

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
XV-30bVE**

für das Grundstück an der Fanny-Zobel-Straße

**Grundbuch von Treptow, Blatt 22840N (neu 33556N)
Flurstücke 97 (neu 145 und 146) und 118,
Gemarkung Treptow, Flur 102,
einen Abschnitt der Fanny-Zobel-Straße
und den Uferweg
im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Alt-Treptow**

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

August 2017

Inhalt

I	Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen	1
1	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	1
2	Beschreibung des Plangebiets	2
2.1	Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung	2
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	2
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	3
2.4	Geltendes Planungsrecht	3
2.5	Verkehrerschließung	4
2.5.1	Individualverkehr	4
2.5.2	Ruhender Verkehr	4
2.5.3	Rad- und Fußgängerverkehr	4
2.5.4	Öffentlicher Personennahverkehr	4
2.6	Technische Infrastruktur	5
2.6.1	Trinkwasser	5
2.6.2	Schmutzwasser, Regenwasser	5
2.6.3	Elektrizität	5
2.6.4	Gas	5
2.6.5	Telekommunikationslinien	6
2.6.6	Wärmeversorgung	6
2.7	Denkmalschutz	6
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	6
3.1.1	Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)	6
3.1.2	Landesentwicklungsplan für Berlin Brandenburg (LEP B-B)	7
3.1.3	Flächennutzungsplan in seiner Funktion als Raumordnungsplan	7
3.2	Flächennutzungsplan	7
3.3	Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne	7
3.4	Stadtentwicklungsplanungen	8
3.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	9
3.5.1	Planwerke Südostraum Berlin/Innere Stadt	9
3.5.2	Lärminderungsplanung / Lärmaktionsplan	9
3.5.3	Luftreinhalteplan	10
3.6	Bezirkliches Zentren- und Einzelhandelskonzept Treptow-Köpenick	10
3.7	Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	11
3.8	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	11
3.9	Planfeststellungen	11
4	Entwicklung der Planungsüberlegungen	11
II	Umweltbericht nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a BauGB	13
1	Einleitung	13
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	14
1.1.1	Intention des Plans	14
1.1.2	Angaben zum Vorhabenstandort	14
1.1.3	Art des geplanten Vorhabens – Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans	14

1.1.4	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens	15
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden	15
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	18
2.1	Räumlicher Untersuchungsumfang, verwandte Untersuchungsmethodik	18
2.2	Bestandsaufnahme und -bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	21
2.2.1	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit (Lärm, Erholung)	21
2.2.2	Schutzgut Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt	22
2.2.3	Schutzgut Boden	23
2.2.4	Schutzgut Wasser	24
2.2.5	Schutzgut Klima/Luft (Luftschadstoffe)	25
2.2.6	Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild	26
2.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	26
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	26
2.3.1	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit (Lärm, Erholung)	26
2.3.2	Schutzgut Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt	31
2.3.3	Schutzgut Boden	31
2.3.4	Schutzgut Wasser	32
2.3.5	Schutzgut Klima/Luft (Luftschadstoffe)	33
2.3.6	Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild	35
2.3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	35
2.3.8	Wechselwirkungen	36
2.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	36
2.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt	36
2.6	Artenschutz	37
2.7	Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG	38
2.8	Wald	38
2.9	Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB	38
2.9.1	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	38
2.9.2	Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch	39
2.10	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	45
2.10.1	Nutzungsalternativen	45
2.10.2	Konzeptalternativen	45
3	Zusätzliche Angaben	45
3.1	Beschreibung der wichtigsten verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf aufgetretene Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Unterlagen	45
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)	46
4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	46

III	Planinhalt und Abwägung	48
1	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	48
2	Begründung der Festsetzungen	49
2.1	Verpflichtung des Vorhabenträgers	49
2.2	Art der baulichen Nutzung	49
2.2.1	Hotel	50
2.2.2	Wohngebäude	50
2.2.3	Versorgung- und Dienstleistung	52
2.3	Maß der Nutzung	53
2.3.1	Zulässige Grundfläche/Grundflächenzahl (GRZ)	53
2.3.2	Zulässige Geschossfläche/Geschossflächenzahl (GFZ)	54
2.3.3	Höhen Oberkanten (OK) und Unterkante (UK)	58
2.3.4	Beschränkung von technischen Aufbauten	61
2.3.5	Zulässigkeit von Solaranlagen	62
2.3.6	Zulässigkeit von Dachaufbauten auf Garagen und dem Versorgungs- und Dienstleistungsgebäude	62
2.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	62
2.4.1	Erweiterte Baukörperausweisung	62
2.4.2	Abstandsflächenunterschreitung gemäß § 6 Abs. 5 BauOBl	63
2.4.3	Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 2 Satz 2 BauO Bl	70
2.4.4	Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 2 Satz 3 BauO Bl	71
2.4.5	Vortreten von Gebäudeteilen	71
2.5	Weitere Arten der Nutzung	72
2.5.1	Garage/Tiefgarage und Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO	72
2.6	Immissionsschutz/Klimaschutz	73
2.6.1	Verkehrslärm	73
2.6.2	Gewerbelärm	80
2.6.3	Luftreinhaltung	82
2.7	Grünfestsetzungen	82
2.7.1	Begrünte und begehbare Dachfläche mit Kinderspielplatz	82
2.7.2	Dachbegrünung und Anpflanzgebot Flurstück 97	83
2.7.3	Baumpflanzungen	84
2.7.4	Entwässerung	84
2.8	Sonstige Festsetzungen	84
2.8.1	Straßenverkehrsfläche	84
2.8.2	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	90
2.9	Hinweise	93
2.9.1	Mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden	93
2.9.2	Pflanzliste	95
2.10	Durchführungsvertrag	96
3	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	98
3.1	Abwägungen der Beteiligungsverfahren zum XV-30	98
3.1.1	Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange 1994 - 1997	99
3.1.2	Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 2009	100

3.2	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB	101
IV	Auswirkungen der Planung	108
1	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	108
2	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	108
3	Auswirkungen auf die Verkehrssituation	108
4	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur	109
5	Auswirkungen auf die Kultur und den Denkmalschutz	110
6	Auswirkungen auf das Gender Mainstreaming	110
7	Städtebauliche Auswirkungen	110
8	Auswirkungen auf bestehende Bebauungspläne	111
V	Verfahren	112
1	Verfahren zum Bebauungsplan XV-30	112
1.1	Aufstellungsbeschluss 1994	112
1.2	Frühzeitige Beteiligung der Bürger 1994	112
1.3	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 1994	112
1.4	Beteiligung der Bürger 1994/95	112
1.5	Beschlüsse zur Planreife	113
1.6	Mitteilung der Änderungsabsicht 1997	113
1.7	1. Änderungsbeschluss	113
1.8	Erneute Beteiligung der Bürger 1997	113
1.9	Erneute Beteiligung der Behörden 2009	113
1.10	2. Änderungsbeschluss	114
2	Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-30b VE	114
2.1	Mitteilung der Planungsabsicht	114
2.2	Teilungsbeschluss XV-30 und Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-30b VE	114
2.3	Neueinleitungsbeschluss	114
2.3.1	Überleitungsvorschrift des § 245c BauGB	115
2.4	Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	115
2.5	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	120
2.5.1	Verfahren	122
2.5.2	Städtebau / Stadtentwicklung	124
2.5.3	Verkehr / Immissionen	147
2.5.4	Grün- und Freiflächenversorgung und Umweltbericht	160
2.6	Eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB	173
2.7	Beschluss zum Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	174
2.8	Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB	174
2.9	Festsetzungsbeschluss	174
VI	Rechtsgrundlagen	175
	Anhang	177
1	Textliche Festsetzungen	177
2	Überlagerung von Abstandsflächen auf Gebäuden	181

I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-30b VE „Hotel und Wohnen an der Spree“ liegt beidseitig der Fanny-Zobel-Straße direkt an der Spree im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Alt-Treptow.

Hinweis: Im Zuge des Verfahrens sind aufgrund von Grundstückskäufen neue Flurstücke gebildet und neu bezeichnet worden, (siehe Kap. I.2.2). Die Begründung nimmt aber weiterhin Bezug auf die alten Flurstücksbezeichnungen.

Der Geltungsbereich war bis zum Teilungsbeschluss am 12.02.2013 Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-30. Dieser wurde 1994 erstmalig aufgestellt und erlangte für die bereits realisierten Bauvorhaben das Verfahrensstadium der Planreife gemäß § 33 Baugesetzbuch (BauGB), auf dessen Grundlage der überwiegende Teil des Gebiets, vor allem der nördlich der Martin-Hoffmann-Straße gelegene Bereich (Planreifebeschlüsse 1995 nach § 33 Abs. 1 BauGB und 1996 nach § 33 Abs. 2 BauGB), auch realisiert worden ist. Südlich der Martin-Hoffmann-Straße wurden Vorhaben nach § 34 BauGB genehmigt. In der Zwischenzeit wurden aufgrund geänderter Rahmenbedingungen mehrfach Änderungen vorgenommen. Nach einer erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Mai/Juni 2009 erfolgte der 2. Änderungsbeschluss am 08.09.2009. Mit dem Eigentumswechsel des unbebauten Grundstückes im nördlichen Planbereich an der Spree und Fanny-Zobel-Straße (Flurstücke 118 und 97) verfolgt die neue Eigentümerin eine Bebauungsabsicht, die mit der bisher konzipierten Planung nur im Wesentlichen in Einklang steht. Die Eigentümerin hat in Abstimmung mit dem Bezirk und der zuständigen Senatsverwaltung einen zweiphasigen Realisierungswettbewerb für ein Hotel und Wohngebäude an der Spree durchgeführt. Der Siegerentwurf soll nun die Grundlage für das weitere Planungskonzept „Hotel und Wohnen an der Spree“ sein.

Die Eigentümerin, Agromex GmbH & Co. KG, beantragte dementsprechend gemäß § 12 Abs. 2 BauGB die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Das setzte jedoch die Änderung des Geltungsbereichs des B-Plans XV-30 voraus. Daher wurde der Geltungsbereich des B-Plans XV-30 um die Flurstücke 118 und 97 reduziert und wird parallel unter dem Titel XV-30a „Treptowers“ weiter geführt. Das geplante Vorhaben auf den Flurstücke 118 und 97 sowie der angrenzende Uferweg sind nun Bestandteil des vorhabenbezogenen B-Plans XV-30b VE „Hotel und Wohnen an der Spree“.

Der Bezirk Treptow-Köpenick fasste am 12.02.2013 den Beschluss zur Teilung des Bebauungsplans XV-30 in die Bebauungspläne XV-30a und XV-30b VE.

Um für das Bebauungsplanverfahren nun die novellierte Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I. S. 1548) im weiteren Verfahren anwenden zu können, hat das Bezirksamt am 05.08.2014 die Neueinleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-30b VE gemäß § 25d Satz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2013 beschlossen.

Aufgrund der bereits durchgeführten Beteiligungsverfahren im Rahmen des Bebauungsplans XV-30 baut das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren auf den bisherigen Verfahrensschritten des Bebauungsplans XV-30 auf. Es fanden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB 1994 und zwei öffentliche Auslegungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 1994/95 sowie 1997 statt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 1994 und 2009 beteiligt. Die grundsätzlichen städtebaulichen Ziele wurden sowohl auf gesamtstädtischer und auf bezirklicher Ebene weiterverfolgt und wurden nie aufgegeben. Aus diesem Grund konnte auf die Wiederholung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Durchführung einer frühzeitigen Behördenbeteiligung verzichtet werden.

Es wurde 2014 die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und 2015 die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Anfang 2016 eine eingeschränkte Beteiligung eines Nachbarn durchgeführt.

2 Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet besteht aus den unbebauten Grundstücken nördlich und südlich der Fanny-Zobel-Straße, dem nördlichen öffentlichen Teil des angrenzenden Uferweges sowie dem nördlichen Bügel der Fanny-Zobel-Straße.

2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Das Plangebiet liegt an der östlichen Grenze der Stadtspreetree, die östlich der Eisenbrücke in die Landschaftsspreetree mit dem Treptower Park übergeht. Die Fanny-Zobel-Straße trennt den Geltungsbereich in einen nördlichen Teil am Spreeufer und einen südlichen von der Fanny-Zobel-Straße eingefassten Block. Entlang des Spreeufers verläuft die Grenze zwischen den Bezirken Treptow-Köpenick und Friedrichshain-Kreuzberg.

Durch die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes für das ehemaligen EAW-Areal und die weitgehende Realisierung der Bebauung liegt das Plangebiet als Brachfläche innerhalb eines stark verdichteten innerstädtischen Quartiers mit Wohn- und Gewerbenutzungen. Östlich des Geltungsbereichs grenzt eine öffentliche Parkanlage an, die den 7- bis 11-geschossigen Bürokomplex der Allianz mit dem 32-geschossigen Treptower von den westlich gelegenen Gewerbe- und Wohnblöcken (6 bis 7 Geschosse) und einem der drei ehemals geplanten 16-geschossigen TwinTowers teilt. Das sich daran anschließende ehemalige Gelände des Busdepots mit der Arena, Badeschiff und dem Restaurantschiff „Hoppetosse“ wird für Veranstaltungen genutzt. An dem nördlich in der Spree liegenden Zoll- und Grenzsteg außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist mittelfristig ein Museumshafen mit Ausstellung und Gastronomie geplant.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan XV-30b VE umfasst die Grundstücke an der Fanny-Zobel-Straße (Grundbuch von Treptow Blatt 22840N (neu 33556N), Flurstücke 97 (neu 145 und 146) und 118, Gemarkung Treptow, Flur 102) und den angrenzenden Uferweg an der Spree (Flurstück 139) im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin, Ortsteil Alt-Treptow. Aufgrund des räumlichen Zusammenhangs (geplante Unterbauung der Straße durch eine Tiefgarage) ist darüber hinaus die nördliche Spange der für diesen Teil ehemals öffentlich gewidmeten Fanny-Zobel-Straße einbezogen.

Der Geltungsbereich hat insgesamt eine Fläche von 9.914 m².

Der ehemalige nördliche Bügel der Fanny-Zobel-Straße (ehemals Flurstück 71 tlw, neu Flurstück 143) und der nördlich angrenzende Teil des Uferwegs (Flurstück 139) wurden zwischenzeitlich von der Vorhabenträgerin erworben. In diesem Zusammenhang sind zum Teil neue Flurstücke gebildet und neu bezeichnet worden. Dies ist in folgender Übersicht dargestellt.

Übersicht zur Änderung der Flurstücksbezeichnungen und Eigentumsverhältnisse

	Flur 102, Flurstücke		Eigentum	
	alt	neu	alt	neu
Uferweg	139	139	Land Berlin	Vorhabenträgerin
Ufergrundstück	118	118	Vorhabenträgerin	Vorhabenträgerin
ehemaliger nördlicher Bügel Fanny-Zobel-Straße	71	143	Land Berlin	Vorhabenträgerin
westliche Fanny-Zobel-Straße	71	142	Land Berlin	Land Berlin
östliche Fanny-Zobel-Straße	71	144	Land Berlin	Land Berlin
südliches Grundstück (kl. Teilfläche)	97	145	Vorhabenträgerin	Land Berlin
südliches Grundstück	97	146	Vorhabenträgerin	Vorhabenträgerin

Die Begründung nimmt weiterhin Bezug auf die alten Flurstücksbezeichnungen und zwar auf die Flurstücke 97 und 118 (mit einer Größe von ca. 7.000 m²) und die Fanny-Zobel-Straße (Flurstück 71 tlw.) und den nördlich angrenzende Teil des Uferwegs (Flurstück 139).

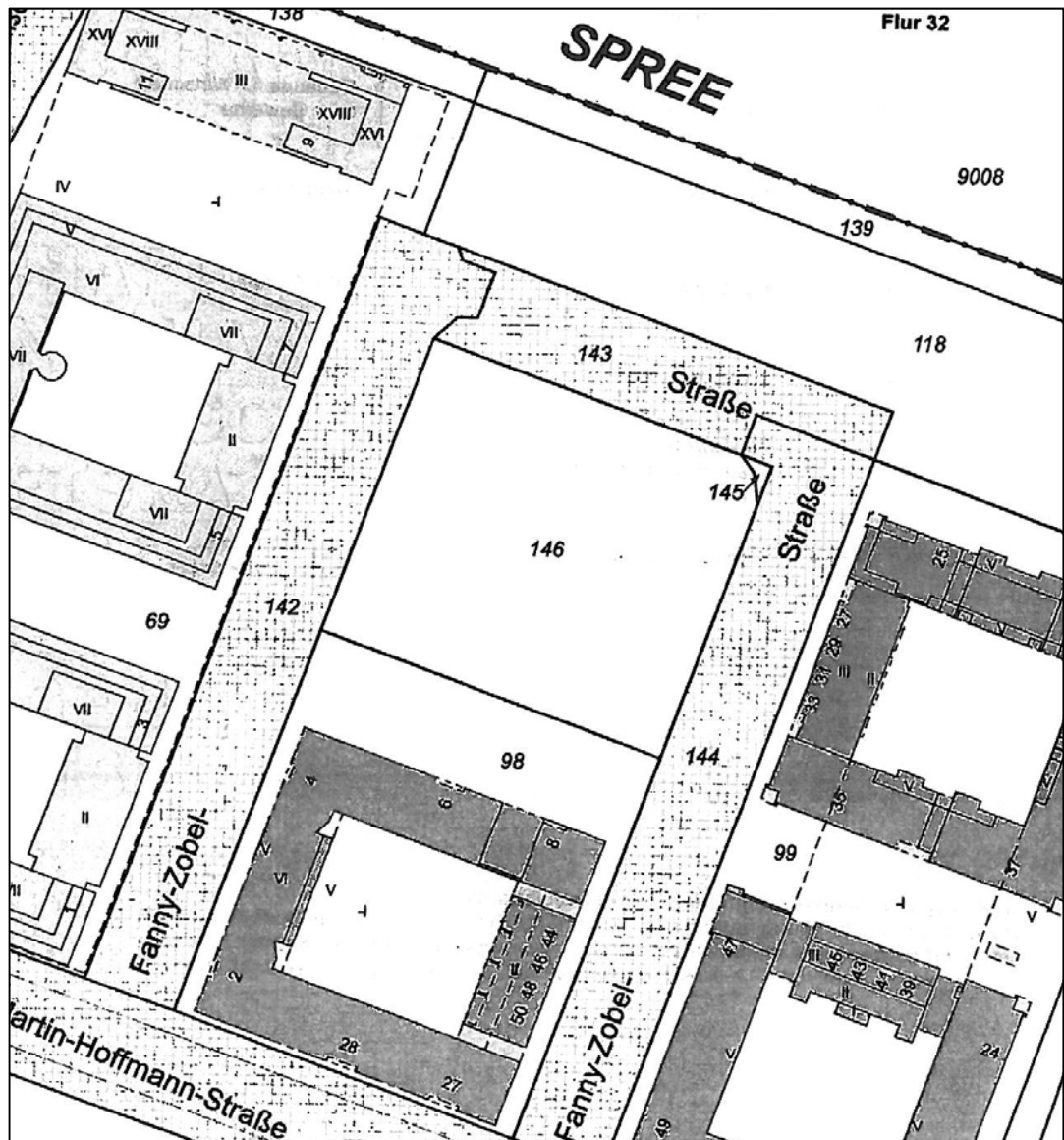


Abb. 1: Flurstücke Flur 102 neu

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Die Grundstücke im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegen bisher brach. Im Zuge der Bauvorbereitungen der Planung des gesamten ehemaligen Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-30 wurden die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-30b VE bereits entsiegelt.

Durch den Geltungsbereich verläuft die nördliche Spange der Fanny-Zobel-Straße.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan XV-30 wird aufgrund der aktuellen Planungsabsicht in den Bebauungsplänen XV-30a und XV-30b VE weiterverfolgt. Die Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens richtet sich derzeit nach § 34 BauGB.

Das geplante Vorhaben ist nach § 34 BauGB nicht zulässig, so dass die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-30b VE erforderlich ist.

2.5 Verkehrserschließung

2.5.1 Individualverkehr

Das Vorhaben ist über die, zurzeit als Ringstraße im Rahmen des Bebauungsplans XV-30 im Jahr 2004 neu hergestellte, Fanny-Zobel-Straße erschlossen. Die Straße liegt nunmehr im Bereich des neuen Bebauungsplans XV-30a. Die Fanny-Zobel-Straße mündet in die Martin-Hoffmann-Straße, über die die übergeordneten Straßen Elsenstraße/An den Treptowers und Puschkinallee (über Eichenstraße) angebunden sind.

Die Elsenstraße ist dabei als großräumige Straßenverbindung der Stufe I im StEP Verkehr, Bestand 2014, dargestellt, die Puschkinallee als übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II. Im Ergebnis des Baus des 16. und 17. Bauabschnitts der BAB A 100 zum Treptower Park und anschließend zur Frankfurter Allee soll die Elsenstraße/ An den Treptowers auf eine Straßenverbindung der Stufe II herabgestuft werden.

2.5.2 Ruhender Verkehr

In dem Bereich nördlich der Martin-Hoffmann-Straße zwischen Eichenstraße und der öffentlichen Parkanlage (im Geltungsbereich des B-Plans XV-30a) befinden sich fast 500 private Stellplätze, die teilweise in Tiefgaragen und teilweise ebenerdig auf Privatflächen untergebracht sind.

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens (LK Argus, Stand August / November 2014) wurde im November 2012 eine Erhebung durchgeführt. Das Ergebnis zeigt, dass am Tag, insbesondere um die Mittagszeit, die Auslastung der Stellplätze im öffentlichen und privaten Raum sehr hoch ist. Dies wurde auch durch eine Anwohnerbefragung bestätigt.

Daraus lässt sich ableiten, dass tagsüber die Stellplätze im öffentlichen Raum vorwiegend von Besuchern und Besucherinnen sowie Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen der gewerblichen Nutzungen im Gebiet belegt werden. Nach Geschäftsschluss sind aber lediglich 50% der Parkplätze belegt und ausreichend Parkplätze zur Verfügung stehen. Die bereits realisierten Bauvorhaben sind damit weitgehend mit Stellplätzen versorgt.

2.5.3 Rad- und Fußgängerverkehr

Das Gebiet ist über die Fanny-Zobel-Straße, die Eichenstraße sowie den Uferstreifen, der westlich an der Eichenstraße beginnt und unter der Elsenbrücke zum Treptower Hafen und in den Treptower Park führt, für Fußgänger und Radfahrer erreichbar und durchquerbar. Der Uferstreifen wird dabei von Fußgängern aber auch von Radfahrern genutzt, obwohl auf den privaten Flächen kein Radfahrrecht besteht. Der Bezirk hat im Mai 2011 das Radwegekonzept Treptow-Köpenick 2010 beschlossen. Danach gehört der Uferweg nicht zum Zielnetz des Konzeptes.

Die südlich des Gebiets gelegene Puschkinallee ist Bestandteil des bezirklichen Radwegekonzeptes Treptow-Köpenick 2010. Hier verlaufen die touristischen Radwege und Radfernrouen D-Route 3 (niederländische Grenze – polnische Grenze) sowie Europaradweg R 1 (Boulogne-sur-Mer – Berlin – Königsberg – Sankt Petersburg). Ebenfalls verläuft auf diesem Streckenabschnitt der Spreeradweg, welcher von der Quelle in der Oberlausitz zur Mündung in die Havel führt. Die Straße An den Treptowers ist Teil der Tangentialroute 4 des Hauptroutennetzes Berlin.

2.5.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Gebiet ist durch die Nähe zum S-Bahnhof Treptower Park sehr gut an den ÖPNV angebunden. Hier verkehren in dichtem Takt Züge der Ringbahnen S 41 und S 42 sowie die Linien S 8, S 85 und S 9. Somit sind über die Ringbahn eine direkte Anbindung vieler Orte der Berliner Innenstadt und über die anderen Linien umsteigefreie Verbindungen in die südöstlichen und nordöstlichen Bezirke und Vororte sowie zum Flughafen Schönefeld (BER) gegeben. Darüber hinaus verkehren in der Elsenstraße/An den Treptowers und der Puschkinallee Buslinien, die u.a. Verbindungen in die Nachbarbezirke Neukölln und Friedrichshain-Kreuzberg herstellen. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann mit dem gegebenen Angebot bewältigt werden.

2.6 Technische Infrastruktur

Das Gebiet ist mit allen Medien der Stadttechnik versorgt. Laut StEP Ver- und Entsorgung verlaufen nachfolgende übergeordnete Leitungen durch das Gebiet. Zukünftige Planungen werden aktuell für den Geltungsbereich nicht dargestellt.

2.6.1 Trinkwasser

Im Bereich des Bebauungsplanentwurfes befinden sich Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe (BWB). Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde von der BWB folgende mitgeteilt: Zur Trinkwasserversorgung des Hotelneubaus, der geplanten Wohnhochhäuser und des geplanten Versorgungs- und Dienstleistungsgebäudes besteht im nördlichen Bereich (Fanny-Zobel-Straße / parallel zur Spree) die Möglichkeit einer Ringschließung zwischen den beiden vorhandenen Versorgungsleitungen. Die innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden.

Die geplante Hochhausbebauung kann den Anschluss privater Druckerhöhungsanlagen erforderlich machen.

2.6.2 Schmutzwasser, Regenwasser

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb der Mischwasserkanalisation. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird gesondert vom Regenwasser durch einen Kanal in der Martin-Hoffmann-Straße in südöstliche Richtung abgeführt. In den beiden Spangen der Fanny-Zobel-Straße an die Martin-Hoffmann-Straße liegt jeweils ein Regenwasserkanal in der Dimension 300. Beide Kanäle sind für die Niederschlagsentwässerung des Gebiets des Bebauungsplans XV-30 erforderlich und entwässern in die Spree. Dazu unterqueren sie das Flurstück 118 und sind per Leitungsrecht gesichert. Der Vorhabenträger beabsichtigt, den Regenwasserkanal in der östlichen Verlängerung der Fanny-Zobel-Straße zu erwerben und vom Netz abzutrennen. Die Verbindung der beiden Regenwasserkanäle soll nun über den Einbau eines Regenwasserkanals südlich des geplanten Versorgungs- und Dienstleistungsgebäudes entlang der Grundstücksgrenze des Flurstücks 97 erfolgen. Die Zugänglichkeit erfolgt über das südlich angrenzende Nachbargrundstück. Der Vorhabenträger hat eine nachbarschaftliche Vereinbarung geschlossen. Ein Fahr- und Leitungsrecht wird im Grundbuch gesichert. Der westliche Regenwasserkanal befindet sich überwiegend im öffentlichen Straßenland und ist auf Flächen in privatem Eigentum (Flurstück 118) bzw. künftigen Flächen in privatem Eigentum, (Uferweg) durch Fahr- und Leitungsrechte auf den Flächen a und b gesichert.

Das Regenwasser kann nicht vor Ort versickert werden, sondern muss abgeführt werden. Dazu hat der Vorhabenträger mit den Berliner Wasserbetrieben eine Vorplanung abgestimmt (siehe Kap. III. 2.7.4).

An der östlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich eine weitere Einleitung von Regenwasser in die Spree. Dort mündet ein von der Puschkinallee kommender Regenwasserkanal in der Dimension 1200. Dieser ist durch eine persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Berliner Wasserbetriebe grundbuchrechtlich gesichert, befindet sich jedoch nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

2.6.3 Elektrizität

Das Gebiet ist grundsätzlich an die Stromversorgung angeschlossen. An der westlichen Grenze des Flurstücks 97 befindet sich eine Übergabestelle, des Weiteren liegen Leitungen innerhalb dieses Flurstücks.

Südlich des B-Plangebiets liegt an der Puschkinallee das 30kV-Umspannwerk Treptow.

2.6.4 Gas

Das Vorhabengebiet liegt im Niederdruckgasnetz. Eine Gasleitung besteht in der östlichen Spanne der Fanny-Zobel-Straße.

