnis genommen. siehe Abwägung Nr. 4.2 Der vorhabenbezogene B-Plan 9-73b VE setzt u.a. die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche vorhabenbezogen fest. Daher wird unter Beachtung denkmalschutzrechtlicher Belange zum Erhalt und Nachnutzung der denkmalgeschützten Bausubstanz als Art der baulichen Nutzung eine Fläche für wohnverträgliches Gewerbe und Wohnen mit durch die textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2 bestimmten zulässigen Nutzungen im vorhabenbezogenen B-Plan festgesetzt. Die konkrete vorhabenbezogene

Stellungnahme	Abwägung
• Durch die Bebauung und Nutzung erfolgt eine Rückbesinnung auf Gemeinschaftssinn ("Spinnerdorf" / Brauerei). Ab- und Ausgrenzungen sind nie der Friedrichshagener Ansinnen gewesen. Touristischer, kultureller und Regionalwirtschaft fördernder Anziehungspunkt. Ausgehend vom Deutschen Dichterkreis soll durch die Nutzung die Offenheit für die Philosophie (Liebe zur Weisheit) spürbar werden. Die Kultur ist nicht nur Erlebnis, sie ist durch das Konzept selbst gestaltbar. Verkauf von Waren/Produkten aus Berlin Brandenburg sowie Büchern von jedermann aus aller Welt.	Nutzung im Rahmen des genannten festgesetzten Nutzungsspektrums ist dagegen verbindlich im Durchführungsvertrag vom 19. Januar 2023 sowie in der Nachtragsvereinbarung vom 19. Dezember 2024 geregelt (siehe textliche Festsetzung Nr. 16).
4.5	
<u>Struktur:</u> • Hostel (bezahlbar). Einfache, gut gepflegte Zimmer mit Blick auf die Bölsche. Zusammenarbeit mit Restaurants/Cafés für Vollpension auf dem Gelände aber auch in ganz Friedrichshagen. Die Preise der Gastronomie sind nicht im Hostelübernachtungspreis enthalten. • Buchhandlung mit Verlag zur Wiederbelebung des Friedrichshagener Dichterkreises. Struktur der Buchhandlung nach Jahreszahlen/Epochen, um Inhalte der Bücher inhaltlich einordnen zu können. • Bilder-/Gemäldegalerie für jedermann. Ausstellung und Verkauf von Bildern und Gemälden aller „Künstler“. Großraumatelier für jedermann zur Selbstverwirklichung (auch für Arbeits- und Obdachlose).	Wird zur Kenntnis genommen. siehe Abwägung Nr. 4.2 und 4.4 Die Vorhabenplanung trägt darüber hinaus auch der aktuellen Wohnungsnachfrage in Berlin sowie des Stadtentwicklungsplans 2030 Rechnung. Von der geplanten Wohngeschossfläche werden in Abstimmung mit der Wohnbauleitstelle Berlin 26,3 % als mietpreisgebundener Wohnraum gesichert und im § 8 des Durchführungsvertrages vom 19. Januar 2024 verbindlich geregelt.

Stellungnahme	Abwägung
• Skateboard- und Bladepark sowie Muscle Beach Anlagen ähnlich Venice Beach in Los Angeles. Fitnessanlagen zur freien Nutzung. "Sicherheits- und Wartungsdienst" durch Nutzer des Fitnesscenters. • Keine Wohnungen. Wohnanlagen versperren den Weg zum Wasser für alle anderen. Eher Rückbau privater Grundstücke vom Wasser in ganz Berlin. Durchgängige öffentliche Nutzung der Ufer ähnlich London. • Mehrere kleine Bühnen für alle "Künstler". Max. 30 Minuten buchbar für jeden, insbesondere für Bildungseinrichtungen. Keine Serientermine möglich. Spontanität ist gefragt. • Zu ebenem Boden Durchgänge/Passagen zum Wasser. Darin und auf der Straße zwischen Brauerei und Verwaltungsgebäude Gewerbe für Maler, Grafiker, etc. Durchgängiger Marktähnlicher Verkauf für jeden durch einfachste, nachts verschließbare Stände in den Passagen in Brauerei und Verwaltungsgebäude und dazwischen. Auch offene Stände für flexible Nutzung für z.B. Schulklassen, Rentnergruppen und Einzelpersonen. • Schaubrauerei mit Fassrollbahn wie früher. • Speakers Corner ähnlich London. Dafür Umgestaltung der Anlage zwischen Bölsche und Brauereigebäude zum „Dichterkreis“ (Freilichtmuseum zum Dichterkreis um eine Buche herum – wegen des Bezugs zu Buchstaben). Verteilt Sitzgelegenheiten sowie Tanzflächen mit Rundum-Blickrichtung Bahnhof, Brauerei etc.	

Stellungnahme	Abwägung
• Innovationspark für Gegenstände des täglichen Bedarfes, wie z.B. "Papier"herstellung aus Pflanzenresten (Laub/Gras/Sträucher/Algen). Herstellung und Verkauf vor Ort. • Mobile, beleuchtbare Fontänenanlagen in der Spree für Shows, z.B. Fontänen"feuer"werk zu Silvester, verbunden mit Musik aller Altersgruppen. • Tanz durch die Jahreszeiten. Bei Tanzveranstaltungen kann jederzeit, überall getanzt werden. Musik kommt aus auf dem gesamten Gelände verteilten Lautsprechern. • Biergarten auf anderer Spreeseite im alten, auch wieder zu errichtendem Tanzlokal inkl. Blasmusik (spielt am Wochenende auch bei Passage von Schiffen der Fahrgastschifffahrt). • Volksschule für Naturwissenschaften, Sprachen, Musik, Malerei, Schriftstellerei. Arbeits- und Obdachlose kostenfrei. • Einfaches, für jeden bezahlbares Restaurant mit Spreeblick (Berliner Küche). Ziel sind keine „Sterne“, sondern die Begegnungsmöglichkeit aller. Ausschank von Bier und sonst nur antialkoholischen Getränken aus einheimischen Naturprodukten. Verkauf von ausschließlich Berliner und Brandenburger Produkten, wie z.B. Buletten, Currywurst, Spreewaldgurken (Anlieferung per Schiff) • Alle Räume mit Spree- und Bölscheblick frei zugänglich, ohne Eintritt und andere Absperrungen.	

Stellungnahme	Abwägung
• Freilichtkino mit Filmen wie "Invictus - unbezwungen". Filmvorführungen mit Themenwochen oder -monaten. Leinwand an der Brauereifassade. • Keine Parkplätze für Autos. Friedrichshagen ist verkehrstechnisch hervorragend zu erreichen. • Bootsanleger für kleine Sportboote, nicht für Yachten etc. • Tagungsräume für jedermann, insbesondere Vereine. In der Größe flexible Veranstaltungsräume für Familien-, Schul- und Firmenfeste.	
4.6	
Name des Komplexes: PHILOSOPHIE - Bedeutet Liebe zur Weisheit. Schriftzug steht oben auf dem Hauptgebäude der Brauerei mit Lesbarkeit von beiden Seiten. Nachts grüne LED-Beleuchtung. Zur vollständigen Beschreibung des Vorschlages und zur Beantwortung von Fragen komme ich sehr gerne nach Berlin-Friedrichshagen, meiner Heimat. Es würde mich freuen, wenn einige meiner Vorstellungen in das tatsächliche Nutzungskonzept der Brauerei Friedrichshagen einfließen würden. Eine irgendwie geartete private Nutzung nur eines Teils der Anlage steht meiner Meinung nach dem ursprünglichen Charakter der Friedrichshagener entgegen.	Wird zur Kenntnis genommen. siehe Abwägung Nr. 4.2
5. Bürger 5	

Stellungnahme	Abwägung
5.1	
Mit großem Interesse habe ich von der geplanten Bebauung der ehemaligen Brauerei „Bürgerbräu" in Friedrichshagen erfahren. Als gebürtiger Friedrichshagener, der seit 1975 in diesem Bezirk lebt, liegen mir die Entwicklung und der Erhalt traditioneller Gewerbe in meiner Heimat besonders am Herzen. Ich habe miterlebt, wie sich der Bezirk über die Jahre gewandelt hat - neue Geschäfte eröffneten, während traditionelle Betriebe leider schließen mussten. Es ist mir ein persönliches Anliegen, mit meinem Unternehmen zur Revitalisierung von Friedrichshagen und der denkmalgeschützten Bausubstanz der ehemaligen Brauerei beizutragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
5.2	
Seit 2017 führe ich eine Polsterei, die sich auf Lederarbeiten für Ledermöbel, Autositze und Bootspolster spezialisiert hat. Darüber hinaus bieten wir auch Neubezüge von Stoffmöbeln an. Trotz der wirtschaftlichen Herausforderungen der letzten Jahre, von der Corona-Pandemie bis hin zu den Auswirkungen des Krieges und der Inflation, konnte unser Unternehmen nicht nur bestehen, sondern auch Wachstumspotenzial nachweisen. Mittlerweile erhalten wir auch regelmäßig Aufträge von anderen Polstereien, die unsere Arbeit aufgrund unseres hohen Qualitätsstandards und unserer Zuverlässigkeit schätzen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme	Abwägung
5.3	
Unsere Dienstleistungen orientieren sich an den Werten der Nachhaltigkeit und des Werterhalts. In einer Zeit, in der vieles durch Automatisierung und Technik ersetzt wird, glauben wir fest daran, dass der Wert handwerklicher Arbeit wieder an Bedeutung gewinnt. Viele Menschen erkennen heute, dass Reparaturen und die Aufwertung bestehender Güter eine nachhaltige Alternative zum Wegwerfen bieten. Unser Handwerk leistet einen wichtigen Beitrag zu dieser Entwicklung und es erfüllt uns mit Stolz, täglich positive Rückmeldungen von zufriedenen Kunden zu erhalten.	Wird zur Kenntnis genommen.
5.4	
Das geplante Vorhaben, das gewerbliche Nutzung im Einklang mit Wohnraum vorsieht, passt ideal zu unserem Geschäftsmodell. Unsere Polsterei könnte ein einzigartiges Angebot für den Bezirk darstellen, das hochwertige Handwerkskunst mit dem Streben nach Nachhaltigkeit und Langlebigkeit vereint.	Wird zur Kenntnis genommen.
5.5	
Gerne würde ich mich in das Vorhaben einbringen und damit zur Belebung und Stärkung der handwerklichen Tradition in Friedrichshagen beitragen.	Wird zur Kenntnis genommen. Das vorgetragene Interesse wurde vorab an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Grundsätzlich besteht allerdings erst die Möglichkeit sich im

Stellungnahme	Abwägung
	Rahmen der Vermarktung von Gewerbeflächen an die Vorhabenträgerin bzw. den entsprechenden Ansprechpartner/-partnerin zu wenden.
5.6	
Ich freue mich auf die Möglichkeit, meine Ideen und Visionen mit Ihnen persönlich zu besprechen und Teil dieses spannenden Projekts zu werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
6. Bürger 6	
Ich habe den o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingesehen.	Wird zur Kenntnis genommen.
7. Bürger 7	
Es ist schön, dass endlich die Brauerei umgebaut und sinnvoll genutzt werden soll. Derzeit ist das Areal eher ein Schandfleck. Leider sind wieder einmal neben Wohnungen Büroräume als Nutzung geplant, genau wie inzwischen in der Weißen Villa, in der früher Touristen und Einheimische Gastronomie und Ausblick auf den herrlichen Müggelsee genossen haben. Ehrlich gestanden hatte ich sehr gehofft, dass die alte Brauerei nach Sanierung der Bevölkerung offen stehen könnte, zum Beispiel für Fitness und Wellness, Gastronomie und ggf. sogar	Wird zur Kenntnis genommen. Dem privaten Belang der baulichen Entwicklung und Verwertung einer zuvor brachliegenden gewerblichen Fläche stehen überwiegend positive Auswirkungen auf öffentliche Belange gegenüber. Das denkmalgeschützte Bestandsgebäude steht seit langer Zeit leer, sein Zustand verschlechtert sich zunehmend. Ziel des vorhabenbezogenen B-Plans 9-73b VE ist daher die

Stellungnahme	Abwägung
Hotelbetrieb. Der Wellness-Bereich im Wassersportzentrum ist viel zu klein. Stehen nicht schon genug Büros leer? Sollte man nicht diese Immobilie als regelrechte Perle für die Öffentlichkeit nutzen? Das wäre eine echte Bereicherung!	Erhaltung und nachhaltige Nutzung des Denkmals. Unter besonderer Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange werden mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-73b VE die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung des überwiegenden Teils der denkmalgeschützten Bausubstanz mit wohnverträglichen Gewerbe sowie Wohnen einschließlich mietpreisgebundenen Wohnraum gesichert. Insbesondere die zum öffentlichen Raum (Bölschestraße und Müggelspree) sichtbare Nord- und Südfassade mit dem historischen Schriftzug „Berliner Bürger-Bräu“ sind dabei von besonderer städtebaulicher und denkmalschutzrechtlicher Bedeutung. Auch wird durch die planungsrechtliche Sicherung eines öffentlich nutzbaren Platzes direkt vor dem denkmalgeschützten Brauereigebäude die Sicht – bzw. Erlebbarkeit des Denkmals aus Richtung der Bölschestraße wiederhergestellt.
8 Bürger 8	
8.1	
Grundsätzlich ist die Bebauung des Areals zu begrüßen, da es die Attraktivität von Friedrichshagen weiter erhöht. Andererseits wird diese Bebauung zu noch mehr Verkehr in dem Bereich Müggelseedamm / Josef-Nawrocki-Str. / Scharnweberstr. führen. Ich beziehe mich im Folgenden auf die	Wurde berücksichtigt. Die Verkehrsuntersuchung vom 6. Februar 2022 wurde entsprechend mit Datum vom 24. Januar 2025 aktualisiert.

Stellungnahme	Abwägung
"Verkehrsuntersuchung" von "LK Argus. Hier werden im Teil "Zulässige Höchstgeschwindigkeiten" (Seite 13) einige falsche Angaben gemacht. Zum Bsp. gilt auf der Bölschestr. nicht nur nachts "Tempo 30" sondern dauerhaft. Das "Tempo 30" auf dem westlichen Müggelseedamm (nachfolgend MSD) gilt grundsätzlich auch dauerhaft. Nur im Bereich westlich ein kurzes Stück nach und vor der Kreuzung "MSD/Bölschestr." ist das Tempo 30 auf die Zeit von 22-06 Uhr beschränkt.	
8.2	
Tagsüber befahren also die Fahrzeuge (Kfz und Fahrräder auf einer gemeinsamen Spur) mit bis zu 50 km/h (und teilweise darüber!) die Kreuzung in Richtung MSD. Da künftig deutlich mehr Fahrzeuge direkt im Kreuzungsbereich nach rechts in die Josef-Nawrocki-Str, abbiegen werden, ist eine generelle Verkehrsberuhigung an dieser Kreuzung dringend angeraten. Der Vorschlag ist also, die Tempo-30-Zone dauerhaft (also nicht nur Nachts) ab ALDI (MSD 150) ostwärts über die Kreuzung MSD/Bölschestr. hinaus und weiter bis zur Kreuzung "MSD/Scharnweberstr. festzulegen. Die dortige Ausfahrt aus der Scharnweberstr. auf den MSD ist sehr eng und unübersichtlich (siehe Abbildung 11) und führt schon heute sehr häufig zu gefährlichen Situationen für alle Verkehrsteilnehmer. Die Beteiligung der, mittig auf dem MSD (in beide Richtungen) fahrenden, Tram erschwert die Situation zusätzlich. Nach dem	Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung vom 6. Februar 2022, aktualisiert am 24. Januar 2025 mit den ergänzenden Stellungnahmen vom 21. Juni 2024 und 21. August 2024 wurde festgestellt, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf den Verkehr nicht so erheblich sind wie in der Stellungnahme dargestellt wurde. Die genannten Straßenverkehrsflächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Verkehrsmaßnahmen im untergeordneten sowie übergeordneten Straßennetz, das schließt verkehrsregelnde Maßnahmen mit ein, sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern liegen in der Zuständigkeit der Straßenverkehrsbehörde.

Stellungnahme	Abwägung
Bauvorhaben (von der Bauphase ganz zu schweigen, wenn dort zahlreiche Baufahrzeuge fahren!) wird diese Kreuzung deutlich mehr frequentiert, was zu einer Verschärfung der (schon heute äußerst problematischen) Verkehrs-Situation führt. Schon heute haben Links-Abbieger von der Scharnweberstr. auf dem MSD sehr häufig Schwierigkeiten, sich in den fließenden und häufig stehenden Verkehr einzufädeln. Wahrscheinlich ist an dieser Kreuzung sogar eine Ampelanlage erforderlich, um ein Abbiegen auf dem MSD überhaupt in ausreichender Zahl zu gewährleisten.	
8.3	
Hier noch ein passender Verweis auf die "StVO" - dort heißt es, "dass die Straßenverkehrsbehörden »insbesondere in Wohngebieten, Gebieten mit hoher Fuß- und Radverkehrsdichte sowie in Gebieten mit hohem Querungsbedarf Tempo-30-Zonen im Einvernehmen mit der Gemeinde anordnen können".	Wird zur Kenntnis genommen. siehe Abwägung Nr. 8.2
8.4	
Sämtliche o.g. Punkte treffen auf die oben beschriebene Situation im zu bebauenden Bereich zu.	Wird zur Kenntnis genommen.
9. Bürger 9	

Stellungnahme	Abwägung
9.1	
Durch den Bebauungsplan muss gewährleistet werden, dass dieses historische Gebiet mit seiner einzigartigen Architektur und Lage der Allgemeinheit zugutekommt.	Wird zur Kenntnis genommen. Dem privaten Belang der baulichen Entwicklung und Verwertung einer zuvor brachliegenden gewerblichen Fläche stehen überwiegend positive Auswirkungen auf öffentliche Belange gegenüber. Ziel des vorhabenbezogenen B-Plans 9-73b VE ist daher die Erhaltung und nachhaltige Nutzung des Denkmals. Unter besonderer Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange werden mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-73b VE die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung des überwiegenden Teils der denkmalgeschützten Bausubstanz mit wohnverträglichem Gewerbe sowie Wohnen einschließlich mietpreisgebundenen Wohnraum auf Grundlage des abgestimmten Vorhabens der Vorhabenträgerin, BürgerBräuQuartier Grundstücksgesellschaft am Müggelsee mbH gesichert. Insbesondere die zum öffentlichen Raum (Bölschestraße und Müggelspree) sichtbare Nord- und Südfassade mit dem historischen Schriftzug „Berliner Bürger-Bräu“ sind dabei von besonderer städtebaulicher und denkmalschutzrechtlicher Bedeutung. Auch wird durch die planungsrechtliche Sicherung eines öffentlich nutzbaren Platzes vor dem denkmalgeschützten Brauereigebäude die Sicht – bzw. Erlebbarkeit des Denkmals aus Richtung der Bölschestraße wiederhergestellt.

Stellungnahme	Abwägung
9.2	
Friedrichshagen liegt zwar direkt am Wasser, doch gibt es nur wenige öffentlich zugängliche Bereiche. Abgesehen vom Müggelpark beschränken sich diese auf die kleinen See-Terrassen und den Kaisersteg. Die übrigen Ufergrundstücke befinden sich in privater Hand.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Uferbereich zur Müggelspree ist in diesem Bereich seit vielen Jahrzehnten anthropogen überformt, d.h. es existiert kein natürliches Flussufer mit Ufervegetation. Vielmehr ist die Wasserkante sichtbarer Bestandteil der historischen Bebauung des Bürgerbräu-Areals. Die denkmalgeschützte Bebauung ist teilweise bis unmittelbar an die Spundwand der Müggelspree geführt, was insoweit einer öffentlichen Zugänglichkeit und naturnahen Gestaltung entgegensteht.
9.3	
Daher ist es entscheidend, dass dieses große Areal am Wasser für die Öffentlichkeit zugänglich bleibt und frei zugängliche Flächen ohne Konsumzwang bereitstellt. Um das Gelände zu beleben und einer ausschließlichen Wohnnutzung für eine kleine, privilegierte Gruppe entgegenzuwirken, sollten die Gebäude kulturell genutzt werden. Ideal wäre eine Ergänzung durch Flächen für die freie Kunstszene, einschließlich geförderter Ateliers sowie Ausstellungs- und Veranstaltungsräume. Die freie Szene ist besonders stark von Verdrängung betroffen, obwohl sie wesentlich zur Identität Berlins als kreative Metropole beiträgt und Menschen aus aller Welt anzieht, die sich für Kunst und Kultur interessieren. Dies wird häufig	Wird zur Kenntnis genommen. Siehe Abwägung Nr. 9.1 und 9.2

Stellungnahme	Abwägung
im Stadtmarketing hervorgehoben, aber in der Kulturförderung oft vernachlässigt. Die freie Szene bereichert die kulturelle Vielfalt Berlins, indem sie unterschiedliche Kunstformen und Ausdrucksweisen fördert. Mit Arealen wie dem Bürgerbräu bietet sich die Chance, für die freie Szene und somit für Friedrichshagener, Berliner und internationale Gäste einen langfristigen, nachhaltigen Kulturort zu schaffen.	
10. Bürger 10	
10.1	
Wir, die Gesellschaft BGB Gesellschaft Weisse Villa, sind die Eigentümerin des Grundstücks Flurstück 292 der Flur 451, Gemarkung Köpenick. Das Hauptgebäude unseres Grundstücks Flurstück 292 ist die historische "Klut-Villa", die heute als "Weisse Villa" bekannt und ein Einzeldenkmal (Objekt-Nr. 09045826) ist. Unser Grundstück Flurstück 292 grenzt unmittelbar an die Ostseite des mit dem o.g. genannten Entwurf überplanten Flurstücks 295 der Flur 451, Gemarkung Köpenick.	Wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme	Abwägung
Unser Grundstück Flurstück 292, das überplante Grundstück Flurstück 295 und die nördlich und westlich anschließenden Grundstücke wurden als ein Grundstück bis 2010 von der damaligen Eigentümerin Berliner Bürgerbräu GmbH für ihren Brauereibetrieb genutzt, die Fläche wurde später in diese Flurstücke zerlegt (siehe auch Begründung S. 8 letzter Absatz)..	
10.5	
A Die Bebauung der Flurstücke 292 und 205 an der gemeinsamen Grundstücksgrenze An seiner Ostgrenze ist das überplante Flurstücks 295 fast in gesamter Länge ab der Müggelspree bis kurz vor der Josef-Nawrocki-Straße grenzseitig bebaut. Unser Grundstück Flurstück 292 ist an der gemeinsamen Grenze ab der Müggelspree nach Norden etwa zur Hälfte grenzseitig bebaut. Die auf beiden Seiten der gemeinsamen Grenze stehenden Bauwerke sind miteinander verzahnt. Direkt an der Müggelspree befinden sich beiderseits die früher von der Berliner Bürgerbräu genutzten Kellerräume und darüber auf unserer Seite eine Dachterrasse. Weiter nördlich steht auf unserer Seite ein Zwischenbau, der das auf dem Plangebiet stehende (ehemalige) Brauereigebäude mit unserem Hauptgebäude "Weisse Villa" im Hochparterre und im 1. Stock verbindet. Nördlich davon befindet sich auf unserem Grundstück eine überdachte Rampe, die zur Josef-Nawrocki-Straße führt und unsere Kellerräume erschließt. In einer	Wird zur Kenntnis genommen. Wurde berücksichtigt. Das mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden abgestimmte Vorhaben berücksichtigt die durch Grunddienstbarkeit gesicherte Toilettenanlage einschließlich der Zugänglichkeit vom Grundstück Josef-Nawrocki-Straße 10. Im Rahmen der Umsetzung/Ausführung des Vorhabens wird die o.g. Toilettenanlage gemäß den Anforderungen des Brandschutzes durch eine ordnungsgemäß ausgeführte Brandwand gesichert. Die dinglich gesicherte Nutzbarkeit wird durch die Vorhabenplanung somit in keiner Weise beeinträchtigt. Die Be- und Entwässerung der beiden Grundstücke Josef-Nawrocki-Straße 8 und 10 sind getrennt und erfolgen nicht über beide Grundstücke Allerdings gibt es weiterhin eine Leitungsverbindung zum Kanal, der nur für die Entwässerung der Toilettenanlage fungiert.

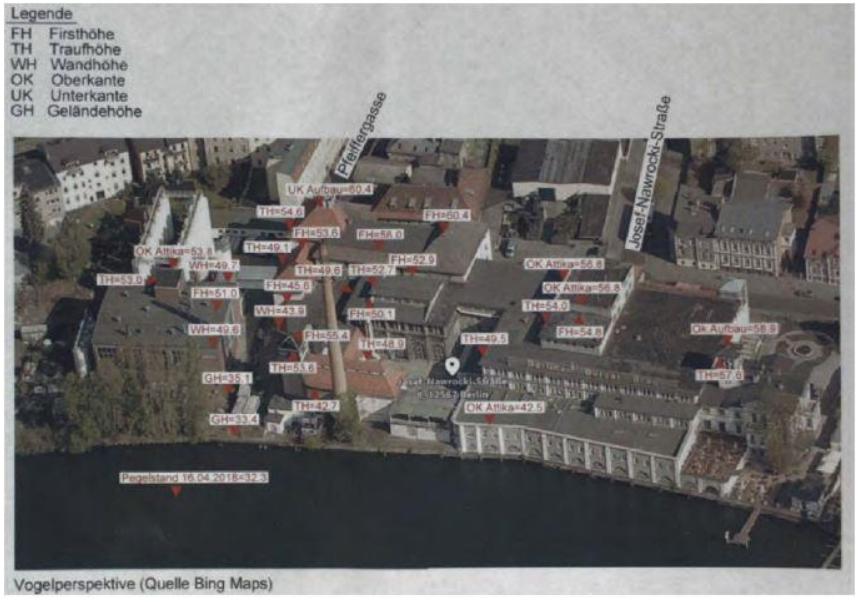
Stellungnahme	Abwägung
Teilfläche des überplanten Flurstücks 295 haben wir für eine bestimmte Teilfläche des Brauereigebäudes ein dinglich gesichertes Nutzungsrecht. Zu dieser Teilfläche haben wir Zugang von unserem Hochparterre aus. Der größere Teil dieser Fläche ist gegenwärtig als Toiletten und als Lager ausgebaut oder noch gar nicht durch eine Mauer abgetrennt. Die grenzseitig auf beiden Grundstücken stehenden Gebäude wurden alle lange vor 1989 geschaffen. In welcher Weise diese Bauwerke beider Grundstücke jeweils miteinander technisch verbunden und statisch voneinander abhängig sind, wissen wir konkret nicht, aber z.B. erfolgt die Be- und Entwässerung gegenseitig über beide Grundstücke, ebenso führt ein Brandschutzfluchtweg durch das BBQ Gebäude. An der Müggelspree sind die Keller beider Grundstücke nicht mit einer geschlossenen Mauer voneinander abgetrennt. In der Grenzwand des Flurstücks 295 befinden sich auf der gesamten Länge sehr viele Fensteröffnungen. Im Zwischenbau der "Weisse Villa" gibt es eine Brandschutztüre zum Brauereigebäude. Die Abdeckung unserer Rampe ist (wohl) am Brauereigebäude abgestützt. Der gesamte Brauereikomplex steht als Gesamtanlage unter Denkmalschutz, die meisten Bauwerke sind auch Einzeldenkmale wie unsere Klut-Villa (vgl. Begründung S. 14 Ziffer II.1.7).	Das erforderliche Brandschutzkonzept für das Vorhaben wird ausschließlich nicht die durch o.g. Grunddiensbarkeit gesicherte Toilettenanlage (Nutzung) umfassen, da diese entsprechend den Anforderungen des Brandschutzes durch eine erforderliche Brandwand zum Vorhabengrundstück Josef-Nawrocki-Straße 8 gesichert werden muss. Die Zugänglichkeit ist und bleibt vom und zum Grundstück Josef-Nawrocki-Straße 10 gesichert. Durch die o.g. Grunddienstbarkeit ist nur die Nutzung der Toilettenanlage gesichert und keine weitere Nutzung einschließlich Fluchtwege über das Vorhabengrundstück. Gemäß Vorhabenplanung werden auch alle vorhandenen Fenster an der Grundstücksgrenze zum Grundstück Josef-Nawrocki-Straße 10 entsprechend den bauordnungsrechtlichen Brandschutzanforderungen geschlossen. Brandschutztüren wird es zum Grundstück Josef-Nawrocki-Straße 10 nicht geben. Der vorhabenbezogenen B-Plan enthält bereits eine entsprechende nachrichtliche Übernahme zum Denkmalbereich: „Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt im Denkmalbereich (Gesamtanlage) „Berliner Bürgerbräu“
10.6	
B Unsere Einwendungen gegen die Festsetzungen des Entwurfs 9-73b VE - Bearbeitungsstand 29.08.2024	

Stellungnahme	Abwägung
1. Die oben im Teil A beschriebene Grenzbebauung wird im Entwurf und seiner Begründung nicht erwähnt und auch nicht berücksichtigt. Diese Nachbarsituation und unsere Belange als Grundstückseigentümer sind im Entwurf weder erfasst noch in die Abwägung einbezogen. Hingegen wird auf die räumlich und bautechnisch sehr ähnliche Situation an der Westgrenze des überplanten Grundstücks Flur 295 im Verhältnis zum Nachbargrundstück 294, die beide mit einem einheitlichen Bauwerk, in dem die Grundstücksgrenze verläuft, überbaut sind, eingegangen (siehe Seite 8 der "Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 9-73b VE, aufgestellt 05.09.2024; diese Unterlage wird nachfolgend auch nur genannt die "Begründung").	Wurde berücksichtigt. Die Plangrundlage des vorhabenbezogenen B-Plans 9-73b VE basiert auf ALKIS (August 2024) und umfasst neben dem Bestand innerhalb des Geltungsbereiches des o.g. B-Plans auch den angrenzenden Bestand. Die Begründung zum vorhabenbezogenen B-Plan wird um Ausführungen zum Nachbargrundstück Josef-Nawrocki-Straße 10 einschließlich der beiderseitigen Grenzbebauung ergänzt.
10.7	
2. Da das überplante Grundstück Flur 295 und das westlich angrenzende Grundstück Flur 294 mit einem einheitlichen, unter Denkmalschutz stehenden historischen Bauwerk (siehe Entwurf S. 8), in dem die Grundstücksgrenze verläuft, überbaut sind, ist es nicht sachgerecht, beide Flurstücke in zwei separaten Bebauungsplänen zu beplanen (Entwurf S. 31 Ziffer II.2.10). Mit einer Bestandskraft des nun als Entwurf vorliegenden "Vorhabenbezogener Bebauungsplan 9-73b VE" würden sowohl sachlich als auch rechtlich	Die Erforderlichkeit der Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Nutzung des gesamten denkmalgeschützten Brauereigeländes, welches die Grundstücke Müggelseedamm 164/166 und Josef-Nawrocki-Straße 8 umfasst, gilt auch weiterhin trotz der beschlossenen Teilung des B-Plans 9-73 in die B-Pläne 9-73a und 9-73b VE. Die Teilung des Geltungsbereiches wurde erforderlich, da aufgrund verschiedener städtebaulicher Rahmenbedingungen sowie zeitlicher und investiver Faktoren

Stellungnahme	Abwägung
Festsetzungen auch für den Teil des einheitlichen Gebäudes, der auf dem Grundstück 294 steht, getroffen werden, ohne dass die wechselseitigen Interessen beider Grundstückseigentümer und der Öffentlichkeit planungsrechtlich gemeinsam abgewogen wurden. Es würden nur nach dem Interesse der Eigentümerin des Flurstücks 295 bindende Festlegungen getroffen werden, die sachlich und rechtlich Fakten schaffen, die den künftigen Planinhalt des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 9-73a, der das Grundstück 294 einschließt, determinieren. Im Verhältnis zum nördlich gelegenen Grundstück Flur 293, das ebenfalls zum Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 9-73a gehört, gilt dies ebenso. Dieser in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 9-73a wird auch auf Seiten 62 ff. der Begründung nicht berücksichtigt. Die auf S. 65 der Begründung zur "Abgrenzung des Geltungsbereichs" gemachte Aussage, es seien die von den B-Plänen 9-73a und 9-73b jeweils erfassten Bereiche "nur in unterschiedlichem Tempo" entwickelbar, wird nicht mit Sach- oder Rechtsgründen begründet und es wird auch nicht dargelegt, dass bei einer getrennten Entwicklung aller mit einem einheitlichen, geschlossen zusammenhängenden Bauwerk überbauten Flächen des ehemaligen Brauereikomplexes die gesetzlichen städtebaulichen Zielsetzungen erreichbar sind.	das Grundstück Müggelseedamm 164/166 und das Grundstück Josef-Nawrocki-Straße 8 nur in unterschiedlichem Tempo unter Beachtung des Erhalts und der Nachnutzung des Denkmals entwickelbar sind. Mit der Teilung des Geltungsbereiches soll eine zügige planungsrechtliche Sicherung sowie Umsetzung des Vorhabens einschließlich des mietpreisgebundenen Wohnraums auf dem Grundstück Josef-Nawrocki-Straße 8 gewährleistet werden. Im Rahmen des Planverfahrens für das Grundstück Josef-Nawrocki-Straße 8 wurde und ist auch weiterhin gesichert, dass die gegenseitigen Auswirkungen sowie die bis dato nicht geänderte Intention bzw. vorgesehenen Nutzungen der Bestandsbebauung des westlich angrenzenden Grundstücks Müggelseedamm 164/166 berücksichtigt werden. Es gab auch mit einem geschäftsführenden Vertreter und Eigentümer u.a. der Grundstücke Müggelseedamm 164/166 zahlreiche Abstimmungen sowie eine Vorstellung und Präsentation in Anwesenheit von zwei geschäftsführenden Vertretern im zuständigen Ausschuss der BVV zu einer Nutzungskonzeption mit dem Titel „150 Jahre Brauerei am Müggelsee“. Es erfolgten im Weiteren zwar vereinzelt Gespräche mit dem Eigentümer, aber bis dato liegen dem Stadtentwicklungsamt keine weitergehenden konzeptionellen Abstimmungen bzw. Überlegungen vor. Auch gab es nach Aussagen der Vorhabenträgerin in den zurückliegenden Jahren wiederholt erfolglose Versuche, die Planungen zu koordinieren.