2.6.5 Telekommunikationslinien

Im Gebiet befinden sich mehrere Richtfunkstrecken, deren Störsituation bei Gebäuden über 20 m Höhe im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden muss.

Der Vorhabenträger hat eine Voranfrage an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt VII E zu radartechnischen und luftrechtlichen Anforderungen gestellt. Mit Schreiben vom 19.03.2014 teilt die Abteilung nach Abstimmung mit der DFS Deutsche Flugsicherung mit, dass aus luftrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen, wenn eine vorschriftsmäßige, abgestimmte Nachtkennzeichnung angebracht wird. Hinsichtlich der radartechnischen Anforderungen (§ 18a LuftVG) wird nach Abstimmung mit dem Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) mitgeteilt, dass aufgrund der Entfernung und Lage der geplanten Maßnahme bei den angegebenen Abmessungen und der Ausrichtung des Gebäudes keine relevanten Störungen zu erwarten sind.

Die Anforderungen der Bundeswehr werden allerdings nicht von der DFS koordiniert.

Der Bebauungsplan liegt mit einer Entfernung von ca. 4 km zu der Luftverteidigungsanlage (LV-Anlage) Tempelhof im Interessenbereich der Wehrbereichsverwaltung, so dass bei konkreten Baumaßnahmen eine Einzelfallprüfung erforderlich ist, die Folgendes beinhaltet:

- Ermittlung des radartechnischen Störpotentials des geplanten Bauvorhabens auf die LV-Anlage Berlin-Tempelhof
- ein Fassadendämpfungskonzept - gezielte Baumaßnahmen wie z. B. die Anpassung des Neigungswinkels der Gebäude, die Anbringung von Verschaltungen oder ähnliches - um eine Mehrwegeausbreitung und somit Spiegelziele zu vermeiden.

Die Erforderlichkeit des von der Bundeswehr geforderten Gutachtens zur Ermittlung des radartechnischen Störpotentials des Bauvorhabens und zur Entwicklung eines Fassadendämpfungskonzepts wird fachgutachterlich geprüft und bei Erforderlichkeit im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erstellt. Einer potentiellen Störung kann durch Oberflächen und Materialwahl bei der Fassadengestaltung entgegengewirkt werden. Es hat keine Auswirkung auf die grundsätzliche städtebauliche Konzeption.

2.6.6 Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung ist grundsätzlich mit einem geringen Einsatz an Primärenergie und unter Nutzung erneuerbarer Energien sicherzustellen. Bei der Beurteilung der zum Einsatz kommenden Energieträger sind die Auswirkungen auf die Umwelt und den Klimaschutz hinsichtlich des Primärenergieverbrauches und der CO₂-Emission gegenüberzustellen sowie die Aspekte der Nachhaltigkeit zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich ist an das Versorgungsnetz des Blockheizkraftwerks Treptow der Vattenfall Fernwärme angeschlossen. In der gesamten Fanny-Zobel-Straße besteht eine Fernwärmeleitung, an die angeschlossen werden kann.

2.7 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmäler.

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)

Der B-Planentwurf steht im Einklang mit dem Grundsatz aus § 5 Abs. 2 des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007), dem zufolge die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben soll und mit dem Grundsatz aus § 6 Abs. 3 LEPro 2007, dem zufolge die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern erhalten oder hergestellt werden sollen.

3.1.2 Landesentwicklungsplan für Berlin Brandenburg (LEP B-B)

Der LEP B-B ist am 31. März 2009 in Kraft getreten. Der LEP B-B soll grundsätzliche Klarheit über die verfügbaren, räumlich relevanten Potentiale für die Entwicklung der Siedlungs- und der regionalen Wirtschaftsstruktur schaffen. Die Siedlungsentwicklung gemäß Grundsatz Pkt. 4.1 soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Raumkategorie „Gestaltungsraum Siedlung“ (4.5 (G) Abs. 1 Nr. 2). Damit steht dieser Planung, einer Entwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen nichts entgegen. Seit Juli 2016 liegt der Entwurf des Landesentwicklungsplan Hauptstadttraum (LEP HR), der LEP B-B ablösen wird. Die beabsichtigte Planung steht auch in Übereinstimmung mit dem vorliegenden Entwurf des LEP HR.

3.1.3 Flächennutzungsplan in seiner Funktion als Raumordnungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) hat durch den Status Berlins als Stadtstaat gleichzeitig die Funktion eines Raumordnungsplans. Nach der textlichen Darstellung Nr. 1 des FNP, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362), sind die Festlegungen zu städtischen Zentren, Autobahnen und übergeordneten Hauptverkehrsstraßen sowie zu Bahnflächen und Häfen als Ziele der Raumordnung zu beachten.

FNP Berlin stellt für das Plangebiet keine raumordnerisch bedeutsamen Festlegungen dar.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) Berlin, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362), stellt den Geltungsbereich des Plangebiets als Wohnbaufläche W1 (GFZ über 1,5) sowie als gemischte Baufläche M1 dar. Die gemischte Baufläche M1 zeichnet sich durch eine hohe Nutzungsinintensität aus und hat überwiegend Kerngebietscharakter.

Entlang des Spreeufers ist ein Grünzug von übergeordneter Bedeutung in symbolischer Breite dargestellt.

Unter Berücksichtigung der generalisierten Darstellungsweise des FNP und einer Konkretisierung durch die Bebauungsplanung folgen die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-30b VE mit einem Hotel als kerngebietstypischer Nutzung und Wohngebäuden im Wesentlichen den Entwicklungszielen.

Die Darstellungen des FNP sind generalisierend und nicht parzellenscharf und lassen aufgrund seiner geringen Detailschärfe Gestaltungsspielräume zu. Unter der Voraussetzung, dass die Grundzüge des Flächennutzungsplans unangetastet bleiben, gestattet das Entwicklungsgebot auch Abweichungen. Ob die Anforderungen des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt sind, hängt davon ab, ob die Konzeption, die ihm zugrunde liegt, in sich schlüssig bleibt.

Im vorliegenden Fall ist der Geltungsbereich im Unschärfebereich unter 3 ha. Die Abweichung der Art der Nutzung, die Lage des Hotels in der Wohnbaufläche und die Lage der Wohngebäude auch in der gemischten Baufläche sind der generalisierenden Darstellung geschuldet und unwesentlich, da das Grundkonzept unangetastet bleibt.

Entlang der Spree wird die öffentlich zugängliche Uferpromenade gesichert.

Somit sind die Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (Amtsblatt für Berlin Nr. 24, Seite 1314) umfasst die generellen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Land Berlin (siehe Kap. II 1.2)

3.4 Stadtentwicklungsplanungen

StEP Wohnen

Der StEP Wohnen 2025 (Senatsbeschluss vom 08. Juli 2014) benennt die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Leitlinien und Ziele sowie Strategien und Handlungsfelder für Neubau- und Bestandsentwicklung bis 2025. Die Herausforderung für Berlin besteht aktuell darin, der steigenden Wohnungsnachfrage durch zusätzliche Wohnungsangebote zu begegnen und die Mieten sozialverträglich zu halten. Der StEP Wohnen 2025 zeigt daher die größten Flächenpotentiale für Wohnungsneubau in Berlin, trifft Aussagen zum erforderlichen Umfang, der Verteilung und dem Umsetzungszeitraum des künftigen Neubaus in der Stadt. Er ist Grundlage für angebots- und nachfragegerechte wohnungspolitische Instrumente und Maßnahmen, wie die mittel- und langfristige Programmplanung der Wohnungspolitik sowie Orientierungsrahmen für die Bauleitplanung.

Das Plangebiet ist Bestandteil der Potentialerfassung mit kurzfristigem Realisierungshorizont, jedoch nicht gesondert ausgewiesen, da die Zahl der Wohnungen unterhalb des Darstellungsbereichs ab 250 Wohneinheiten liegt.

StEP Zentren 3

Mit dem Stadtentwicklungsplan Zentren 3 vom Juli 2011 wurden die strategischen stadtentwicklungspolitischen Leitlinien für die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung aktualisiert. Im Vordergrund steht dabei die Qualifizierung der vorhandenen Zentren und Einkaufsstraßen, die Sicherung einer flächendeckenden und wohnungsnahen Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet und eine stadt- und zentrenverträgliche 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. Zur Stabilisierung der bestehenden Zentren wird der städtebauliche und einzelhandelsrelevante/funktionale Handlungsbedarf für die jeweiligen Zentren dargestellt.

In der näheren Umgebung des B-Plan-Geltungsbereichs befindet sich das Ortsteilzentrum „Alt-Treptow“. Die Zentrenfunktion für diesen zentrentragenden Stadtraum mit ausgeprägter Urbanität (vgl. StEP Zentren 3, Abb. 5) wird als stabil definiert. Dementsprechend besteht in diesem Ortsteilzentrum nur ein geringer Handlungsbedarf in Bezug auf den Einzelhandel. Der städtebauliche Handlungsbedarf wird als mittel eingestuft.

Das Plangebiet ist kein Bestandteil der Zentrenstruktur Berlins bzw. der räumlichen Abgrenzung des Ortsteilzentrums Alt-Treptow.

Im Plangebiet ist eine Einzelhandelseinrichtung vorgesehen, die deutlich unter der 800 m²-Schwelle liegt und ein beschränktes Sortiment aufweist. Die Auswirkungen dieser Einzelhandelseinrichtung sind auf das angrenzende Wohnquartier beschränkt und können daher als unschädlich für die Zentrenstruktur des Ortsteilzentrums Alt-Treptow eingestuft werden.

StEP Verkehr

Im Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP Verkehr, Senatsbeschluss vom 29. März 2011), Bestand 2014 ist die Elsenstraße als großräumige Straßenverbindung der Stufe I dargestellt, die Puschkinallee als übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II.

Der StEP Verkehr stellt in seinem Planungshorizont für das Jahr 2025 in der Umgebung des Geltungsbereichs die Verlängerung der Stadtautobahn A100, 16. BA ab Autobahndreieck Neukölln zur Anschlussstelle Am Treptower Park über eine Länge von 3,2 km zur Verbesserung der verkehrlichen Situation dar. Im weiteren Verfahren ist die Verlängerung dieser Autobahn bis zur Frankfurter Allee geplant (17. BA). Dieses Infrastrukturvorhaben im Bereich Straßenverkehr soll zur Bündelung der tangential gerichteten Verkehre auf der Stadtautobahn und zur Entlastung der umgebenden Stadträume und der Innenstadt vom Durchgangsverkehr beitragen. Im Zuge dessen soll die Elsenstraße/An den Treptowers zu einer übergeordneten Straßenverbindung der Stufe II abgestuft werden.

STEP Klima

Das Land Berlin hat am 31. Mai 2011 den Stadtentwicklungsplan Klima beschlossen. Ziel des Stadtentwicklungsplans ist es, die Stadt auf den Klimawandel vorzubereiten. Der Klimawandel trifft die Städte auf besondere Weise, er wirkt sich auf das Bioklima und damit auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen aus. Der Stadtentwicklungsplan Klima widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin. Ziel des STEP Klima ist es:

- gesundheitliche Beeinträchtigungen durch Hitzebelastungen im bebauten und unbebauten Bereich zu verhindern,
- Schäden durch klimawandelbedingte Extremereignisse zu minimieren,
- die ökologischen Systeme der Gewässer auch bei veränderten Niederschlagscharakteristiken zu stabilisieren,
- ein häufiges Überlaufen der Mischwasserkanalisationen zu verhindern,
- Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in Natur- und Freiräumen zu sichern,
- gute Erreichbarkeit mit ÖPNV zu sichern,
- Infrastrukturen der Ver- und Entsorgung funktionstüchtig zu halten.

Das Plangebiet selbst ist aufgrund des hohen Vegetationsanteils gegenwärtig und zukünftig nicht bioklimatisch belastet. Die das Plangebiet umgebenden Wohnnutzungen sind den Bereichen zuzuordnen, die aktuell von einer bioklimatischen Belastung tags und nachts betroffen sind. Östlich des Plangebiets besteht eine überwiegende Arbeitsplatznutzung und bereits heute ein prioritärer Handlungsbedarf. Eine gravierende Folge des Klimawandels ist die Verschlechterung des Bioklimas der Stadt: lange Hitzeperioden machen selbst gesunden Erwachsenen zu schaffen. Für Kranke, Vorbelastete und Ältere können sie lebensbedrohlich sein. Für das Plangebiet sind daher folgende wesentliche Darstellungen enthalten:

- Aktuell und perspektivisch prioritärer Handlungsraum für die Stadtbäume im Siedlungsraum. Die Stadtbäume sind als potenziell empfindlich gegenüber Änderungen des Grundwasserstands dargestellt.
- Das Plangebiet ist an die Trennkanalisation (Schmutz- und Regenwasserkanalisation) angeschlossen. Für die Trennkanalisation besteht ein Handlungsbedarf, um die Verschmutzung der Gewässer bei Starkregenereignissen zu reduzieren. Versickerungspotentiale sind daher vorrangig auszuschöpfen.
- Für die direkt angrenzende Spree ist als Ziel formuliert, die bestehenden Gewässerentwicklungskonzepte umzusetzen.

Entgegen den Zielsetzungen des Stadtentwicklungsplans Klima ist aufgrund der für die Tiefgarage erforderlichen Unterbauung der Grundstücke überwiegend eine Ableitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation geplant.

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

3.5.1 Planwerke Südostraum Berlin/Innere Stadt

Das Plangebiet befindet sich jeweils im Randbereich der Gebietskulisse der Planwerke. Im Planwerk Südostraum (Stand 2009) sowie im Planwerk Innere Stadt (Stand 2010) ist das Konzept in der geänderten Fassung des B-Planentwurfes XV-30 von 1997 enthalten. Dieser sieht die Bebauung entlang der Spree als Fortsetzung der TwinTowers vor (Flurstück 118). Das südliche Flurstück 97 wird als Grünfläche dargestellt.

3.5.2 Lärminderungsplanung / Lärmaktionsplan

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Maßnahmengebiet des Lärmaktionsplans 2013-2018. Die südlich liegende Puschkinallee wird im Lärmaktionsplan in der jeweils niedrigsten Stufe dargestellt (tags <65 dB(A), nachts <55 dB(A)). Die östlich verlaufende Elsenstraße/An den Treptowers ist jeweils in der höchsten Lärmstufe eingeordnet (tags >70 dB(A),

nachts <60 dB(A)). Die sich an die Elsenstraße angrenzende Elsenbrücke weist wegen der fehlenden Straßenrandbebauung wiederum die gleich Stufe auf wie die Puschkinallee.

Das Vorhabengebiet gehört nicht zu den Orten, die in besonderem Maße von Lkw-Verkehrslärm betroffen sind.

3.5.3 Luftreinhalteplan

Der Geltungsbereich liegt laut Flächennutzungsplan Berlin innerhalb des Vorrangbereichs Luftreinhalteplanung.

Der Luftreinhalteplan 2011 - 2017 sieht für die Stadtplanung u.a. folgende Maßnahmen zur Verbesserung des Luftaustausches und der Schadstoffbelastung vor:

- Erhalt und Ausweitung der Ausbreitungsbedingungen für den Luftaustausch,
- Vermeidung der Schaffung zusätzlicher Belastungsschwerpunkte,
- Einhaltung der Grenzwerte bei der Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen,
- Schaffung von Grünzügen und straßenbegleitenden Grünflächen sowie
- Beachtung der Maßgaben der Stadtentwicklungspläne (insb. Klima und Zentren).

Das Vorhaben berücksichtigt die Maßgaben des Luftreinhalteplans durch die Begrenzung des Schadstoffausstoßes von Brennstoffen.

3.6 Bezirkliches Zentren- und Einzelhandelskonzept Treptow-Köpenick

Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Treptow-Köpenick von Berlin hat das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept 2016 am 21.07.2016 auf der Grundlage des Bezirksamtsbeschlusses vom 21.06.2016 (BA-Vorlage 470/16) als fachlichen Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung beschlossen (Drs.-Nr. VII/1364). Damit wurde das Konzept aus 2009 fortgeschrieben.

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 ist daher, die vorrangige Stärkung und Erweiterung vorhandener Zentren sowie die Absicherung der Grundversorgung der Bevölkerung.

Im näheren Umfeld zum Vorhaben befindet sich das Ortsteilzentrum Alt-Treptow. Aufgrund der vorhandenen Angebotsstruktur und Verkaufsflächenausstattung besteht innerhalb des Zentrumsbereichs kein Entwicklungspotential für weitere Einzelhandelsansiedlungen. Um die Zentrumsfunktion und insbesondere die Nahversorgungsfunktion der anliegenden Einkaufsstraßen zu stärken, wurde für Teilbereiche des Ortsteils Alt-Treptow der Bebauungsplan 9-39 G festgesetzt, dessen Ziel der Schutz und Erhalt der Funktionsfähigkeit des Ortsteilzentrums Alt-Treptow durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit ausgewählten zentrenrelevanten Sortimenten in nicht integrierten Randlagen außerhalb des Zentrumsbereichs (Fläche v.a. südöstlich des Ortsteilzentrums Alt-Treptow) ist. Ausgangslage ist die insgesamt sehr gute quantitative Nahversorgung – u.a. in den durch den Bebauungsplan 9-39 G abgegrenzten Bereichen - sowie fehlende räumliche Versorgungslücken. Um negative Auswirkungen zusätzlicher Ansiedlungen auf den Zentrumsbereich Alt-Treptow zu verhindern, wurden im Wesentlichen größere Grundstücke in autoaffiner Lage, die i.d.R. zur Ansiedlung v.a. von Lebensmittelanbietern geeignet sind, in den Geltungsbereich aufgenommen. Da eine Überplanung von bestehenden Bebauungsplanbereichen nicht zulässig ist, wurden diese Bereiche ausgenommen.

Das Plangebiet selbst ist nicht Bestandteil des Zentrumsbereichs. Die Entwicklung von Einzelhandel ist unter Beachtung des Zentrumschutzes hier nur eingeschränkt für die Grundversorgung bzw. durch kleinteilige Angebote möglich. Aufgrund der Entfernung des Plangebiets zu den nächsten Einzelhandelsnutzungen, die sich außerhalb des angestrebten 500 m-Radius für die Grundversorgung befinden, besteht hier derzeit eine räumliche Ange-

botslücke im fußläufigen Bereich. Die geplante Einzelhandelseinrichtung soll deutlich unter der 800 m²-Schwelle liegen und ein auf die Nahversorgung beschränktes Sortiment aufweisen. Die Wirksamkeit orientiert sich damit auf die angrenzenden Wohnlagen und kann daher, auch im Hinblick auf den zu erwartenden Bevölkerungszuwachs durch die Entwicklung von ca. 220 WE und den daraus resultierenden zusätzlichen Nachfragebedarf, als unschädlich für die Zentrenstruktur bzw. insbesondere das Ortsteilzentrums Alt-Treptow eingestuft werden.

3.7 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick hat das Radwegekonzept Treptow-Köpenick 2010 als Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung am 05. April 2011 beschlossen. Der BVV Beschluss erfolgte am 26. Mai 2011 (siehe Kap. I. 2.5.3).

Sonstige städtebauliche Planungen sind von dem Vorhaben nicht berührt.

3.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Der Bebauungsplan XV-30b VE wurde aus dem Geltungsbereich XV-30 herausgelöst und ist nun von dem Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-30a umgeben, der sich ebenfalls im Verfahren befindet. Mit dem Bebauungsplan XV-30a sollen Kerngebiete, Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete, Gemeinbedarfs- sowie Flächen zur Energieversorgung, öffentliche Parkanlagen, den öffentlich zugänglichen Uferbereich der Spree und öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden. Das Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung der Umwidmung des ehemaligen Geländes des Elektrotechnischen-Apparate-Werkes und der südlich daran angrenzenden Bereiche bis zur Puschkinallee in ein innerstädtisches Wohn- und Dienstleistungsquartier. Dabei ist die Planung bis auf wenige Teilbereiche bereits gemäß § 33 Abs. 1 und 2 BauGB (Planreife, nördlich der Martin-Hoffmann-Straße) bzw. nach § 34 BauGB (südlich der Martin-Hoffmann-Straße) realisiert worden. Im Rahmen der Bebauungsplanung XV-30 wurden auch die Fanny-Zobel-Straße und die nördliche Eichenstraße (ungefähr ab der Martin-Hoffmann-Straße) als öffentliche Verkehrsflächen neu hergestellt. Der Bebauungsplan XV-30a soll zeitnah zum Bebauungsplan XV-30b VE festgesetzt werden.

3.9 Planfeststellungen

Im Gebiet befinden sich keine planfestgestellten Flächen.

Im Umfeld des Plangebiets erfolgte der Planfeststellungsbeschluss VII E - 2/2010 für das Bauvorhaben Neubau der Bundesautobahn A 100 zwischen Autobahndreieck Neukölln und Anschlussstelle Am Treptower Park in den Bezirken Neukölln und Treptow-Köpenick von Berlin am 29. Dezember 2010.

4 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Für die Grundstücke der ehemaligen Elektro-Apparate-Werke (EAW) führte der damalige Projektentwickler auf Grundlage der formulierten Entwicklungsziele in Abstimmung mit dem ehemaligen Bezirk Treptow und der ehemaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie einen städtebaulichen Wettbewerb mit 10 Architekturbüros durch. Im Juni 1993 wurde die Arbeit der Arbeitsgemeinschaft Spangenberg, Fehse, Steinkilberg als erster Preisträger ermittelt. Nach einer Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes erfolgte 1994 die Aufstellung des Bebauungsplans XV-30, der für die bereits realisierten Vorhaben, nördlich der Martin-Hoffmann-Straße Planreife nach § 33 BauGB erlangte. Südlich der Martin-Hoffmann-Straße wurden auch Baugenehmigungen nach § 34 BauGB erteilt.

In der Zwischenzeit wurden aufgrund geänderter Rahmenbedingungen mehrfach Änderungen vorgenommen. Nach einer erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Mai/Juni 2009 erfolgte der 2. Änderungsbeschluss am 08.09.2009.

Das zwischenzeitlich entwickelte Konzept eines Tagungs- und Konferenzhotels mit Büros und Loftwohnungen auf den bisher nicht bebauten Flurstücken 97 und 118, das Gegen-

stand des 2. Änderungsbeschlusses war, wurde inzwischen aufgegeben und das Grundstück an den Vorhabenträger veräußert. Für diese brachliegenden Grundstücke wurde in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und dem Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin ein zweiphasiger städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit 14 zum Teil internationalen Büros durchgeführt. Dabei sollte ein städtebauliches Konzept für Wohnen, Hotel, Service und Dienstleistungen entwickelt werden, das sich in die gegebene Situation einfügt. Die begonnene Höhenentwicklung am südlichen Spreeufer sollte aufgegriffen und weiterentwickelt werden. Das Siegerkonzept nach der zweiten Wettbewerbsphase von Pysall Architekten sieht die Errichtung von drei Hochhäusern auf dem Flurstück 118 nördlich der Fanny-Zobel-Straße sowie eines Nahversorgungsangebots unter der zu schaffenden Grünfläche auf dem südlichen Flurstück 97 vor.

Da die städtebauliche Gestaltung der Grundstücke eine erneute Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans XV-30 darstellt, wurde der Geltungsbereich aus dem XV-30 herausgetrennt, um ein gesondertes vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren XV-30b VE durchzuführen. Gleichzeitig soll das bestehende und weitgehend umgesetzte Bebauungsplanverfahren als B-Plan XV-30a parallel dazu abgeschlossen werden.

II Umweltbericht nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a BauGB

1 Einleitung

Der Bebauungsplan XV-30 wurde 1994 aufgestellt und umfasste das Gelände zwischen der Bezirksgrenze am Spreeufer, An den Treptowers, Elsenstraße, Puschkinallee und Eichenstraße im Bezirk Treptow-Köpenick und hatte eine Größe von ca. 18 ha. Ziel des Bebauungsplans war die Umsetzung des aus einem Wettbewerb hervorgegangenen prämierten Entwurfs zur städtebaulichen Entwicklung. Seit 1994 erfolgte auf Grundlage des § 33 BauGB bereits die Realisierung wesentlicher Bestandteile des prämierten Entwurfs. Im südlichen Bereich wurden Baugenehmigungen nach § 34 BauGB erteilt. Der Bebauungsplan XV-30 wurde aufgrund gewandelter Rahmenbedingungen mehrfach geändert, jedoch nicht festgesetzt. Für die bisher unbebauten Grundstücke (Flurstücke 118 und 97) beidseitig der Fanny-Zobel-Straße hat sich nun ein Vorhabenträger gefunden, der dort in exponierter Lage an der Spree ein Hotel, zwei Wohntürme und ein Versorgungs- und Dienstleistungsgebäude sowie Stellplätze in Garagen und Tiefgaragen errichten möchte. Das Vorhaben wurde durch einen 2-phasigen Realisierungswettbewerb soweit konkretisiert, dass nun eine Teilung des Bebauungsplans in die Teilbebauungspläne XV-30a „Treptowers“ und XV-30b VE „Hotel und Wohnen an der Spree“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan weitergeführt werden soll, erfolgte.

Um eine Gesamtschau zu ermöglichen über die Entwicklung des Gebiets seit Planaufstellung 1994 werden zwei Bezugsebenen zu Grunde gelegt: Bezugsjahr 1994 und gegenwärtiger Zustand (Bezugsjahr 2012/2013). Der Zustand des Jahres 2012/2013 ist auf den heutigen Zeitpunkt übertragbar und kann daher als Abwägungsgrundlage zu Grunde gelegt werden.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen einer Umweltprüfung.

Es ist ein Umweltbericht zum Bebauungsplan zu erarbeiten, dessen Inhalt in § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 2 Abs. 4 BauGB und in der zugehörigen Anlage dargestellt ist. Im Umweltbericht müssen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Das Ergebnis des Umweltberichts ist im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2a BauGB).

Der Inhalt der Umweltprüfung richtet sich nach den Anforderungen des Baugesetzbuches (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 2 Abs. 4 und 2a und die Anlage zu § 2 Abs. 4 und 2a BauGB). Bei der Umweltprüfung handelt es sich um ein integratives Verfahren, das eine Medien- bzw. Schutzgüter übergreifende Betrachtung erfordert. Daher sind sowohl die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen als auch die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf Kultur-/Sachgüter zu ermitteln und zu beschreiben. Nicht zuletzt gilt es, auch mögliche Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern zu erfassen und in die Prüfung einzubeziehen. Die Umweltprüfung ist zudem nicht auf die Betrachtung nachteiliger Umweltauswirkungen beschränkt, sondern bezieht auch positive Auswirkungen ein.

Als Grundlage der Umweltprüfung ist nach § 4 Abs. 1 BauGB eine frühzeitige Behördenbeteiligung durchzuführen und die für die entsprechenden Fachbelange kompetenten Behörden sind zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. Im Rahmen der hier durchzuführenden Umweltprüfung wurden die erforderlichen Informationen durch folgende Beteiligungsverfahren zusammengetragen:

- Förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 20. Juli 1994 bis 9. September 1994,
- erneute Beteiligung der Behörden 06.04.2009 bis 06.05.2009,

- öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Zeit vom 27.12.1994 bis 27.01.1995,
- erneute öffentliche Auslegung in der Zeit vom 18.08.1997 bis 17.09.1997.

Es wird davon ausgegangen, dass die genannten Beteiligungsverfahren den Anforderungen des § 4 Abs. 1 BauGB entsprechen und alle erforderlichen Informationen zur Bestimmung des Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung diesen Verfahren entnommen werden können. Eine erneute Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Bestimmung des Untersuchungsrahmens erfolgte deshalb nicht.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

1.1.1 Intention des Plans

Auf den bisher brachliegenden Flächen der Flurstücke 97 und 118 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den prämierten Entwurf des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs geschaffen werden. Ziel ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung zur Arrondierung des innerstädtischen Quartiers, das dem Leitbild der urbanen Mischnutzung, Arbeiten, Wohnen, Versorgung und Erholung folgt. Mit der Entwicklung soll der exponierten innerstädtischen Lage an der Spree, der -Stadt am Wasser- entsprochen werden.