Stellungnahme	Abwägung
Dieser Einwand wird bestätigt durch die Festlegung des Entwurfs, im Westen des Grundstücks Flurstück 295 am Wasser und derzeitigen Terrasse, für Wohnzwecke erstmals eine neue, dreigeschossige Grenzbebauung am Grundstück 294 neben dem dort im Abstand zum Hauptgebäude stehenden historischen "Kohlebunker" zuzulassen (Entwurf S. 35 Ziffer IV.1 und Zeichnerische Festsetzungen an der Süd-West-Ecke des Flächenplans). Die historische Einheit des BBB Komplexes wird damit aufgehoben, denn bisher bildet der Gebäudeteil (ehemals) Kohlebunker mit Kamin den Abschluss des BBB Komplexes im SO und nicht ein neu geplanter 3 geschossiger Gebäudekomplex. Auch wird damit einer der wenigen direkten Zugänge zum Wasser mit Aussichtsterrasse und Blick über den Müggelsee verbaut, die bisherige Aussichtsterrasse wird durch ein 3 geschossiges Wohngebäude ersetzt, der Charakter des Hofes wesentlich geändert. So wenig wie es sachgerecht wäre, für die Beplanung seiner Umnutzung und seines Umbaus ein einheitliches Bestandsgebäude planungsrechtlich *horizontal* zu trennen, ist es vorliegend sachgerecht, hierfür das historische Brauereigebäude *vertikal* zu trennen und beide Teile in separaten und nicht miteinander koordinierten und die Interessen der Eigentümer beider	Ziel des vorhabenbezogenen B-Plans 9-73b VE ist die Erhaltung und nachhaltige Nutzung des Denkmals. Die Vorhabenplanung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-73b VE wurde mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden einschließlich des Landeskonservators des Landes Berlin abgestimmt. Dabei wurden selbstverständlich nicht nur die denkmalschutzrechtlichen Belange des Vorhabengrundstücks, sondern auch die Auswirkungen auf den gesamten Denkmalbereich sowie das unmittelbar angrenzende Denkmal betrachtet. Der hier angesprochene geplante Neubau wurde im Rahmen der Abstimmung des Vorhabens aus denkmalfachlicher Sicht nicht beanstandet. Im Vergleich zur heutigen Situation ist der geplante Neubau an dieser Stelle sogar kleiner, als der nicht denkmalgeschützte Kohlebunker, der dafür abgerissen werden soll. Nur die Bewahrung des Bestands zu fordern, nützt nachhaltig nicht dem Erhalt und die Nutzung des Denkmals bzw. den Denkmalbereich. Denkmalschutz bedeutet auch, im vertretbaren Umfang Veränderungen zuzulassen, um unter Wahrung der Denkmaleigenschaft einen nachhaltigen Schutz und damit einen nachhaltigen Erhalt baulicher Anlagen zu sichern. Der geplante Neubau ist auch erforderlich, um eine wirtschaftliche Trägfähigkeit des Vorhabens zum Erhalt, Sanierung und Nachnutzung der denkmalgeschützten Gebäudesubstanz zu gewährleisten. siehe oben

Stellungnahme	Abwägung
Gebäudeteile nicht miteinander abstimmenden Planverfahren zu beplanen. Würde dies erfolgen, würde der zuerst bestandskräftig gewordene Bebauungsplan aus dem einseitigen Interesse des Eigentümers dieser Gebäudehälfte Fakten für die zweite Gebäudehälfte und dessen Eigentümer, ohne dessen bauplanungsrechtlichen und weiteren Interessen zu berücksichtigen und gegenüber denen des anderen Eigentümers abzuwägen.	
10.8	
3. 3.1	

Stellungnahme	Abwägung
Die heutige Bebauung des Flurstücks 295 und benachbarter Grundstücke und die Höhe der Bauwerke zeigt dies Foto:  Vogelperspektive (Quelle Bing Maps)	Wird zur Kenntnis genommen.
10.9	
3.2 Der historische Brauereikomplex ist der südliche Abschluss der Bölschestraße (Begründung Ziffer II.1 S. 33 "signifikante Dominante"). Den optischen Abschluss der Bölschestraße prägt der Ostteils des Komplexes der Brauerei, dieser Bereich ist wenigerhoch bebaut als der Westteil. Der westliche Teil des Brauereikomplexes ist optisch weit weniger dominant, da er	Wird zur Kenntnis genommen. Der Schornstein – gelegen auch dem angrenzenden Grundstück Müggelsee-damm 164/166 – ist in der Tat ein wichtiges Kennzeichen bzw. Merkmal, das auf die historische Nutzung des Brauereibetriebs hinweist. Insoweit ist er aus stadtbaugeschichtlicher und denkmalpflegerischer Sicht ein wichtiges Element

Stellungnahme	Abwägung
durch die vor ihm am Müggelseedamm liegende als Baudenkmal geschützte Bebauung mit dem historischen „RestauranBräustübl“ (Teil des Brauereiensembles) und dem dazwischen liegenden weiteren vierstöckigen Gebäude abgedeckt ist und der mit 60,4 m höchste Gebäudeteil aufgrund seiner spitzen Dachform kein massiver Baukörper ist und sich der Bebauung weiter westlich und am Südende der Bölschestraße angleicht. Der dahinter vereinzelt stehende alte Schornstein fügt sich in dieses Ensemble gut ein. Diese illustriert dieses Foto:  Diese bereits heute bestehende optische Dominanz des Ostteils des Brauereikomplexes wird durch den im Rahmen des Vorhabens vorgesehenen Abriss der „Lagerhalle“ und des „Pförtnerhauses“ und die an dieser Stelle vorgesehene Schaffung von einer öffentlich zugänglichen Freifläche und den anschließenden Parkflächen noch verstärkt werden. Es wird in diesem Bereich	des Denkmalbereiches und des Ortsbildes, welches auch in den umfangreichen Abstimmungen mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden berücksichtigt wurde. Die geplante Veränderung (Abriss von Pförtnerhaus und schmuckloser Lagerhalle als reinem Zweckbau mit glatter, fensterloser und mit Graffiti beschmierten Wand) stellt städtebaulich gerade aus der Blickrichtung Bölschestraße eine städtebauliche Aufwertung dar. Die Bestandsbebauung wird einem mit Baumreihen auch öffentlich zugänglichen Platz in Anlehnung der

Stellungnahme	Abwägung
ein von der Bölschestraße aus freier, nämlich nicht mehr durch die Lagerhalle begrenzter Blick auf das historische Brauereigebäude und seine Gliederung eröffnet. In der Wahrnehmung wird deshalb künftig die charakteristische Höhe des Gebäudekomplexes und seine optische Anmutung noch stärker geprägt durch den östlichen Teil der Brauerei und nicht durch den westlichen Teil. Die gegenteiligen Aussagen in der Begründung sind falsch.	ursprünglichen historischen Situation weichen. Die Gestaltung wird im Weiteren gemäß § 10 des Durchführungsvertrages mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden abgestimmt. Die planungsrechtliche Sicherung und Umsetzung des öffentlich zugänglichen Platzes erfolgt vorerst nur auf dem Vorhabengrundstück Josef-Nawrocki-Straße 8. Die erforderliche planungsrechtliche Sicherung der Weiterführung bzw. Anbindung des öffentlichen zugänglichen Platzes an den Müggelseedamm erfolgt im Rahmen des B-Plans 9-73a. Gegenteilige Aussagen in der Begründung lassen sich in diesem Kontext nicht erkennen. Die Wahrnehmbarkeit der einzelnen denkmalgeschützten Gebäudeabschnitte ist auch stets eine Frage der Blickrichtung – etwa von der Müggelspree bzw. vom Müggelseedamm oder der Bölschestraße.
10.10	
3.3 Der optisch dominante östliche und mittlere Gebäudeteil der Brauerei sind heute überwiegend 49,5m hoch. Nur mittig gibt es einen technischen Aufbau mit einer Höhe von 56,8 m (= Kühlschiff). Weiter im Südosten liegen abgesetzt unsere "Weisse Villa" mit ihrem prägnanten höheren Turm mit 58,9 Höhe und der den Turm um ca. 3 m überragenden Fahnenstange. Die optisch herausragende,	Wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme	Abwägung
markante und städtebaulich relevante Höhe des Turms der "Weisse Villa" ist auf Seite 34 der Begründung in der Abbildung 7 ganz deutlich sichtbar. Diese heutige den Gebietscharakter prägende Höhenentwicklung soll nach den Festsetzungen des Entwurfs verändert und sowohl aus der Perspektive der Bölschestraße als auch der der Josef-Nawrocki-Straße und auch für uns als Nachbargrundstück erheblich beeinträchtigt werden.	
Der Entwurf setzt in dem Bereich des historischen "Kühlschiffs", dessen Oberkante Attika heute 56,8 m beträgt eine deutlich höher bebaubare Fläche fest. Dort soll ein massiger Gebäudeaufbau mit einer Oberkantenhöhe von 60 m zulässig sein. Das bedeutet gegenüber dem heutigen Gebäudebestand eine Erhöhung um wenigstens zwei zusätzliche Vollgeschosse (siehe S. 35 der Begründung Ziffer IV.1 1. Absatz, vorletzter Satz). Dieses Gebäude wäre dann der deutlich höchste, den Gesamteindruck bestimmende dominante Punkt des gesamten Brauereikomplexes. Der Aufbau würde die umgebenden Teile des Komplexes weit überragen und wäre dann auch höher als unser Einzeldenkmal "Weisse Villa" mit seinem Turm, die beide auch optisch erdrücken würden. Der neue Wohnturm wäre ein baulicher und optischer Fremdkörper, der zum Charakter dieses historischen Brauereigebäudes nicht passt sondern ihn negativ verändert. Ein massiger Aufbau von derzeit 49,5m auf eine Höhe von 60 m ist	Wird zur Kenntnis genommen. Von einer erheblichen Beeinträchtigung kann jedoch nicht die Rede sein. Die Vorhabenplanung einschließlich der Aufstockungen zum Erhalt, Sanierung und Nachnutzung der denkmalgeschützten Gebäudesubstanz wurden mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden abgestimmt. Das abgestimmte Vorhaben einschließlich der Aufstockungen sichert in seiner Gesamtheit die wirtschaftliche Trägfähigkeit und somit auch die Umsetzung, den Erhalt und die Nachnutzung der denkmalgeschützten Gebäudesubstanz. Eine optische Erdrückung der denkmalgeschützten „Weißen Villa“ lässt sich in diesem Zusammenhang nicht konstatieren. Von einem „Wohnturm“ kann auch nicht die Rede sein. Die Vorhabenplanung ermöglicht ein mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden abgestimmte vertretbare Integration von Neubauelementen. Die geplante Aufstockung auf die maximal zulässigen 60 m ü NHN betreffen nur einen Gebäudeteil, der bereits im Bestand deutlich gegenüber den umgebenden anderen

Stellungnahme	Abwägung
keine "kleinere Aufstockung" oder eine "Nachzeichnung der gestaffelten Kubatur" oder eine "geringfügige Weiterentwicklung des historischen Brauereigebäudes", wie es auf Seite 48 der Begründung beschönigend heißt sondern dies ist eine völlige Umgestaltung zur Schaffung von exklusiven, den Brauereikomplex und die Umgebung beherrschenden Lofts. Weiter ist im Entwurf die Genehmigung einer Aufstockung von jetzt 49,5 m auf 54 m über die gesamte restliche Nordseite des Gebäudeteils, sowie über einen bedeutenden Teil, d.h. ungefähr 50%, der Ostseite vorgesehen, Der Eindruck des Brauereikomplexes von Norden und Osten aus wäre dann ganz anders, die heutige Dominanz des breit gelagerten historischen Baukörpers wäre aufgehoben. Die historischen Proportionen würden durch den neu auf 60 Meter TH prominent aufgesetzten hohen mittigen Gebäudekomplex aufgelöst werden, das breit daliegende Hauptgebäudes wäre durch einen alles überragenden dominanten Gebäudekomplex geprägt.	denkmalgeschützten Gebäudeteilen erhöht ist. Gegenüber dem denkmalgeschützten Bestand des Kühlhauses beträgt die geplante Aufstockung keine 10,0 m, sondern entsprechend der im Durchführungsvertrag verbindlich geregelten Projektplanung nur ca.2,75 m. Die hier in Rede stehende Aufstockung ist wie bereits oben erwähnt mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden abgestimmt und gewährleistet in ihrer Gesamtheit auch die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Erhalts, der Sanierung und der Nachnutzung der denkmalgeschützten Gebäudesubstanz. Die geplante Aufstockung nimmt Bezug auf die noch deutlich höheren Gebäudeteile des westlichen Abschnitts des Brauereigebäudes mit einer Höhe von 57 m.
10.11	
3.4 Dieser neue aufgesetzte Gebäudekomplex ist weder bauplanungs- noch bauordnungsrechtlich noch nach dem Berliner Denkmalrecht zu rechtfertigen. Was dazu auf Seiten 67 ff. der Begründung gesagt wird, überzeugt nicht und berücksichtigt nicht die bestehende Bebauung im Plangebiet und in der Nachbarschaft und wie der Aufbau bis 60 Meter auf sie einwirkt. Unsere "Weisse	Unter besonderer Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange werden mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-73b VE die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt, Sanierung und der Nachnutzung des überwiegenden Teils der denkmalgeschützten Bausubstanz

Stellungnahme	Abwägung
Villa", auf die das Landesdenkmalamt in seiner Stellungnahme vom 09.05.2022 ausdrücklich hingewiesen hat (siehe S. 111 der Begründung), wird nicht einmal erwähnt. In der Begründung wird auf diesen hohen neuen Aufbau der gesamten Nordseite des Hauptgebäudes, der neben dem 60m Wohnturm auch eine Erhöhung über die gesamte Breite des Gebäudeabstandes von 49,5, auf 54m vorsieht und sich bis an die Grundstücksgrenze der Weissen Villa und an dieser Grenze entlang fortsetzt nicht darstellend und abwägend eingegangen, sondern er wird nur auf Seite 35 beiläufig erwähnt. Es wird mit keinem Wort begründet und weder sachlich noch rechtlich abgewogen, warum diese deutliche Erhöhung des Bestandes städtebaulich und denkmalrechtlich gerechtfertigt sein sollte. Jede Erhöhung der Bebauung im Plangebiet, die nicht die Abstandsregeln der Berliner Bauordung einhält, ist städtebaulich nicht zu rechtfertigen und verletzt unsere Rechte als Grundstücksnachbarin. Das gilt auch für andere geplante Erhöhungen und Umnutzungen auf dem Plangrundstück Flurstück 295 und den Abstandsflächen zu unserem Grundstück Flurstück 292. Bereits die Höhen der heutigen Bebauung auf dem beplanten Grundstück Flurstück 295 wahren mit Attika-Oberkanten von bis zu 56,8 m die von der Berliner Bauordnung vorgeschriebenen Abstandslinien zu unserem Grundstück „Weisse Villa“ nicht. Diese Nachteile aus der Bebauung des Flurstücks 295 würden baulich und optisch noch bedeutend und unser Einzeldenkmal erheblich	gesichert. Die bauplanungsrechtlichen Belange sind und werden im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung berücksichtigt. Die erwähnte Stellungnahme des LDA ist aus dem Jahre 2022 und bezieht sich auf den damaligen Stand der Abstimmungen und spiegelt somit nicht das mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden Abstimmungsergebnis wider. Mit dem vorhabenbezogenen B-Plan wird der Erhalt, die Sanierung und die nachhaltige Nutzung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes der ehemaligen Brauerei „Bürgerbräu Friedrichshagen“ planungsrechtlich gesichert. Auf Grundlage des mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden abgestimmten vorhabenbezogenen Konzepts werden die vorhandenen denkmalgeschützten Gebäudekubaturen einschließlich der bereits vorhandenen beiderseitigen Grenzbebauung der Grundstücke Josef-Nawrocki-Straße 8 und 10 und damit die überbaubare Grundstücksfläche durch Baukörperfest-setzungen festgesetzt. Die vorhandene Grenzbebauung als Teil der Gesamtanlage „Berliner Bürgerbräu“ und der festgesetzten Baukörperaus-weisung wird mit dem vorhabenbezogenen B-Plan gesichert. Dem Planungsrecht wird in diesen Fällen gemäß § 6 Abs. 1 Satz 3 BauO Bln ein Vorrang gegenüber dem bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenrecht eingeräumt. Danach ist eine Abstandfläche nicht erforderlich vor Außenwänden an Grundstücksgrenzen, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften eine Grenzbebauung gesichert wird. Die mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden abgestimmten Auf-stockungen auf einzelnen denkmalgeschützten Gebäudeteile treten hinter der

Stellungnahme	Abwägung
weiter beeinträchtigend verstärkt werden, wenn der Entwurf mit den dort vorgesehenen nochmals erhöhten Gebäudeoberkanten und ohne Einhaltung der in der Berliner Bauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen rechtswirksam würde. An unserer westlichen Grundstücksgrenze ist eine Verringerung der in § 6 Berliner Bauordnung genannten Abstandsflächen zum Vorteil des Flurstücks 295 weder sachlich noch rechtlich vertretbar. Hierzu fehlt, soweit es die Grenze zu unserem Grundstück 292 betrifft, auch jede Darlegung und abwägende Begründung und sachliche Rechtfertigung des Entwurfs (vgl. den Text auf Seiten 40 - 45 der Begründung).	Außenwand (Gebäudekante des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes) soweit zurück, dass unter Beachtung § 6 Abs. 1 Satz 3 BauO Bln sich gegenüber der denkmalgeschützten Bestandssituation keine weiterreichenden Abstandsflächen ergeben. Gegenüber dem Grundstück Josef-Nawrocki-Straße 10 ist daher keine Verletzung von Vorschriften der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen erkennbar. Dieser mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden abgestimmte Rücksprung des aufgestockten Gebäudeteils gegenüber dem Grundstück Josef-Nawrocki-Straße 10 ist ein Grundzug der Vorhabenplanung, der auch nicht durch eine Änderung der im Durchführungsvertrag sowie im Nachtrag verbindlich geregelten Vorhabenplanung überwunden werden kann. In diesem Zusammenhang ist die Bedingung des § 6 Abs. 9 Nr. 4 BauO Bln zu beachten, dass die Abstandsflächen der Dachaufstockung gegenüber dem Grundstück Josef-Nawrocki-Straße 10 innerhalb der Abstandsflächen des rechtmäßig bestehenden Gebäudes liegen müssen.
10.12	
3.5 Die Aussage auf S. 68 der Begründung, es sei "ein steter Wandel ... unmittelbarer Bestandteil der Baugeschichte", trifft für den denkmalgeschützten Brauereikomplex nicht zu. Er wurde lange vor 1945 als ein architektonisch einheitliches Gesamtgebäude errichtet und seine Frontansichten von Norden und Süden wurden seit mindestens 1920 nicht verändert.	Die mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden abgestimmten Veränderungen sind notwendig, um das denkmalgeschützte Gebäude zu erhalten und nachhaltig zu nutzen, anstatt es weiter den Verfall zu überlassen. Ein wirtschaftlicher Weiterbetrieb der Brauerei kommt nicht in Betracht und

Stellungnahme	Abwägung
Der Entwurf will ganz wesentlich verändernde neue Bauteile dieser Ansichten und des Gesamteindrucks zulassen. Diese Veränderungen sind nach der Beurteilung des Landesdenkmalamts in seiner Stellungnahme vom 09.05.2022 nicht positiv zu bewerten (Siehe S. 111, Ziffer 2, 1. Absatz der Begründung). Die Reaktion des Bezirksamts auf diese fachliche Stellungnahme beschränkt sich (siehe Begründung S. 111 "Abwägung") auf eine rein verbale Überarbeitung des Textes der Begründung des Entwurfs statt den Entwurf inhaltlich zu ändern!	wäre wegen der damit verbundenen Immissionsschutzanforderungen auch rechtlich nicht möglich. Seit der Stellungnahme des Landesdenkmalamtes vom 9.5.2022 fanden weitergehende Abstimmungen auch mit dem Landesdenkmalamt statt, die im Ergebnis das mit den vorhabenbezogenen B-Plan 9-73b VE planungsrechtlich zu sichernden Vorhaben umfasst. In den Stellungnahmen des Landesdenkmalamtes sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 16.08.2024 und 17.10.2024 wird bestätigt, dass die Planung grundsätzlich mit den Denkmalbehörden abgestimmt ist und dass die Festsetzungen diese Abstimmungen widerspiegeln. Im Ergebnis der Stellungnahmen des LDA und UD im Rahmen der erneuten TÖB erfolgte nochmal in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde (UD) eine Anpassung der festzusetzenden Gebäudeoberkanten für die Bauteile E, F und G. Des Weiteren wurde auch in diesem Zusammenhang auch die erforderliche Überschreitung dieser angepassten Oberkanten für untergeordnete Bauteile (Schriftzug „Berliner Bürger-Bräu“, Stützmauern und Absturzsicherungen in der textlichen Festsetzung (TF) Nr. 7 ergänzt. Im Rahmen der eingeschränkten Betroffenenbeteiligung haben LDA und UD dieser Anpassung und Ergänzung der TF Nr. 7 zugestimmt.
10.13	

Stellungnahme	Abwägung
3.6 Die Aussage auf S. 68, es bliebe "von der Müggelspree ... das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage weitgehend erhalten", ist unzutreffend, wie diese Fotos illustrieren, die die heutige Ansicht und die vom Vorhabensträger geplante künftige Ansicht zeigen: 	Aus der Gegenüberstellung von Foto und Visualisierung wird deutlich, dass der mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden abgestimmte bauliche Eingriff moderat und denkmalverträglich ist. Die geplanten Aufstockungen sind unter Beachtung der nachhaltigen Nutzung der denkmalgeschützten Substanz verhältnismäßig und gewährleisten außerdem die erforderliche wirtschaftliche Trägfähigkeit des Vorhabens um den Erhalt, die Sanierung und die Nachnutzung der denkmalgeschützten Gebäudesubstanz zu gewährleisten.
10.14	
3.7 Auch das Erscheinungsbild von der Nordseite, also vom Zentrum Friedrichshagens aus, würde ganz wesentlich verändert werden. Gegenwärtig wird aus der Blickrichtung der Josef-Nawrocki-Straße und der Bölschestraße der technische Aufbau "Kühlschiff" durch den erhöhten dreieckigen Aufbau im Zentrum der Nordfront des Brauereigebäudes teilweise verdeckt und optisch aufgelockert und im Gesamteindruck abgeschwächt. Würde auf das Kühlschiff	Die wesentliche Veränderung besteht darin, dass u.a. ein gestalteter, öffentlich zugänglicher Platz mit Bäumen in Anlehnung der ursprünglichen historischen Situation vor dem denkmalgeschützten Gebäude entsteht. Dieser gestaltete Platz vor dem Denkmal hat gegenüber der Bestandssituation eine enorme städtebauliche Aufwertung des Denkmals zur Folge.

Stellungnahme	Abwägung
der geplante massive Turmbau aufgesetzt, würde die heutige Anmutung aufgehoben werden und der neue hohe Wohnturm würde den Brauereikomplex und die Nachbarschaft dominieren und sämtliche benachbarten Bauwerke optisch unterdrücken. Diese beiden Fotos, die die die heutige und die geplante Ansicht zeigen, illustrieren dies: 	Auch die mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden abgestimmte Aufstockung ist entsprechend der Simulation als städtebaulich verträglich einzustufen. Eine optisch erdrückende Situation für das Umfeld lässt sich nicht erkennen. In diesem Zusammenhang wird auf die grundsätzlichen positiven Stellungnahmen der Öffentlichkeit hingewiesen. Das denkmalgeschützte Kühlschiff soll nicht zurückgebaut werden. Es ist ein denkmalgeschütztes bauliches Element der Gesamtanlage, das sich auch aus der ehemaligen Brauerei-Funktion ableitet.

Stellungnahme	Abwägung
 Was städtebaulich notwendig ist, ist nicht die Erhöhung des "Kühlschiffs" sondern der Rückbau dieses Aufbaus. Dadurch wird der breite Baukörper des ursprünglichen Brauereigebäudes mit seiner symmetrischen Gliederung und den an seinen Ecken markierenden Türmchen wieder erlebbar. Die im Entwurf vorgesehene Umwandlung und Erhöhung dieses rein technischen Aufbaus "Kühlschiff" ohne Denkmalwert in einen Wohnturm schädigt das Baudenkmal, das der historische Gebäudekomplex der Berliner Bürgerbräu als schöner südlicher Abschluss der Friedrichshagener Hauptachse heute bildet. Würde hier ein massiver hoher, alles weit überragender Wohnturm ausgebildet,	Auch das Kühlschiff ist denkmalgeschützt. Die geplante Aufstockung ist mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden abgestimmt. Die Einschätzung, dass das abgestimmte Vorhabenplanung zu „charakterlosen rechteckigen“ baulichen Ergänzungen führt, wird nicht geteilt. Mit dieser

Stellungnahme	Abwägung
würde dieser die Südachse von Friedrichshagen dominieren und nicht das historische Brauereigebäude, das durch den Abbruch der Leichtbauhalle und des Pförtnerhauses ganz frei sichtbar werden wird.	abgestimmten Vorhabenplanung wird der notwendige Erhalt, die erforderliche Sanierung und eine nachhaltige Nutzung des denkmalgeschützten Gebäudes erst gesichert.
10.15	
3.8 Das Erscheinungsbild des Brauereikomplexes von der Josef-Nawrocki-Straße aus wird durch die geplante Aufstockung erheblich verändert und abgewertet. Durch die Erhöhung des Aufbaus verschwindet der jetzt den markanten Abschluss des Gebäudekomplexes bildende kleine Turm in der Masse des Gebäudes. Das Erscheinungsbild des östlichen Tores zum Denkmalensemble wird wesentlich verändert, die jetzige durch unterschiedliche Höhen geprägte Denkmalschutzwürdige Bebauung wird durch einen charakterlosen rechteckigen Bau übertüncht.	Die baulichen Änderungen durch die geplanten Aufstockungsmaßnahmen sind mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden abgestimmt. Die baulichen Maßnahmen sind für den Erhalt, die Sanierung und der nachhaltigen Nutzung erforderlich und tragen im Ergebnis wesentlich dazu bei, dass das denkmalgeschützte Gebäude – insbesondere seiner städtebaulichen Wirkung zum öffentlichen Raum hin, auch im öffentlichen Interesse – bewahrt werden kann.

Stellungnahme	Abwägung
	

Stellungnahme	Abwägung
	
10.16	
3.9 Welche städtebaulichen und optischen Wirkungen die Umsetzung der Planung bringen würde, wäre dann für jeden Betroffenen, vor allem auch für eine nicht fachkundige Öffentlichkeit, leicht erkennbar, wenn der Bezirk dem Vorhabensträger aufgegeben hätte, ein maßstabsgerechtes dreidimensionales Massemodell vorzulegen, wie es bei vergleichbaren Vorhaben die übliche Praxis	Wird zur Kenntnis genommen. In diesem Zusammenhang wird aber darauf hingewiesen, dass die abgestimmte Vorhabenplanung, die zum Erhalt und einer nachhaltigen Nutzung des Denkmals wesentlich beiträgt, von der interessierten Öffentlichkeit Friedrichshagen grundsätzlich positiv aufgenommen wurde. Die Ansichten

Stellungnahme	Abwägung
ist. Darauf hat der Bezirk aber ohne Begründung einfach verzichtet (siehe Begründung Seite 69 ganz oben). Der Bezirk hat auch darauf verzichtet, den Vorhabensträger aufzufordern, wenigstens von ihm im Rahmen seiner planerischen Überlegungen bereits erstellte dreidimensionale Modelle und auch einfach und kostengünstige herstellbare 3-D-Simulationen der Planentwürfe vorzulegen. Auch solche Modelle und Unterlagen sind der Begründung nicht beigefügt und nicht offengelegt. Da erst durch Modelle und Simulationen augenscheinlich wird, welche Gesamtwirkung das hat, was geplant ist, führen diese Unterlassungen dazu, dass die tatsächlichen Auswirkungen der mit der Planung beabsichtigten Veränderungen nicht sofort bewusst werden. Das widerspricht den Zielen der Transparenz und der Beteiligung der Öffentlichkeit. Ohne ein maßstabsgerechtes Modell und Simulationen können die Auswirkungen der Planziele nicht vollständig erkannt und nicht zutreffend beurteilt werden, was die Ziele der Beteiligung der Öffentlichkeit an einem Planaufstellungsverfahren konterkariert.	vermitteln der Öffentlichkeit einschließlich fachkundigen Interessierten einen sehr guten Eindruck von der der Vorhabenplanung nach ihrer Realisierung. Dreidimensionale Modelle sind kein zwingender Gegenstand von Auslegungsunterlagen. Eine 3-D-Simulationen aus der Perspektive eines sich im öffentlichen Raum bewegenden Betrachters tragen zu einem besseren Eindruck bei und sind eher geeignet, um die künftige Situation zu visualisieren. Das Planverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans umfasst gemäß Baugesetzbuch mehrere Verfahrensschritte, in denen neben der Öffentlichkeit auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit ihren jeweiligen Belangen beteiligt werden. Die Äußerungen und Stellungnahmen der einzelnen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1, 2 und § 4 Abs. 1, 2 BauGB, so auch im Planverfahren des vorhabenbezogenen B-Plans 9-73b VE werden daher in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im gesamten Planverfahren einbezogen. Das Planverfahren für den vorhabenbezogenen B-Plan 9-73b VE wurde ordnungsgemäß und entsprechend transparent durchgeführt.
10.17	
4.	

Stellungnahme	Abwägung
Der Entwurf enthält Festsetzungen zum einseitigen Nachteil unseres Grundstücks "Weisse Villa" und zum Nachteil der anderen benachbarten Grundstücke und zum alleinigen Vorteil der Eigentümerin des Flurstück 295. Die unterschiedlichen Interessen der vom Plan betroffenen Eigentümer sowie der Denkmalcharakter der dort und auf den angrenzenden Grundstücken stehenden Bauwerke und sich hieraus ergebende Konflikte sind nicht zutreffend erkannt und berücksichtigt und nicht ausgewogen gegeneinander abgewogen und nicht vertretbar im Entwurf gelöst worden.	Die mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden abgestimmte Vorhabenplanung einschließlich der Umsetzung wird sich eher deutlich positiver auf das Umfeld einschließlich der angrenzenden Grundstücke auswirken.
Die sich aus einem beabsichtigten Vorhaben ergebenden Konflikte sind im Bauplan selbst zu bewältigen und nicht, wie es auf Seite 20 am Ende der Begründung der Ziffer II.2.3.1 heißt, "in das Regelungsregime des Durchführungsvertrags bzw. auf die Baugenehmigungsebene" zu verlagern. Ein Durchführungsvertrag mit dem Vorhabensträger wird in der Begründung des Bezirks ständig erwähnt (siehe nur Seiten: 12, 20, 23, 29, 36, 37, 38, 39, 45, 46, 49, 51, 52, 53, 54, 57, 60, 61, 110 und passim). Teils wird gesagt, er sei abgeschlossen (so z.B. S. 12 der Begründung), teils wird mitgeteilt, er werde abgeschlossen (so z.B. S. 110 Ziffer 6. der Begründung). In jedem Fall ist er keine feste, an der Bestandskraft eines Bauplans oder einer Baugenehmigung teilhabende und unter öffentlicher Beteiligung getroffene Vereinbarung.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Durchführungsvertrag stellt neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und dem vorhabenbezogenen B-Plan das dritte wesentliche Element der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung dar. Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB verpflichtet sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag zur Sicherung der Vorhabenplanung auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Umsetzung des Vorhabens binnen einer bestimmten Frist sowie zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten. Die Möglichkeiten zur Änderung eines Durchführungsvertrags sind beschränkt, da mit der textlichen Festsetzung einer Bedingung nach § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB im vorhabenbezogenen B-Plan sichergestellt wird, dass lediglich im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig

Stellungnahme	Abwägung
Ein Durchführungsvertrag kann jederzeit geändert werden (so auch Begründung S. 54 Ziffer IV.5 16), sein Inhalt unterliegt also der Disposition seiner Vertragspartner, er und schafft damit keine Fakten wie die eines Verwaltungsaktes. Wiederholte Aussagen in der Begründung, so beispielsweise in Ziffer IV.1, S. 36 oder Ziffer IV.2.1 auf S. 37 oder in Ziffer IV.2. 4 auf S. 38 letzter Absatz oder auf S. 48 Ziffer 9. oder am Ende der Ziffer II.2.7 auf Seite 29, in denen der Bezirk erklärt, er habe in den "verbindlichen Regelungen im Durchführungsvertrag vom 19. Januar 2024" bestimmte Festlegungen verbindlich geregelt oder dort sei sachlich und rechtlich etwas "bestimmt" oder "konkretisiert", sind deshalb unzutreffend. Ein Durchführungsvertrag ist kein Bebauungsplan sondern nur so lange "verbindlich", wie sein (angeblicher) Inhalt von den Vertragsparteien nicht geändert und durchgesetzt wird. In der Begründung wird auf Seite 54, Ziffer 16 im letzten Satz bestätigt, dass auch nach der Verkündung des Entwurfs als Satzung der Durchführungsvertrag geändert oder durch einen neuen Durchführungsvertrag ersetzt werden kann.	sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verbindlich verpflichtet hat. Des Weiteren setzt eine Änderung die Zustimmung beider Vertragspartner voraus. Hinweis: Auch ein Bebauungsplan bzw. ein vorhabenbezogener Bebauungsplan, kann grundsätzlich jederzeit geändert werden, sofern dafür eine Erforderlichkeit besteht. Die Aussagen zum Durchführungsvertrag werden in der Begründung entsprechend aktualisiert.
10.17	
5. Die Festsetzungen in Bebauungsplänen haben nach städtebaulichen Gründen und nach gegen- und untereinander gerechter Abwägung der öffentlichen und	Wie bereits erwähnt umfasst das Planverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß Baugesetzbuch mehrere Verfahrensschritte, in denen neben der Öffentlichkeit auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher

Stellungnahme	Abwägung
der privaten Belange zu erfolgen. Das erfüllen der Entwurf und seine Begründung nicht.	Belange mit ihren jeweiligen Belangen beteiligt werden. Die Äußerungen und Stellungnahmen der einzelnen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1, 2 und § 4 Abs. 1, 2 BauGB werden daher in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im gesamten Planverfahren einbezogen. Entsprechend erfolgte das auch im Planverfahren des vorhabenbezogenen B-Plans 9-73b VE. Unter Beachtung des o.g. Abwägungsverfahren liegt jeweils zu den einzelnen Verfahrensschritten ein Stand der Abwägung und nicht eine abschließende Abwägung vor. Diese liegt erst mit Abschluss des Verfahrens (Festsetzung) vor.
Der in der Begründung wiederholt (z.B. Seite 40 Ziffer 5: "Die ... zulässige Grundfläche ... ist erforderlich, um das geplante Vorhaben ... zu realisieren") angesprochene Gesichtspunkt der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des vom Vorhabensträger auf seinem Grundstück beabsichtigten Bauvorhabens ist für sich kein städtebauliches Kriterium. Wird es dennoch von der Behörde berücksichtigt, müsste die Behörde in gleichem Umfang die wirtschaftlichen Interessen der Eigentümer der durch das Vorhaben betroffenen weiteren Grundstückseigentümer, insbesondere wie wir der unmittelbar angrenzenden Eigentümer, berücksichtigen, was aber im Entwurf und seiner Begründung nicht erfolgt.	Jede städtebauliche Planung muss sich neben anderem auch an seiner wirtschaftlichen Umsetzbarkeit messen lassen. Denn ein Vorhaben ist nicht im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, wenn es an rechtlichen oder tatsächlichen Umständen scheitern würde. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 8a) BauGB gehören die Belange der Wirtschaft, die mehrere Perspektiven eröffnet, zu den grundsätzlich abwägungserheblichen Belangen. § 1 Abs. 5 BauGB formuliert zudem bauleitplanerische Grundsätze, wonach Bauleitpläne u.a. eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten sollen, „die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen ... miteinander in Einklang bringt“. Die abgestimmte Vorhabenplanung zum Erhalt, Sanierung und einer nachhaltigen Nutzung des denkmalgeschützten Gebäudes entspricht diesen Grundsätzen.