Durch den Bebauungsplan werden die öffentliche Zugänglichkeit der Uferpromenade und die Herstellung eines uferbegleitenden, übergeordneten Grünzugs an der Spree gesichert.

1.1.2 Angaben zum Vorhabenstandort

Das Plangebiet befindet sich im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Alt-Treptow. Der Bebauungsplan XV-30b VE umfasst eine Fläche von 9.914 m².

Das Plangebiet besteht aus den unbebauten Grundstücken nördlich und südlich der Fanny-Zobel-Straße, dem nördlichen öffentlichen Teil des angrenzenden Uferweges sowie dem nördlichen Bügel der Fanny-Zobel-Straße.

1.1.3 Art des geplanten Vorhabens – Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Das Vorhabengebiet besteht aus einem Baufeld, das sich im Bestand als zwei Brachflächen mit Ruderalvegetation darstellt und durch den nördlichen Bügel der Fanny-Zobel-Straße getrennt ist. Zur Umsetzung des Konzeptes ist der Einbezug des nördlichen Straßenbügels der Fanny-Zobel-Straße erforderlich.

An der Spree sind drei Hochhäuser auf dem Flurstück 118 geplant. Westlich, an den bestehenden TwinTowers angrenzend soll ein Hotel mit ca. 160 Zimmern/Apartments entstehen. Das Hotel orientiert sich in Höhe und Lage an den TwinTowers. Zur Spreeseite kragt das Gebäude über seinen Sockel aus und eröffnet die Möglichkeit einer Terrassengestaltung zum Spreeufer. Vom Hotel abgerückt sollen zwei Hochhäuser entstehen, die überwiegend dem Wohnen dienen. Insgesamt sind ca. 220 Wohneinheiten geplant. Die Wohntürme unterscheiden sich in ihrer Höhe deutlich von den TwinTowers und dem geplanten Hotel. Dabei werden Höhen von ca. 100 und 110 m angestrebt, die zwischen dem 125 m hohen Treptower an der Elsenbrücke und den ca. 60 m hohen TwinTowers vermitteln.

Südlich angrenzend auf dem Flurstück 97 ist die Ansiedlung eines Versorgungs- und Dienstleistungsangebotes geplant. Die gesamte Fläche soll inkl. der Dachfläche des Versorgers- und Dienstleistungsgebäudes begrünt und als „begrünte und begehbare Dachfläche mit Kinderspielplatz“ mit einer Nettospielfläche von 2.000 m² auch für das umliegende Wohnquartier konzipiert werden.

Im Bebauungsplan werden keine allgemeinen Baugebiete gemäß § 1 BauNVO, sondern konkrete Nutzungen gemäß § 12 Abs. 3 BauGB festgesetzt. Es ist ein Hotel mit weiteren hoteltypischen Nutzungen, wie Gastronomie, Wellness und Fitness sowie Tagungs- und Konferenzräumen, aber auch nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe und Räume für freie Berufe zulässig. Im östlichen Teil sind Wohngebäude zulässig, aber auch untergeordnet andere nicht störende, mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen, wie Gastronomie,

Anlagen für kirchliche, kulturell, gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke, nichtstörende Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie Räume für freie Berufe. Im Süden wird ein Versorgungs- und Dienstleistungsgebäude mit nahversorgungsrelevantem Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung mit beschränkter Verkaufsfläche von bis zu 500 m² zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Entwurf und wird durch Baukörperfestsetzungen und durch die zulässigen Gebäudeoberkanten (OK), in der Regel als Höhenangabe in m über NHN, und der Geschossfläche bestimmt. Die zulässigen Höhen der Gebäude sichern das Höhenrelief des prämierten städtebaulichen Konzeptes.

Bei den überbaubaren Flächen werden Spielräume für Balkone und Vordächer eingeräumt.

Unter beiden Flurstücken und dem nördlichen Bügel der Fanny-Zobel-Straße, die künftig als nicht überbaubare, aber mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahr- und Leistungsrechts für die zuständigen Unternehmensträger belastete Fläche festgesetzt wird, ist eine bis zu 3-geschossige Tiefgarage zugelassen, sofern die Hinweise zum Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen beachtet werden. Dieses wird um ein begehbares und begrüntes Garagengebäude ergänzt. Insgesamt sollen ca. 350 Stellplätze entstehen.

Durch die Zweckbestimmung „begrünte und begehbare Dachfläche mit Kinderspielplatz“, Anpflanzgebote und eine intensive Dachbegrünung wird die Begrünung und die Nutzung auf dem Flurstück 97 gesichert, wobei die Spielplatznutzung bereits als Baulast gesichert ist. Die abgestimmte Freiraumplanung wird als Anlage im Durchführungsvertrag gesichert. Darüber hinaus wird die Verwendung zu starker luftverunreinigender Stoffe ausgeschlossen.

Die Durchwegung der privaten Grundstücke und somit die öffentliche Zugänglichkeit des Spreeufer wird durch Gehrechte gesichert. Des Weiteren werden an der Uferpromenade Fahr- und Leitungsrechte für die zuständigen Unternehmensträger eingeräumt.

1.1.4 Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Um die Stellplätze auf den privaten Grundstücken unterbringen zu können, werden in Abhängigkeit von der zeichnerisch zulässigen GRZ und der bestehenden tatsächlichen Versiegelung Überschreitungen der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einem Wert von 1,0 zugelassen.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden

Das Bebauungsplanverfahren entspricht den umweltbezogenen Zielen der Raumordnung und der Landesplanung und stellt als Trägerverfahren durch die Beteiligung von anderen fachlichen Stellen weiterhin sicher, dass auch in Verantwortung für künftige Generationen eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.

Im Einzelnen finden neben den vorstehenden planerischen Grundsätzen insbesondere diejenigen Vorschriften des Baugesetzbuchs Berücksichtigung, welche die umweltschützenden Belange zum Gegenstand haben:

- die Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB): Es handelt sich um einen bereits gestörten Standort, der ursprünglich durch die industrielle Nutzung vollständig versiegelt war, so dass den Zielen des Bodenschutzes entsprochen wird.
- das Bundesbodenschutzgesetz: Es handelt sich um einen bereits gestörten Standort, eine natürliche Bodenhorizontierung ist nicht mehr vorhanden. Gleichwohl wird eine weitere Versiegelung vorgenommen. Den Zielen des Bundesbodenschutzgesetzes wird daher teilweise entsprochen.

- die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB (vgl. Kap. 2.9): Im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan werden auch die Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und bewertet, so dass diesem Belang Rechnung getragen wird.
- das Wasserhaushaltsgesetz: Die Planung greift nicht in die Spree ein. Das Grundwasser wird im Rahmen der Planung geschützt, so dass ein weiteres Verziehen von Grundwasserschäden nicht erfolgen kann. Den Belangen des Grundwasserschutzes wird Rechnung getragen.
- die neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Verordnung über Luftqualitätsstandards und
- die Emissionshöchstmengen (39. BImSchV): Im Rahmen der Planung wird eine lufthygienische Untersuchung erstellt und die Schadstoffbelastung von Brennstoffen begrenzt, so dass den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung getragen werden kann.
- das Bundesnaturschutzgesetz: Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.
- die Fachpläne des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 10 und § 11 BNatSchG. Für den Bebauungsplan bedeutsame Ziele des Umweltschutzes sind im Landschaftsprogramm/Artenschutzprogramm Berlin aufgeführt.

Das Landschaftsprogramm Berlin einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (Amtsblatt für Berlin Nr. 24, Seite 1314) stellt übergeordnet die Belange von Natur und Landschaft jeweils schutzgutbezogen dar. Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm sind jeweils eigenständige Planungen. Eine Integration der Inhalte des Landschaftsprogramms in den behördenverbindlichen Flächennutzungsplan wurde nur bedingt vorgenommen. Es wurde jedoch ein Bezug zwischen den Plänen hergestellt. Die Entwicklungsziele bzw. Maßnahmen des Landschaftsprogramms basieren im Wesentlichen auf der vorhandenen Nutzung. Dort, wo der Flächennutzungsplan neue Nutzungen vorsieht, benennt das Landschaftsprogramm die auf die neuen Nutzungen bezogenen Entwicklungsziele bzw. Maßnahmen. Eine ergänzende Fußnote im LaPro besagt dazu: „Bei Nutzungsänderungen gemäß Flächennutzungsplan gelten die Maßnahmen für die neue Nutzung. Die Notwendigkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktion ist zu prüfen.“

Das LaPro gliedert sich in vier aufeinander abgestimmte Programmpläne, die Auskunft über die Dringlichkeit der langfristig zu erfüllenden landschaftsplanerischen sowie /-pflegerischen Aufgaben geben. Folgende Anforderungen an Nutzungen sehen die Programmpläne für das Plangebiet vor:

Teilplan Naturhaushalt/Umweltschutz

Der Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz stellt das Plangebiet als Siedlungsgebiet dar, Teile davon als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel. Ziel ist die Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung). Bei Verdichtung sind kompensatorische Maßnahmen zu ergreifen. Der Boden- und Grundwasserschutz ist bei Entsiegelung zu beachten. Das Regenwasser ist dezentral zu bewirtschaften. Emissionsarme Heizsysteme sind zu fördern. Stadtbäume sind zu erhalten bzw. neu zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die bioklimatische Situation und die Durchlüftung sind zu verbessern. Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen und Strukturen. Die Rückstrahlung (Albedo) ist zu erhöhen.

Das Plangebiet ist Teil des Vorsorgegebiets Klima. Klimatisch wirksame Freiräume sind zu erhalten und Freiflächen zu vernetzen. Der Luftaustausch ist zu verbessern und zu sichern, dafür sind Austauschbarrieren zu vermeiden. Öffentliche Grünanlagen sind zu profilieren. Stadtbäume sind zu erhalten und neu zu pflanzen. Eine nachhaltige Pflege ist zu sichern.

Klimatische Ausgleichsräume, Entlastungsflächen sowie Luftleitbahnen sind dauerhaft zu sichern. Die lufthygienische Situation ist zu verbessern. Bodenversiegelungen sind zu vermeiden und auszugleichen.

Die Planung setzt die Ziele des Teilplans teilweise um. Durch die Planung werden vegetationsbestandene Flächen neu geschaffen, die naturhaushaltswirksam sind (Verdunstung, Klima). Es ist eine intensive Dachbegrünung im Bereich des Versorgungs- und Dienstleistungsgebäudes und des Garagengebäudes im südlichen Teil des Plangebiets geplant. Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen. Dies entspricht 18 Bäumen. Die Möglichkeiten zur Versickerung von Regenwasser sind jedoch begrenzt. Durch die Anlage der intensiv gestalteten Grünanlage kann Niederschlagswasser zurückgehalten werden und steht der Verdunstung zur Verfügung. Hierdurch entstehen positive Effekte für die Aufnahme / Versickerung von Regenwasser, die die Einleitmenge reduzieren werden.

Durch die Intensivbegrünung der Dachflächen wird das Lokalklima verbessert und durch die offene Bebauung zur Spree werden Austauschbarrieren vermieden. Hochhäuser wirken sich prinzipiell günstig auf die Straßendurchlüftung und den Luftaustausch aus, da sie insbesondere bei geringen Windstärken durch thermischen Auftrieb an ihren Fassaden Luft aus dem Sockelbereich ansaugen und damit die Stadtdurchlüftung verbessern.

Teilplan Biotop- und Artenschutz

Der Programmplan Biotop- und Artenschutz stellt das Plangebiet als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dar. Die Nutzungs- und Strukturvielfalt mit außerordentlich hoher biotischer Vielfalt ist zu erhalten. Naturnahe Landschaftselemente sind zu schützen, zu pflegen und zu erhalten. Zusätzliche Lebensräume für Flora und Fauna sind zu schaffen. Die Pflege in Grün- und Parkanlagen ist zu extensivieren. Der gebietstypische Baumbestand ist zu entwickeln und die Biotopqualität in Großsiedlungen zu verbessern. Wertvolle Biotopverbindungen sind zu erhalten und zu entwickeln.

Die Planung setzt die Ziele des Teilplans teilweise um. Durch die intensive Dachbegrünung im Bereich des Versorgungs- und Dienstleistungsgebäudes und des Garagengebäudes im südlichen Teil des Plangebiets und das Anpflanzen von 18 Bäumen entstehen neue Lebensräume.

Teilplan Landschaftsbild

Der Programmplan Landschaftsbild stellt das Plangebiet als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dar. Entwicklungsziele und Maßnahmen sind Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung, Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge und Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen und Leitbaumarten in den Großsiedlungen. Volkspark-, Kleingärten und Friedhofsflächen sind als Element der Stadtstruktur zu erhalten und durch neue Parkanlagen zu ergänzen. In Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen ist der Grünanteil zu erhöhen. Landschaftsbildschäden sind zu beseitigen und prägende Landschaftselemente sind zu erhalten und zu entwickeln. Bei Siedlungserweiterungen sind ortsbildprägende Freiflächen, begrünte Straßenräume und Stadtplätze anzulegen.

Den Zielen wird teilweise entsprochen. Die Landschaftsbildbeeinträchtigungen, die durch die brachliegende industrielle Nutzung bestanden, wurden in Hinblick auf eine städtebauliche Neuordnung bereits beseitigt. Die Planung sichert dauerhaft den Ufergrünzug, der bereits umgesetzt wurde. Durch die Planung wird eine städtebauliche und auch landschaftliche Aufwertung des Plangebiets durch eine hohe Gestaltqualität der Neubebauung ermöglicht. Positiv wirken sich auch die gärtnerische Anlage des Garagengebäudes und des Daches des Versorgungs- und Dienstleistungsgebäudes sowie das Anpflanzgebot von 18 Bäumen aus.

Teilplan Erholung und Freiraumnutzung

Der Programmplan Erholung und Freiraumnutzung stellt Teile des Plangebietes als Grünfläche / Parkanlage dar. Diese sind zu entwickeln, zu qualifizieren und mit vielfältigen Nut-

zungsmöglichkeiten unter Einbindung aller Altersgruppen neu anzulegen. Eine barrierefreie Gestaltung ist zu berücksichtigen. Störende und beeinträchtigende Nutzungen sind auszulagern. Die Aufenthaltsqualität und Nutzungsvielfalt sind zu verbessern. Dabei ist bürgerschaftliches Engagement zu fördern. Die biologische Vielfalt ist entsprechend der Zweckbestimmung, Gestaltung, Nutzung sowie historischen und kulturellen Bedeutung der Grünfläche zu berücksichtigen.

Der südliche Teil des Plangebietes wird als Wohnquartier dargestellt, das mit öffentlichen Freiräumen nicht versorgt ist. Die Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen sind zu erhöhen, die Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum zu verbessern. Grün- und Freiflächen sind zu vernetzen. Der private Freiraum im Bereich von Zeilen- und Großformbebauung ist durch Mietergärten zu verbessern. Auch die Aufenthaltsqualität im Straßenraum ist zu erhöhen.

Dieser Teil des Plangebietes wird auch als Nutzungsänderung gemäß Flächennutzungsplan dargestellt. Hierfür sind Anforderungen an Wohnquartiere sowie sonstige Siedlungsgebiete dargestellt. Diese sind: Anlage zusammenhängender Grünflächen / Parkanlagen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten (wohnungs- und siedlungsnahes Grün), Anlage nutzbarer privater und halböffentlicher Freiräume, Anbindung / Verknüpfung mit übergeordneten Grünzügen und Wegen.

Den Zielen wird teilweise entsprochen. Durch die Sicherung des Uferwegs wird das Gebiet mit Frei- und Erholungsflächen, wie mit dem „Grünen Dreieck“ und dem „Grünen Anger“ aber auch mit dem Treptower Park, dem Schlesischer Busch und weiter mit dem Görlitzer Park vernetzt. Im Bereich des geplanten Versorgungs- und Dienstleistungsgebäudes entsteht eine öffentlich nutzbare Grünfläche mit Spielplatz. Durch Einbezug des ehemaligen nördlichen Bügels der Fanny-Zobel-Straße in den Freiraum wird eine große zusammenhängend gestaltete Fläche geschaffen, die bis an die Spree heranreicht und ebenfalls öffentlich zugänglich ist.

Die Stadtentwicklungspläne und die Art ihrer Berücksichtigung werden im Kapitel I 3.4 dargestellt.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Räumlicher Untersuchungsumfang, verwandte Untersuchungsmethodik

Der Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung beinhaltet die Definition des Untersuchungsgegenstandes, die räumliche Abgrenzung (Untersuchungsraum), die inhaltliche Abgrenzung (Untersuchungsumfang) und die Untersuchungsmethode. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden gemäß § 2 Abs. 4, Satz 1 BauGB von der Gemeinde festgelegt. Sie bedient sich hierbei der Fachkenntnisse und Informationen anderer Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Der Untersuchungsgegenstand definiert sich durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans. Der inhaltliche Untersuchungsumfang bezieht sich auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB genannten Schutzgüter

- Boden
- Wasser
- Klima/Luft,
- Pflanzen und Tiere und die biologische Vielfalt
- Landschaftsbild
- Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung insgesamt
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Der Untersuchungsgegenstand ist der Bebauungsplan XV-30b und die durch die Planung voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen.

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen auf den Naturhaushalt werden Untersuchungsräume definiert. Die Untersuchungsräume richten sich nach den möglichen Umweltauswirkungen. Hauptkriterien für die Abgrenzung sind die Reichweiten der Auswirkungen der Planung (Wirkfaktoren) sowie die an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen mit ihren spezifischen Empfindlichkeiten und die örtlichen Gegebenheiten.

Der Untersuchungsraum für die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter (gelb dargestellt in Abb. 2) erstrecken sich auf das Plangebiet des Bebauungsplans XV-30b VE (rot dargestellt in Abb. 2) selbst. In Bezug auf das Schutzgut Boden und das Schutzgut Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt werden durch die Wirkfaktoren der Planung und die örtlichen Gegebenheiten keine über das Plangebiet hinausgehenden Auswirkungen verursacht werden. Auch in Bezug auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind keine über das Plangebiet hinausgehenden Wirkungen zu erwarten. Im Umfeld liegt zwar mit dem Gelände der Arena und den ehem. EAW Gebäuden an der Martin-Hoffmann-Straße denkmalgeschützte Gebäude, diese sind jedoch bereits baulich gefasst durch Neubebauung, so dass Beeinträchtigungen nicht entstehen werden.

Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Wasser (hellblau gestrichelt dargestellt in Abb. 2) erstreckt sich auch auf die direkt angrenzende Spree, da sich durch Einleiten von Niederschlagswasser und Verlagerung von Grundwasserschäden Beeinträchtigungen über das Plangebiet hinaus auswirken könnten. In der Karte ist der Wirkungszusammenhang zur Spree mit einer gestrichelten Linie dargestellt.

Die Schutzgüter Klima/Luft sowie die Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung (violett dargestellt in Abb. 2) umfassen neben dem Plangebiet die Zufahrtsstraßen zum Gebiet und die daran angrenzenden empfindlichen Nutzungen, da hier Auswirkungen durch Schallemissionen bei einer Zunahme des Verkehrs möglich sind.

Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Landschaftsbild (grün dargestellt in Abb. 2) berücksichtigt die Sichtbeziehungen, die im Zusammenhang mit dem Plangebiet stehen. Hierfür wurde versucht, mögliche Sichträume grafisch darzustellen. Insbesondere das gegenüberliegende Spreeufer ist hierbei zu berücksichtigen. Da es auch untergeordnete Sichtbeziehungen gibt, die unter Umständen durch die Abgrenzung nicht alle grafisch erfasst wurden, wurde die Linie wie beim Schutzgut Wasser gestrichelt, also durchlässig dargestellt. Die Untersuchungsräume stellen sich wie folgt dar:

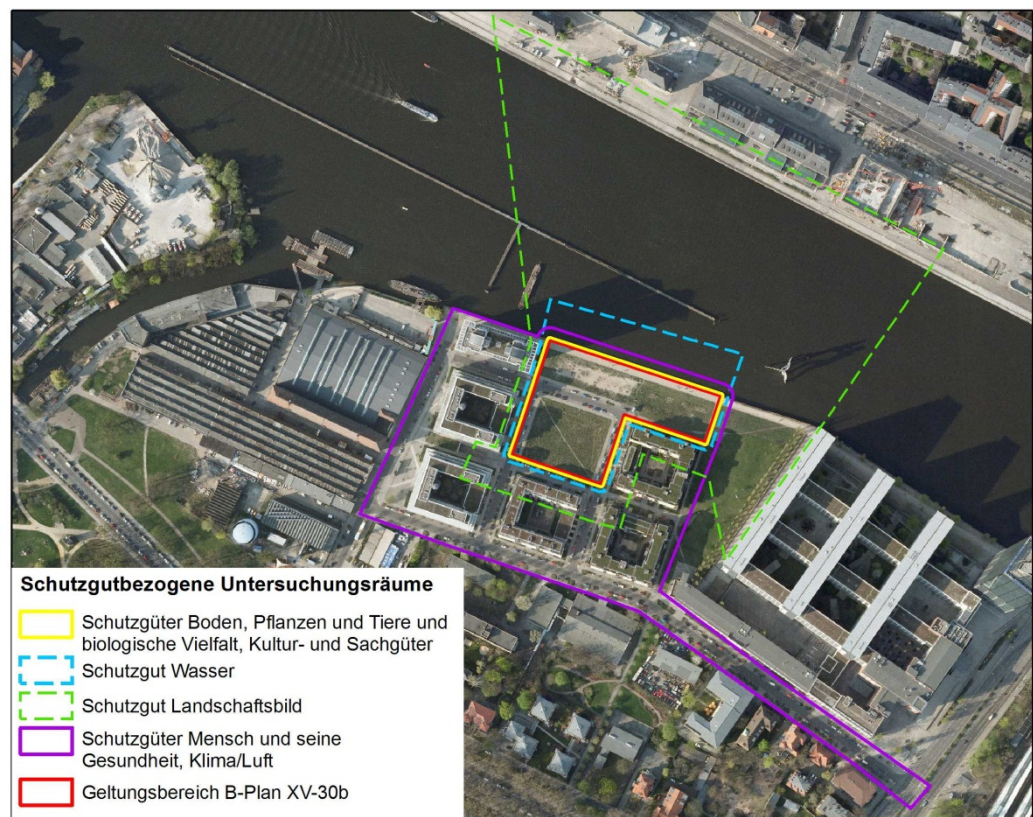


Abb. 2: Untersuchungsräume Umweltprüfung zum Bebauungsplan XV-30b VE

Methodik

Die Darstellung und Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt im Rahmen des Umweltberichts anhand des verbal-argumentativen Verfahrens. Im Umweltbericht wird zunächst der gegenwärtige Zustand (Kap. II.2.2) beschrieben. Betrachtet wird sowohl der Zustand zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans XV-30 (1994) als auch der Zustand zum Zeitpunkt der Teilung des Bebauungsplans XV-30 in XV-30a und XV-30b VE.

Aus dem Zustand zum Zeitpunkt der Planaufstellung (1994) und dem gegenwärtigen Zustand (2012/2013) werden die Empfindlichkeiten der jeweiligen Schutzgüter gegenüber den zu erwartenden Veränderungen abgeschätzt. Auf der Grundlage der Darstellung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen der geplanten Vorhaben werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen und Wirkungen auf die Schutzgüter aufgezeigt. Die Prognose der Umweltauswirkungen beruht auf dem Prinzip, dass von einem Verursacher (bzw. einer Planung) bestimmte Wirkungen ausgehen, die auf die zu behandelnden Schutzgüter einwirken und hier Veränderungen (Beeinträchtigungen) hervorrufen können (Wirkfaktor-Beeinträchtigungsketten). Sowohl Wirkfaktoren als auch die ihnen zuordenbaren Beeinträchtigungen und sonstigen Veränderungen werden beschrieben sowie nach Möglichkeit in ihrer quantitativen, ansonsten der qualitativen (Sach-) Dimension dargestellt.

In Abhängigkeit von der Wirkintensität sowie der Empfindlichkeit und aktuellen Leistungsfähigkeit der betroffenen Funktionen (Berücksichtigung der Vorbelastungen des betroffenen Gebiets) erfolgt eine Bewertung (Erheblichkeitseinschätzung) der Auswirkungen (Konfliktpotential) als Prognose bei Durchführung der Planung (Kap. II.2.3). Dem gegenüber wird ebenso versucht die Entwicklung des Umweltzustands im Falle einer Nichtdurchführung der Planung den zuvor ermittelten Auswirkungen gegenüberzustellen (Kap. II.2.4). Weitergehend werden Empfehlungen zur Vermeidung, Minimierung und ggf. zum Ausgleich festgestellter Umweltbeeinträchtigungen abgeleitet (Kap. II.2.5).

2.2 Bestandsaufnahme und -bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Im Rahmen der Bestandserfassung und -bewertung wird sowohl auf den Bestand zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans XV-30 (1994) als auf den heutigen Bestand abgestellt, zum Zeitpunkt der Teilung des Bebauungsplans in XV-30a und XV-30b VE. 1994 lag die industrielle Nutzung brach und es gab städtebauliche Missstände. Der heutige Zustand ist durch die brachliegende Fläche (rund 7.000 m²) gekennzeichnet, die durch die Fanny-Zobel-Straße getrennt wird.

2.2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit (Lärm, Erholung)

Verkehrslärm

Zum Zeitpunkt des Planaufstellungsbeschlusses (Bezugsjahr 1994) war das Plangebiet Teil einer brachgefallenen industriellen Nutzung. Die Lärmbelastung im Gebiet spielte daher keine Rolle.

Das Plangebiet wird durch die Fanny-Zobel-Straße erschlossen, die bereits hergestellt ist. Die Fanny-Zobel-Straße mündet südlich in die Martin-Hoffmann-Straße und westlich in die Eichenstraße. Die Fanny-Zobel-Straße erschließt bereits entwickelte Wohn- und Kerngebiete. Südlich und östlich schließen Wohngebiete an das Plangebiet an, während sich westlich ein Kerngebiet befindet.

Die Vorbelastung durch verkehrsbedingten Schall wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (ALB, Juli 2015) ermittelt. Die Ergebnisse des Gutachtens sind in Kap. III 2.6.1 dargestellt. Gegenstand der Untersuchung ist das umgebende Quartier. Das Quartier beidseitig der Martin-Hoffmann-Straße weist bereits, bedingt durch den Eigenverkehr, in der Bestandssituation eine hohe Lärmbelastungen auf. Während die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005-1 für Kerngebiete tags bei 65 dB(A) und nachts bei 55 dB(A) eingehalten werden, werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB (A) an den meisten Immissionsorten überschritten. Dies gilt vor allem für die Martin-Hoffmann-Straße, aber auch für die westliche und östliche Fanny-Zobel-Straße, besonders in den Einmündungsbereichen zur Martin-Hoffmann-Straße.

Im westlichen Teil der Martin-Hoffmann-Straße liegen die Werte tags maximal bei 58 dB(A) und nachts bei max. 53 dB(A). Weiter nach Osten nimmt der Verkehrslärm zu, im Bereich der Kita (Martin-Hoffmann-Straße 12) liegen die Werte bei 62 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts. Die Kita liegt allerdings im Kerngebiet und hat dadurch einen geringeren Schutzanspruch, da an diesem Standort die Höchstwerte des Kerngebiets gelten.

In den Einmündungsbereichen der Fanny-Zobel-Straße liegen die maximalen Werte bei 56 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts. Nach Norden mit zunehmender Entfernung von der Martin-Hoffmann-Straße nimmt der Verkehrslärm ab. Höchstwerte liegen hier bei 54 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts, so dass hier die Orientierungswerte nur nachts um maximal 3 dB(A) überschritten werden.