Stellungnahme	Abwägung
In der Begründung steht nichts dazu, mit welchen Annahmen das Vorhaben vom Träger kalkuliert ist und auch nichts dazu, dass allein mit der Umsetzung der konkreten Planung, deren Verwirklichung der Entwurf ermöglichen will, im Plangebiet ein legitimes städtebauliches Vorhaben realisiert werden kann, diese Planung also "alternativlos" ist. Angebliche wirtschaftliche Erfordernisse, die nicht einmal substantiiert dargelegt noch nachvollziehbar und schlüssig begründet worden sind, sind kein rechtlich zulässiges Entscheidungskriterium eines Aufstellungsverfahrens eines Bebauungsplans.	Die der Vorhabenplanung zu Grunde liegende Kostenrechnung ist nicht Gegenstand der Veröffentlichung. Gemäß § 12 BauGB muss der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage sein und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 verpflichten (Durchführungsvertrag).
10.18	
6. Die nach dem Entwurf vorgesehenen Veränderungen des bestehenden Brauereigebäudes verändern diesen Komplex vor allem in den Gebäudehöhen grundlegend und schaffen eine Eigenart, die sich nicht in die bestehende Bebauung der näheren Umgebung und dieses Teils von Friedrichshagen einfügt. Die Planung verletzt das Rücksichtnahmegebot. Entgegen der Aussage in Ziffer II.2.9, S. 31 der Begründung, in der "näheren Umgebung findet sich keine Wohnnutzung", ist die Nachbarschaft des Plangebiets geprägt durch Bauwerke, die überwiegend für Wohnzwecke und für	Die Eigenart der näheren Umgebung ist eher geprägt von städtebaulichen Sprüngen und Unterschieden, von Bauten unterschiedlicher Größe, Höhe, Dachformen und Baustile. Es ist nicht zu erwarten, dass die mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden abgestimmte Vorhabenplanung einschließlich der Aufstockungen negative Auswirkungen auf die Umgebung haben wird. Die Begründung wird entsprechend geprüft und bei Bedarf konkretisiert.

Stellungnahme	Abwägung
freiberufliche Zwecke oder nicht störendes Gewerbe, meist Büros, genutzt werden. Der Gebietscharakter wird nicht durch eine heute noch ausgeübte gewerbliche Nutzung geprägt, sondern durch hauptsächliche Wohnnutzung. Das ist auch die Auffassung der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität; Verbraucher- und Klimaschutz - I C in ihrer Stellungnahme vom 09.05.2022, zitiert auf Seite 116, Ziffer 8, der Begründung.	
10.19	
7. Der Plan sieht vor, dass im Plangebiet eine Gesamtgeschossfläche von 14.920 m² und zusätzlich 85 PKW-Stellplätze geschaffen werden (Begründung Seite 4 I.1). Von der Gesamtgeschossfläche entfallen 66,5 % auf gewerbliche Nutzungen, 33,5 % auf Wohnnutzung. Die Annahme der Begründung (z.B. S. 38), die Verkehrsdichte auf den Fahrwegen der Josef-Nawrocki-Straße würde durch den künftigen zusätzlich ausgelösten gewerblichen Verkehr weniger ansteigen als bei einem höheren Anteil von Wohnflächen, überzeugt nicht. Gewerbliche Unternehmen leben von ihren Kundenkontakten und Kunden werden überwiegend mit individuellen Verkehrsmitteln anfahren und nicht mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder zu Fuß kommen. Die heute schon große Verkehrsdichte auf der schmalen Josef-Nawrocki-Straße wird durch den hohen Anteil der Gewerbeflächen noch erheblich ansteigen und die Verkehrssituation wird sich deutlich verschlechtern.	Die Verkehrsuntersuchung zum vorhabenbezogenen B-Plan 9-73b VE einschließlich der Prognosen wurden von einem anerkannten, auf Fragen des Verkehrs spezialisierten Gutachterbüros erstellt und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Es ist auch kein Grund zu vermuten, dass die Ergebnisse unzutreffend wären. Die Vorhabenplanung sieht auch eher nicht wesentlich störendes Gewerbe mit minimalen bis keinen Kundenverkehr vor.

Stellungnahme	Abwägung
Und alleinschon die 85 PKW-Stellplätzen lösen einen zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr aus. Sinnvoll wäre es deshalb, die Josef-Nawrocki-Straße in ihrem nördlichen Bereich (z.B. durch eine Verlegung des westlichen Bürgersteigs auf die parallele freie Teilfläche des Plangebiets) so zu erweitern, dass auf der Fahrbahn statt des heutigen Einbahnverkehrs ein zweispuriger Kraftfahrzeugverkehr und damit eine direkte Einfahrt von und Ausfahrt zum Müggelseedamm möglich ist und die West-Ost-Achse dieser Straße und die ebenfalls einbahnige Scharnweberstrasse nicht mehr zwangsläufig benutzt werden müssen. Die Aussage auf S. 57, Ziffer IV.13 der Begründung, es sei die verkehrliche Erschließung über die Josef-Nawrocki-Straße verträglich, trifft nicht zu, die Verträglichkeit für die Scharnweberstrasse die zwangsläufig ebenfalls bei dieser Art der Verkehrsführung betroffen wäre ist nicht berücksichtigt.	Die Josef-Nawrocki-Straße liegt außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung vom 6. Juli 2022, aktualisiert am 24. Januar 2025 mit den ergänzenden Stellungnahmen vom 21. Juni 2024 und 21. August 2024 lässt sich kein Bedarf zur Verbreitung der Fahrbahn der Josef-Nawrocki-Straße ableiten.
10.20	
8. Die Ausführungen auf S. 39 unten und auf Seite 47 Ziffer 7 der Begründung geben Hinweise, dass die in den textlichen und gezeichneten Festsetzungen der maximal zulässigen Oberkanten der Gebäude nicht ausschließen, dass auf die - vorherrschenden - Flachdächer der bestehenden und geplanten Bauwerke zusätzlich noch Attiken aufgesetzt werden, die die Gebäude und ihre Optik noch	Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die zulässigen Oberkanten für Gebäude bzw. Gebäudeteile festgesetzt. Diese festgesetzten Oberkanten gelten auch für Attiken und Photovoltaikanlagen. Lediglich für die in der textlichen Festsetzung Nr. 7 bezeichneten Bereiche ist eine weitere Überschreitung im festgesetzten Umfang möglich. Darüber hinaus gilt nur für die Dachbegründung eine Ausnahmeregelung.

Stellungnahme	Abwägung
weiter erhöhen. Hierzu verweisen wir auf unsere an anderer Stelle gegen die geplanten Oberkanten erhobenen Einwendungen.	
10.21	
9. Die Abbildung 8 auf S. 42 der Begründung ist nicht genordet sondern Süden liegt an der Oberkante der Zeichnung. Die Abbildung 8 zeigt links oben, also an der Ostseite, in der Grenzwand zur "Weisse Villa" baurechtlich unzulässige Fensteröffnungen.	In Abbildung 8 wurde ein Nordpfeil ergänzt. Gemäß Vorhabenplanung werden alle Fenster an der Grenze zum Grundstück Josef-Nawrocki-Straße 10 („Weiße Villa“) baulich geschlossen, so dass die bauordnungsrechtlichen Vorgaben zum Brandschutz eingehalten werden.
10.22	
10. In Ziffer 15 auf Seite 53 der Begründung steht, dass die Verpflichtung zur Dachbegrünung nur insoweit gilt, als die Dachflächen nicht für bestimmte Zwecke wie beispielsweise auch als Dachterrasse in Anspruch genommen werden. Das historische Bestandsbauwerk hat heute keine Dachterrassen und wo künftig Dachterrassen, die den Gesamteindruckverändern würden, zulässig sind, ist im Entwurf nicht festgelegt. Die Lage der Dachterassen und der Grünflächen berührt die Interessen der Nachbargebäude, sie ist daher offenzulegen.	Wird zur Kenntnis genommen. Ziel des vorhabenbezogenen B-Plans 9-73b VE ist die Erhaltung und nachhaltige Nutzung des Denkmals. Unter besonderer Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange werden mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-73b VE die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung des überwiegenden Teils der denkmalgeschützten Bausubstanz mit wohnverträglichen Gewerbe sowie Wohnen einschließlich mietpreisgebundenen Wohnraum gesichert. Der Umstand, dass das Gebäude in seiner ursprünglichen gewerblichen Funktion als Brauerei keine Dachterrassen aufwies, schließt nicht aus, dass im Zuge des Erhalts und der Nachnutzung der denkmalgeschützten Bausubstanz

Stellungnahme	Abwägung
	auch in Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden neue Nutzungsmöglichkeiten geschaffen werden, die u.a. auch den Wohnbedürfnissen bzw. den Wohnanforderungen gerecht werden. In diesem Zuge sind auch Dachterrassen geplant – ebenfalls abgestimmt mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden.
10.23	
11. Die im Entwurf des "Vorhabenbezogener Bebauungsplan 9-73b VE" für das überplante Grundstück Flur 295 vorgesehene Bebauung mindert in großem Umfang die Möglichkeiten der baulichen Entwicklung und die gegenwärtige und künftige Nutzung unseres Grundstücks und den Wert unseres Grundstücks. Gleiches gilt für die angrenzenden Grundstücke im Norden und im Westen. Das historische Brauereigelände mit seinem im Westteil grenzüberschreitenden einheitlichen Baukörper kann nur in seiner Gesamtheit städtebaulich vertretbar beplant und umgestaltet werden. Der Entwurf 9-73b VE greift unberechtigt erheblich und wirtschaftlich sehr nachteilig in unsere Eigentumsrechte ein.	Wird zur Kenntnis genommen. Dem privaten Belang der baulichen Entwicklung und Verwertung einer zuvor brachliegenden gewerblichen Fläche stehen überwiegend positive Auswirkungen einschließlich einer damit verbundenen überwiegenden Aufwertung des gesamten Denkmalbereiches einschließlich der Grundstücke Müggelseedamm 164/166 sowie der Umgebung gegenüber. Ziel des vorhabenbezogenen B-Plans 9-73b VE ist die Erhaltung und nachhaltige Nutzung des Denkmals. Unter besonderer Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange werden mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-73b VE die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung des überwiegenden Teils der denkmalgeschützten Bausubstanz mit wohnverträglichem Gewerbe sowie Wohnen einschließlich

Stellungnahme	Abwägung
Die von uns erhobenen Einwendungen, die wir überwiegend auch bereits bei der ersten Bürgeranhörung schriftlich vorgebracht hatten, wollen Sie bitte im weiteren Aufstellungsverfahren berücksichtigen und uns informieren. Abschließend möchten wir betonen, dass wir wie wohl alle Friedrichshagener eine Sanierung und Nutzung der Flächen und der Gebäude der ehemaligen Berliner Bürgerbräu befürworten, jedoch dürfen dabei die berechtigten Interessen und Rechte der Nachbarn nicht übergangen werden.	mietpreisgebundenem Wohnraum gesichert. Insbesondere die zum öffentlichen Raum (Bölschestraße und Müggelspree) sichtbare Nord- und Südfassade mit dem historischen Schriftzug „Berliner Bürger-Bräu“ sind dabei von besonderer städtebaulicher und denkmalschutzrechtlicher Bedeutung. Auch wird durch die planungsrechtliche Sicherung eines öffentlich nutzbaren Platzes direkt vor dem denkmalgeschützten Brauereigebäude die Sicht – bzw. Erlebbarkeit des Denkmals auch aus Richtung der Bölschestraße wiederhergestellt. Indem das Gebäude auf dem Vorhabengrundstück in erster Linie für die Zwecke von nicht wesentlich störendem, wohnverträglichem Gewerbe sowie für Wohnen einschließlich mietpreisgebundenem Wohnraum genutzt werden soll, hat der Nachbar keine erheblichen von dem Vorhabengrundstück ausgehenden Störungen zu befürchten, die ihn einschränken würden, falls er auf seinem Grundstück störungsanfälligere bzw. sensiblere Nutzungen wie z.B. Wohnen planen sollte. Andererseits erfordert das Vorhabengrundstück aufgrund seiner geplanten Nutzungsmischung aus einem größeren Anteil gewerblicher Nutzung sowie Wohnen keine außergewöhnliche oder besondere Rücksichtnahme, die die Möglichkeiten auf den Nachbargrundstücken zu stark reglementieren würde. Daher sind im Ergebnis der Vorhabenplanung keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Grundstücke einschließlich des im Verfahren befindlichen B-Plans 9-73a zu erwarten.

Stellungnahme	Abwägung
11. Bürger 11	
Meiner Meinung nach muss der Bebauungsplan unbedingt sicherstellen, dass dieses historische Areal mit seiner einzigartigen Architektur und herausragenden Lage der Öffentlichkeit zugutekommt. Friedrichshagen hat zwar eine direkte Lage am Wasser, doch öffentlich zugängliche Flächen sind rar. Abgesehen vom Müggelpark beschränken sich diese auf die wenigen See-Terrassen und den Kaisersteg, während der Großteil des Uferbereichs in privater Hand liegt. Es ist daher von entscheidender Bedeutung, dass dieses weitläufige Areal am Wasser der Allgemeinheit erhalten bleibt und ausreichend Raum für Begegnungen geschaffen wird, der ohne kommerziellen Druck zugänglich ist. Um eine lebendige Nutzung des Geländes sicherzustellen und zu verhindern, dass es ausschließlich einer wohlhabenden Minderheit für Wohnzwecke dient, sollte der Fokus auf eine kulturelle Nutzung der Gebäude gelegt werden. Insbesondere die freie Kunstszene sollte hier eine zentrale Rolle spielen, indem Atelierflächen, Proberäume, Ausstellungsräume und Veranstaltungsorte geschaffen werden, die auch für weniger finanzstarke Künstlerinnen und Künstler bezahlbar sind.	Wird zur Kenntnis genommen. Dem privaten Belang der baulichen Entwicklung und Verwertung einer zuvor brachliegenden gewerblichen Fläche stehen überwiegend positive Auswirkungen auf öffentliche Belange gegenüber. Unter besonderer Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange werden mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-73b VE die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung des überwiegenden Teils der denkmalgeschützten Bausubstanz mit wohnverträglichem Gewerbe sowie Wohnen einschließlich mietpreisgebundenen Wohnraum gesichert. Insbesondere die zum öffentlichen Raum (Bölschestraße und Müggelspree) sichtbare Nord- und Südfassade mit dem historischen Schriftzug „Berliner Bürger-Bräu“ sind dabei von besonderer städtebaulicher und denkmalschutzrechtlicher Bedeutung. Auch wird durch die planungsrechtliche Sicherung eines öffentlich nutzbaren Platzes direkt vor dem denkmalgeschützten Brauereigebäude die Sicht – bzw. Erlebbarkeit des Denkmals auch aus Richtung der Bölschestraße wiederhergestellt. Ein öffentlich nutzbarer Uferbereich kann dagegen planungsrechtlich nicht gesichert werden, da das denkmalgeschützte Bestandsgebäude direkt an der Uferkante (Spundwand) der Müggelspree angrenzt. Der vorhabenbezogene B-Plan 9-73b VE setzt u.a. die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche

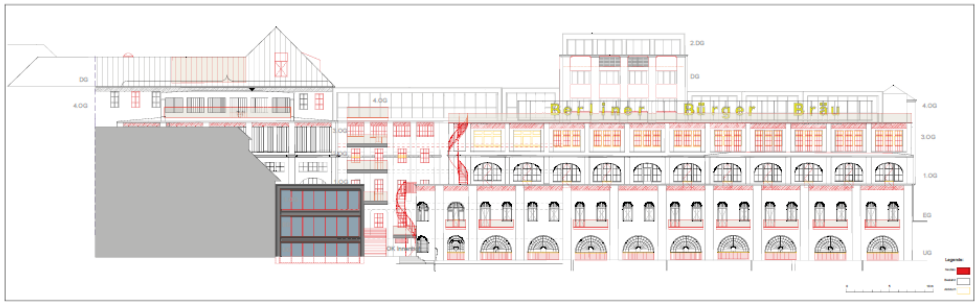
Stellungnahme	Abwägung
Die Förderung der freien Kunstszene ist von großer Bedeutung, da sie nicht nur das kreative Profil Berlins maßgeblich prägt, sondern auch einen starken Beitrag zur kulturellen Vielfalt und internationalen Anziehungskraft der Stadt leistet. Trotz ihrer wichtigen Rolle wird diese Szene zunehmend verdrängt, da geeignete Räume und Förderungen fehlen. Während das Stadtmarketing die kulturelle Dynamik Berlins oft hervorhebt, wird die Unterstützung der freien Szene (im Vergleich zu den großen Häusern) leider immer nur marginal gehandhabt.	vorhabenbezogen fest. Daher wird unter Beachtung denkmalschutzrechtlicher Belange zum Erhalt und Nachnutzung der denkmalgeschützten Bausubstanz als Art der baulichen Nutzung eine Fläche für wohnverträgliches Gewerbe (u.a. sind auch Ateliers für Künstler und Kreative zulässig) und Wohnen mit durch die textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2 bestimmten zulässigen Nutzungen im vorhabenbezogenen B-Plan festgesetzt. Die konkrete vorhabenbezogene Nutzung im Rahmen des genannten festgesetzten Nutzungsspektrums ist dagegen verbindlich im Durchführungsvertrag vom 19. Januar 2023 sowie in der Nachtragsvereinbarung vom 19. Dezember 2024 geregelt (siehe textliche Festsetzung Nr. 16). Es werden aber auch die mit der Wohnbauleitstelle abgestimmten 26,3 % der geplanten Wohngeschossfläche als mietpreisgebundenen Wohnraum gesichert und im § 8 des Durchführungsvertrages vom 19. Januar 2024 verbindlich geregelt.
Durch die Bereitstellung von Flächen für die freie Kunstszene in Friedrichshagen könnte ein langfristiger, nachhaltiger Kulturort entstehen, der sowohl für die lokale Bevölkerung als auch für Berliner*innen und internationale Kunst- und Kulturliebhaber*innen einen echten Mehrwert bietet. Solche Orte fördern nicht nur die Kreativität, sondern auch den interkulturellen Austausch und das soziale Miteinander - ein Gewinn für die gesamte Stadt!	Wird zur Kenntnis genommen.
12 Bürger 12	

Stellungnahme	Abwägung
Um die Akzeptanz in der Nachbarschaft zu erhöhen, wäre es wünschenswert, wenn Qualitäten entstehen, die den Friedrichshagenern und den Besuchern von Friedrichshagen zugute kommen. Bitte prüfen Sie folgende Qualitäten: • Öffentlicher Zugang zum Wasser: Der öffentliche Zugang ist möglich an der Stelle, wo die Einleitung von Regenwasser in die Müggelspree vorgesehen ist. Es ist nicht nachvollziehbar, warum an dieser Stelle ausschließlich eine private Nutzung von wertvollen Außenflächen am Wasser geplant ist. • Erhalt der Terrasse, Nachbarschaftsraum mit Wasserbezug: Die Terrasse konnte früher regelmäßig von den Friedrichshagenern und Gästen genutzt werden (z.B. beim Bölschefest). Man hat dort einen herrlichen Blick auf die Müggelspree. Diese Terrasse sollte unbedingt erhalten bleiben und sollte in Verbindung mit einem Nachbarschaftsraum von der Öffentlichkeit genutzt werden können. • Wohnverträgliches Gewerbe: Die Nutzungsaufteilung hat sich grundlegend geändert. Statt den geplanten 133 Wohnungen wird es nun nur noch 35! Wohnungen geben. Die Gewerbefläche erhöht sich von 3.500 m² auf 6.824 m². • Zusätzlich kommt eine Atelierfläche von 3 .668 m² hinzu. Dies wirkt sich ungünstig auf die Nachbarschaft aus, da eine Nutzungsmischung nicht	Wird zur Kenntnis genommen. Dem privaten Belang der baulichen Entwicklung und Verwertung einer zuvor brachliegenden gewerblichen Fläche stehen überwiegend positive Auswirkungen auf öffentliche Belange gegenüber. Das denkmalgeschützte Bestandsgebäude steht seit langer Zeit leer, sein Zustand verschlechtert sich zunehmend. Ziel des vorhabenbezogenen B-Plans 9-73b VE ist daher die Erhaltung und nachhaltige Nutzung des Denkmals. Unter besonderer Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange werden mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-73b VE die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung des überwiegenden Teils der denkmalgeschützten Bausubstanz mit wohnverträglichem Gewerbe sowie Wohnen einschließlich mietpreisgebundenen Wohnraum auf Grundlage des abgestimmten Vorhabens der Vorhabenträgerin, BürgerBräuQuartier Grundstücksgesellschaft am Müggelsee mbH gesichert. Insbesondere die zum öffentlichen Raum (Bölschestraße und Müggelspree) sichtbare Nord- und Südfassade mit dem historischen Schriftzug „Berliner Bürger-Bräu“ sind dabei von besonderer städtebaulicher und denkmalschutzrechtlicher Bedeutung. Auch wird durch die planungsrechtliche Sicherung eines öffentlich nutzbaren Platzes direkt vor dem denkmalgeschützten Brauereigebäude die Sicht - bzw. Erlebbarkeit des Denkmals aus Richtung der Bölschestraße wiederhergestellt. Ein öffentlich nutzbarer Uferbereich kann dagegen planungsrechtlich nicht

Stellungnahme	Abwägung
mehr möglich ist. Es wird nicht dargestellt, welche Gewerbe- und Ateliernutzung vorgesehen ist. Es sollte geprüft werden, ob eine Festlegung auf kleinteiliges Gewerbe möglich ist, sodass kein ortsuntypischer Mega-Gewerbekomplex entstehen kann.	gesichert werden, da das denkmalgeschützte Bestandsgebäude direkt an der Uferkante (Spundwand) der Müggelspree angrenzt. Der vorhabenbezogene B-Plan 9-73b VE setzt u.a. die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche vorhabenbezogen fest. Daher wird unter Beachtung denkmalschutzrechtlicher Belange zum Erhalt und zur Nachnutzung der denkmalgeschützten Bausubstanz als Art der baulichen Nutzung eine Fläche für wohnverträgliches Gewerbe und Wohnen mit durch die textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2 bestimmten zulässigen Nutzungen im vorhabenbezogenen B-Plan festgesetzt. Die konkrete vorhabenbezogene Nutzung im Rahmen des genannten festgesetzten Nutzungsspektrums ist dagegen verbindlich im Durchführungsvertrag vom 19. Januar 2023 sowie in der Nachtragsvereinbarung vom 19. Dezember 2024 geregelt (siehe textliche Festsetzung Nr. 16). Das Vorhaben, welches Grundlage für den vorhabenbezogenen B-Plan ist, wurde in Abstimmung mit dem Bezirk auf Grund der anhaltend hohen Zinsen sowie Material- und Baukosten einschließlich der damit verbundenen Rahmenbedingungen dahingehend geändert, dass der Anteil an Wohnen zugunsten von Gewerbe reduziert wurde. Es werden aber weiterhin die mit der Wohnbauleitstelle abgestimmten 26,3 % der reduzierten Wohngeschossfläche als mietpreisgebundenen Wohnraum gesichert und im § 8 des Durchführungsvertrages vom 19. Januar 2024 verbindlich geregelt.

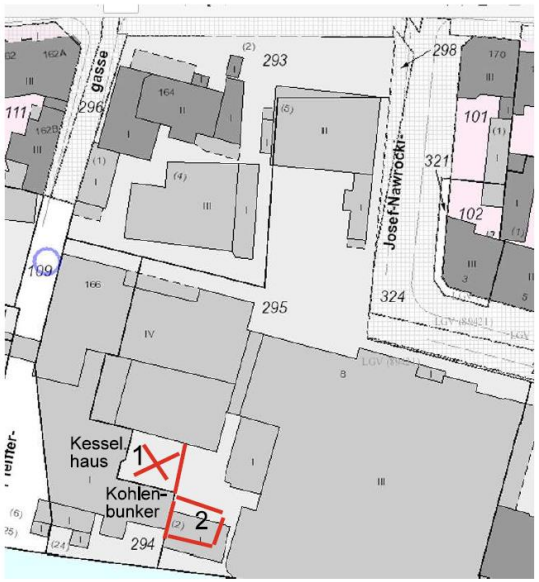
Stellungnahme	Abwägung
13. Bürger 13	
13.1	
Wie Sie wissen, vertreten wir die rechtlichen Interessen der MSD 164-166 Verwaltungs GmbH & Co. KG. Die auf uns lautende Vollmacht liegt Ihnen bereits vor. Unsere Mandantschaft ist Eigentümerin der im Folgenden genannten Grundstücke Müggelseedamm 164- 166: • Flur 451, Flurstück 109, Amtsgericht Köpenick, Grundbuch von Köpenick, Blatt 5591N (Verkehrsfläche Pfeiffergasse), • Flur 451, Flurstück 293, Amtsgericht Köpenick, Grundbuch von Köpenick, Blatt 34890N (Bräustübl und Wirtschaftshaus), • Flur 451, Flurstück 294, Amtsgericht Köpenick, Grundbuch von Köpenick, Blatt 34891 N • (Kesselhaus und teilweise ehemaliges Sudhaus), • Flur 40/501, Flurstück 119, Amtsgericht Köpenick, Grundbuch von Köpenick, Blatt 5592N (neues Sudhaus, westlich angrenzend an das Plangebiet),	Wird zur Kenntnis genommen-

Stellungnahme	Abwägung
• Flur 40/501, Flurstück 201, Amtsgericht Köpenick, Grundbuch von Köpenick, Blatt 5593N (kleine Fläche bei dem neuen Sudhaus, westlich angrenzend an das Plangebiet), Flur 451, Flurstück 291, Amtsgericht Köpenick, Grundbuch von Köpenick, Blatt 34488N (westlich angrenzend an das neue Sudhaus) Zur Wahrung der Interessen unserer Mandantschaft nehmen wir im Rahmen dieser Beteiligung zu den ausgelegten Unterlagen und zum B-Plan als unmittelbare Nachbarin wie folgt Stellung:	
13.2	
A. Glaskörper und weiterer einstöckiger Neubau Die ausgelegten Unterlagen enthalten – anders als bei der ersten Auslegung im Jahr 2021 – keine Bauzeichnungen mehr. Wir gehen jedoch davon aus, dass es sich bei der Bebauung im südöstlichen Teil, an der Grenze zum Flurstück 294 mit	Wird zur Kenntnis genommen. Gegenstand der Veröffentlichung des Entwurfs des vorhabenbezogenen B-Plans 9-73b VE bzw. der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB waren

Stellungnahme	Abwägung
einer Oberkannte von 43,0 m weiterhin um den „Glaskörper“ handelt, der ursprünglich geplant war. Wir fügen die alte Planung mit dem eingezeichneten Glaskörper als **Anlage 1** bei. Anlage 1 Planungsstand Wasserseite (Ansicht Süd)  Den Glaskörper haben wir außerdem in einer Skizze zu den Höhenangaben blau eingezeichnet (**Anlage 2**). Laut Bebauungsplan soll der Glaskörper direkt an der östlichen Wand des ehemaligen Kohlenbunkers angebaut werden. Anlage 2	bzw. sind gemäß BauGB der Entwurf des vorhabenbezogenen B-Plans 9-73b VE mit dem Bearbeitungsstand vom 29. August 2024, die Begründung und die Fachgutachten sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan. Qualifizierte Baupläne sind dagegen nicht Gegenstand der Veröffentlichung. Die in der Stellungnahme angesprochenen Bauzeichnungen waren nur Planungsstände der Vorhabenplanung zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im November 2021 zur Veranschaulichung der Planungsintention, da zu diesem Zeitpunkt noch kein Entwurf des vorhabenbezogenen B-Plans vorlag. Die zum Erhalt, Sanierung und Nachnutzung der denkmalgeschützten Bausubstanz weiter qualifizierten Bauzeichnungen waren bzw. sind Grundlage der Abstimmungen mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden. Das Ergebnis der Abstimmungen mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden ist Grundlage des Planverfahrens und spiegelt sich in dem Entwurf des vorhabenbezogenen B-Plans 9-73b VE wider. Wie in der Stellungnahme vermutet, handelt sich hier um das geplante neue Wohngebäude im Südwesten des Vorhabengebietes an der Grenze zum Flurstück 294 mit einer nunmehr im Ergebnis der Veröffentlichung des Entwurfes festgesetzten Oberkante von 42,5 m ü NHN. Im Entwurf des vorhabenbezogenen B-Plans wird allerdings nur die Art und das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt und nicht die Materialität („Glaskörper“). Im Ergebnis der Abstimmungen mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden einschließlich der

Stellungnahme	Abwägung
	Beachtung der vorhandenen Grundstückssituation ist dieses geplante neue Wohngebäude leicht abgesetzt von der Grenze zum Flurstück 294, so dass keine Auswirkungen auf die angrenzende Bebauung (Kohlenbunker) zu erwarten sind. Anforderungen des Brandschutzes werden im Rahmen des Brandschutzkonzeptes geprüft und mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden abgestimmt. Im aktuellen Entwurf des vorhabenbezogenen B-Plans 9-73b VE verläuft die Baugrenze genau in der südlichen Flucht des Nachbargebäudes auf Flurstück 294 und nicht, wie sich aus der Abbildung der Anlage 2 der Stellungnahme ersichtlich, leicht versetzt.
13.3	
Außerdem ist laut Planzeichnung ein circa (in den Unterlagen befindet sich kein Bezugspunkt für die Höhenangaben üNHN) 3,15 m hoher, wahrscheinlich einstöckiger Anbau (in Anlage 2 türkis eingezeichnet). Außerdem haben wir eine weitere Skizze angefertigt, aus der sich die Lage und Anordnung dieser Baukörper zueinander ergibt (vgl. **Anlage 3**). Daraus ergeben sich für unsere Mandantschaft folgende Probleme bzw. Fragen:	Der Bezugspunkt ist entsprechend der Legende des Entwurfs des vorhabenbezogenen B-Plans 9-73b VE festgesetzt. Die jeweils festgesetzte maximale Gebäudeoberkante bezieht sich auf Metern über NHN. Auch soll, anders als in der Stellungnahme vermutet, keine weitere eingeschossige bauliche Anlage gemäß Vorhabenplanung errichtet werden. Die vorhandene

Stellungnahme	Abwägung
Anlage 3	Hofsituation (OK 36,7 m) soll bestehend bleiben, so dass keine unmittelbaren Auswirkungen auf die benachbarte bauliche Anlage (Kesselhaus) bestehen.

Stellungnahme	Abwägung
 Lageplan angrenzende Neubauten 1 Lücken-Neubau 2 Glaskörper höher als Kohlenbunker	
13.4	
• Der Glaskörper ist höher als der Kohlenbunker an der Ostwand und das untere Dach würde „weggedrückt“ werden. Es ist insofern eine Brandmauer erforderlich, jedoch ist unklar, wie diese mit den unterschiedlichen Höhensprüngen verlaufen soll. Uns ist nicht klar, wie hoch die Brandmauer der Vorhabenträgerin an diesen Stellen sein wird. Errichtet die Vorhabenträgerin die Brandmauer über den gesamten	Der geplante und mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden abgestimmte Neubau wird wie bereits erwähnt leicht abgerückt vom Nachbargebäude des Grundstücks Müggelseedamm 164 errichtet. Daher ist kein Konflikt mit dem Nachbargebäude zu erwarten.

Stellungnahme	Abwägung
Grenzbereich zum Flurstück 294? Unklar ist auch, wie in diesem Zusammenhang die Entwässerung erfolgen soll. • Erhalten der Glaskörper und der einstöckige Neubau begrünte Flachdächer? Welche Vorkehrungen werden unternommen, um Schäden an der Mauer auf dem Grundstück unserer Mandantschaft zu vermeiden? • Wo sollen die PV-Anlagen aufgestellt werden? Auf beiden Neubauten (Glaskörper und einstöckiger Neubau)?	Es wurde ein Entwässerungskonzept zum vorhabenbezogenen B-Plan 9-73b VE erarbeitet und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Das Regenentwässerungskonzept war ebenfalls Teil der öffentlich ausgelegten Planunterlagen. Die Versickerung erfolgt auf Höhe des öffentlich zugänglichen Platzes in Mulden. Im inneren Bereich wird das Wasser durch Rigolen gespeichert und entsprechend den Anforderungen der Berliner Wasserbetriebe sowie der zuständigen Senatsverwaltung gedrosselt in die Spree eingeleitet. Die Zulässigkeit von Flächen für Dachbegrünung ergeben sich aus dem Entwurf des vorhabenbezogenen B-Plans 9-73b VE i.V.m. der textlichen Festsetzung Nr. 15 einschließlich weiterer Erläuterungen in der Begründung. Darunter ist auch die flachgeneigte Dachfläche des geplanten neuen Wohngebäudes (OK 42,5 m). Auch die Dachbegrünung auf dem geplanten neuen Wohngebäude hat keine Auswirkungen auf die benachbarte Bebauung (Kohlenbunker). Um eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Denkmals zu vermeiden können PV-Anlagen in Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden nur auf Dachteilen hinter vorhandenen und neuen Attikas errichtet werden.

Stellungnahme	Abwägung
Wie wird die Brandmauer des einstöckigen Anbaus gestaltet? Wir fügen Bilder, aus denen sich der Verlauf der Brandmauer nach unserem Verständnis ergibt, als **Anlage 4** bei. Anlage 4	Der angesprochene eingeschossige Anbau ist nicht geplant. Es bleibt bei der vorhandenen Situation auf dem Vorhabengrundstück. Eventuelle Anforderungen des Brandschutzes werden im Rahmen des Brandschutzkonzeptes geprüft und mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden abgestimmt.

Stellungnahme	Abwägung
Kesselhaus innen  Diese Tür hier ist Kesselhaus aussen  abgeschätzte Höhe des Lückenneubaus mit 3,15m hier die grüne Tür Abgeschätzte Höhe des „Lücken-Neubaus“, der 3,15 m hoch sein soll. Roter Meterstab mit 2m ➔ obere 2 Fenster werden nicht überbaut. Wie wird die Brandmauer gestaltet, nachdem der obere Bereich frei sein wird? Was ist mit unserem Dach? Bordüre? Dachentwässerung?	
13.4	
B. Kesselhaus Bordüre Im Zusammenhang mit dem unter A. Gesagten stellt sich auch die Frage, wie sich die bisher vorhandene Bordüre am Kesselhaus zur geplanten Brandmauer der Vorhabenträgerin verhält. Wir fügen ein Foto der Bordüre als **Anlage 5** bei. Anlage 5	Ein Konflikt mit der Bordüre oder anderen Fassadenteilen am Kesselhaus entsteht nicht, da an dieser Stelle kein eingeschossiger Anbau geplant ist, wie in der Stellungnahme angenommen wurde.

Stellungnahme	Abwägung
	
13.5	

Stellungnahme	Abwägung
C. Abriss Leichtbauhalle Die Leichtbauhalle auf dem nördlichen Teil des Vorhabengrundstücks soll abgerissen werden. Die nördliche Wand der Leichtbauhalle steht jedoch auf dem Grundstück unserer Mandantschaft. Unklar ist, wie der Abriss erfolgen soll, wenn sich Teile der Leichtbauhalle auf einem Fremdgrundstück befinden. Dies muss zwischen der Vorhabenträgerin und unserer Mandantschaft zivilrechtlich geklärt werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Auf Grundlage der Vorhabenplanung hat sich die Vorhabenträgerin bereit erklärt, zur Umsetzung der Teilfläche des öffentlich nutzbaren Platzes auf dem Vorhabengrundstück den Abriss der angesprochenen Halle auf eigene Kosten zu übernehmen. Es wird davon ausgegangen, dass der komplette Abriss auch mit Zustimmung der Eigentümer der Grundstücke Müggelseedamm 164/166 erfolgen kann.
13.6	
D. Tiefgarage In den Plänen ist die genaue Lage der Parkplätze in der Tiefgarage und außerhalb der Tiefgarage nicht eingezeichnet. Im Übrigen steht unserer Mandantschaft eine Grunddienstbarkeit für ein „Tiefgaragenerrichtungsrecht“ zu (eingetragen am 06.12.2016 im Grundbuch von Köpenick, Blatt 34890N, zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 293). Für unsere Mandantschaft ist nicht klar, inwiefern dies in der jetzigen Planung berücksichtigt wurde. Anderenfalls stünde das Recht zur Errichtung einer Tiefgarage auf Grundlage des	Der Entwurf des vorhabenbezogenen B-Plans 9-73b VE setzt nur die Fläche für Tiefgaragen fest. Die Einteilung bzw. Ausweisung von Stellplätzen ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Die angesprochene Grunddienstbarkeit (Tiefgaragennutzungsrecht) ist von der Vorhabenplanung nicht berührt.

Stellungnahme	Abwägung
Bebauungsplans im Widerspruch mit dem zivilrechtlichen Anspruch unserer Mandantschaft.	
13.7	
E. Höhen Leider konnten wir in den Unterlagen keine Bezugspunkte für die Höhenangaben finden. Da man auf Baupläne zur konkreten architektonischen Gestaltung des Vorhabens verzichtet hat, ist es sehr unübersichtlich, sich das Vorhaben vorzustellen, insbesondere wegen der zahlreichen Höhensprünge der einzelnen Gebäudeteile. Aus diesem Grund haben wir die Anlage 2 erstellt, die die verschiedenen Höhensprünge verdeutlicht. Wir regen dringend an, dies im Verlauf der weiteren Planung zu ergänzen und bitten darum, uns bereits vorab den Bezugspunkt der Höhen zu nennen, um den Verlauf der Brandmauer entlang der Grundstücke unserer Mandantschaft einschätzen zu können.	Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf Meter über NHN (siehe Legende des Entwurfs des vorhabenbezogenen B-Plans 9-73b VE). Auf der Plangrundlage des Entwurfes des vorhabenbezogenen B-Plans 9-73b VE sind teilweise vorhandene Geländehöhen vermerkt. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im Ergebnis der Veröffentlichung des o.g. Entwurfes sich Änderungen der festgesetzten Oberkante einzelner Bauteile ergeben haben, die unter den in der angesprochenen Anlage aufgelisteten Oberkanten liegen.
13.8	
Abschließend wird hiermit beantragt, unserer Mandantschaft Akteneinsicht in all die genannten, aber nicht ausgelegten Unterlagen, insbesondere sämtliche behördliche Abstimmungsvorgänge mit der Eigentümerin sowie aller sonstigen	Die Akteneinsicht zum Planverfahren erfolgte am 11. Februar 2025.

Stellungnahme	Abwägung
beim Aufstellungsbeschluss des Verfahrens 9-73b VE berücksichtigten Unterlagen zu gewähren und unserer Mandantschaft im Anschluss daran erneut Gelegenheit zur Stellungnahme geben.	
13.9	
Sollte im Übrigen weiter erwogen werden, das B-Planverfahren 9-73a für die Grundstücke unserer Mandantschaft fortzusetzen, beantragen wir, uns in den Planungsfortschritt eng einzubeziehen.	Wird zur Kenntnis genommen.
14. Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.	
14.1	
Nach Einsichtnahme in die Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:	Wird zur Kenntnis genommen.
14.2	
Sowohl in der Auftaktveranstaltung 2019, als auch in unserer Stellungnahme vom 17.11.2021 haben wir auf die Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen hingewiesen. Dennoch liegen den Unterlagen nur ein Bericht zur faunistischen Untersuchung von 2019 (über 5 Jahre alt) und eine artenschutzrechtliche	Das Vorliegen der faunistischen Untersuchung ist eine unmittelbare Reaktion auf die hier dargestellte Forderung nach einer entsprechenden Untersuchung. Die erfolgte Artenschutzuntersuchung stellt den grundsätzlichen Zustand des Vorhabengebietes hinsichtlich des Vorkommens der geschützten Arten Vögel und Fledermäuse dar. Eine erneute Sichtkontrolle auf Vögel und Fledermäuse

Stellungnahme	Abwägung
Ersteinschätzung (Potenzialanalyse) von 2011 (über 13 Jahre alt) bei. Das erwähnte Gutachten von 2021 von IUS fehlt. Prüft man die in der Begründung aufgeführten Stellungnahmen, fehlt zudem die Abwägung unserer und ggf. weiterer privater Stellungnahmen, was den Grundsätzen der Partizipation widerspricht1 - vor allem Nr. 7 – Ergebnisse zurückmelden -.	vor Baumfällarbeiten, Gehölzrodungen und an Gebäuden zu Baubeginn sowie eine detaillierte Festlegung des erforderlichen Ausgleichsumfanges zum Zeitpunkt des Baubeginns wurde im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt. Die Vorhabenträgerin hat vor Baubeginn die erforderlichen natur- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen bei der uNB anzuzeigen und deren Zustimmung einzuholen. Sollte bei einer weiteren Kartierung ev. eine höhere Anzahl an Niststätten festgestellt werden, so ist deren Ausgleich durch die Schaffung von Ersatzniststätten im Rahmen der Vorhabenumsetzung innerhalb des Plangebietes umsetzbar. In der Begründung wird – anders als dargestellt – das Erfordernis eines vorgezogenen Ausgleichs im Zusammenhang mit der Avifauna behandelt. Es wird auch ausgeführt, dass Regelungen dazu in den Durchführungsvertrag aufgenommen worden sind. Hinweis: die erwähnte Stellungnahme vom 17.11.2021 (siehe Punkt 14.13) im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a BauGB wurde zusammen mit den anderen Stellungnahmen geprüft und in Hauptschwerpunkten gegliedert und für das weitere Verfahren ausgewertet. Das Ergebnis ist entsprechend in der Begründung dargestellt.
14.3	
Aufgrund der in 2019 bei nur einer einzigen Begehung festgestellten Funde (Kotspuren, Nistmaterial – s. Begründung S. 126) und der Einschätzung der Eignung der Gewölbekeller sowie anderer Plätze im Gebäude als Winterquartier für Fledermäuse, bedarf es mehr als dringend einer weiteren Untersuchung dieser geeigneten Räume und Plätze im Winter, aber auch im Sommer, um die	Siehe Abwägung zu Punkt 14.2.

Stellungnahme	Abwägung
tatsächliche aktuelle Nutzung zu bestimmen. Nur so kann ein Vorkommen streng geschützter Arten ausgeschlossen und geeignete Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse und Vögel vor Abriss und Sanierung umgesetzt werden. Der Eintritt von Verbotstatbeständen gemäß §44 BNatSchG, welche für das Einzelindividuum gelten, muss verhindert werden.	
14.4	
Es ist so ärgerlich, dass wieder mehrere Jahre verstrichen sind, ohne dass etwas für den Ausgleich vorhandener Niststätten getan wurde. Wären nach Bekanntwerden der Ergebnisse von 2019 bereits Ersatznistkästen in der näheren Umgebung aufgehangen worden, würde es jetzt nicht zu Verzögerungen kommen. Und dass nochmals eine artenschutzrechtliche Prüfung nach spätestens 5 Jahren erforderlich ist, ist auch bekannt. Die Gutachter haben in ihrem Bericht 2019 auf eine nochmals notwendige Untersuchung auch hingewiesen. Warum wurde diesbezüglich nichts veranlasst?	Die Nistkästen werden rechtzeitig im Vorfeld der Planumsetzung aufgehängt werden. Vor Umsetzung der Baumaßnahmen ist eine erneute Kontrolle auf Niststätten durchzuführen auf deren Grundlage der erforderliche Ausgleichs-umfang seitens der unteren Naturschutzbehörde (uNB) final festgelegt wird. Im Rahmen der Planumsetzung erfolgt eine Prüfung/Kontrolle durch das zuständige Fachamt.
14.5	
Es gibt in der Begründung keine Angaben bzgl. Vermeidung, Minderung oder Ausgleich für Fledermäuse, obwohl solche noch ermittelt und durchgeführt werden sollen (s. Begründung, S. 127, Schlussfolgerungen). Das lehnen wir ab, da es eindeutig Hinweise auf die Nutzung von Fledermäusen in den Gebäuden gab und vermutlich noch gibt. Daher müssen die Verbotstatbestände des §44 BNatSchG zwingend vermieden werden, was NUR mit einer detaillierten Untersuchung durch einen nachweislich geschulten Sachverständigen für Fledermäuse im Sommer und Winter nachgewiesen werden kann.	Es sind in dem Gebäude zwar im Rahmen der Untersuchung 2019 Kotspuren von Fledermäusen gesichtet worden, aber niemals Fledermäuse selbst – auch seitdem nicht mehr. Vor Umsetzung der Baumaßnahmen ist eine erneute Kontrolle auf Niststätten durchzuführen auf deren Grundlage der erforderliche Ausgleichsumfang seitens der uNB final festgelegt wird.

Stellungnahme	Abwägung
14.6	
Der Punkt IV.7 behandelt lediglich den Ausgleich von Vögeln. Allerdings wird das Thema Vermeidung bspw. von Vogelschlag an Glas auch nicht behandelt.	Die Fassaden bleiben weitgehend unverändert, da das Gebäude unter Denkmalschutz steht. Es sind keine sehr großen Glasfronten geplant. Das Thema Vogelschlag muss deshalb auch nicht intensiver im Planverfahren betrachtet werden.
14.7	
Das Thema Beleuchtung der Gebäude und Wege, etc. wird in der Begründung zum B-Plan ebenfalls nicht behandelt. Unter Pkt. IV.3 gibt es keine Angaben zu solchen Immissionen. Da das Gebäude jedoch an die Müggelspree angrenzt und sich, gemäß der Studien vom Leibniz-Institut für Gewässerökologie und Binnenschifffahrt, künstliches Licht auch auf Fische und Wasserorganismen auswirkt, ist die Einhaltung der Vorgaben des Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland von 2021, §41a, zwingend erforderlich. Künstliches Licht wirkt sich aber auch auf alle anderen Organismen an Land aus – Insekten, Vögel, Menschen. Daher fordern wir die Erstellung eines Lichtkonzepts gemäß den Anforderungen des Insektenschutzgesetzes sowie der Festlegung geeigneter Maßnahmen gegen Vogelschlag (s. auch Broschüre des Senats: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht3	Wird zur Kenntnis genommen. Mangels eines fehlenden bodenrechtlichen bzw. städtebaulichen Bezugs kann eine insektenfreundliche Beleuchtung im Bebauungsplan grundsätzlich nicht festgesetzt werden. Gesetzliche Vorgaben werden im Rahmen der Vorhabenumsetzung beachtet werden.
14.8	
In der Fläche ABCDA sollen lt. B-Plan, TF 13, elf hochstämmige, heimische, standortgerechte Laubbäume gepflanzt werden. Das begrüßen wir, jedoch haben wir Bedenken bzgl. der Langlebigkeit dieser Maßnahme, da die	Nach den planerischen Rahmenbedingungen mit einem Abstand zwischen der Wand der Tiefgarage und der Straßenverkehrsfläche lassen sich Bäume

Stellungnahme	Abwägung
Überdeckung der unter dieser Fläche geplanten Tiefgarage gerade einmal 0,6 m betragen soll (TF 14). Um kleinere Bäume und Sträucher auf solchen Flächen pflanzen zu können, bedarf es einer Mindestdeckung von 0,8 m, bei größeren Bäumen noch mehr, also mind. 1,0 m. Nur so wird den Bäumen genügend Wurzelraum zur Verfügung gestellt, um fest im Boden verankert zu sein. Ist nicht genügend Raum zum Wurzeln da, kann es sein, dass die Bäume entweder in die unterirdischen Gebäude wurzeln oder nicht genug festen Halt haben und bei stärkeren Stürmen, welche auch in unserer Region zunehmen, schneller umstürzen, als andere Bäume. Die verbleibenden Randflächen zwischen TG und öffentlicher Verkehrsfläche betragen überwiegend zwischen 1,1 m und 2,5 m (B-C, C-F, F-D) was als Pflanzflächen für große Bäume zu gering ist. Nur auf der Seite zwischen B und E der TG beträgt die Breite ca. 4,7 m und zwischen A und D ca. 4,2 m jedoch nicht auf der vollen Länge. Zwischen A und E ist so gut wie gar keine Randfläche vorhanden. Das schränkt den Pflanzbereich enorm ein und dieser muss auf den Bereich über der TG ausgeweitet werden. Daher fordern wir die Festlegung einer Mindestdeckung über der Tiefgarage von 1,0 m.	anpflanzen und dauerhaft erhalten. Die Bäume befinden sich nicht auf der Tiefgarage, ein dauerhafter Erhalt der Bäume ist somit gesichert.
14.9	
Dachbegrünung – TF 15 Wir begrüßen, dass für die tw. denkmalgeschützten Gebäuden eine Dachbegrünung textlich festgesetzt wird. Die Mindestdeckung von 15 cm lässt die Anlage eines Extensiv-Standortes mit Kräutern zu. Diese Bepflanzung sollte als Zielbiotop festgelegt werden, um sog. Sedum-Wüsten zu vermeiden. Denn in Sedum-Wüsten (Sedum-/Sedum-Gras-Moos-Pflanzungen) finden Insekten	Wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme	Abwägung
maximal Nahrung, aber KEINEN Lebensraum (Nist- und Ruhestätten). Daher lehnen wir Sedum-Wüsten ab. Pflanzlisten haben lediglich empfehlenden Charakter, es sei denn sie werden auf dem B-Plan aufgenommen.	
14.10	
Allgemeines Lt. Begründung, S. 5, berührt das „Bebauungsplanverfahren dringende Gesamtinteressen Berlins nach §7 Abs. 1 S. 3 Nr. 2 AGBauGB durch den Müggelseedamm, die Bölschestraße sowie die Straßenbahnlinien 60 und 61.“ Dem widersprechen wir. Denn 1. verbindet neben dem Müggelseedamm auch der Fürstenwalder Damm Köpenick mit Rahnsdorf 2. unterliegen die genannten Straßen und Straßenbahnlinien KEINER „überbezirklichen Verkehrsplanung“, (§7 (1) S. 3 Nr. 2 AGBauGB) 3. stellt sich die Frage, inwiefern der B-Plan die Verkehrsplanung so stark beeinträchtigen soll, dass die Verkehrsführung nicht aufrecht zu erhalten ist? 4. wurden auch andere BV im Nahbereich der genannten Straßenkreuzung realisiert, OHNE dass die Verkehrsführung dermaßen beeinträchtigt wurde, dass ein Verfahren gemäß §13a BauGB damit begründet werden musste (Lebensmittelmarkt Biocompanie, BV Müggelseedamm 174) 5. kommt hinzu, dass für das Baugeschehen, Kranaufstell- und Lagerflächen, etc. die Josef-Nawrocki-Straße und die Pfeiffergasse, als Nebenstraßen, sowie das Flurstück 293 bzw. 297 (nördlich der Bestands-Lagerhalle) zumindest tw. mit in Anspruch genommen werden können.	Dieser Widerspruch wird zur Kenntnis genommen. An den Ausführungen in der Begründung wird festgehalten; denn es wurde im Vorfeld der Veröffentlichung des Entwurfs des vorhabenbezogenen B-Plans 9-73b VE extra überprüft, ob dringende Gesamtinteresse Berlin nach § 7 Abs. 1 S. 3 Nr. 2 AGBauGB berührt werden.