Die Fanny-Zobel-Straße weist bereits im Bestand eine Belastung durch Verkehrslärm auf. Die Empfindlichkeit gegenüber Verkehrszunahme und dadurch bedingte Zunahme der Lärmbelastung wird als hoch eingeschätzt.

Gewerbelärm

Für schutzwürdige Nutzungen außer- und innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-30b VE sind die Immissionsrichtwerte (IRW) der Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) Abwägungsgrundlage.

Für das Plangebiet besteht eine in der Höhe Geräuschbelastung im Sinne der TA Lärm durch außerhalb des Plangebiets vorhandene und in den Geltungsbereich der TA Lärm fallende Anlagen wie folgt:

- Veranstaltungszentrum "Arena Berlin"

- Clubschiff "Hoppetosse"
- "Badeschiff" westlich der Eichenstraße
- Tiefgaragenzufahrt des Bürokomplexes "TwinTowers" zwischen den Gebäuden Fanny-Zobel-Straße 3 und 5
- Verwaltungszentrum Treptowers

Bei nach den Anforderungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in Verbindung mit der TA Lärm betriebenen gewerblichen Anlagen in dem Veranstaltungszentrum westlich der Eichenstraße einschließlich "Badeschiff" und Clubschiff "Hoppetosse" ist davon auszugehen, dass an den schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Die von den Anlagen verursachten Geräuschimmissionen an benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen sind durch im Rahmen der Gewerbeerlaubnis erteilte Auflagen entsprechend begrenzt.

Für die Tiefgaragenzufahrt des Bürokomplexes "TwinTowers" zwischen den Gebäuden Fanny-Zobel-Straße 3 und 5 südwestlich des Plangebiets und für das Verwaltungszentrum Treptowers zwischen Martin-Hoffmann-Straße und Spree östlich des Plangebiets liegen keine schalltechnischen Untersuchungen vor. Die von diesen Anlagen verursachten Geräuschimmissionen sind jedoch wegen der vorhandenen näher gelegenen schutzwürdigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet an der Fanny-Zobel-Straße begrenzt.

Auch ohne rechnerischen Nachweis kann von einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte (IRW) gemäß TA Lärm für allgemeine Wohngebiete an den maßgeblichen Immissionsorten der Wohngebäude und für Kerngebiete/Mischgebiete am Hotel im Plangebiet ausgegangen werden. Möglichen baulichen und/oder betrieblichen Erweiterungen vorhandener Betriebe und Anlagen sind durch die in der Nachbarschaft bereits vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen Grenzen gesetzt. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-30b VE hat darauf keinen Einfluss.

Erholung

Das Plangebiet war zum Zeitpunkt des Planaufstellungsbeschlusses (1994) durch die brachgefallene industrielle Nutzung bestimmt. Das Spreeufer war nicht zugänglich und hatte keine Funktion für die Erholungsnutzung.

Das Plangebiet selbst ist heute durch zwei Brachflächen gekennzeichnet, die durch die Fanny-Zobel-Straße voneinander getrennt sind. Die Brachflächen haben keine offizielle Bedeutung als Erholungsfläche. Es ist aber davon auszugehen, dass sie zum Hundeauslauf genutzt werden. Die vormals durch den Bebauungsplan XV-30 angedachte Zugänglichkeit des Spreeufers wurde im Bereich des Bebauungsplans XV-30b VE bereits umgesetzt. Der uferbegleitende Weg mündet östlich in eine neu errichtete öffentliche Grünanlage, die sowohl nördlich als auch südlich der Martin-Hoffmann-Straße geschaffen wurde. Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Beeinträchtigung des uferbegleitenden Weges. Die Empfindlichkeit gegenüber der inoffiziellen Nutzung der Brachflächen wird als gering eingestuft, da die Fläche sehr strukturarm ist und die Nutzungsmöglichkeiten beschränkt sind.

2.2.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt

Zum Zeitpunkt des Planaufstellungsbeschlusses (Bezugsjahr 1994) war das Plangebiet als Teil einer brachgefallenen industriellen Nutzung vollständig durch Gebäude überbaut bzw. versiegelt. Die versiegelten Flächen hatten keine Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Zum Zeitpunkt der Biotoptypenkartierung (2013) ist das Plangebiet durch zwei Brachen geprägt (7.000 m²). Auf den entsiegelten Flächen ist eine ruderale Gras- und Krautflur angewachsen. Nördlich der Fanny-Zobel-Straße sind auch partiell offene Sand- und Kiesflächen prägend. Auffallend ist der hohe Anteil am Gemeinen Beifuß in der Vegetation. Abgesehen von einer Weide im Nordwesten des Plangebiets sind keine Gehölze vorhanden.

Die Brachflächen werden durch die fertig gestellte Fanny-Zobel-Straße getrennt. Straßenbegleitend wurden an der Fanny-Zobel-Straße 19 Bäume zwischen Parkbuchten gepflanzt. Die Lebensraumfunktion im Plangebiet wird insgesamt als gering eingeschätzt, da durch die angrenzenden Straßen und Wege sowie die Trampelpfade auf der Fläche auch die Störungsintensität der Flächen hoch ist. Auf Grund der Lage des Gebiets und des hohen Nutzungsdrucks können Ansiedlungen und Bruten von Bodenbrütern ausgeschlossen werden (Scharon 2012). Wegen des Fehlens von Altbäumen sind keine ganzjährig geschützten Lebensstätten vorhanden (Baumhöhlen). Die Brache erfüllt keine wichtige Funktion als Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse. Durch das Fehlen von Quartierfunktionen ergibt sich nur eine untergeordnete Bedeutung. Auch das Vorkommen weiterer streng geschützter Arten wie der Zauneidechse kann ausgeschlossen werden (Scharon 2012). Es besteht eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen und damit verbundenen Vegetations- bzw. Lebensraumverlust im Bereich der Brachflächen und der Bäume. Die Veränderungsempfindlichkeit im Bereich der Straßenverkehrsfläche ist gering.

Schutzgebiete

Die vorliegende Planung berührt keine nach § 32 BNatSchG förmlich festgesetzten Schutzgebiete. Sie tangiert auch keine Flächen des europäischen Schutzgebietssystems NATURA-2000¹ und liegt auch nicht in der Nachbarschaft zu solchen Gebieten, so dass eine durch den Bebauungsplan bedingte Gefährdung des Schutzgebietssystems ausgeschlossen werden kann.

2.2.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt im Bereich des Berliner Urstromtales, einer aus pleistozänen Sanden gebildeten Gletscherschmelzwasserrinne zwischen den Geschiebemergelhochflächen des Teltow und des Barnim. Die Geländehöhe liegt im Bereich des uferbegleitenden Weges bei 34,9 m ü NHN und im südlichen Teil des Plangebiets bei 34,4 m ü NHN.

Als Bodengesellschaft sind Lockersyrosem + Regosol + Pararendzina aufgrund der industriellen Prägung und dadurch bedingten Auffüllungs- und Abtragungsprozessen anzusprechen. Unter den sehr inhomogenen Aufschüttungen (ca. 4,5 m) stehen Reste organischer Ablagerungen (2 - 6 m mächtig) an, die von rolligen Lockergesteinen unterlagert werden. In größeren Tiefen stehen pleistozäne Schmelzwassersande an (GuD 2008).

Das Filtervermögen der Böden ist aufgrund des sandigen Materials äußerst hoch. Es liegt nur eine geringe Archivfunktion für die Naturgeschichte vor. Die Böden sind durch Versiegelungen und Aufschüttungen im Aufbau weitgehend extrem stark verändert. Die Böden wurden in der Karte Planungshinweise Bodenschutz dem Unerheblichkeitsbereich zugeordnet und somit gelten keine besonderen Anforderungen des Bodenschutzes. Insgesamt liegt nur eine geringe Leistungsfähigkeit im Mittel der fünf Bodenfunktionen (Summe der Einzelbewertungen < 9) und keine hohe Leistungsfähigkeit bei einer der Bodenfunktionen vor.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung war das Plangebiet durch Gebäude und Nebenanlagen vollständig versiegelt und anthropogen überformt. Die Leistungsfähigkeit der Böden war gering.

Gegenwärtig ist das Plangebiet durch die unversiegelten Brachen geprägt, die durch die Fanny-Zobel-Straße getrennt sind. Die versiegelte Straße weist keine Bedeutung für Bodenfunktionen auf. Die Brachflächen (7.000 m²) haben durch die bereits erfolgte Entsiegelung wieder eingeschränkte Funktionen für das Bodenleben. Damit hat sich der Zustand (Bezugsjahr 2012/2013) der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in Bezug auf die Bodenfunktionen im Plangebiet gegenüber dem Zustand 1994 teilweise verbessert. Die Versiegelung hat sich um rund 7.000 m² reduziert. Insgesamt ist die Veränderungsempfindlichkeit aber aufgrund der Vorbelastung weiterhin nur mittel, da es sich um

¹ Gesamtübersicht der Berliner Natura- 2000-Gebiete (Amtsblatt von Berlin Nr. 48 v. 29.09.2005S. 3717)

weitgehend überformte Böden handelt. Der Boden wird durch Auffüllungshorizonte charakterisiert.

Altlasten

Das Plangebiet des B-Plans XV-30b VE ist Teil eines ehemaligen ausgedehnten Gewerbestandortes, der unter der Nr. 6065 im Bodenbelastungskataster als Altlast geführt wird.

Das B-Plangebiet XV 30b VE weist auch Belastungen des Bodens auf. Diese sind an einen flächendeckenden (oberflächennahen) Auffüllungshorizont gebunden, der stellenweise – hauptsächlich im Spreeuferbereich – Mächtigkeiten bis zu 4 m unter GOK erreicht. Die Auffüllungen sind deutlich anthropogen geprägt und weisen erhebliche Anteile an bodenfremden Beimengungen auf (Bauschutt, Asphalt, Metallschrott, Glasscherben, Plastikreste etc.). Kleinräumig wurden, in sehr heterogener Verteilung, auch Kontaminationen durch verschiedene Schadstoffe nachgewiesen. Bei Beibehaltung des bisherigen Nutzungszustandes begründet die Höhe der im Boden ermittelten Schadstoffkonzentrationen kein akutes Sanierungserfordernis. Allerdings führen die bereits bekannten Schadstoffbelastungen zu der Annahme, dass zukünftig baubedingt anfallender Bodenaushub eventuell als gefährlicher Abfall („Sonderabfall“) deklariert werden muss. Eine gemäß den Vorgaben des Abfallrechtes vorzunehmende Entsorgung wäre dann mit erheblichen Mehrkosten verbunden.

Jegliche nachhaltige Eingriffe in den Boden sind daher nur nach vorheriger Abstimmung mit dem Fachbereich Umweltschutz zulässig. Bei Beachtung und Einhaltung der abgestimmten Hinweise sowie technischen Vorgaben ist die Realisierung der Planungsinhalte uneingeschränkt möglich.

Kampfmittel

Es liegen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vor. Eine präventive Untersuchung vor Baubeginn liegt im Interesse des Bauherrn und ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

2.2.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Das Gebiet des B-Plans XV-30b VE ist durch die Nähe zur Spree durch hohe Grundwasserstände des ungespannten Grundwassers gekennzeichnet. Das Plangebiet weist mit Flurabständen von 1,5 bis 3 m eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers auf, entsprechend gilt das Grundwasser als nicht geschützt. Die Hauptgrundwasserfließrichtung ist entsprechend der Abflussbahn der Spree Richtung Südwesten bzw. Westen orientiert.

Altlasten

Von der Gesamtfläche des Altlastenstandortes Nr. 6065 gehen, neben erheblichen Schadstoffbelastungen des Bodens auch zwei schwer wiegende Kontaminationen des Grundwassers aus.

Eine dieser Grundwasserkontaminationen hat ihren Ausgangspunkt unmittelbar an der südwestlichen Grenze („Ecke“) des B-Plangebiets XV-30b VE – etwa vor den Bestandsgebäuden Fanny-Zobel-Straße 3 und 5. Als Schadstoffe sind hier vornehmlich leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe [LCKW] hervorzuheben. Zu dieser Gruppe chemischer Verbindungen gehört u.a. auch das kanzerogene Vinylchlorid [VC]. Im Übrigen ist allen LCKW ein erhebliches human- und umwelttoxisches Potential zuzuordnen.

In untergeordnetem Maße ist das Grundwasser auch durch – ebenfalls gesundheitsgefährdende – Cyanide belastet.

Der aktuellen lokalen Grundwasser-Fließrichtung folgend, breiten sich die vorgenannten Schadstoffe derzeit in Form einer sogen. Schadstofffahne in süd-südwestliche Richtung aus.

Oberflächengewässer

Das im Gebiet anfallende Regenwasser versickert und verdunstet im Bereich des Plangebiets bzw. wird über Trenn-Kanalisation in die Spree eingeleitet.

Die Spree stellt das übergeordnete prägende Oberflächengewässer im Raum dar. Der Charakter der Spree im Bereich des Plangebiets ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung (Bezugsjahr 1994) von der traditionell vorherrschenden industriellen gewerblichen Nutzung städtisch geprägt. Die Gewässerstruktur ist der Güteklasse 7 „vollständig verändert“ zugeordnet. Von einer deutlichen Beeinträchtigung der Gewässerqualität der Spree durch Abwassereinleitungen war zum damaligen Zeitpunkt auszugehen.

Die Gewässerstruktur der Spree unterhalb der Elsenbrücke ist durch Eingriffe in die Linienführung durch Uferverbau, Querbauwerke, Stauregulierung und durch die Nutzungen in der Aue auch aktuell als vollständig verändert einzuordnen. Der Gewässerabschnitt ist nach wie vor gemäß Wasserrahmenrichtlinie als vollständig verändert (Güteklasse 7) eingestuft. Der Wasserstand der Spree wird durch Wehre und Schleusen künstlich reguliert.

Bezogen auf allg. chemisch-physikalische Parameter ist die Spree aktuell in einem schlechten Zustand und als hoch belastet anzusehen.

Insgesamt ist wie beim Schutzgut Boden im überwiegenden Bereich des Plangebiets 1994 eine deutliche Einschränkung bzw. ein vollständiger Verlust der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts durch den ehemals vorhandenen hohen Versiegelungsgrad in Bezug auf die Wasserrückhaltefunktion gegeben.

Der Ist-Zustand weist positive Veränderungen des Wasserhaushaltes gegenüber dem Bezugszeitraum 1994 auf. Die Brachflächen (7.000 m²) mit der prägenden ruderalen Vegetation tragen zum Rückhalt, zur Versickerung und zur Verdunstung von Niederschlägen bei.

2.2.5 Schutzgut Klima/Luft (Luftschadstoffe)

Das Plangebiet ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung (Bezugsjahr 1994) gemäß Umweltatlas Berlin (Ausgabe 1993, Karte 04.05) der stadtklimatischen Zone 4 (Belastungsbereich) zugeordnet, die hohe klimatische Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen aufweist. Der Bereich des Plangebiets wies 1994 aufgrund des hohen Versiegelungsgrades eine hohe Schwülegefährdung und eine sehr geringe nächtliche Abkühlung auf. Eine bedeutende Luftaustauschfunktion kam zu diesem Zeitpunkt daher der Spree zu. Neben ihrer Wirkung als Frischluftschneise sind Klimaänderungen im Nahbereich zu erwarten (nächtliche Abkühlung der Temperatur).

Aktuell wird das Plangebiet durch die beiden Brachflächen (rund 7.000 m²) geprägt. Diese weisen gemäß Umweltatlas als Grün- und Freifläche eine sehr hohe stadtklimatische Bedeutung auf. Die Flächen werden als Kaltluftentstehungsgebiet bewertet, die belasteten Siedlungsräumen zugeordnet sind. Austauschbarrieren sind zu vermeiden. Es besteht eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen.

Die Darstellung des Plangebiets als Kaltluftentstehungsgebiet im Umweltatlas ist der Kleinmaßstäbigkeit geschuldet. Gemäß Fachliteratur handelt es sich erst dann um ein Kaltluftentstehungsgebiet, wenn mindestens eine Größe von 1 ha vorliegt und eine freie Hochlage gegenüber der Umgebung besteht, da sonst kein Abfluss infolge der sehr geringen Dichtedifferenzen (0,004 kg/m³ K oder ca. 5‰ pro Kelvin) zustande kommt. Die fragliche Fläche ist zwar groß genug (1,1 ha), verfügt aber nur über geringe Überhöhung gegenüber dem Fluss. Dorthin könnte etwas Kaltluft abfließen, würde dann aber über dem nachts warmen Flusswasser sofort wieder erwärmt. Ein nennenswerter Einfluss auf die Umgebung als Kaltluftentstehungsgebiet ist daher nicht gegeben.

Durch die Lage an der Spree ergibt sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine klimatische Komfortlage.

In der Bestandssituation werden die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV für das jeweilige Jahresmittel von Stickstoffdioxid NO₂, Feinstaub PM₁₀ und Feinstaub PM_{2,5} an den Gebäuden im Plangebiet eingehalten (ALB, Juli 2015).

2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

Das Plangebiet wies zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses eine ausschließlich industriell-gewerbliche Nutzung auf. Der gesamte Bereich zeichnete sich durch eine hohe Versiegelung und Monotonie aus und befand sich insgesamt in einem schlechten baulichen Zustand. Das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung haben sich gegenüber dem Zustand von 1994 mittlerweile deutlich verändert. Im Plangebiet selbst sind die beiden Brachflächen und die bereits realisierte Fanny-Zobel-Straße prägend. Direkt angrenzend ist nach Planreife des Bebauungsplans XV-30 der prämierte städtebauliche Entwurf des städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerbs von 1993 weitgehend realisiert worden. Die historischen EAW-Gebäude am östlichen Abschnitt des Spreeufers wurden für Dienstleistung umgenutzt und durch eine kammartige Baustruktur mit 11-geschossigen Hochhausscheiben und einem 30-geschossigem Hochhausturm am Brückenkopf der Eisenbrücke erweitert. Im westlichen Teil des Spreeufers wurden die Blockbebauung mit Wohnnutzung und eines der drei Bürohochhäuser am Spreeufer bereits realisiert. Zwischen östlichem und westlichem Teil wurde eine öffentliche Parkanlage realisiert, ebenso wie die im Bereich der Wohnblöcke vorgesehene Grünfläche.

Das Plangebiet grenzt direkt an die Spree, die hier das Stadt- und Landschaftsbild im Wesentlichen prägt. Das Ufer ist durch den bereits angelegten Uferweg erlebbar. Der Uferweg wird in den das Plangebiet umschließenden Bebauungsplans XV-30a weiter geführt.

Die im Plangebiet bestehenden Brachflächen haben keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild. Die Brachflächen weisen keine strukturellen Merkmale auf wie z.B. Gehölze. Durch die Erschließung der Brachflächen durch die Fanny-Zobel-Straße erwecken die Brachflächen einen „unfertigen Eindruck“. Die Veränderungsempfindlichkeit wird als gering eingeschätzt.

2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Objekte. Im direkt angrenzenden Bebauungsplan XV-30a befinden sich zahlreiche Baudenkmale. Neben einzelnen Miethäusern und Villen sind die Gebäude der ehemaligen Elektro-Apparate-Werke (EAW), die von Ernst Ziesel 1928 - 38 erbaut wurden, als Denkmalbereich (Gesamtanlage) eingetragen (An den Treptowers 3, Martin-Hoffmann-Straße 16 – 18 und 22). Es besteht keine Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen der denkmalgeschützten Gebäuden im angrenzenden Bebauungsplan XV-30a, da die Denkmale bereits baulich gefasst sind.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.3.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit (Lärm, Erholung)

Verkehrslärm

Der Bebauungsplan bereitet gegenüber dem Bezugszeitraum 1994 nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit vor. Zum Zeitpunkt des Planaufstellungsbeschlusses (Bezugsjahr 1994) war das Plangebiet Teil einer brachgefallenen industriellen Nutzung. Die Lärmbelastung im Gebiet selbst war daher gering. Durch die Planung und die gesamte Entwicklung nördlich der Martin-Hoffmann-Straße nimmt die Verkehrsbelastung zu.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen der Planung durch Verkehrslärm außerhalb und innerhalb des Plangebiets untersucht (ALB, Juli 2015 siehe Kap. III 2.6.1).

Außerhalb des Plangebiets sind durch die vorhabenbedingte Zunahme des Verkehrs Erhöhungen der Verkehrsgeräuschimmissionen vor bestehenden schutzwürdigen Gebäuden insbesondere an der Fanny-Zobel-Straße und Martin-Hoffmann-Straße – im Vergleich zur Bestandssituation zu erwarten. Bei den meisten betrachteten Immissionsorten für den Verkehr (IO V) vor den als allgemeines Wohngebiet eingestuften Wohngebäuden an der Fanny-Zobel-Straße sind Erhöhungen der Beurteilungspegel tags und nachts von mehr als 1 dB(A) zu verzeichnen. Die Beurteilungspegel nehmen im Vergleich zur Bestandssituation um maximal 2,2 dB(A) tags und 2,3 dB(A) nachts zu (IO V 29 Wohnhaus Fanny-Zobel-

Straße 4, EG, in der Nähe der Tiefgaragen-/Garageneinfahrt). Die Werte liegen dann dort bei 55,5 dB(A) tags und 49,3 dB(A) nachts. In den Einmündungsbereichen (IO V 24 und 28 Fanny-Zobel-Straße 49 bzw. 2) liegen die Werte bei max. 56,9 und 57,2 dB(A) tags und nachts bei max. 50,8 und 51,2 dB(A). Die Zunahme durch das Vorhaben liegt in der Fanny-Zobel-Straße 49 bei ca. 1,0 bis max. 1,5 dB(A), in der Fanny-Zobel-Straße 2 bei ca. 1,5 bis max. 1,9 dB(A).

An den Immissionsorten mit relativ hohen Beurteilungspegeln an der westlichen Martin-Hoffmann-Straße beträgt die Zunahme maximal 1,4 dB(A). Dort liegen die Höchstwerte tags bei maximal bei 57,6 dB(A) und nachts bei max. 52,1 dB(A) (IO V 36 bis 39, Martin-Hoffmann-Straße 2, 5, 7a und 7f). Auf den östlichen Teil der Martin-Hoffmann-Straße hat das Vorhaben mit einer Zunahme der Beurteilungspegel von unter 1 dB (A) keinen spürbaren Einfluss.

Die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18 005-1 für allgemeine Wohngebiete (WA) von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB (A) werden im Einmündungsbereich der Fanny-Zobel-Straße (IO V 28, Fanny-Zobel-Straße 2) maximal um tags 2,2 dB(A) und nachts um 6,2 dB(A) überschritten. In der Martin-Hoffmann Straße (IO V 27, Martin-Hoffmann-Straße 28) tags um 3,8 dB(A) und nachts um 8,1 dB (A).

Das Gebiet um die Martin-Hoffmann-Straße ist aufgrund der Eigenentwicklung bereits vorbelastet und die Orientierungswerte werden sowohl tags als auch nachts überschritten. Durch den vorhabenbedingten Verkehr kommt es in der Martin-Hoffmann-Straße zu Pegelerhöhungen zwischen 1 und 2 dB (A). Im Gebiet an der Fanny-Zobel-Straße kommt es zu einer spürbaren Zunahme, im Maximalfall um 2,3 dB(A).

Pegelerhöhungen in der Größenordnung von bis zu 1 dB(A) sind nach vorherrschender wissenschaftlicher Meinung subjektiv nicht wahrnehmbar. Die subjektive Wahrnehmung von Pegelerhöhungen im Bereich zwischen 1 und 3 dB(A) ist umstritten. Pegelerhöhungen von mehr als 3 dB(A) gelten subjektiv gemeinhin als wahrnehmbar. Als bedenklich gelten Pegelerhöhungen aber vor allem dann, wenn sogenannte Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung überschritten werden. Hierzu müssten 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts erstmalig oder weitergehend überschritten werden. Diese Schwellenwerte werden vor den außerhalb des Plangebiets vorhandenen Wohnnutzungen weder erreicht, noch überschritten. Im Lärmaktionsplan Berlin sind für die Dringlichkeit von Maßnahmen als 2. Stufe 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts als gesundheitsrelevanter Schwellenwert genannt. Dieser wird ebenfalls an keinem Immissionsort der allgemeinen Wohngebiete überschritten.

Aus den Pegelüberschreitungen resultiert kein Anspruch auf Lärmvorsorgemaßnahmen, da das Vorhaben nicht in den Anwendungsbereich der 16. BImSchV fällt. Es erfolgt kein Bau oder eine wesentliche Änderung einer Straße (im Sinne einer Erhöhung der Leistungsfähigkeit). Die Auswirkungen des Verkehrslärms und die damit ggf. verbundenen Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen bzw. Entschädigungen der im Rahmen des Bebauungsplans XV-30 bzw. XV-30a neu gebauten Fanny-Zobel-Straße wurden im Verfahren zum Bebauungsplan XV-30a geprüft.). Dort sind auch - sofern erforderlich - eine Festsetzung von Schallschutzanforderungen an die Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989) der an der Fanny-Zobel-Straße bereits errichteten Wohngebäude und andere Maßnahmen zum Schallschutz geplant.

Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden empfindlichen Nutzungen.

Neben den Wirkungen außerhalb des Plangebiets wurden auch die Wirkungen innerhalb des Plangebiets untersucht. In die schalltechnische Untersuchung des Verkehrslärms (ALB, Juli 2015) wurden die Lärmemissionen der umliegenden Straßen, der östlich gelegenen Bahntrassen sowie des gewerblichen und Freizeit-Schiffsverkehrs auf der Spree einbezogen. Den Prognoseberechnungen lagen Angaben zu den Verkehrsmengen und Lkw-Anteilen des Straßenverkehrs für 2025 (LK Argus, August / November 2014), Verkehrsdaten der Bahn Prognose 2025 und Zählungen des Schiffsverkehrs auf der Spree im Juni und Juli 2014 (ALB, Juli 2015) zugrunde. Im Rahmen der Betrachtungen zum Schiffsverkehr wurde auch das prognostizierte Verkehrsaufkommen des geplanten angrenzenden Museumshafens berücksichtigt.

Der sogenannte Schienenbonus von 5 dB(A), der gemäß Richtlinie Schall 03 bislang bei den Berechnungen des Schienenverkehrslärms subtrahiert wurde, war gemäß Rundschreiben vom 24.09.2014 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt nicht mehr anzuwenden. Die Berechnungen zum Schienenverkehrslärm erfolgten gemäß der Anlage 2 zur 16. BImSchV vom 18. Dezember 2014 ("neue" Schall 03 (2012)).

Im Ergebnis der Untersuchung ist festzustellen:

Die schalltechnischen Orientierungswerte (OW) des Beiblatts 1 zu DIN 18 005-1 für das Hotel mit dem Schutzanspruch eines Kernbiete werden nicht überschritten.

Für die im Plangebiet vorgesehenen ca. 100 bzw. 110 m hohen Wohngebäude mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets werden die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18 005-1 für allgemeine Wohngebiete für den Prognoseplanfall überschritten, dabei wurden für einige Fassaden höhere Beurteilungspegel ermittelt, die die schalltechnischen Orientierungswerte um mehr als 5 dB(A) (und damit auch die Orientierungswerte für Mischgebiete) überschreiten und nach einschlägigen Kommentaren gesunde Wohnverhältnisse in Teilbereichen nicht mehr gegeben sind. An einzelnen Fassadenbereichen (Wohnturm Ost, Ostfassade ab dem 16. OG) wird der schalltechnische Orientierungswert nachts um mehr als 10 dB(A) überschritten.

Die Beurteilungspegel nehmen in allen Fällen mit der Höhe über Gelände zu und sind somit in den obersten Etagen am höchsten. Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) nachts (d.h. Überschreitungen des OW) wurden für folgende Fassaden und Etagen ermittelt:

Wohnturm Ost:

- alle Etagen der Ostfassade
- Südfassade oberhalb von 30 m über Gelände
- Westfassade oberhalb von 50 m über Gelände
- alle Etagen der Nordfassade

Wohnturm West:

- alle Etagen der Ostfassade
- Südfassade oberhalb von 20 m über Gelände
- Westfassade oberhalb von 54 m über Gelände
- alle Etagen der Nordfassade

Diese Überschreitungen ergeben sich aus der Nähe und Ausrichtung zu den maßgeblichen Verkehrslärmquellen östlich und südlich (An den Treptowers, Eisenstraße und Bahnstrecke) sowie nördlich (Stralauer Allee, Schiffsverkehr) des Plangebiets.

Die höchsten Beurteilungspegel treten an der Ostfassade des Wohnturms Ost in den oberen Geschossen auf und betragen maximal 62 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts.

Lärmschutzmaßnahmen, wie die Festsetzung zur Grundrissausrichtung wurden geprüft, kommen jedoch aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung einer zur Spree offenen Bebauung und dem geringen Effekt, eine deutlich ruhigere lärmabgewandte Seite zu erreichen, nicht in Frage (siehe Kap III. 2.6.1). Da die Verkehrslärmimmissionen aber nur in Teilbereichen den Schwellenwert für gesunde Wohnverhältnisse von 50 dB(A) nachts (entspricht dem schalltechnischen Orientierungswert nachts gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 für Mischgebiete) überschreitet, ist der Verzicht auf eine Festsetzung zur Grundrissausrichtung und eine ausschließliche Anwendung von Lärmschutzmaßnahmen, die im Inneren von Wohngebäuden eine zumutbare Wohn- und Schlafruhe und eine Belüftungsmöglichkeit ermöglicht, gerechtfertigt.

Für die Wohngebäude ergibt sich somit das Erfordernis von passiven Lärmschutzmaßnahmen. Aus diesem Grund werden ergänzend zu den gemäß DIN 4109 erforderlichen Schalldämmmaßen für die Außenfassaden, zu deren Einhaltung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, weitere Maßnahmen festgesetzt, die sicherstellen, dass

bei dem erforderlichen passiven Schallschutz eine ausreichende Belüftung und somit gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind. Dies sind alternativ die Ausstattung mit einer schallgedämmten Dauerlüftungsmöglichkeit oder besondere Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung für bestimmte Aufenthaltsräume, die gewährleisten, dass an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB (A) während der Nachtzeit in dem Raum bzw. den Räumen nicht überschritten wird. Die Umsetzung dieser Maßnahme erfolgt durch die textliche Festsetzung Nr. 15 (siehe Kap. III. 2.6.1) und dient dazu, bei dem erforderlichen passiven Schallschutz eine ausreichende Belüftung und somit gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

In dem schalltechnischen Gutachten wurden die Lärmpegelbereiche (LPB) ermittelt und unter Zugrundelegung des Entwurfes der DIN 4109-4 Anhang D nachberechnet (ALB, Juli 2015). Die DIN 4109-4 liegt bislang nur als Entwurf vor und ist noch nicht eingeführt. Sie führt zum Teil zu höheren Lärmpegelbereichen. Entsprechend einer Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (SenStadtUm, Zeichen IIC 32-6142/XV-30a vom 9. Juli 2015) zur Anwendung der DIN 4109 bei Tag-Nach-Differenzen der Beurteilungspegel kleiner als 10 dB wird das Verfahren gemäß Anhang D des Entwurfs zu DIN 4109-4 als Übergangslösung empfohlen.

Aus Gründen des vorsorgenden Schallschutzes hat der Vorhabenträger der Anwendung der DIN 4109-4 als strengerer Regelung bei der Berechnung der Pegelbereiche im Durchführungsvertrag zugestimmt. Danach ergibt sich je nach Gebäude und Ausrichtung in den oberen Geschossen der Wohngebäude ein Lärmpegelbereich von bis zu IV. Auf eine Festsetzung im Plan wurde zugunsten der Sicherung im Durchführungsvertrag verzichtet. Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Regelungen dazu im Durchführungsvertrag hinreichend.

Gewerbelärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde überschlägig geprüft, ob das Vorhaben grundsätzlich im geplanten Umfang hinsichtlich der Geräuschimmissionen mit der Nachbarschaft verträglich ist. Durch folgende gewerbliche Nutzungen werden im Plangebiet zukünftig Geräuschemissionen verursacht:

- das Versorgungs- und Dienstleistungsgebäude mit Anlieferverkehr und Ladetätigkeiten, Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage/Garage
- Hotel und Gastronomie mit Anlieferverkehr und Ladetätigkeiten, Fahrbewegungen im Bereich der Hotelvorfahrt und Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage/Garage.

Die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für den Beurteilungspegel werden unter den angenommenen Bedingungen an allen Immissionsorten eingehalten. Es ergibt sich lediglich eine geringe Überschreitung des Immissionsrichtwertes für kurzzeitige Geräuschspitzen nachts um maximal 0,5 dB(A) im EG (Wohnhaus Fanny-Zobel-Straße 27-33) unmittelbar gegenüber der Torausfahrt der Tiefgarage/Garage. Maßgebliche Schallquelle ist hier die Überfahrt des öffentlichen Gehweges bei der Ausfahrt der Pkw. Als maximaler Schallleistungspegel wurde hier entsprechend den Empfehlungen der Parkplatzlärmstudie die beschleunigte Ab- bzw. Vorbeifahrt mit $L_{WA,max} = 92,5$ dB(A) angesetzt. Die Geräuschcharakteristik des Ausfahrtvorganges unterscheidet sich jedoch nicht nennenswert von den allgemeinen Geräuschen des Verkehrs auf öffentlichen Straßen und von denen der Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen / Garage von Wohnanlagen. Die Geräuschspitzen werden daher nicht erheblich störend in Erscheinung treten.

Schattenstudie

Die städtebauliche Konzeption sieht zwischen dem geplanten Hotel und den TwinTowers sowie zwischen dem geplanten östlichen Wohnturm und dem südlich angrenzenden Wohngebäude erhebliche Unterschreitungen der Abstandsflächen vor, die auch zu einer Überlagerung von Abstandsflächen auf Gebäuden führen (siehe Anlage 2). Auch das Vorhaben selbst betreffend sind sowohl zwischen dem Hotel und dem westlichen Wohnturm wie auch zwischen den beiden Wohntürmen die Abstandsflächen unterschritten.

Die Verträglichkeit in Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde im Rahmen einer Schattenstudie nachgewiesen (Kap. III.2.4.2).

Danach ist mit unzumutbaren Beeinträchtigungen der Bestandsbebauung der TwinTowers durch die neue Bebauung und deren Schattenwurf nicht zu rechnen. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht beeinträchtigt, weil bei der gebotenen Gesamtbetrachtung der Besonnungsergebnisse bei der geplanten Bebauung bessere Werte erzielt werden als bei einer zum Vergleich herangezogenen „fiktiven Bebauung“, die die Abstandsflächen einhält und somit die Gewissheit vermittelt, dass die Mindestanforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind. Dies gilt nicht nur für die Situation zwischen den TwinTowers und dem geplanten Hotel, sondern auch für die Situation zwischen Hotel und Wohntürmen sowie zwischen den Wohntürmen. Dies gilt ebenso für alle übrigen zu betrachtenden Baukörper auf benachbarten Flächen, da hier die Abstandsflächen größer und die Folgen der Verschattung geringer sind als die untersuchten Baukörper.

Sämtliche untersuchten Bebauungsvarianten erfüllen die Mindestanforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, wobei die „geplante Bebauung“ gegenüber der „fiktiven Bebauung“ mindestens gleichwertige Besonnungsergebnisse erzielt.

Die ergänzend herangezogene DIN 5034 bestätigt die getroffenen Einschätzungen.

Aufgrund der Lage der hohen Gebäude im Norden und der niedrigeren Gebäude im Süden tritt für die bestehende südliche Bebauung durch die Neubebauung eine Teilverschattung in der Zeit von 3:39 Uhr bis 7:28 Uhr ein, diese würde aber auch durch eine die Abstandsflächen einhaltende Bebauung erfolgen.

Es wurde zusätzlich geprüft, ob eine ausreichende Beleuchtung der Aufenthaltsräume im Bestand gewährleistet ist. Dazu wurde eine ergänzende fachliche Berechnung der Tageslichtquoten gemäß DIN 5034-3 durchgeführt (DS-Plan, Juli 2014 und eine Vertiefung der Tageslichtsimulation (Februar 2016) vorgenommen. Die Berechnungen wurden auf eine Worst-Case Situation auf die EG Wohnungen gegenüber den neu geplanten Wohntürmen beschränkt.

Die DIN 5034 fordert für einseitig über Tageslicht beleuchtete Räume in halber Raumtiefe einen Tageslichtquotienten von 0,9%. Mit dem Vorhaben ergibt sich selbst für die am stärksten beeinflussten Räume im Erdgeschoss noch ein mittlerer Tageslichtquotient von 1,2 und 1,3%. Die Anforderungen der DIN 5034 können somit auch mit dem Vorhaben eingehalten werden.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass bei der Grundrisskonzeption der Wohngebäude bereits auf die damals geplanten weiteren TwinTowers reagiert wurde und die Aufenthaltsräume über Eck belichtet oder in den Bereichen vorgesehen sind, die nicht von den Abstandsflächenunterschreitungen (zu den Öffnungen) betroffen sind.

Es werden also auch hier keine unzumutbaren Verhältnisse eintreten.

Erholung

Die Planung hat sowohl gegenüber 1994 als auch gegenüber der heutigen Situation positive Wirkungen auf die Erholungsvorsorge. Die Uferzone entlang des Geltungsbereichs war 1994 aufgrund der bisher bis an die Spree reichenden industriellen Nutzung nicht erlebbar. Dieser Uferweg ist im Bestand hergestellt und wird durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Eine Veränderung vor Ort wird sich infolge der Umsetzung der Planung daher nicht ergeben.

Die Planung sieht auf dem südlichen Grundstück eine begrünte und begehbare Dachfläche mit Kinderspielfeld vor. Die Spielfeldfläche soll sowohl dem Vorhaben als auch der umliegenden Wohnbebauung dienen. Durch den Einbezug der Fanny-Zobel-Straße wird eine zusammenhängende Fläche, die bis an die Spree heranreicht geschaffen. Die im Zusammenhang gestaltete Freifläche und die Durchlässe zur Spree führen zu einer Erhöhung der Freiraum- und Aufenthaltsqualität gegenüber dem Bestand.

2.3.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt

Der Bebauungsplan bereitet gegenüber dem Bezugszeitraum 1994 keine nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt vor. 1994 war das Plangebiet nahezu vollständig versiegelt und hatte damit keine Funktion für das Schutzgut Pflanzen und Tiere. Gegenüber 1994 stellt die Planung sogar eine Verbesserung dar, da die Planung ein Mindestmaß an Begrünung sichert. Das Garagengebäude und das Dach des Versorgungs- und Dienstleistungsgebäudes werden intensiv begrünt (2.930 m²). Hier wird ein Kinderspielplatz angelegt und gärtnerisch eingefasst. Die Hälfte der Fläche (1.465 m²) wird gärtnerisch angelegt, so dass hier eine gewisse Lebensraumfunktion neu geschaffen wird.

Gegenüber dem Bezugsraum 2012/2013 werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans XV-30b VE Veränderungen vorbereitet. Der Bebauungsplan bereitet eine Neuversiegelung durch Gebäude und Nebenanlagen von 7.873 m² vor. Berücksichtigt werden dabei die Flurstücke 97 (3.064 m²) und 118 (3.924 m²). Die Nordspange der Fanny-Zobel-Straße ist bereits versiegelt und wird daher nicht bei der Neuversiegelung berücksichtigt. Weiterhin wird der Uferweg in die Neuversiegelung berücksichtigt. Der Uferweg ist zwar bereits hergestellt und als wasserdurchlässige Wegedecke ausgebildet. Der Bebauungsplan ermöglicht aber eine Versiegelung in diesem Bereich. Im Sinne eines Worst-case Ansatzes wird diese Fläche daher als versiegelte Fläche angenommen.

Rund 4.800 m² entfallen auf das geplante Garagengebäude außerhalb der Grundfläche oberirdischer Gebäude. Ein Teil des Garagengebäudes und des Daches des Versorgungs- und Dienstleistungsgebäudes werden begrünt (1.465 m²). Die bestehenden Ruderalflächen (rund 7.000 m²), die aus der Entsiegelung der industriellen Nutzungen entstanden sind, werden vollständig überplant. Diese weisen zwar nur eine geringe Lebensraumfunktion auf, zukünftig wird die Lebensraumfunktion jedoch durch die Zunahme der Versiegelung weiter reduziert werden. Die vorhandenen 10 Straßenbäume in der Nordspange der Fanny-Zobel-Straße werden überplant. Mit der Planung sind somit erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere verbunden. Die Anlage von intensiv gestalteten Grünanlagen von rund 2.930 m², die keinen Bodenanschluss haben und auch gleichzeitig als Spielplatz dienen, kann die erheblichen Beeinträchtigungen reduzieren, jedoch nicht vermeiden. Die tatsächliche Begrünung wird sich demnach auf 1.465 m² beschränken. Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Dies ergibt 18 Bäume.

Die Hochhäuser führen nicht zu Problemen hinsichtlich Vogelschlags. Die Fassade ist zwar aus Glaselementen, allerdings sind diese nicht flächig, sondern es ergibt sich ein unterbrochenes heterogenes Erscheinungsbild. Insofern ist der Effekt, dass sich der Himmel, Wasser oder Vegetation spiegelt extrem reduziert. Des Weiteren werden die vorhandenen 10 Straßenbäume in der Nordspange der Fanny-Zobel-Straße überplant. Aufgrund der Zuständigkeit für Straßenbäume wird der Baumausgleich für zu fällende Straßenbäume durch das zuständige bezirkliche Fachamt nach der Baumbewertungsmethode Koch innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens ermittelt. Entsprechende Ausgleichspflanzungen mit Straßenbäumen werden in diesem Zusammenhang innerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen im Plangebiet oder deren unmittelbaren Umgebung festgelegt. Über die zu erteilende Fällgenehmigung wird ein Ausgleich für zu fällende Straßenbäume gesichert.

Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten, da im Umfeld des Plangebiets und im Plangebiet selbst keine störungsempfindlichen Arten oder empfindliche Vegetation bestehen.

2.3.3 Schutzgut Boden

Im Bezugsjahr 1994 stellte sich das Plangebiet als eine vollständig versiegelte Fläche dar. Durch den Bebauungsplan wird im Vergleich zum Bezugsjahr 1994 insgesamt keine erhebliche Veränderung erfolgen. Die zwischenzeitlich entsiegelten Flächen von rund 7.000 m² werden wieder über- bzw. zumindest durch Garagen unterbaut werden. In Bezug auf das Jahr 1994 stellt die Planung daher keine erhebliche Veränderung dar.

Gegenüber dem Bezugsjahr 2012/2013 sind durch die Planung erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten. Die zwischenzeitlich weitgehend entsiegelten Flächen werden durch

Gebäude überbaut und durch Garagen unterbaut. Die Neuversiegelung beträgt insgesamt 7.873 m². Unter der Versiegelung kommt das Bodenleben wieder vollständig zum Erliegen. Die Beeinträchtigungen sind als erheblich zu bewerten.

Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen z.B. durch Verdichtungen sind durch die Planung nicht zu erwarten, da es sich im Plangebiet insgesamt um stark gestörte Böden handelt.

Altlasten

Von Seiten des Fachbereichs Umweltschutz des Bezirkes wird darauf hingewiesen, dass - bei Beibehaltung des bisherigen Nutzungszustandes - die Höhe der im Boden ermittelten Schadstoffkonzentrationen kein akutes Sanierungserfordernis begründete. Allerdings führen die bereits bekannten Schadstoffbelastungen zu der Annahme, dass zukünftig baubedingt anfallender Bodenaushub eventuell als gefährlicher Abfall („Sonderabfall“) deklariert werden muss. Eine gemäß den Vorgaben des Abfallrechtes vorzunehmende Entsorgung wäre dann mit erheblichen Mehrkosten verbunden.

Bei Beachtung und Einhaltung der abgestimmten Hinweise sowie technischen Vorgaben ist die Realisierung der Planungsinhalte uneingeschränkt möglich.

Kampfmittel

Die Ermittlungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung X OA haben keine konkreten Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln auf dem Gelände ergeben. Es werden keine Kampfmittelsuchmaßnahmen veranlasst. Da das Vorhandensein von Kampfmitteln im Erdreich nie völlig und verbindlich ausgeschlossen werden kann, sind für den Fall, dass sich bei der Durchführung von Erd- bzw. Tiefbauarbeiten der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergeben sollte, die Arbeiten sofort zu unterbrechen und die Polizei über die Notrufnummer umgehend zu verständigen.

2.3.4 Schutzgut Wasser

Gegenüber dem Bezugsjahr 1994 werden insgesamt durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen vorbereitet. 1994 war das Plangebiet noch vollständig versiegelt und somit der Wasserhaushalt gestört. Die Planung des Bebauungsplans XV-30b VE weist gegenüber 1994 kaum eine andere Versiegelung auf. Durch die Anlage von begrünten Garagen und Dächern werden Flächen festgesetzt, die eine gewisse Bedeutung für den Wasserhaushalt einnehmen. Auf diesen Flächen wird das anfallende Niederschlagswasser partiell zurückgehalten und der Verdunstung zugeführt. Die Planung stellt sich gegenüber dem Bezugsjahr 1994 als etwas besser bzw. als neutral dar.

Die Planung bereitet gegenüber dem gegenwärtigen Zustand des Plangebiets erhebliche Beeinträchtigungen auf den Wasserhaushalt vor. Die Versiegelung von 7.873 m² ist als erheblich zu bewerten. Die temporär entsiegelten Flächen (rund 7.000 m²), die durch Versickerung, Verdunstung und Rückhalt des anfallenden Niederschlagswassers positiv auf den lokalen Wasserhaushalt wirkten, werden nun wieder dem lokalen Wasserhaushalt entzogen. Aktuell wird das im Bereich der Fanny-Zobel-Straße gesammelte Regenwasser mittels zweier im Vorhabengebiet befindlicher Auslaufbauwerke in die Spree eingeleitet. Eines der beiden genannten Auslaufbauwerke im Vorhabengebiet befindet sich in der Verlängerung der West-Spange der Fanny-Zobel-Straße, das andere befindet sich derzeit in der Verlängerung der Ost-Spange der Fanny-Zobel-Straße. Um Baufreiheit im Vorhabengebiet (auf dem Flurstück 118) zu erlangen, ist geplant das östliche Auslaufbauwerk stillzulegen, das gesammelte Regenwasser umzuleiten und über das verbleibende (westliche) Auslaufbauwerk in die Spree einzuleiten. Damit wird die ursprüngliche Planung aufgegriffen. Da von Anfang eine Hochhausbebauung entlang des Ufergrundstücks 118 vorgesehen war und ursprünglich noch ein weiterer Wohnblock auf Flurstück 97, bewegt sich das Vorhaben auch innerhalb der von Anfang an vorgesehenen Planung.

Die Anlage von intensiv gestalteten Grünanlagen (Spielplatz mit Einfassung) von 2.930 m², die keinen Bodenanschluss haben, kann aufgrund des Rückhalts von Niederschlägen und

der partiellen Verdunstung die erheblichen Beeinträchtigungen reduzieren, jedoch nicht vermeiden.

Die Gewässerstruktur der Spree wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Das Auslaufbauwerk verfügt über einen Sandfang zur Schmutzfrachtreduzierung.

Altlasten

Im Plangebiet liegen erhebliche Schadstoffbelastungen des Bodens und des Grundwassers vor. Im Zuge der Neubebauung des ehem. EAW-Geländes ergingen von der Umweltverwaltung des Senats verschiedene Anordnungen zur (baubegleitenden) Sanierung des Bodens und des Grundwassers. Die Sanierungsmaßnahmen waren aber nur teilweise erfolgreich, so dass weiterhin erhebliche Kontaminationen vornehmlich des Grundwassers existieren (vgl. Kap. II.2.2.3 und . II.2.2.4).

Insgesamt ist durch die städtebauliche Neuordnung im Plangebiet zumindest eine Teilsanierung der Schadstoffbelastung im Plangebiet erreicht worden und somit eine positive Umweltwirkung der Planung gegenüber dem Bezugsjahr 1994 festzustellen.

Das Plangebiet gehört zu der Altlast Nr. 6065, von der zwei schwerwiegende Grundwasserschäden ausgehen. Einer dieser Schäden hat seinen Ausgangspunkt unmittelbar an der südwestlichen „Ecke“ des Plangebiets (vgl. Kap. II.2.2.4). Der aktuellen lokalen Grundwasser-Fließrichtung folgend, breiten sich die Schadstoffe derzeit in Form einer sogenannten Schadstofffahne in süd-südwestliche Richtung aus. Sie werden also vom Bebauungsplangebiet weg geführt. Sofern im Plangebiet jedoch nachhaltige Eingriffe in den Boden erfolgen oder hier sogar in größerem Umfang Grundwasser entnommen wird, ist durchaus eine Änderung der Grundwasser-Fließrichtung möglich. In einem solchen Falle wäre ein Transfer der Schadstoffe in das Plangebiet nur mit hohem technischem Aufwand zu verhindern.

Jegliche Grundwassernutzung, aber auch nachhaltige Eingriffe in tiefere Bodenbereiche sind daher nur nach vorheriger Abstimmung mit dem Fachbereich Umweltschutz zulässig. Durch entsprechende technische Vorkehrungen ist dafür Sorge zu tragen, dass eine „Verschleppung“ der Schadstoffe in das Bebauungsplangebiet sicher auszuschließen ist.

Zwischen dem Vorhabenträger des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und dem Fachbereich Umweltschutz sowie der zuständigen Senatsverwaltung (SenStadtUm VIII D) haben bereits mehrere Abstimmungen zu einem grundsätzlichen Konzept der Baugrube für die dreigeschossige Unterkellerung in grundwasserschonender Trogbauweise stattgefunden. Dieser Abstimmungsprozess wird im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung und der Baumaßnahme fortgeführt.

Andernfalls können derartige (Bau-)Maßnahmen untersagt werden. Dauerhafte Grundwassernutzungen, z.B. für die Bewässerung von Grünflächen oder die Errichtung von Löschwasserbrunnen, sind grundsätzlich nicht genehmigungsfähig.

Bei Beachtung und Einhaltung der abgestimmten Hinweise sowie technischen Vorgaben ist die Realisierung der Planungsinhalte uneingeschränkt möglich.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

2.3.5 Schutzgut Klima/Luft (Luftschadstoffe)

Der Bebauungsplan bereitet gegenüber dem Bezugszeitraum 1994 keine nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft vor. 1994 war das Plangebiet nahezu vollständig versiegelt und hatte damit keine Funktion für das lokale Klima. Gegenüber 1994 stellt die Planung sogar eine Verbesserung dar, da die Planung ein Mindestmaß an Begrünung sichert. Das Garagengebäude und die Dächer des Versorgungs- und Dienstleistungsgebäudes werden intensiv begrünt (rund 1.465 m²). Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Dies entspricht 18 Bäumen. Diese begrünten Flächen haben positive Wirkungen auf das lokale Klima. Die geplante Bebauung ist außerdem weniger geschlossen als die Bebauung von 1994 gegenüber der angrenzenden Spree. Damit kann das Plangebiet von der positiven klimatischen Wirkung der Spree profitieren.

Gegenüber dem aktuellen Zustand bereitet die Planung hingegen eine erhebliche Beeinträchtigung bezogen auf das Schutzgut Klima vor. Die Flächen der ehem. industriellen Nutzung wurden zwischenzeitlich entsiegelt und liegen als Brachfläche dar (rund 7.000 m²). Anlagebedingt werden durch die Planung und die damit verbundene Versiegelung und den Vegetationsverlust erhebliche Beeinträchtigungen vorbereitet. Die Planung bereitet eine Neuversiegelung auf 7.873 m² vor. Durch die Flächenversiegelung verdunstet weniger Niederschlagswasser, was dazu führt, dass die Verdunstungskühle ausbleibt. Verstärkt wird der Effekt der Erwärmung durch die Baukörper, welche Wärme abstrahlen und die erhöhte Oberflächenrauigkeit. Dadurch wird das Geländeklima beeinflusst. Die Beeinträchtigungen können durch die gärtnerische Anlage auf dem Garagengebäude und dem Versorgungs- und Dienstleistungsgebäude reduziert werden. Eine vollständige Vermeidung von Eingriffen ist nicht möglich. Die Funktion der Spree als übergeordnete Luftleitbahn für den Frischlufttransport wird durch die Planung des Bebauungsplans XV-30b VE nicht beeinträchtigt.

Zum Windkomfort wurde eine fachgutachterliche Stellungnahme eingeholt (I.FI. Institut für Industriaerodynamik GmbH, Fachhochschule Aachen, Juli 2014 mit Ergänzung Januar 2016) (siehe Kap. III.2.3.3.2). Die Neubebauung mit den beiden Wohnhochhäusern und dem niedrigeren Bau des Hotels verstärkt die lokalen bodennahen Windgeschwindigkeiten infolge der Abwinde vor den Gebäuden und den an ihren Kanten abströmenden, sogenannten Hufeisenwirbeln, also auf der dem Wind zugewandten Seite in unmittelbarer Nähe (bis zu 5 m Abstand). Allerdings wird durch ihren Windwiderstand die Strömung im Abstand vor den Gebäuden (ab ca. 15 m) und im Windschatten hinter ihnen (hier auch direkt ab der Fassade) auch deutlich beruhigt.

Hinsichtlich des Mikroklimas wird in der Stellungnahme darauf hingewiesen, dass Hochhäuser sich prinzipiell günstig auf die Straßendurchlüftung und den Luftaustausch dort auswirken, da sie insbesondere bei geringen Windstärken durch thermischen Auftrieb an ihren Fassaden Luft aus dem Sockelbereich ansaugen und damit die Stadtdurchlüftung verbessern. Dieses passiert nicht nur tagsüber sondern infolge der thermischen Speicherkapazität der Gebäudehülle auch in erheblichem Umfang nachts. Zudem können schwache Windlagen in Bodennähe verstärkt werden, was denselben positiven Effekt einer verbesserten Stadtdurchlüftung bewirkt.

Auch der unvermeidliche Schattenwurf der Wohntürme und des Hotels reduziert die Bildung sommerlicher Hitzeinseln im unmittelbaren Umfeld. Die verbleibende Wärme wird durch die bereits genannte verstärkte Umströmung zudem besser abgeführt. Zudem bewirkt die gezielte Bepflanzung des Grundstücks mit Hecken sowie Bäumen eine erhebliche Verdunstung, die zur Kühlung der Luft ebenfalls beiträgt und deutlich höher einzuschätzen ist, als der analoge Effekt von Brachwiesen auf überwiegend festgetretenem Boden, zumal dieser nur bedingt Feuchtigkeit speichern kann.

Die Planung beeinflusst nicht die Funktion der Spree als Luftleitbahn. Die Gebäudeanordnung erfolgt parallel zur Strömungsrichtung. Die Gebäude am Ufer bilden keine Barrieren für den Frischlufttransport, da dieser entlang der Spree verläuft. Eine Brücke oder Gebäudeteile, die in die Wasserflächen hineinkragen hätten eine Barrierefunktion. Die Hochhäuser am Ufer bilden keine Barrieren. Die Frischluftschneisen-Wirkung ist vor allem bei Windstille und lediglich thermischen Strömungen im Stadtgebiet ausschlaggebend.