Stellungnahme	Abwägung
Auch der Parkplatz am ALDI-Markt wäre sicherlich nutzbar, da dieser so gut wie nie ausgelastet ist. 6. ist das denkmalgeschützte Bestandsgebäude schon lange nicht mehr „ortsprägend“, da der Allee-Charakter der Bölschestraße die Ansicht dominiert und nicht das Gebäude am Ende der Straße. Zumal das Hauptgebäude und damit auch die 3 markanten B’s von einem davor stehenden Lagergebäude verdeckt werden. (s. Link: https://www.google.de/maps/place/Bis+Immobilien/@52.447247,13.6241892,3a,75y,190.2h,84.49t/data=!3m6!1e1!3m4!1slPz4vXEBynqZ5tTipA-0Tg!2e0!7i16384!8i8192!4m17!1m9!3m8!1s0x47a837e08446892d:0x5ad6139e1b765187!2sB%C3%B6lschestra%C3%9Fe,+12587+Berlin-Bezirk+Treptow-K%C3%B6penick!3b1!8m2!3d52.4519245!4d13.6248465!10e5!16s%2Fg%2F122rtzk3!3m6!1s0x47a837e1580b1769:0x36a230fae11aaff5!8m2!3d52.4469594!4d13.6246886!10e5!16s%2Fg%2F11h7fyb5hy!5m1!1e3?coh=205409&entry=ttu&g_ep=EgoyMDI0MTAwNS4yIKXMDSoASAFQAw%3D%3D Auch das Restaurant Bräustübl ist kaum noch erkennbar. Selbst der Schornstein ist aufgrund der hohen Gebäude und Bäume entlang der Bölschestraße und des Müggelheimer Damms nicht mehr erkennbar und somit nicht prägend. „Orts-„ bzw. „Landschaftsprägend“ ist weder der Schornstein noch das Hauptgebäude. Die Erkennbarkeit ist lediglich von der Müggelspree aus gegeben, begründet jedoch nicht ein Verfahren gemäß §13a BauGB.	

Stellungnahme	Abwägung
7. wurde die Anzahl der Wohneinheiten auf 35 Stück gesenkt und an Gewerbe soll lediglich nicht störendes Gewerbe zugelassen werden, was somit ebenfalls keine „dringendes Gesamtinteresse Berlins“ darstellt. Daher ist diese Begründung für die Durchführung des Verfahrens gemäß §13a BauGB nicht gegeben und wird von uns abgelehnt.	Die Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 13a BauGB hängt in keiner Weise von der Frage ab, ob dringende Gesamtinteresse Berlin nach § 7 Abs. 1 S. 3 Nr. 2 AGBauGB berührt werden. Die Voraussetzungen eines Planverfahrens nach § 13 a BauGB wurden zu Verfahrensbeginn mit positivem Ergebnis geprüft.
14.11	
Die Aussagen in der Begründung S. 21 f., StEP Wirtschaft, StEP Wohnen und StEP Zentren 2030 treffen für dieses Bauvorhaben nicht zu. Das Gleiche gilt für das Planwerk Südostraum Berlin, die Berlinstrategie 3.0. und das Bereichsentwicklungskonzept, jedoch werden dazu lange Texte verfasst.	Die Aussagen in der Begründung sind dem StEP Wirtschaft, dem StEP Wohnen sowie dem StEP Zentren 2030 entnommen. Sie werden hier daher nicht in Zweifel gezogen. Leider ergibt sich aus der Stellungnahme auch nicht, welche Aussagen konkret verkehrt sein sollen.
14.12	
Gesunde Lebensverhältnisse Erschütternd ist für uns, immer wieder zu lesen, dass die Belichtungsverhältnisse innerhalb von Wohnungen oder Teilen von Wohnungen nicht eingehalten werden können. Hier sind mind. 4 von 34 Wohnungen (rund 12 %) betroffen, welche die Mindestzielwerte hinsichtlich Tageslichteinfall nicht erfüllen werden. Schaut man sich die Tabelle auf S. 23 im Gutachten Tageslichtsimulation genauer an, sind es sogar 7 von 34 Wohnungen (rund 21 %) bis zu 9 von 34 Wohnungen im Winter (26 %), die entweder komplett oder teilweise die Mindestzielwerte nicht erreichen. Licht ist ein wichtiger Faktor zur Gesunderhaltung des Menschen. Tageslicht fördert die Produktion von Vitamin D, welches der Mensch für das Immunsystem und gegen psychische Erkrankungen benötigt. Besonders im	Die Belichtungsstudie hat ergeben, dass überall - auch in den stärker verschatteten Bereichen - noch in verantwortungsvoller Art und Weise Wohnungen selbst nach den strengen Maßstäben der DIN EN noch März 2019 wurde die DIN EN 17037 „Tageslicht in Gebäuden“ noch möglich sind. Bei einzelnen wenigen Wohnungen herrschen lediglich bei einigen wenigen Räume von Wohnungen ungünstige Lichtverhältnisse. Im Rahmen des Abwägungsprozesses wurde diese Problematik abschließend geklärt, worauf hier verwiesen wird.

Stellungnahme	Abwägung
Winter wirkt sich der Mangel an Tageslicht negativ auf die psychische Gesundheit des Menschen aus. Daher ist es unverständlich, weshalb Wohnungen geplant werden, welche sich von vorn herein negativ auf die Gesundheit der Menschen auswirken, die darin wohnen. Um es klar zu sagen: Diese Wohnungen machen krank. Dabei ist doch eines der Hauptgrundsätze in der Rahmenplanung: Die Schaffung gesunder Arbeits- und Lebensverhältnisse. Siehe dazu auch § 1 BauGB - Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung -: „(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: 1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“ Dies wird durch Zulassung von Wohnungen mit unzureichender Tagesbelichtung missachtet. Die Planung muss angepasst werden.	
Als Anlage zum Schreiben Nr. 14 (BLN) wurde die Stellungnahme vom 17.11.2021 beigefügt, welche im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB abgegeben wurde.	
14.13	
Nach Durchsicht der vorliegenden Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:	Die Voraussetzungen zur Durchführung eines Planverfahrens nach § 13 a BauGB wurden zu Verfahrensbeginn mit positivem Ergebnis geprüft. Es ist davon auszugehen, dass auch bei einem beschleunigten Verfahren die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen sind, was im kontreten Planverfahren vollumfänglich erfolgt ist. Die Wiedernutzung eines im Bestand

Stellungnahme	Abwägung
Wir lehnen die Durchführung des B-Plan 9-73a und 9-73b VE nach §13a BauGB ab. Auch wenn sich die Bebauung in ihrer Ausdehnung nicht stark verändern und die Gebäudestruktur überwiegend beibehalten wird, muss folgendes bedacht werden. Die Gebäude auf beiden B-Plan-Flächen stehen überwiegend seit mehr als 10 Jahren leer. D. h. die Natur hatte 10 Jahre Zeit sich die Gebäude zurück zu erobern. Das sieht man auch, wenn man sich die Zeit nimmt und eine Weile das Geschehen vor Ort beobachtet. Dann sieht man den Bewuchs auf Dach und Zwischenebenen, die div. Risse und Spalten in den Wänden, hinter Putz sowie die Löcher und Lücken in der Traufe, unter Ziegeln sowie Attika. Hinzu kommen kaputte, offene Fenster. Vor allem sieht man, die Vögel ein- und ausfliegen und zur Nacht kann man Fledermäuse beobachten. Demzufolge gehen wir davon aus, dass die Gebäude gut besiedelt, d. h. div. Niststätten vorhanden sind.	bebauten und vollständig versiegelten Baugrundstücks, integriert im Stadtkontext gelegen, ist auch aus Sicht des Naturschutzes zu begrüßen, insbesondere auch, weil eine faunistische Untersuchung die Verträglichkeit der Planung nachgewiesen hat. Die faunistische Untersuchung bezog sich ausdrücklich auch auf Vögel und Fledermäuse und hat Folgendes ergeben:Bei Vorhabenumsetzung kommt es zum Verlust von Hausrotschwanz-Nestern, die vermutlich zu insgesamt zwei bis drei Brutpaaren gehören. Außerdem wurde das Vorhabengebiet als potenzielles Bachstelzen-Revier festgestellt. Dieser Verlust ist aber ausgleichbar durch Anbringung von vier Nischenbrüterkästen. Durch die Wiedernutzung des ehem. Bürgerbräu-Gebäudes kann ein kulturell bedeutendes denkmalgeschütztes Gebäude zu großen Bestandteilen bewahrt werden. Dieser Belang ist bei der Abwägung ebenso zu berücksichtigen wie das gesellschaftlich wichtige Thema der Schaffung von Wohnraum (am besten an integrierten Standorten), Schaffung von Gewerbeflächen sowie von immer seltener werdenden Ateliers für Kunstschaffende. Im Übrigen sieht die Planung Dachbegrünungen sowie die Gestaltung des Vorplatzes mit Baumpflanzungen vor, die zur Stärkung von Kleinklima und

Stellungnahme	Abwägung
	Biodiversität beitragen. Die Belange des Natur- und Artenschutzes wurden somit im Planverfahren berücksichtigt.
Bei Sanierung und Abriss gehen sämtliche Niststätten verloren. Ohne vorherige Umweltprüfung kommt es zum Verlust geschützter Niststätten ohne Ausgleich und im schlimmsten Fall zu Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG (Störung, Verletzung, Tötung von Tieren), je nach dem, wann die Sanierung sowie der Abriss beginnen. Für die Beseitigung geschützter Niststätten bedarf es einer Ausnahmegenehmigung.	Das Gebäude bleibt zu großen Bestandteilen erhalten. Die Aspekte des Artenschutzes werden beachtet. Das Fehlen einer formellen Umweltprüfung bedeutet nicht, dass keine Umweltgutachten eingeholt worden wären. Wie dargestellt, wurde insbesondere ein faunistisches Gutachten eingeholt, das auch während der Auslegung der Planunterlagen verfügbar gewesen ist. Ferner wurde eine Biotopkartierung angefertigt. Beides war während der öffentlichen Auslegung der Planung einsehbar (auch im Internet). Die zu berücksichtigenden artenschutzrechtlichen Anforderungen innerhalb eines Planverfahrens wurden somit erfüllt.
Die letzte Informationsveranstaltung fand vor 2 Jahren statt. Auf dieser wurde unsererseits auf die Besiedelung der Gebäude durch Vögel und Fledermäuse hingewiesen. Seitdem hätten längst Untersuchungen durchgeführt und Ausgleichskonzepte entwickelt werden können. So könnten bspw. Ersatzniststätten am Gebäude der Restaurants „Bräustübl“ angebracht und die	Es sind die erforderlichen faunistischen Untersuchungen durchgeführt worden. Die Anbringung von Ersatznistkästen ist geklärt. Alle Einzelheiten ergeben sich aus den öffentlich ausgelegten Planunterlagen und Untersuchungen,

Stellungnahme	Abwägung
Zeit bis zum Umsetzung der B-Pläne überbrückt werden. Ein vorgezogener Ausgleich ist besonders für Fledermäuse wichtig, da Ersatzniststätten oftmals erst verzögert angenommen werden. Wir fordern, die Prüfung der Gebäude auf Niststätten und die Entwicklung eines entsprechenden Ausgleichskonzepts.	erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind Bestandteil des Durchführungsvertrages.
Gleichzeitig sehen wir die Notwendigkeit der Planung eines Regenwassermanagements. Auch wenn die Müggelspree an das Grundstück angrenzt, darf nicht alles Regenwasser dorthin bzw. in die Kanalisation abgeleitet werden. Eine Versickerung vor Ort bzw. eine Rückhaltung zur Versorgung der zukünftigen Grünanlagen sollte angestrebt werden. Hinzu kommt, dass eine Verunreinigung des Oberflächengewässers verhindert werden sollte, da in der Umgebung Uferfiltrat zur Trinkwassergewinnung entnommen wird.	Ein Konzept zum Umgang mit dem Regenwasser wurde angefertigt und ist mit den zuständigen Behörden abgestimmt worden, deren Umsetzung wurde im Durchführungsvertrag gesichert. Weiterhin lag eine Bodenuntersuchung während der öffentlichen Auslegung aus.
Im Zuge der Sanierung bzw. Umbau der Gebäude ist auf den Flachdächern Dachbegrünung möglich. Dabei sollte auf die Herstellung eines sog. Biodiversitätsdachs ausgerichtet sein. D. h. dass gleichzeitig neben der Dachbegrünung auch die Ausbringung von Totholzelementen, die Anlage von	Die geplante Dachbegrünung hat eine hohe Bedeutung für den Umgang mit anfallendem Regenwasser. Darauf soll nicht verzichtet werden. Bioversitätsdächer haben eine zu hohe Erddeckung, die mit denkmalpflegerischen Aspekten nicht vereinbar gewesen wären. Mit der

Stellungnahme	Abwägung
feuchten Senken und Sandarien festgelegt werden sollte. Diese Vorgaben können gemäß §9 (1) Nr. 25 BauGB textlich festgesetzt werden, wie die B-Pläne 7-98 VE bzw. 11-118 VE zeigen.	Festsetzung zur extensiven Dachbegrünung auf Gebäudeteilflächen wird ein Konsenz zwischen denkmalpflegerischen und naturschutzrechtlichen Belangen geschaffen. Eine weitere Maßnahme, die wertvoll aus Sicht des Naturschutzes und der Biodiversität ist, ist die geplante Anpflanzung von Bäumen auf dem öffentlich zugänglichen Platz einschließlich der Anlage einer gestalteten Platzfläche in Anlehnung der ursprünglich historischen Situation.
Aufgrund der Nähe zum NSG/LSG und FFH-Gebiet Müggelsee/Müggelspree, einem *‚überregional beachtenswertes Brut-, Rast- und Überwinterungsgebiet für Wasservögel'*1, darf es durch den Umbau der Gebäude nicht zu einem erhöhten Tötungsrisiko bspw. durch Vogelschlag an großen Fensterflächen oder durch Licht kommen. Demzufolge sollte entweder auf große spiegelnde Fassaden verzichtet oder geeignete Schutzmaßnahmen ergriffen werden, Vogelschlag zu verhindern.	Ein erhöhtes Tötungsrisiko ist nicht erkennbar und lässt sich auch nicht aus den Planunterlagen ableiten. Große spiegelnde Fassaden sind nicht geplant. Die Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz – I C äußert sich in ihrer Stellungnahme vom 25.09.2024 wie folgt: *„… Alle Berliner Schutzgebietskategorien (Landschaftsschutzgebiete und Naturschutzgebiete sowie die europäischen Natura 2OOO-Gebiete) liegen in ausreichender Entfernung zu den B-Plan-Grenzen. Auch das FFH-Gebiet „Müggelsee-Müggelspree" liegt in einer Entfernung von etwa 350 m (Luftlinie); zwischen den B-Plan-Außengrenzen und der Außengrenze des FFH-Gebiets verläuft die Müggelspree. Des Weiteren befindet sich ein noch Waldstück dazwischen, das als Puffer für Lärm und Abschottung von Licht dient.“*

Stellungnahme	Abwägung
Bei der Außenbeleuchtung sollte auf folgende Parameter geachtet werden: Abblendung unter der Horizontalen; möglichst niedrige Anbringung; nur die wirklich notwendige Fläche beleuchten; Einsatz von Abschalt- bzw. Dimmungstechnologie; Lichtfarbe warmweiß-gelb < 3.000 Kelvin im Außenbereich besser < 1.700 Kelvin; Spektrum ideal 540– 700 nm; keinerlei UV- oder Infrarot-Anteile; ggf. Verwendung von Amber-LED (verträglicher für Menschen – Melatonin); Oberflächentemperatur < 60° C, geschlossenes Gehäuse. Das nutzt nicht nur dem Schutz der Tiere, sondern auch der Gesundheit der Menschen, die dort zukünftig leben. Denn der Einfluss von schlafstörendem Licht auf die Gesundheit und der Zusammenhang mit Krankheiten sind bereits mehrfach belegt, u. a. von der EU-Kommission2. Die o. g. Parameter können gemäß §9 (1) Nr. 24 BauGB textlich festgesetzt werden.	Die Beleuchtung ist kein bebauungsplanrelevanter Belang und wird deshalb im Planverfahren nicht berücksichtigt. Auch die Ergebnisse der artenschutz-rechtlichen Untersuchungen rechtfertigen keine weiteren Untersuchungen zu dieser Problematik. Im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung ist jedoch nicht von der Errichtung von Beleuchtungseinrichtungen auszugehen, die die Umwelt stören.