Betriebsbedingte Auswirkungen z.B. durch die Zunahme der Verkehre und der damit verbundenen Erhöhung der lufthygienischen Belastung werden nicht als erheblich bewertet. Im Rahmen einer lufthygienischen Untersuchung wurde untersucht, welchen Einfluss das Planvorhaben auf die lufthygienischen Verhältnisse im Plangebiet und dessen Umgebung ausübt, und insbesondere, ob Immissionsgrenzwerte (IGW) überschritten werden. Es wurde eine Luftschadstoffuntersuchung der Kfz-bedingten Luftschadstoffbelastung von Stickstoffdioxid NO₂, Feinstaub PM₁₀ und Feinstaub PM_{2,5} durchgeführt, die als wichtige Leitgrößen für verkehrsstämmige Luftverunreinigungen gelten (ALB Juli 2015). Der Luftschadstoffuntersuchung liegen Verkehrswerte (LK Argus, August / November 2014) für die im Untersuchungsraum gelegenen Straßen zu Grunde.

Das Vorhaben trägt nur irrelevant zu den Luftschadstoffimmissionen im Umfeld bei. Die Luftschadstoffuntersuchung zeigt, dass auch im Planfall die Immissionsgrenzwerte der 39.

BlmSchV für das jeweilige Jahresmittel von Stickstoffdioxid NO₂, Feinstaub PM₁₀ und Feinstaub PM_{2,5} an untersuchten Straßenabschnitten deutlich unterschritten werden. Auch die Kurzzeitgrenzwerte für die Anzahl der Tage mit Überschreitung der Feinstaubbelastung PM₁₀ werden eingehalten. Die Wahrscheinlichkeit einer Überschreitung der Stundengrenzwerte der Stickstoffdioxidbelastung an mehr als 18 Tagen im Jahr beträgt ist äußerst gering. Es wurde ebenfalls untersucht, wie sich die Immissionskonzentrationen im Umfeld der Tiefgarage hinsichtlich der Luftschadstoffbelastung auf die Grünanlage und insbesondere den vorgesehenen Kinderspielplatz auf ihrem Dach auswirkt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die nähere Umgebung nicht wesentlich negativ beeinflusst werden. Alle Immissionsgrenzwerte für Luftschadstoffe (Benzol, NO₂, PM₁₀ und PM_{2,5}) wird selbst an den Austritten der Abluft und den Ein- und Ausfahrten sicher unterschritten.

Die durch den Bebauungsplan XV-30b VE zusätzlich verursachten Luftschadstoffimmissionen im Untersuchungsgebiet sind gering. Das Gutachten kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass die Planung aus lufthygienischer Sicht verträglich ist. Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen vorbereitet.

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

Baubedingte Auswirkungen, z.B. lufthygienische Belastung in Form von Staubbildung, sind nicht dauerhaft und daher als nicht erheblich zu bewerten.

2.3.6 Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

Der Bebauungsplan bereitet sowohl gegenüber dem Bezugszeitraum 1994 als auch gegenüber dem heutigen Zustand keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild vor.

Insgesamt ist gegenüber dem Ausgangszustand von 1994 von einer Verbesserung des Stadtbildes auszugehen. Der ehemals industriell geprägte Charakter verschwindet zugunsten eines geordneten städtischen Raumes (Wohn- und Dienstleistungsstandort) mit qualitativ hochwertigen Gebäuden, gestalteter Freifläche (wohnungsnahes Grün) und öffentlich nutzbarer gestalteter Uferzone. Die Uferzone entlang des Geltungsbereichs, die 1994 aufgrund der bisher bis an die Spree reichenden industriellen Nutzung nicht erlebbar war, wird durch die Planung zum öffentlich nutzbaren Raum mit Fußweg.

Gegenüber dem gegenwärtigen Zustand ergeben sich durch die Planung auch keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Das Plangebiet wird durch unattraktive Brachen geprägt. Durch die im Bestand bereits bestehende Fanny-Zobel-Straße und die damit vorhandene Erschließung sowie die umliegenden Wohn- und Kerngebiete besteht beim Anblick der Brachfläche im Bestand ein „unfertiger“ Eindruck. Durch die Planung wird eine städtebauliche und auch landschaftliche Aufwertung des Plangebiets ermöglicht. Positiv wirken sich auch die gärtnerische Anlage des Garagengebäudes und des Daches des Versorgungs- und Dienstleistungsgebäudes sowie das Anpflanzgebot von 1 Baum pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche aus.

Bau- und betriebsbedingte erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

2.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Der Bebauungsplan bereitet sowohl gegenüber dem Bezugszeitraum 1994 als auch gegenüber dem Bezugszeitraum 2012/2013 keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter vor. Im Plangebiet selbst sind keine Baudenkmäler vorhanden. Die im angrenzenden Bebauungsplan XV-30a liegenden Baudenkmäler werden durch die Planung im Sinne des Ensembleschutzes nicht erheblich beeinträchtigt, da diese bereits baulich gefasst sind.

Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, weist darauf hin, dass bei Entdeckung eines Bodendenkmals die Arbeiten an der Fundstelle gemäß § 2 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz von Denkmalen in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin - DSchG Bln) sofort einzustellen und die Entdeckung unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen sind. Es wird empfohlen, vor Beginn von Baumaßnahmen und insbesondere bei Bodeneingriffen in dem vorgesehenen Bereich des Bebauungsplanentwurfs XV-30b VE dem Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege das geplante Vorhaben anzuzeigen und damit der Archäologischen Denkmalpflege Gelegenheit zu geben, rechtzeitig über eventuell erforderliche archäologische Prospektionen zu entscheiden.

2.3.8 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem Wirkungszusammenhang. Zum Beispiel führt eine Versiegelung bisher unversiegelter Böden zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen und zu einem Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen, zu einer Beeinträchtigung des lokalen Wasserhaushaltes sowie des Geländeklimas.

Sowohl gegenüber dem Bezugszeitpunkt 1994 als auch 2012/2013 führt die Planung zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen, die sich untereinander verstärken. Es werden durch die Planung keine erheblichen Wechselwirkungen verursacht.

2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche stellt sich als zwischenzeitlich entsiegelte Brachfläche dar. Ohne den Bebauungsplan XV-30b VE wäre durch die umgebende Bebauung eine Bebauung nach § 34 BauGB möglich. Der Bebauungsplan schafft die Möglichkeit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Es wird ein Uferweg (weiter) gesichert. Auch für die unversiegelten und nicht überbauten Flächen werden qualitative Anforderungen formuliert. Es erfolgt eine gärtnerische Anlage der Dächer des Garagengebäudes und des Versorgungs- und Dienstleistungsgebäudes.

2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt

Die Vermeidung und der Ausgleich der voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter der Umweltprüfung nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB sowie des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 BauGB) (vgl. auch Kap. II2.9).

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung werden im Bebauungsplan festgesetzt:

Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung insgesamt

- Uferbegleitender Fußweg
- begrünte und begehbare Dachfläche mit Kinderspielplatz auf Flurstück 97
- Passive Lärmschutzmaßnahmen im Geltungsbereich

Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

- Erhöhung des Lebensraumpotentials durch gärtnerische Anlage begrünter Dächer (Versorgungs- und Dienstleistungsgebäude, Garagengebäude)
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des verbleibenden Baumbestandes sind während der Bauarbeiten die entsprechenden DIN-Vorschriften zu beachten. Festsetzungen hierzu sind im Bebauungsplan nicht erforderlich, da die Beachtung bereits durch einschlägige Vorschriften geregelt wird.
- Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen.

Schutzgut Wasser

- gärtnerische Anlage der südlichen des Dachs des Versorgungs- und Dienstleistungsgebäudes und des Garagengebäudes
- Vermeidung von weiteren Grundwasserschäden durch Auflagen (durch Hinweis Nr.1)

Schutzgut Klima/Luft

- Verbesserung des Lokalklimas durch Intensivbegrünung der Dachflächen
- Offene Bebauung zur Spree zur Vermeidung von Austauschbarrieren

Schutzgut Landschaftsbild

- Verbesserung des Landschaftsbildes durch hohe Gestaltqualität der Neubebauung und der Uferpromenade

Anwendung der Eingriffsregelung

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Eine Abhandlung ist dem Kap. II 2.9 zu entnehmen.

Fachrechtlicher Ausgleich nach Berliner Baumschutzverordnung

Im Plangebiet wachsen keine Bäume, die durch ihren Stammumfang unter die Berliner Baumschutzverordnung fallen. Bei den Straßenbäumen an der Fanny-Zobel-Straße handelt es sich vermutlich um Ersatzpflanzungen, so dass sie gemäß § 2 Baumschutzverordnung unter Schutz stehen. Im Falle einer Überplanung ist ein Antrag auf Fällgenehmigung gemäß § 6 Baumschutzverordnung zu stellen. Der Ersatz ist nach dem Verfahren zur Gehölzwertermittlung nach Koch zu ermitteln.

2.6 Artenschutz

Im Rahmen der Planung ist vorausschauend zu ermitteln, ob durch die Planung Verbote gemäß § 44 BNatSchG berührt werden. Für das Plangebiet liegen keine Hinweise über das Vorkommen streng geschützter Arten vor. Es erfolgte eine gutachterliche Einschätzung (Scharon 2012).

Auf der Fläche konnten keine Hinweise für eine Besiedelung durch Vogelarten gefunden werden. Auf Grund der Lage des Gebiets und des hohen Nutzungsdrucks auf dieses können Ansiedlungen und Bruten von Bodenbrütern ausgeschlossen werden.

Wegen des Fehlens von Altbäumen sind keine ganzjährig geschützte Lebensstätten (Baumhöhlen) vorhanden.

Alle Kriechtiere benötigen zur Ansiedlung ungestörte Sonnenplätze. Die Zauneidechse besiedelt trockene und warme sowie keine bzw. schütterere Vegetation aufweisende Flächen. Vor allem das Vorhandensein sandiger Rohbodenflächen ist ein wichtiger Bestandteil der Lebensraumansprüche dieser Art, da diese zur Eiablage und somit zur Reproduktion benötigt werden. Versiegelte oder mit Schotter bedeckte Flächen werden als Sonnenplätze genutzt. Hohlräume im Boden, in marodem Mauerwerk oder in geeigneten Ablagerungen, wie Schuttablagerungen u. ä., stellen ideale Überwinterungsplätze dar. Derartige Flächen sind im Gebiet zwar kleinflächig vorhanden, sie sind aber sehr isoliert und unterliegen einem hohen Nutzungsdruck, so dass ein Vorkommen der Art ausgeschlossen werden kann.

Ursachen für das Fehlen können sein:

- Die Isolation der Fläche durch Straßen, die umgebenden Siedlungsgebiete, die nicht den Lebensraumansprüchen der Art entsprechen sowie die Spree.
- Eine fehlende Vernetzung zu Vorkommen in der (weiteren) Umgebung, vor allem zu Bahndämmen.

- Die unmittelbare Nähe zu den Siedlungsgebieten und eine dadurch vorhandene hohe Katzendichte, die als Prädatoren (Fressfeinde) wirken.

Das Vorkommen weiterer streng geschützter Arten, wie holzbewohnende Käferarten sowie Amphibien, kann auf Grund der Biotopausstattung, den Biotopansprüchen der einzelnen Arten, u. a. wegen des massiven Uferverbaus zur unmittelbar angrenzenden Spree und deren Strukturarmut in diesem Bereich sowie dem Fehlen von alten Laubbäumen ausgeschlossen werden.

Der Planung stehen daher keine artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.

2.7 Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG

Im Plangebiet befinden sich keine nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope.

2.8 Wald

Im Plangebiet befindet sich kein Wald, der dem Landeswaldgesetz unterliegt.

2.9 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB

Bei der Aufstellung eines Bauleitplans sind die sich aus der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ergebenden Erforderlichkeiten zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 BauGB). Dies betrifft insbesondere Vermeidung und Ausgleich von Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft.

2.9.1 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

2.9.1.1 Verbal-argumentative Bewertung

2.9.1.1.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist durch zwei Brachen geprägt (rund 7.000 m²), die durch die Fanny-Zobel-Straße getrennt sind. Auf den entsiegelten Flächen ist eine ruderale Gras- und Krautflur aufgewachsen. Nördlich der Fanny-Zobel-Straße sind auch partiell offene Sand- und Kiesflächen prägend. Auffallend ist der hohe Anteil an Gemeinem Beifuß in der Vegetation. Abgesehen von einer Weide im Nordwesten des Plangebiets sind keine Gehölze vorhanden.

Die Planung bereitet Eingriffe auf dieses Schutzgut vor, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen. Der Bebauungsplan bereitet eine Neuversiegelung und Überplanung der Ruderalflächen durch Gebäude und Nebenanlagen auf 7.873 m² vor. Die verloren gehenden Ruderalflächen weisen zwar nur eine geringe Lebensraumfunktion auf. Zukünftig wird die Lebensraumfunktion jedoch durch die Zunahme der Versiegelung weiter reduziert werden. Bezogen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere entstehen erhebliche Beeinträchtigungen.

2.9.1.1.2 Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist durch die unversiegelten Brachen geprägt, die durch die Fanny-Zobel-Straße getrennt sind. Die Brachflächen (7.000 m²) haben durch die bereits erfolgte Entsiegelung wieder eingeschränkte Funktionen für das Bodenleben. Die Planung bereitet erhebliche Beeinträchtigungen auf dieses Schutzgut vor. Die Neuversiegelung beträgt 7.873 m². Unter der Versiegelung kommt das Bodenleben wieder vollständig zum Erliegen. Die Beeinträchtigungen sind als erheblich zu bewerten.

Bezogen auf das Schutzgut Boden entstehen erhebliche Beeinträchtigungen.

2.9.1.1.3 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet ist durch die Nähe zur Spree durch hohe Grundwasserstände des ungespannten Grundwassers gekennzeichnet. Das Plangebiet weist mit Flurabständen von 1,5 bis 3 m eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers auf, entsprechend gilt das Grundwasser als nicht geschützt. Die Hauptgrundwasserfließrichtung ist entsprechend der Abflussbahn der Spree Richtung Westen orientiert.

Das im Gebiet anfallende Regenwasser versickert im Bereich des Plangebiets bzw. wird über Trenn-Kanalisation in die Spree eingeleitet. Die Brachflächen (7.000 m²) mit der prägenden ruderalen Vegetation tragen zum Rückhalt, zur Versickerung und zur Verdunstung von Niederschlägen bei.

Die Planung bereitet Eingriffe auf dieses Schutzgut vor, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen. Die temporär entsiegelten Flächen (rund 7.000 m²), die durch Versickerung, Verdunstung und Rückhalt des anfallenden Niederschlagswassers positiv auf den lokalen Wasserhaushalt wirkten, werden nun wieder dem lokalen Wasserhaushalt entzogen. Die Beeinträchtigungen sind als erheblich zu bewerten.

Bezogen auf das Schutzgut Wasser entstehen erhebliche Beeinträchtigungen.

2.9.1.1.4 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet wird durch die beiden Brachflächen geprägt, die gemäß Umweltatlas als Grün- und Freifläche eine sehr hohe stadtklimatische Bedeutung aufweisen. Die Flächen werden als Kaltluftentstehungsgebiet bewertet, die belasteten Siedlungsräumen zugeordnet sind. Austauschbarrieren sind zu vermeiden. Es besteht eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. Durch die Lage an der Spree ergibt sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine klimatische Komfortlage.

Die Planung bereitet durch den Vegetationsverlust eine erhebliche Beeinträchtigung bezogen auf das Schutzgut Klima vor. Durch die Flächenversiegelung verdunstet weniger Niederschlagswasser, was dazu führt, dass die Verdunstungskühle ausbleibt. Verstärkt wird der Effekt der Erwärmung durch die Baukörper, welche Wärme abstrahlen und die erhöhte Oberflächenrauigkeit. Dadurch wird das Geländeklima beeinflusst. Bezogen auf das Schutzgut Klima/Luft entstehen erhebliche Beeinträchtigungen auf das lokale Geländeklima.

2.9.1.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

Die im Plangebiet bestehenden Brachflächen haben keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild. Die Brachflächen weisen keine strukturellen Merkmale auf wie z.B. Gehölze.

Durch die Planung ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Das Plangebiet wird durch unattraktive Brachen geprägt. Durch die im Bestand bereits bestehende Fanny-Zobel-Straße und die damit vorhandene Erschließung sowie die umliegenden Wohn- und Kerngebiete besteht beim Anblick der Brachfläche im Bestand ein „unfertiger“ Eindruck. Durch die Planung wird eine städtebauliche und auch landschaftliche Aufwertung des Plangebiets ermöglicht.

Bezogen auf das Schutzgut Landschaftsbild entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung. Das Landschaftsbild wird neu gestaltet.

2.9.2 Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch

2.9.2.1 Ermittlung des Kompensationsumfangs

Zur Bilanzierung der Eingriffe, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, wird das „Vereinfachte Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin“ angewandt. Das Verfahren wurde vor allem für die Anwendung bei kleinräumigen, innerstädtischen Vorhaben im Rahmen der Bauleitplanung entwickelt, insbesondere für Fälle, in denen keine Funktionen des Naturhaushalts ‚von besonderer Bedeutung‘ erheblich beeinträchtigt werden. Das Verfahren ist anzuwenden, wenn das ‚Ausführliche Verfahren‘ aus Sicht der Verhältnismäßigkeit nicht angemessen erscheint.

Das Verfahren zur Ermittlung von Kostenäquivalenten geht zum einen von fiktiven Wiederherstellungskosten stellvertretend für die Funktionen und Werte des Arten und Biotopschutzes als Bemessungsgrundlage für die Kompensationsermittlung aus. Stellvertretend für den Boden-, Wasser- und Klimahaushalt wird zum anderen mit einem Versiegelungskostenansatz gearbeitet. Des Weiteren werden Bäume, die unter die Baumschutzverordnung (BaumSchVO) fallen, gemäß den Regelungen der BaumSchVO bilanziert. ‚Fiktive‘

Wiederherstellungskosten meint in diesem Zusammenhang, dass durchschnittliche, nicht auf den konkreten räumlichen Einzelfall bezogene Herstellungskosten als Bemessungsgrundlage herangezogen werden sollen.

Die Berechnung des Gesamtkostenäquivalents gliedert sich in die Ermittlung der biotischen Komponenten aus

- fiktiven Wiederherstellungskosten und
- Ausgleichsabgabe nach der BaumSchVO und der abiotischen Komponenten aus dem
- Versiegelungskostenansatz.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild geht das Bewertungsverfahren davon aus, dass es durch die abiotischen und biotischen Komponenten des Naturhaushalts ausreichend abgebildet wird. Durch einen Beschluss des Verwaltungsberichtes Berlin (VG 24 L 63.15) kann diese funktionsübergreifende Betrachtung als nicht mehr fachgerecht interpretiert werden. Auch das Landschaftsbild wäre in die Ermittlung des Kompensationsumfangs einzustellen. In dem vorliegenden Fall ist dies jedoch nicht erforderlich, da verbal-argumentativ (s. Kapitel 2.9.1.1.5) dargestellt wird, dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen bezogen auf das Landschaftsbild entstehen. Insofern ist es nur fachlich geboten die abiotischen und biotischen Komponenten in die Ermittlung des Kompensationsumfangs einzustellen.

Bei der Ermittlung fiktiver Herstellungskosten geht es nicht nur um die Maßnahmendurchführung, sondern um die Saldierung all jener Kosten, die schließlich die angestrebte Wiederherstellung spezifischer Biotoptypen gewährleisten sollen. Dazu gehören Planungs- und Herstellungskosten, Pflegekosten sowie ein Zeitzuschlag.

Der Ausgleich der abiotischen Beeinträchtigungen wird über einen Entsiegelungs-/Versiegelungszuschlag stellvertretend für die abiotischen Schutzgüter ermittelt. Pro Quadratmeter Neuversiegelung werden 13 € angesetzt.

Bei der Ermittlung des Kompensationsumfangs wird die Veränderung auf dem Baugrundstück betrachtet, da die Planung hier Eingriffe vorbereitet, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen (vgl. Abb.).

Das Baugrundstück weist eine Größe von 8.837 m² auf. Die Flächen verteilen sich wie folgt:

Flurstücke	Flächen im Bestand	Fläche (in m ²)	Flächenanteil
97/118	ruderales Pionier-, Gras- und Staudenfluren	6027	68%
97/118	Vegetationsfreie und -arme Sandflächen	961	11%
139	Uferstreifen (Tennebelag)	885	10%
71 tlw.	Straße in zukünftiger Baufläche	965	11%
		8.837	100%

Tab. 1: Flächenzusammensetzung Vorhabenfläche

Der überwiegende Teil des Baugrundstücks wird durch die Brachflächen auf den Flurstücken 97 (3.064 m²) und 118 (3.924 m²) eingenommen. Der überwiegende Anteil wird durch ruderales Pionier-, Gras und Staudenfluren geprägt (6.027 m²). 961 m² sind durch vegetationsfreie und -arme Sandflächen geprägt.

Der Uferstreifen (Flurstück 139) ist bereits als Fußweg hergestellt und soll lediglich in Teilbereichen unterbaut werden. Der Bebauungsplan ermöglicht in diesem Bereich aber eine Versiegelung, so dass im Sinne einer Worst-Case Betrachtung die Fläche bei der Neuversiegelung berücksichtigt wird.



Abb. 3: Bestand Biotoptypen 2012/2013

Die Überplanung des Nordbügels der Fanny-Zobel-Straße geht mit 965 m² in die Bilanzierung ein. Die Fläche ist im Bestand bereits versiegelt, so dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen vorbereitet werden. Die durch die Überplanung betroffenen 10 Straßenbäume werden separat nach Gehölzwertverfahren Koch bewertet und ein entsprechender Ausgleich festgelegt.

Die öffentlichen Straßen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen, sind nicht Gegenstand der Betrachtung, da sie außerhalb des Vorhabenbereichs liegen und hier durch die Planung keine erheblichen Eingriffe vorbereitet werden. Die 13,5 m² Brachfläche, die überplant werden, werden als nicht erheblicher Eingriff bewertet und daher nicht berücksichtigt.

2.9.2.2 Planungsrechtliche Einschätzung des Plangebiets

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Vor Aufstellung des Planverfahrens wurde die Bebaubarkeit des Plangebiets auf der Grundlage des § 34 BauGB ermittelt. Gemäß § 34 Abs.1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Eigenart der näheren Umgebung im Bereich zwischen der Spree und der Puschkinallee von der Eichenstraße bis zur Elsenstraße/An den Treptowers ist durch eine sehr heterogene Bau- und Nutzungsstruktur geprägt.

Der Bereich zwischen Martin-Hoffmann-Straße und Spree stellt sich als überwiegend durch Büro und Dienstleistungen genutzter Bereich unter sinngemäßer Heranziehung des § 7 BauNVO (Kerngebiet) dar. Entsprechend der Bau- und Nutzungsstruktur ist der Versiegelungsgrad der Grundstücke sehr hoch. Nach § 34 BauGB ist eine bauliche Nutzung entsprechend dieser Bestandssituation ableitbar.

Unter dem Aspekt einer grundstückskonkreten Betrachtung

- westlich Fanny-Zobel-Straße, Flur 103, Flurstück 69, Größe 10.748 m²,
- nördlich Martin-Hoffmann-Straße, Flur 103, Flurstück 98, Größe 4.012 m²,
- östlich Fanny-Zobel-Straße, Flur 103, Flurstück 99, Größe 7.609 m²

und der auf den einzelnen Grundstücken vorhandenen Bebauung einschließlich Tiefgarage und Zufahrten wird eine Grundstücksüberbauung von ca. 80 % erreicht.

2.9.2.3 Ausgleich von Eingriffen gemäß BauGB

Die planungsrechtliche Einschätzung ergab, dass sich aus der Umgebung eine zulässige Grundflächenzahl von 0,8 ableiten lässt. Der überwiegende Teil des Eingriffs, ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB nicht ausgleichspflichtig, weil er bereits planerisch zulässig ist.

Das Vereinfachte Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin ermöglicht, nur das über das planungsrechtliche Maß hinausgehende Maß in die Bewertung einzustellen, um so den ausgleichspflichtigen Eingriff ermitteln zu können. Dabei sind die Eingangsparameter zu verändern, dies wird im Folgenden dargestellt:

2.9.2.4 Berechnung des Kostenäquivalentes

Biotische Komponenten des Naturhaushaltes

Biototypen

Im Plangebiet werden zwei Brachen durch die Planung des Bebauungsplans XV-30b überplant. Es herrschen überwiegend ruderale Staudenfluren vor (6.027 m²). Ein kleinerer Teil ist durch vegetationsfreie und -arme Sandflächen bestimmt (961 m²).

Für die Biotypen ist nur der Flächenanteil in die Bewertung einzustellen, dessen Überplanung bislang planungsrechtlich nicht zulässig ist. Auf Grund der planungsrechtlich zulässigen Überbauung von 80 % der Vorhabenfläche können nur 20% der Vorhabenfläche als Biotopverlust bilanziert werden. Daraus ergibt sich ein kompensationspflichtiger Biotopverlust von 1.767 m². Für diese Restfläche werden die gleichen prozentualen Flächenverteilungen wie an der Gesamtfläche zu Grunde gelegt (vgl. Tab. 1).

		Fläche (in m ²)	Flächen-anteil (%)
Vorhabenfläche		8837	100%
Bereits planungsrechtlich zulässige Eingriffsfläche		7070	80%
verbleibende kompensationspflichtige Fläche		1767	20%
	ruderales Pionier-, Gras- und Staudenfluren	1202	68%
	Vegetationsfreie und -arme Sandflächen	194	11%
	Uferstreifen (Tennebelag)	177	10%
	Straße in zukünftiger Baufläche	194	11%

Tab. 2: Flächenzusammensetzung auf der kompensationspflichtigen Fläche

Für die aufgeführten beeinträchtigten Biotope wurden fiktive Wiederherstellungskosten ermittelt. Für die ruderalen Staudenfluren werden Herstellungskosten von 1,55 € und für die vegetationsfreien und -armen Sandfluren 1,05 € zu Grunde gelegt.

In die Bilanzierung geht auch ein sog. Zeitzuschlag ein, um das Funktionsdefizit auf Grund langer Entwicklungszeiten berücksichtigen zu können. Für die Biotypen ist von äußerst

geringen Wiederherstellungszeiträumen auszugehen. Für beide Biotoptypen werden gemäß Biotoptypenliste zwei Jahre als Zeitzuschlag zu Grunde gelegt.

Bäume

Der Baumbestand ist entsprechend der Vorschriften der Berliner Baumschutzverordnung (§ 2 BaumSchVO) aufzunehmen. Dabei ist der Baumbestand in zwei Gruppen zu unterscheiden: Bäume, die unter die BaumSchVO fallen und Bäume, die gemäß BaumSchVO unberücksichtigt bleiben. Im Plangebiet wächst nur eine Weide, die aufgrund ihres Stammumfangs nicht der Baumschutzverordnung unterliegt. Für die Weide wurde ein Katalogpreis für 18 - 20 cm von 385 € zu Grunde gelegt. Die Pflegekosten wurden für den Zeitraum der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zu Grunde gelegt und belaufen sich auf 150 €. Als Wiederherstellungszeitraum werden 10 Jahre angesetzt.

Für die Bäume wird die im Vorhabenbereich stehende Weide in die Bewertung eingestellt.

Des Weiteren werden die vorhandenen 10 Straßenbäume in der Nordspange der Fanny-Zobel-Straße überplant. Aufgrund der Zuständigkeit für Straßenbäume wird der Baumausgleich für zu fällende Straßenbäume durch das zuständige bezirkliche Fachamt nach der Baumbewertungsmethode Koch innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens ermittelt. Entsprechende Ausgleichspflanzungen mit Straßenbäumen werden in diesem Zusammenhang innerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen im Plangebiet oder deren unmittelbaren Umgebung festgelegt. Über die zu erteilende Fällgenehmigung wird ein Ausgleich für zu fällende Straßenbäume gesichert.

Das Teilkostenäquivalent für die biotischen Komponenten des Naturhaushaltes stellt sich wie folgt dar:

Code Berlin	Kostenschätzung	Fläche (m²)/ Menge (Stk.)	Einzelpreis Herstellungs- kosten in €	Einzel- preis Pflege- kosten in €	Gesamt- betrag in €	Entwick- lungszeit (Jahre)	Zeit- zuschlag
Biotische Komponenten des Naturhaushaltes							
	Biotoptypen						
03110	Vegetationsfreie und -arme Sandflächen	194	1,05	0	203,70	1	0,24
03200	ruderaler Pionier-, Gras- und Staudenfluren	1.202	1,55	0,55	2.524,20	2	6,06
	Uferstreifen (Tennebelag)	177					
	Straße in zukünftiger Baufläche	194					
	Bäume (die nicht unter BaumSchVO fallen)						
	Salix alba	1,00	385,00	150,00	535,00	10,00	6,45
	Zwischensumme Biotoptypen und Bäume die nicht unter BaumSchVO fallen				3.262,90		
	10 % Planungskosten				272,79		
	Zeitzuschlag (Kosten Maßnahme * (1+(Zinssatz/100))*Entwicklungszeit - Kosten Maßnahme)				12,76		
	Bäume (die unter BaumSchVO fallen)						
	keine				0,00		
	Zwischensumme Bäume nach BaumSchVO				0,00		
	100 % Aufschlag für Planung, Pflanzung, Fertigstellungspflege, Entwicklungszeit nach BaumSchVO				0,00		
	Gesamtsumme biotische Komponente				3.548,45		

Abiotische Komponenten des Naturhaushaltes

Der Ausgleich von abiotischen Beeinträchtigungen wird über einen Versiegelungszuschlag stellvertretend für die Funktionen und Werte des abiotischen Naturhaushaltes (Boden, Wasser und Klima) ermittelt. Dieser Betrag stellt einen pauschalen Zuschlag für den generellen Funktionsverlust der abiotischen Komponenten dar. Durch den Bebauungsplan wird eine Versiegelung von 100 % vorbereitet, von denen 7.873 m² eine Neuversiegelung dar-

stellen. Ein Teil, das Flurstück 71tlw (nördlicher Bügel der Fanny-Zobel-Straße), mit 965 m² ist bereits versiegelt. Da aber bereits ohne Vorhaben gemäß § 34 BauGB eine Versiegelung von 0,8 GRZ zulässig ist, sind nur 1.767 m² der Neuversiegelung kompensationspflichtig.

Die durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verursachte Neuversiegelung wird durch Bildung der Differenz zwischen der planungsrechtlich zulässigen Bestandsversiegelung und der geplanten Versiegelung berechnet.

	GRZ	Fläche (in m ²)
Vorhabenfläche		8837
Bereits planungsrechtlich zulässige Versiegelung	0,8	7070
gemäß Bebauungsplan zukünftig zulässige Versiegelung	1,0	8837
verbleibende kompensationspflichtige Neuversiegelung		1767

Für die Berechnung des Kostenäquivalentes für die Beeinträchtigungen der abiotischen Schutzgüter sind pro m² kompensationspflichtige Neuversiegelung 13 € (netto) anzusetzen.

Das Teilkostenäquivalent für die abiotischen Komponenten des Naturhaushaltes beträgt:

Code Berlin	Kostenschätzung	Fläche (m ²)/ Menge (Stk.)	Einzelpreis Herstellungskosten in €	Einzelpreis Pflegekosten in €	Gesamtbetrag in €	Entwicklungszeit (Jahre)	Zeitzuschlag
Abiotische Komponenten des Naturhaushaltes							
	Neuversiegelung	1.767,00	13,00		22.971,00		

Ausgleich

Biotische Komponenten des Naturhaushaltes

Es verbleibt ein Defizit von 3.549 €. Im Plangebiet ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Dies ergibt 18 Bäume. Ein durchschnittlicher Gehölzwert einer Neupflanzung mit einem Stammumfang von 16-18 cm liegt bei 373 €. Zusätzlich fallen weitere 57 € Pflegekosten an. Damit wären 430 € pro Baum Herstellungs- und Pflegekosten zu Grunde zu legen. Der errechnete Kompensationsumfang von 3.549 € wäre durch 8 Bäume ausgeglichen. Mit den festgesetzten 18 Bäumen sind die biotischen Komponenten demnach ausgeglichen. Es besteht kein Erfordernis für planexterne Ausgleichsmaßnahmen. Die über den erforderlichen Ausgleichsumfang hinaus gehenden Pflanzungen von Bäumen sind städtebaulich begründet. Es geht um eine Gliederung des Gebietes und eine landschaftliche Einbindung. Die Maßnahmen dienen auch als Ausgleich für die Nutzungsmaßüberschreitung (s. III. 2.3.3).

Positiv auf den Ausgleich der biotischen Komponenten des Naturhaushaltes wirkt sich auch die geplante extensive Begrünung von 1.465 m² der Dachflächen des Spielplatzes (50% der Spielplatzfläche) aus.

Abiotische Komponenten des Naturhaushaltes

Es verbleibt ein Defizit von 22.971 €. Im Plangebiet ist eine intensive Begrünung der Garagen geplant. Die intensive Dachbegrünung in Form eines Spielplatzes erfolgt aus stadtegestalterischen Gründen, kann aber dennoch für den Eingriff und Ausgleich zu Grunde gelegt werden. Eine Dachbegrünung reduziert Temperaturextreme und erhöht den Rückhalt des Regenwassers. Das Regenwasser steht partiell somit der Verdunstung zur Verfügung. Die Dachbegrünung ist damit für die abiotischen Schutzgüter Wasser und Klima/Luft eine direkte Ausgleichsmaßnahme. Für den Boden ist sie teilweise ausgleichsrelevant, da in der Bodenaufgabe ein Bodenleben möglich ist, wenn auch nicht in tiefere Horizonte. Intensive Dachbegrünungen weisen durchschnittliche Herstellungskosten von 30 €/m² auf. Der er-

rechnete Kompensationsumfang von 22.971 € wäre durch eine intensive Dachbegrünung auf einer Fläche von 766 m² ausgeglichen. Tatsächlich wird eine Dachbegrünung der Dächer des Versorgungs- und Dienstleistungsgebäudes sowie des Garagengebäudes von 1.465 m² erfolgen. Von den 2.930 m² Spielplatzfläche können nur 50% der Fläche angerechnet werden, da neben naturhaushaltswirksamen Flächen auch Spielgeräte, Sandflächen und Bänke geschaffen werden. Die Eingriffe in die abiotischen Komponenten sind demnach ausgeglichen. Es besteht kein Erfordernis für planexterne Ausgleichsmaßnahmen.

2.10 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

2.10.1 Nutzungsalternativen

Das geplante Gebiet entspricht dem stadtentwicklungs- und bodenschutzpolitischen Ziel, aufgrund des Strukturwandels nicht mehr genutzte Gewerbe- und Industrieflächen und -gebäude einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Damit stellt die vorgesehene Folgenutzung im Plangebiet eine sinnvolle Alternative zur möglichen Bebauung bisher unbebauter Freiflächen dar. Eine Wiederaufnahme einer industriell-gewerblichen Nutzung stellte aufgrund mangelnder Nachfrage keine sinnvolle Nutzungsalternative dar.

2.10.2 Konzeptalternativen

2005 wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-30b VE als Teil des damals zusammenhängenden Bebauungsplans XV-30 eine neue Konzeption aufgestellt. Zu dieser Zeit hatten sich die Rahmenbedingungen gegenüber der ersten Hälfte der 90er Jahre, die von einem erwarteten Wachstumsboom geprägt waren, deutlich geändert. Der Wegfall der öffentlichen Förderung des Wohnungsbaus einerseits und die geringere Nachfrage nach Wohnungen bei gleichzeitigem quantitativen Überangebot an Wohnungs- und Dienstleistungsflächen andererseits hatte dazu geführt, dass die östlichen TwinTowers (MK 1, Teilgebiete 1b und 1c) bisher nicht umgesetzt worden sind. Für diese Gebiete wurden daher die Planungsziele geändert. Ziel war es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Tagungs- und Konferenzhotel mit Büros und Loftwohnungen in Verbindung mit einer außerhalb des Geltungsbereichs im benachbarten Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg gelegener Marina zu schaffen.

Die Konzeption wurde nicht umgesetzt, so dass für die brachliegenden Grundstücke in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und dem Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin ein zweiphasiger städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit 14 zum Teil internationalen Büros durchgeführt wurde. Das Siegerkonzept ist nun Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-30b VE.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf aufgetretene Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Unterlagen

Die Beschreibung der angewandten Methodik bei der Umweltprüfung wurde in Kap. II. 2.1 abgehandelt.

Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Unterlagen ergaben sich bei der Abschätzung der Empfindlichkeiten der Schutzgüter gegenüber den zu erwartenden Veränderungen. Die erforderliche Betrachtung und der Vergleich zwischen den Bezugsjahren 1994, 2012/2013 und der aktuellen Planung konnte nicht ausschließlich chronologisch bearbeitet werden. Durch die Einbeziehung der zwei Bezugszeiträume sollen die Umweltauswirkungen umfassend und transparent dargestellt werden.

Das Plangebiet wurde am 27. September 2012 begangen und bezüglich des Potentials für ein Vorkommen geschützter Arten sowie ganzjährig geschützter Lebensstätten in den Bäumen (Baumhöhlen) betrachtet. Es wurden keine methodischen Untersuchungen durchgeführt. So war der Nachweis von Brutvogelarten durch ein Verhören der artspezifischen Rufe nicht möglich. Aufgrund der Lage, der Ausstattung und der Störungsintensität des

Plangebiets wird diese gutachterliche Einschätzung für sachgerecht und ausreichend bewertet.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Durch die Regelungen zur Umweltüberwachung nach § 4c BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bauleitplans eintreten, zu überwachen. Der Bezirk Treptow-Köpenick ist als Trägerin der Bauleitplanverfahren und der kommunalen Planung für die Überwachung zuständig, soweit nicht übergeordnete Gesichtspunkte, wie z.B. Aspekte der Luftreinhaltung, eine Zuständigkeit von Senatsdienststellen begründen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden erhebliche nachteilige Umweltauswirkung der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Pflanzen festgestellt. Zum gegenwärtigen Kenntnisstand ergibt sich kein Anlass für die Festlegung von Maßnahmen zur Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Boden, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere. Für die Schutzgüter Boden und Wasser ist die Überwachung der Altlastensituation erforderlich. Dies erfolgt durch die Untere Bodenschutzbehörde. Die Behörde hat in den letzten Jahren einmal jährlich Proben entnommen.

Dessen ungeachtet besteht nach § 4 Abs. 3 BauGB für alle Fachbehörden die Pflicht, auch im Falle späterer Erkenntnisse unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu melden. Dies kann auch schon bei Abweichungen von der günstigen Umweltprognose, z.B. durch Anwohnermeldungen zu etwaigen, dem Plangebiet anzulastenden Störungen, erfolgen.

4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet war zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans XV-30 (Bezugsjahr 1994) gekennzeichnet durch eine hohe Vorbelastung der Naturhaushaltsfunktionen und erhebliche städtebauliche Missstände durch desolate industriell-gewerbliche Nutzflächen. Der Bereich war nahezu vollständig versiegelt. Grünflächen fehlten dementsprechend und die Spree war für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Die Planung des Bebauungsplans XV-30b VE führt daher gegenüber der Nutzung von 1994 nicht zu erheblichen negativen Umweltauswirkungen. Die Planung stellt für die Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung, Pflanzen Tiere und biologische Vielfalt, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild sogar eine Verbesserung gegenüber dem Zustand von 1994 dar. Für die Schutzgüter Boden und Kultur- und sonstige Sachgüter ist weder eine Verbesserung noch eine Verschlechterung zu konstatieren.

Gegenwärtig ist das Plangebiet durch zwei Brachflächen geprägt, da die Flächen im Vorgriff auf die Entwicklung beräumt wurden. Die Brachflächen werden durch die bereits fertig gestellte Fanny-Zobel-Straße getrennt. Der Uferweg an der Spree ist bereits hergestellt. Das Plangebiet liegt in einem vollständig entwickelten Quartier.

Mit dem Bebauungsplanverfahren XV-30b VE wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Hotel mit ca. 160 Zimmern/Apartments westlich an den bestehenden TwinTowers angrenzend zu schaffen. Vom Hotel abgerückt sollen zwei Wohnhochhäuser entstehen mit insgesamt ca. 220 Wohneinheiten. Südlich ist die Ansiedlung eines Versorgungs- und Dienstleistungsangebotes geplant. Die bisher auf diesem Grundstück geplante öffentlich zugängliche Grünfläche mit Kinderspielplatz mit 2.000 m² Netto-spielfläche auch für das umliegende Wohnquartier soll dennoch verwirklicht werden, indem eine höhengestaffelte Fläche geschaffen wird, die die Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtung und das Garagengebäude überdeckt. Unter beiden Flurstücken und Teilen der heutigen Fanny-Zobel-Straße entsteht eine bis dreigeschossige Tiefgarage, die zusammen mit dem Garagengebäude ca. 354 Stellplätze aufweist.

Die Umweltprüfung ergab, dass insbesondere durch die hohe Versiegelung von 7.873 m² und den damit verbundenen Vegetationsverlust erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere zu erwarten sind. Die Schutzgüter Landschaftsbild und Kulturgüter und sonstige Sachgüter und Mensch und seine Gesundheit werden durch die ausgewiesene Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Das

Landschaftsbild erfährt durch die städtebauliche Neuordnung eine deutliche Verbesserung. Negative Auswirkungen auf die Baudenkmäler im angrenzenden Bebauungsplan XV-30a sind nicht zu erwarten.

Durch die Planung werden erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die vorbereiteten erheblichen Eingriffe sind allerdings überwiegend nicht ausgleichspflichtig, da die planungsrechtliche Einschätzung ergab, dass gemäß § 34 BauGB eine Überbauung mit einer Grundflächenzahl von 0,8 bereits zulässig ist. Der Kompensationsumfang wurde mit dem Vereinfachten Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen ermittelt. Unter Berücksichtigung der bereits zulässigen Eingriffe wurde ein Eingriffsumfang für die biotischen Komponenten im Wert von 3.549 € ermittelt. Durch die Anlage von 18 Bäumen ist der Eingriff im Plangebiet ausgeglichen. Unter Berücksichtigung der bereits zulässigen Eingriffe wurde ein Eingriffsumfang für die abiotischen Komponenten im Wert von 22.971 € ermittelt. Durch die Anlage von intensiv begrünten Dächern kann der Eingriff im Gebiet ausgeglichen werden. Planexterne Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Im Plangebiet wurden keine Hinweise auf das Vorkommen von besonders geschützten Tierarten gefunden. Der Planung stehen keine artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.

Auf der Fläche konnten keine Hinweise für eine Besiedelung durch Vogelarten gefunden werden. Auf Grund der Lage des Gebiets und des hohen Nutzungsdrucks auf diese können Ansiedlungen und Bruten von Bodenbrütern ausgeschlossen werden. Wegen des Fehlens von Altbäumen sind keine ganzjährig geschützte Lebensstätten (Baumhöhlen) vorhanden. Flächen, die der streng geschützten Zauneidechse Lebensraum bieten könnten, sind im Gebiet zwar kleinflächig vorhanden, sie sind aber sehr isoliert und unterliegen einem hohen Nutzungsdruck, so dass ein Vorkommen der Art ausgeschlossen werden kann. Der Planung stehen insgesamt keine artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.

Die Altlastenschäden werden im Rahmen des Monitorings weiter beobachtet.

III Planinhalt und Abwägung

1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Das Gebiet beidseitig der Martin-Hoffmann-Straße ist seit 1993/94 geplant. In diesem Zusammenhang sind die heute in Nachbarschaft zum Plangebiet bestehenden Verwaltungs- und Wohngebäude entstanden. Es sollte von jeher aufgrund der hervorragenden Standortqualitäten ein verdichtetes, gemischtes Quartier entstehen. Dies trifft auch für die Entwicklung im Bereich des jetzigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu. Die vorgesehene Bebauung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nur der „Schlussstein“ einer Gesamtplanung.

Auf den bisher brachliegenden Flächen der Flurstücke 97 und 118 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den prämierten Entwurf des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs geschaffen werden. Ziel ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung zur Arrondierung des innerstädtischen Quartiers, das dem Leitbild der urbanen Mischung Arbeiten, Wohnen, Versorgung und Erholung folgt. Mit der Entwicklung soll der exponierten innerstädtischen Lage an der Spree, der Stadt am Wasser, entsprochen werden.

Durch den Bebauungsplan werden die öffentliche Zugänglichkeit der Uferpromenade und die Herstellung eines uferbegleitenden, übergeordneten Grünzugs an der Spree gesichert.

An der Spree sind drei Hochhäuser auf dem Flurstück 118 geplant. Westlich, an den bestehenden TwinTowers angrenzend, soll ein Hotel mit ca. 160 Zimmern/Apartments entstehen. Dieses orientiert sich in Höhe und Lage an den bestehenden TwinTowers. Zur Spreeseite kragt das Gebäude über seinen Sockel aus und eröffnet die Möglichkeit einer Terrassengestaltung zum Spreeufer. Vom Hotel abgerückt sollen zwei Hochhäuser entstehen, die überwiegend dem Wohnen dienen. Insgesamt sind ca. 220 Wohneinheiten geplant. Die zwei Wohntürme unterscheiden sich in ihrer Höhe deutlich von den TwinTowers und dem geplanten Hotel. Dabei werden Höhen von ca. 100 und 110 m angestrebt, die zwischen dem 125 m hohen Treptower an der Eisenbrücke und den ca. 60 m hohen TwinTowers vermitteln.

Südlich angrenzend auf dem Flurstück 97 ist die Ansiedlung eines Versorgungs- und Dienstleistungsangebotes geplant. Diese gesamte Fläche soll inkl. Garagendach und des Dachs des Versorgungs- und Dienstleistungsgebäudes begrünt und als begrünte und begehbbare Dachfläche mit Kinderspielplatz mit einer Nettospielfläche von 2.000 m² auch für das umliegende Wohnquartier konzipiert werden.

Der nördliche Bügel der Fanny-Zobel-Straße wird als private Fläche oberirdisch verkehrsberuhigt und als Platzfläche gestaltet. Die Fläche ist Teil des Baugrundstücks. Unterirdisch wird die Fläche durch die zulässige Tiefgarage fast vollständig unterbaut.

Im Bebauungsplan werden keine allgemeinen Baugebiete gemäß § 1 BauNVO, sondern wird ein Nutzungskonzept gemäß § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt. Es ist ein Hotel mit weiteren hoteltypischen Nutzungen, wie Gastronomie, Wellness und Fitness sowie Tagungs- und Konferenzräumen, aber auch nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe und Räume für freie Berufe zulässig. Im östlichen Teil sind Wohngebäude zulässig, aber auch untergeordnet andere nicht störende, mit dem Wohnen verträgliche, Nutzungen, wie Gastronomie, Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke, nichtstörende Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie Räume für freie Berufe. Im Süden wird ein Versorgungs- und Dienstleistungsgebäude mit Gastronomie und Dienstleistung und einem Nahversorgungsangebot mit einer beschränkten Verkaufsfläche und beschränktem Sortiment zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Entwurf und wird durch Baukörperfestsetzungen sowie durch die zulässigen Gebäudeoberkanten (OK), in der Regel als Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull (m ü NHN), und der Geschossfläche bestimmt. Die zulässigen Höhen der Gebäude sichern das Höhenrelief des prämierten städtebaulichen Konzeptes.

Bei den überbaubaren Flächen werden Gestaltungsspielräume für Balkone und Vordächer eingeräumt.

Die Nutzung des nördlichen Abschnitts der Fanny-Zobel-Straße als öffentlicher Straßenraum wird aufgehoben. Diese Teilfläche wird dem Baugrundstück zugeordnet. Die öffentliche Nutzbarkeit wird mittels Baulast eingeschränkt gewährleistet.

Durch die Umnutzung der nördlichen Spange der Fanny-Zobel-Straße sind zur verkehrlichen Erschließung des Gebiets Wendehammer für den west- und östlichen Bereich der Straße geplant. Die beidseitige Befahrbarkeit der Straßenabschnitte bleibt von der Planung unberührt.

Unter beiden Flurstücken und dem nördlichen Bügel der Fanny-Zobel-Straße, die künftig als nicht überbaubare, aber mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit und Fahr- und Leistungsrecht für die zuständigen Unternehmensträger belastete Grundstücksfläche festgesetzt wird, ist eine Garage und eine bis zu 3-geschossige Tiefgarage zugelassen, sofern die Hinweise zum Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen beachtet werden. Zusammen mit dem Garagengebäude im Flurstück 97, das ebenfalls in Teilen durch eine Tiefgarage unterbaut ist, sind ca. 350 Stellplätze möglich. Die geplante Garage und die Tiefgaragenebenen werden über die Fanny-Zobel-Straße erschlossen, wobei die Zufahrt über den westlichen Abschnitt und die Ausfahrt über den östlichen Bereich erfolgt.

Durch die Zweckbestimmung begrünte und begehbare Dachfläche mit Kinderspielplatz, das Anpflanzgebot und eine intensive Dachbegrünung wird die Begrünung und Nutzung der Dächer der Gebäude auf dem Flurstück 97 gesichert. Für die Spielplatznutzung besteht bereits eine Baulast, die abgestimmte Freiraumplanung wird im Durchführungsvertrag gesichert. Darüber hinaus wird die Verwendung stark luftverunreinigender Stoffe ausgeschlossen.

Die Durchwegung der privaten Grundstücke und somit die öffentliche Zugänglichkeit des Spreeufers und der begrünte und begehbare Dachfläche mit Kinderspielplatz wird durch Gehrechte gesichert. Des Weiteren werden Leitungsrechte und an der Uferpromenade Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der zuständigen Unternehmensträger eingeräumt.

Die geplanten Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag zum geplanten Vorhaben gesichert und geregelt.

2 Begründung der Festsetzungen

2.1 Verpflichtung des Vorhabenträgers

Die textlichen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan lassen gemäß § 12 Abs. 3a BauGB gegenüber dem Nutzungskonzept eine größere Bandbreite an möglichen Nutzungen zu, um ggf. Spielräume für entwicklungsbedingte, notwendige Anpassungen einräumen zu können. Im Hinblick auf eine Rechtssicherheit wird unter Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Vorhaben- und Erschließungsplans) im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag durch den dort anliegenden Projektplan verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 1

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

Angelehnt an: § 12 Abs. 3a BauGB i. V. mit § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

2.2 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan werden keine allgemeinen Baugebiete gemäß § 1 BauNVO, sondern konkrete Nutzungen gemäß § 12 Abs. 3 BauGB festgesetzt. Östlich zu den benachbarten TwinTowers ist ein Hotel mit weiteren hoteltypischen Nutzungen, wie Gastronomie, Wellness und Fitness sowie potentiell auch Tagungs- und Konferenzräume, aber auch nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben zulässig. Im östlichen Teil sind Wohngebäu-

de zulässig, aber auch untergeordnet andere nicht störende, mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen, wie Gastronomie, Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke, nichtstörende Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie Räume für freie Berufe. Im Süden wird ein Versorgungs- und Dienstleistungsgebäude mit einem Nahversorgungsangebot, Gastronomie und Dienstleistung zugelassen.

Im Vorfeld jeder baulichen Maßnahme, die mit Grundwasserhaltungsmaßnahmen und Eingriffen in den Untergrund verbunden ist, ist aufgrund der zum Teil mit umweltgefährdeten Stoffen belasteten Böden im Geltungsbereich und im Umfeld eine hinreichend genaue Gefährdungsabschätzung im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung und die einzuhaltenden Auflagen mit dem zuständigen Amt für Umwelt und Natur des Bezirkes sowie ggf. auch anderer Behörden abzustimmen, um einer Verlagerung von kontaminierten Bodenschichten und Grundwasserschäden vorzubeugen (siehe Kapitel II. 2.2.3 und 2.2.4).

2.2.1 Hotel

Im Plangebiet wird ein Baukörper mit der Bezeichnung „Hotel“ festgesetzt. Die bisherige Planung zum Bebauungsplan XV-30 sah hier eine Kerngebietsnutzung vor, wobei in den unteren Geschossen Büro- und Dienstleistungsgebäude und in den oberen Geschossen Wohnungen ermöglicht werden sollten. Für dieses Nutzungskonzept gab es jedoch keine Nachfrage, so dass die ursprüngliche Idee für das neue Quartier beidseitig der Martin-Hoffmann-Straße als urbanes gemischt genutztes und damit lebendiges Quartier nicht vollständig umgesetzt werden konnte.

Durch das Hotel soll das Gebiet belebt werden. In dieser innerstädtischen exponierten Lage an der Spree sollen ca. 160 Zimmer/Apartments entstehen. Aufgrund der gut mit ÖPNV erschlossenen Lage am S-Bahnring ist das Gebiet gut an die Zentren (Ost und West) sowie an bedeutende Sehenswürdigkeiten angebunden. Neben dem Beherbergungsgewerbe sind weitere hotelaffine Nutzungen zulässig, die auch der Versorgung der Umgebung dienen können, wie Gastronomie, Wellness und Fitness. Darüber hinaus sind Handwerks- und Gewerbebetriebe und Räume für freie Berufe zugelassen, die einen geringen Störgrad aufweisen dürfen. Darunter sind Dienstleistungsbetriebe zu verstehen, die ebenfalls im Zusammenhang mit der Hotelnutzung stehen, wie Autovermietung, Reinigung etc. Potentiell werden auch Tagungs- und Konferenzräume zugelassen, obwohl diese zurzeit nicht geplant sind, um langfristig Spielräume für die Nutzung einzuräumen.

Textliche Festsetzung Nr. 2:

Der Baukörper mit der Bezeichnung „Hotel“ dient überwiegend der Hotelnutzung. Es sind folgende Nutzungen zulässig:

- *Beherbergungsgewerbe*
- *Gastronomie*
- *Wellness und Fitness*
- *Tagungs- und Konferenzräume*
- *Nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe*
- *Räume für freie Berufe*

Angelehnt an: § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 12 Abs. 3 BauGB

2.2.2 Wohngebäude

Um die starke Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum zumindest teilweise zu befriedigen, ist es Ziel des Senats, jährlich mindestens 10.000 neue Wohnungen zu bauen (StEP Wohnen 2025, Juli 2014: insgesamt 137.000 Wohnungen bis 2025 vor allem in den Innenbezirken). Innerhalb des S-Bahnringes gelegen weist der Standort durch seine innerstädtische und vor allem durch seine attraktive Lage direkt an der Spree und die Nähe zu dem Erholungsraum Treptower Park eine besondere Lagegunst für eine Wohnungsbauentwicklung auf. In den Wohngebäuden sind ca. 220 Eigentumswohnungen geplant. Im Gegensatz zu den bisherigen Planungen, die Kerngebiet mit Büro- und Dienstleistungsgebäude vorsah-

hen, in denen nur in den oberen Etagen Wohnungen zugelassen werden sollten, wird künftig ein stärkeres Gewicht auf eine Wohnraumentwicklung gelegt, was der derzeitigen Nachfrage nach Wohnraum entspricht. Durch die Wohntürme soll möglichst vielen künftigen Bewohnern ein Bezug zur Spree ermöglicht werden. Gleichzeitig wird den Anwohnern in dem südlich angrenzenden Wohngebiet der Bezug zur Spree nicht völlig verbaut, wie es die bisherige Planung der Fortsetzung der TwinTowers mit einer durchgängigen Sockelbebauung vorsah oder durch eine gemäß § 34 BauGB zulässige Bebauung der Fall gewesen wäre.

Die Wohngebäude sind so konzipiert, dass eine Wohnnutzung erst oberhalb des schmalen Gebäudesockels (oberhalb 45 m ü NHN bzw. 10 m über Gelände) erfolgt. Im Sockelgeschoß werden weitere untergeordnete, mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen ermöglicht.

Eine Verortung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da das Nutzungskonzept durch den Projektplan als Anlage zum Durchführungsvertrag weiter konkretisiert wird.

Textliche Festsetzung Nr. 3:

Die Baukörper mit der Bezeichnung „Wohngebäude“ dienen überwiegend dem Wohnen. Es sind folgende Nutzungen zulässig:

- *Wohnungen*
- *Gastronomie*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke*
- *Nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe*
- *Räume für freie Berufe*

Angelehnt an: § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 12 Abs. 3 BauGB

Auf die Festsetzungen von Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB) und von einzelnen Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB), wird aus folgenden Gründen abgesehen.

Es handelt sich hier um ein städtebaulich besonderes Vorhaben, das in Abstimmung mit dem Senat von Berlin und dem Bezirk Treptow-Köpenick in einem zweiphasigen Realisierungswettbewerb entwickelt wurde.

Ziel ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung zur Arrondierung des innerstädtischen Quartiers, das dem Leitbild der urbanen Mischnutzung Arbeiten, Wohnen, Versorgung und Erholung folgt. Mit der Entwicklung soll der exponierten innerstädtischen Lage an der Spree, der Stadt am Wasser, entsprochen werden.

Die öffentliche Zugänglichkeit der Uferpromenade und die Herstellung eines uferbegleitenden, übergeordneten Grünzugs an der Spree werden gesichert.

Bereits zum Zeitpunkt der Einleitung des Wettbewerbsverfahrens war es erklärtes bezirkliches Ziel, den Eingangsbereich des Bezirkes, angrenzend an den markanten Treptowers und den molecule men durch eine städtebaulich dominante Architektur weiter aufzuwerten.

Der einstimmig angenommene Siegerentwurf beantwortet diese speziellen planungsrechtlichen Anforderungen mit einer besonderen städtebaulichen Konzeption. Drei neue Hochhauskörper, zwei Punkthochhäuser für die Wohnnutzung, werden in Bezug auf die besondere Lage direkt am Spreeufer in den Kontext der vorhandenen Bebauung gesetzt.

Insgesamt können diese planungsrechtlichen Vorgaben nur durch eine Hochhauslösung umgesetzt werden. Dies hat jedoch erhebliche Auswirkungen auf die Herstellungskosten, da (Punkt-) Hochhäuser auf Grund der besonderen konstruktiven und rechtlichen Anforderungen (z.B. Tragwerk, Brandschutz, Wind, Radar, Hochhausrichtlinie etc.) bekanntermaßen um mindestens 30% teurer sind als der herkömmliche Geschosswohnungsbau.

Die vom Senat zur Unterstützung der Projektträger im Rahmen der Errichtung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum angebotenen Mittel aus dem Berliner Wohnraumförderprogramm können diese zusätzlichen Kosten nicht kompensieren. (siehe dazu auch Kap. III. 2.10).

2.2.3 Versorgung- und Dienstleistung

Auf dem Flurstück 97 wird ein Baukörper „Versorgung- und Dienstleistung“ festgesetzt. Neben einer auf die Nahversorgung ausgerichteten Einzelhandelsnutzung mit einer Verkaufsfläche deutlich unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit von 800 m² sind auch ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomieangebote zulässig. Die Verkaufsfläche wird auf 500 m² festgesetzt und das Sortiment auf die Nahversorgung beschränkt. Die Festsetzung eines Standortes für Versorgung und Dienstleistung hat somit keine schädlichen Auswirkungen auf das Ortsteilzentrum Alt-Treptow. Die Entfernung zum eigentlichen Zentrum liegt weit über dem angestrebten 500 m-Radius für die Grundversorgung. Des Weiteren ist im fußläufigen Einzugsbereich kein entsprechendes Angebot vorhanden. Im Hinblick auf den geplanten Wohnungsbau von rd. 220 Wohneinheiten und der damit verbundenen erhöhten Nachfrage aus dem Gebiet selbst entsteht daher ein kleinteiliger Nachversorgungsstandort. Dieser liegt hinsichtlich der Verkaufsflächengröße deutlich unterhalb der 800 m²-Schwelle und zielt damit vorrangig auf das unmittelbare Umfeld ab und steht somit nicht im Konflikt mit den Zielen des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes (ZEHK) des Bezirks Treptow-Köpenick.

Die planerischen Festsetzungen dienen der Einzelhandelsversorgung des Wohnumfeldes und dem Schutz der Zentrenstruktur. Darüber hinaus ist die Nutzung in der vorgesehenen Größenordnung grundsätzlich in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig und somit auch städtebaulich verträglich.

Textliche Festsetzung Nr. 4

Der Baukörper mit der Bezeichnung „Versorgung und Dienstleistung“ dient überwiegend der Unterbringung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 500 m².

Allgemein zulässig sind:

- Einzelhandel mit den Sortimenten
 - Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren*
 - Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel*
 - Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel*
 - Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf*
- Gastronomie
- Dienstleistungen

Angelehnt an: § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind in der Sortimentsliste (Anhang 1) der Ausführungsvorschriften über großflächigen Einzelhandel (AV Einzelhandel) aufgeführt.

Die Festsetzungen zur Art der Nutzung dienen der Umsetzung des Vorhabens, insbesondere eines Nutzungskonzeptes, das zur Nutzungsmischung und Belegung des Gebiets beiträgt und dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung trägt. Es werden Grundstücke beansprucht, die gut mit Infrastruktur erschlossen sind und bereits vorbelastete Flächen umfassen.

Durch das Vorhaben werden Arbeitsplätze, Übernachtungsmöglichkeiten und vor allem dringend benötigter Wohnraum geschaffen. Des Weiteren wird die Grundversorgung des Quartiers durch ein entsprechendes gebietsbezogenes Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsangebot gesichert und qualifiziert.

2.3 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem prämierten Entwurf und wird durch erweiterte Baukörperfestsetzungen und durch die zulässigen Gebäudeoberkanten (OK), in der Regel als Höhenangabe in m über NHN, und der Geschossfläche bestimmt. Die zulässigen Höhen der Gebäude sichern das Höhenrelief des prämierten städtebaulichen Konzeptes.

2.3.1 Zulässige Grundfläche/Grundflächenzahl (GRZ)

Die gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässige Grundfläche oder Grundflächenzahl (GRZ) erfolgt zeichnerisch durch Festsetzung von Baugrenzen in erweiterter Baukörperausweisung mit zusätzlicher Beschränkung durch die Geschossfläche (GF).

Das städtebauliche Konzept sieht eine Minimierung der bebauten Fläche vor, um möglichst große Freiflächen zu schaffen und den Spreeblick für die dahinter liegende Bebauung weitgehend zu ermöglichen. Die schmalen Sockel und die versetzte Lage der Gebäude, die in den oberen Geschossen unterschiedlich überkragen (siehe Nebenzeichnung 1 und 2 der Planzeichnung) stellen nach dem Preisgerichtsprotokoll des Wettbewerbs eine „Komposition einzelner Hochhäuser als ‚Perlenkette‘“ dar, die einen breiten Uferweg und interessante Ein- und Ausblicke schaffen.

Die durch die jeweils von Baugrenzen umschlossenen Flächen (des Sockels) und der oberen Geschosse (Nebenzeichnungen 1 und 2 der Planzeichnung) stellen die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 1 bzw. 2 BauNVO dar. Sie entspricht bezogen auf die projektierten oberen Geschosse sowie des Vordachs von Hotel und des Zwischendachs bei den Wohngebäuden einer durchschnittlichen GRZ von 0,59 bezogen auf die Grundstücksfläche ohne Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und 0,38 bezogen auf die gesamte Grundstücksfläche von 8.837 m² (Grundbuch 8.338 m², geringe Abweichung aufgrund von Rundungen). Die zulässige Grundfläche kann sich durch die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 13 zulässigen vortretenden Balkone um 0,9 bzw. 0,6 m vor die Baugrenze, bezogen auf ein Drittel der Baugrenze erhöhen. Der Umfang ist dabei geringer als bei Ausschöpfung des § 23 Abs. 5. BauNVO möglich wäre. Danach könnten die Balkone bis 1,50 m vortreten.

Textliche Festsetzung Nr. 5:

Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, einschließlich der Fläche, die durch die Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Vor- und Zwischendächern definiert wird und einschließlich der gemäß textlicher Festsetzung Nr. 13 zulässigen vortretenden Balkone.

Angelehnt an: § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 Abs. 3 Nr. 1 und § 23 Abs. 3 BauNVO

Flächenbilanz

	GR Gebäude	GR Vor- und Zwischendach	GR gesamt	GF	GRZ*	GFZ
Geltungsbereich	9.914					
davon öffentl. Verkehrsfläche	1.077					
Grundstücksfläche	8.837	2.914	489	3.403	38.990	0,38
Flächen GFL	3.026					
Grundstücksfläche ohne GFL	5.812	2.914	489	3.403	38.990	0,59
gesamte versiegelte Fläche	8.837					1,00

Flächenangaben in m²

* Tiefgarage bezogen auf die gesamte Grundstücksfläche

Überschreitungen der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Die Baugrundstücke und der nördliche Bügel der Fanny-Zobel-Straße sind von einer Tiefgarage unterbaut. Um die Stellplätze auf den privaten Grundstücken unterbringen zu können, werden durch die zeichnerisch zulässige Tiefgarage und Garage Überschreitungen

der Grundfläche bis zu einer GRZ bis 1,0 im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO (bezogen auf die gesamte Grundstücksfläche von 8.837 m²) zugelassen. Darin einbezogen ist auch der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten versehene Uferstreifen, der teilweise mit Tiefgaragen unterbaut sowie durch Baukörper überkragt wird.

Durch die (Tief-) Garagen ist sichergestellt, dass die geplanten Außenräume weitgehend frei von Individualverkehr und den damit verbundenen An- und Abfahrtsgeräuschen bleiben. Oberirdische Stellplätze sind zwar in diesem Bereich nicht ausgeschlossen, jedoch durch das abgestimmte Freiraumkonzept, dass eine Anlage zum Durchführungsvertrag ist, begrenzt.

Städtebauliche Gründe

Ziel ist es, ein verdichtetes urbanes Quartier zu schaffen, das als hochwertiger innerstädtischer Bereich möglichst von oberirdischen Stellplätzen freigehalten werden soll. Um bei der angestrebten Dichte eine angemessene Zahl an Stellplätzen unterzubringen, die die umgebenden Straßen nicht belasten und auch weitergehende Angebote für weiter vorhabenfremde Nutzungen sowie Ersatz für fortfallende Stellplätze zu schaffen, ist unter den folgend genannten ausgleichenden Umständen eine höhere Überschreitung vertretbar.

Ausgleichende Umstände

Gegenwärtig ist das Planungsgebiet durch die unversiegelten Brachen geprägt. Die Brachflächen haben durch die bereits erfolgte Entsiegelung wieder eingeschränkte Funktionen für das Bodenleben. Damit hat sich der Zustand (Bezugsjahr 2012/2013) der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in Bezug auf die Bodenfunktionen im Plangebiet gegenüber dem Zustand 1994 (vor Neuordnung) teilweise verbessert. Aufgrund der Vorbelastung handelt es sich aber um weitgehend überformte Böden, die durch Auffüllungshorizonte charakterisiert werden.

Maßgeblich ist die Auswirkung gegenüber dem Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans XV-30 (Bezugsjahr 1994). Die Versiegelung der Grundstücke lag wie der gesamte Bereich nördlich der Martin-Hoffmann-Straße vor der städtebaulichen Neuordnung 1994 bei nahezu 100 %. In dieser Hinsicht führt die Versiegelung weder zur Verbesserung noch zu einer Verschlechterung.

Betrachtet man das Gebiet in dem Gesamtzusammenhang, konnte dieser hohe Versiegelungsgrad in dem Bereich nördlich der Martin-Hoffmann-Straße durch Entwicklung der öffentlichen Parkanlage „Grünes Dreieck“ reduziert werden. Eine weitere ausgleichende Maßnahme für die Bodenfunktion ist die Begrünung von Dachflächen des Garagengebäudes und des Versorgungs- und Dienstleistungsgebäudes im Flurstück 97.

Vor diesem Hintergrund wirkt sich die Überschreitung gegenüber dem heutigen Zustand nur geringfügig und gegenüber dem damaligen Zustand nicht auf die Funktion des Bodens aus.

Textliche Festsetzung Nr. 6

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

Angelehnt an: § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO.

2.3.2 Zulässige Geschossfläche/Geschossflächenzahl (GFZ)

Die zulässige Geschossfläche wird für jeden Baukörper einzeln festgesetzt und ergibt zusammen 38.890 m². Die Festsetzung des Maßes der Nutzung orientiert sich am städtebaulichen Konzept.

Die sich insgesamt ergebende Geschossfläche ermöglicht eine Bebauung mit einer auf die Grundstücksfläche ohne die mit Geh- Fahr und Leitungsrechten belasteten Flächen bezogenen Geschossflächenzahl (GFZ) von 6,71, bezogen auf das gesamte Grundstück ist das eine GFZ von 4,41. (Dabei ist auch die durch TF Nr. 8 zulässige Erhöhung der Geschoss-

fläche durch Technikflächen im Baukörper Dienstleistung und Versorgung berücksichtigt.) Grundsätzlich ist bei dem hier beabsichtigten Nutzungsspektrum (Gewerbe und Wohnen) von einer Nutzung ähnlich einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO auszugehen. Die GFZ-Obergrenze für Mischgebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO beträgt 1,2. Wenn § 17 BauNVO Anwendung findet, können die Obergrenzen nach § 17 Abs. 2 BauNVO in der Fassung vom 20. September 2013 aus städtebaulichen Gründen überschritten werden.

Der Bebauungsplan verzichtet jedoch gemäß § 12 Abs. 3 BauGB auf die Festsetzung eines Baugebietstyps. Aus diesem Grund sind die in § 17 Abs. 1 BauNVO bestimmten Obergrenzen, die auf festgesetzte Baugebiete Bezug nimmt, nicht anwendbar. Allgemeiner Maßstab für die Zulässigkeit des festgesetzten Nutzungsmaßes ist bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zunächst dessen städtebauliche Erforderlichkeit im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-30b VE ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich. Auf den bisher brachliegenden Flächen der Flurstücke 97 und 118 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den prämierten Entwurf des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs geschaffen werden. Ziel ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung zur Arrondierung des innerstädtischen Quartiers, das dem Leitbild der urbanen Mischnutzung Arbeiten, Wohnen, Versorgung und Erholung folgt. Mit der Entwicklung soll der exponierten innerstädtischen Lage an der Spree, der Stadt am Wasser, entsprochen werden. Durch den Bebauungsplan wird die öffentliche Zugänglichkeit der Uferpromenade als Teil eines uferbegleitenden, übergeordneten Grünzugs an der Spree gesichert. Die Umsetzung des prämierten Entwurfs ist ohne Bebauungsplanverfahren nicht zulässig.

Das angestrebte Nutzungsmaß ist städtebaulich zu begründen und es muss sichergestellt sein, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt nicht eintreten.

Städtebauliche Gründe

Die städtebaulichen Gründe für die festgesetzte bauliche Dichte im Bebauungsplan XV-30b VE ergeben sich im Einzelnen aus:

1. den übergeordneten Entwicklungszielen und der Umsetzung des daran orientierten 1993 prämierten Wettbewerbsergebnisses für das Quartier beidseitig der Martin-Hoffmann-Straße sowie
2. der dem Vorhaben zu Grunde liegenden konkreten städtebaulichen Konzeption als Ergebnis des 2012 durchgeführten Realisierungswettbewerbs und dessen Umsetzung.

Zu 1:

Durch die hohe Dichte wird dem Leitbild der Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung getragen, indem innerstädtische, gut erschlossene, attraktive, bereits durch ehemalige Nutzungen vorbelastete Flächen in Anspruch genommen und intensiv genutzt werden.

Die Entwicklung des Quartiers um die Martin-Hoffmann-Straße erfolgte nach den Zielen des Senats, an den Verknüpfungen zwischen Ringbahn und radialen Schnellbahnlinien neue Verwaltungs- und Wohnstandorte mit urbaner Dichte zu schaffen, um die vorhandene hervorragende Erschließung durch den öffentlichen Personenverkehr zu nutzen und so den motorisierten Individualverkehr zurückzudrängen. Diesem Ziel trugen die für den 1993 ausgelobten städtebaulichen Wettbewerb festgelegten Eckwerte von 200.000 m² BGF Büroflächen und etwa 700 Wohnungen Neubauvolumen Rechnung.

Der im städtebaulichen Wettbewerb 1993 ermittelte Preisträgerentwurf sah eine Schwerpunktsetzung für die im gesamten Gebiet gewünschte Geschossfläche im Bereich des Dienstleistungszentrums und der Büro- und Wohnblockstruktur vor allem nördlich der Martin-Hoffmann-Straße vor, um so eine gestaffelte Dichte- und Höhenentwicklung von Nord nach Süd, von der Spree zur Puschkinallee zu erreichen. Den neuen städtebaulichen Ak-

zent setzen das 30-geschossige Hochhaus und die Gebäude der „Wasserfront“ mit einer dichten Bebauung durch drei TwinTowers entlang der Spree. Bereits in der ehemaligen DDR waren die EAW mit ihren imposanten Klinkerbauten ein weit über Berlin hinaus bekannter städtischer Ort.

Die städtebaulichen Ziele des Wettbewerbsergebnisses sind im Flächennutzungsplan integriert, der gemischte Bauflächen M1 (mit hoher Nutzungsintensität) und Wohnbauflächen mit einer GFZ über 1,5 darstellt. Im Planwerk Südostraum (Stand 2008) und bei den Leitbildern und Konzepten für den Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg (Stand 2001) wird das Gebiet, sofern es thematisiert ist, mit seiner heutigen stadträumlichen Struktur in die Planungen integriert. Im aktuellen Planwerk Innere Stadt, Stand 2010, ist das Konzept in der geänderten Fassung des B-Planentwurfes XV-30 von 1997 enthalten.

Das Gebiet gehört auch heute zum prioritären Raum der Wasserlagenentwicklung der Friedrichshainer und Kreuzberger Spreeufer, dem Zukunftslabor am großen Spreekanal (Entwicklung der Berliner Wasserlagen, SenStadt, August 2002 Strategien, Prioritäten, Maßnahmen – Schwerpunkträume).

An dem bedeutsamen Brückenort der Eisenbrücke als Entrée zum Stadtzentrum oder umgekehrt von der Stadt- zur Landschaftsspreet stellen die Treptowers (im B-Plan XV-30a) somit eine gewünschte Landmarke dar. Nach den Zielen des Senats soll entlang der Wasserfront ein Zusammenspiel von prägnanter Speicherarchitektur und prägnanter Neubebauung entstehen. Die Um- und Neugestaltung der Uferbereiche ist dabei von gesamtstädtischer Bedeutung.

Das Quartier soll als signifikanter Auftakt zum großen Spreekanal nun baulich vervollständigt werden. Für die prägnanten, aber nutzungsbeschränkten TwinTowers hat es keinen Bedarf gegeben, nun wird durch das geplante Vorhaben weitestgehend unter Berücksichtigung des ursprünglichen städtebaulichen Konzeptes eine breitere Nutzungsmöglichkeit geschaffen.

Aufgrund der Prognose einer wachsenden Bevölkerung, der höheren Ansprüche an Wohnfläche und der Abnahme der Haushaltgröße hat sich der Druck auf Wohnraum vor allem in den zentralen Lagen innerhalb des S-Bahnringes erhöht. Aus diesem Grund verfolgt der Senat das Ziel, bis 2025 137.000 neue Wohnungen (StEP Wohnen 2025, Senatsbeschluss vom 08. Juli 2014) zu bauen. Der Schwerpunkt liegt vor allem in den Innenstadtbezirken bzw. innerhalb des S-Bahnringes. Diesem Ziel wird durch eine größere Geschossfläche und einem größeren Anteil für eine Wohnnutzung Rechnung getragen.

Zu 2:

Um die optimale städtebauliche Figur und die Gebäudetypologien für das Vorhaben zu erhalten, wurde in enger Abstimmung mit dem Bezirk und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt ein zweiphasiges Realisierungswettbewerbsverfahren durchgeführt. In der ersten Wettbewerbsphase nahmen 15 zum Teil internationale Architekturbüros teil, von denen sich 5 Büros für die zweite Wettbewerbsphase qualifizierten.

Der Siegerentwurf von Pysall Architekten sieht gegenüber anderen Entwürfen für das Flurstück entlang der Spree drei schlanke, dafür aber höhere Hochhäuser vor und schafft dadurch einen großen Freiraum für das gesamte rückwärtige Quartier. Gleichzeitig können viele Wohnungen von dieser Lagegunst profitieren.

Wie auch im städtebaulichen Konzept von 1993 mit den TwinTowers, werden Abstandsflächen sowohl untereinander als auch zu den umliegenden Nachbarn unterschritten. Dies ist möglich, da die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet gewahrt sind und durch die im Gesamtkonzept bereits berücksichtigte Höhenzonierung und die bereits erfolgte Reaktion durch die Grundrisskonzeption keine unzumutbare Beeinträchtigung der Nachbarn ausgelöst wird (siehe Kap. III. 2.4.2).

Durch die hohe Dichte entsteht ein spannungsvoller Wechsel zwischen Bebauung und Freiraum. „Insgesamt bietet der Entwurf eine sehr subtile städtebauliche Antwort auf die kom-

plexe Situation entlang der Spree, im Kontext und mit Respekt zu der vorhandenen Bebauung“ (Preisgerichtprotokoll vom 2. Juli 2012).

Ausgleichende Umstände und Maßnahmen zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

Ausgleichende Umstände und Maßnahmen zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind:

- Das Plangebiet weist eine hohe Lagegunst auf, vor allem durch die direkte Lage am Wasser, aber auch durch die Nähe zu den großen Grün- und Freiflächen im Treptower Park und dem Schlesischen Busch.
- Das Gesamtgebiet liegt in einem Bereich, der sehr gut durch den ÖPNV und den Individualverkehr erschlossen ist.
- Das Gebiet ist gut mit sozialer Infrastruktur versorgt.
- Es wird eine begrünte und begehbare Dachfläche mit Kinderspielplatz angelegt.
- Der Bebauungsplan sichert eine großzügige Uferpromenade und deren öffentliche Zugänglichkeit.
- An der Spree entsteht ein von Bewohnern und Hotelgästen sowie von Nachbarn nutzbarer Freiraum, der durch die Verkehrsberuhigung des nördlichen Bügels der Fanny-Zobel-Straße vergrößert und verkehrssicher an den Spielplatz angebunden ist. Der Bereich bietet eine hohe Freiraum- und Aufenthaltsqualität.
- Durch die Türme entsteht für alle Wohnungen und von den meisten Hotelzimmern/Apartments ein Bezug zum Wasser.
- Bei der Anordnung der Gebäude werden Abstandsflächen unterschritten. Durch die Ausrichtung und Höhenstaffelung der Baukörper werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Für das Vorhaben wurde eine Verschattungsstudie durchgeführt und die Auswirkung auf weitere Schutzgüter des Abstandsflächenrechts abgewogen (Kap. III. 2.4.2).

Die Verkehrslärmbelastung wurde untersucht, die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 an der Martin-Hoffmann-Straße resultieren bereits überwiegend aus der Eigenentwicklung des Gebiets. Die Planung führt zwar zu spürbaren, aber nicht zu unzumutbaren Auswirkungen auf die angrenzenden empfindlichen Nutzungen. Es besteht eine Situation, wie sie in Innenstädten häufig vorzufinden ist und eine weitere Entwicklung nicht ausschließt. Für die Wohngebäude an der Fanny-Zobel-Straße und Martin-Hoffmann-Straße würden sich mit den Beurteilungspegeln im Planfall maximal die Anforderungen des Lärmpegelbereichs III der DIN 4109 ergeben. Die daraus resultierende Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen beträgt als erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß lediglich erf. $R'_{w,res} = 35$ dB. Diese Anforderung wird bereits durch Bauvorschriften wie die Energieeinsparverordnung sicher gewährleistet. Da alle betroffenen Gebäude nach 1995 errichtet wurden, kann davon ausgegangen werden, dass die Luftschalldämmung der Außenbauteile die genannten Anforderungen erfüllt. Somit ist der Schutz gegen den vorhandenen und zukünftigen Verkehrslärm durch passive Schallschutzmaßnahmen gewährleistet.

Innerhalb des Gebiets werden passive Lärmschutzmaßnahmen getroffen (siehe Kap. III. 2.6.1).

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden im Umweltbericht (siehe Kap. II. 2.3) ausführlich beschrieben. Das Plangebiet war zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses (Bezugsjahr 1994) in seinem nördlichen Teil gekennzeichnet durch eine hohe Vorbelastung der Naturhaushaltsfunktionen und erhebliche städtebauliche Missstände durch desolate industriell-gewerbliche Nutzflächen. Der Bereich war nahezu vollständig versiegelt. Grünflächen fehlten dementsprechend und die Spree war für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Gegenüber 1994 stellt die Planung eine Verbesserung dar.

Gegenwärtig wird das Planungsgebiet durch zwei unversiegelte Brachflächen geprägt. Diese werden vollständig überplant und es erfolgt eine Neuversiegelung von 7.873 m². Durch Anpflanzgebote von Bäumen und gärtnerisch anzulegenden Flächen, eine intensive Dachbegrünung sowie Ausschluss bestimmter luftverunreinigender Brennstoffe werden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt reduziert, können aber nicht vollständig vermieden werden.

Damit liegen städtebauliche Gründe vor, die das hohe Dichtemaß begründen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden. Vor diesem Hintergrund besteht ein gerechtfertigtes öffentliches Interesse an der Verwirklichung der städtebaulichen Planungsziele für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-30b VE.

2.3.2.1 Garagengeschosse

Die oberirdischen Garagengeschosse des Flurstücks 97 (Teilflächen f, g und h) dienen ausschließlich zur Abstellung von Fahrzeugen. Es wird durch die textliche Festsetzung Nr. 7 klargestellt, dass sie bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht berücksichtigt werden.

Textliche Festsetzung Nr. 7

Innerhalb der Teilflächen f, g und h sind die festgesetzten Garagengeschosse auf die zulässige Geschossfläche nicht anzurechnen.

Die Festsetzung dient lediglich der Klarstellung.

2.3.2.2 Technikflächen

Für die Belüftung der 3-geschossigen Garage-/Tiefgarage sind Technikflächen erforderlich. Im Zuge der vertiefenden Projektplanung sind diese im Versorgungs- und Dienstleistungsgebäude vorgesehen. Dadurch erhöht sich die zugelassene Geschossfläche des Gebäudes um ca. 100 m². Um sicherzustellen, dass sich daraus keine Erhöhung der Nutzfläche ergibt, wird die erforderliche Fläche zweckgebunden als textliche Festsetzung zugelassen.

Textliche Festsetzung Nr. 8

Die zulässige Geschossfläche des Baukörpers „Versorgung- und Dienstleistung“ Teilfläche i kann sich um maximal 100 m² für Technikflächen erhöhen.

Angelehnt an: § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 2 BauNVO.

2.3.3 Höhen Oberkanten (OK) und Unterkante (UK)

Die Festsetzungen zu Gebäudehöhen in Oberkanten resultieren aus dem Höhenrelief des Vorhabens. An der Spree sind drei Hochhäuser auf dem Flurstück 118 geplant. Östlich an den bestehenden TwinTowers angrenzend soll ein Hotel mit 64 m Höhe (OK 99,0 m ü NHN) entstehen. Dieses orientiert sich in Höhe und Lage an den TwinTowers. Die Wohntürme unterscheiden sich in ihrer Höhe deutlich von den TwinTowers und dem geplanten Hotel. Dabei werden Höhen von 110 m (OK 145,0 m ü NHN für den westlichen Wohnturm und 100,0 m (OK 135,0 m ü NHN) zugelassen. Dabei wird durch die Aufrundung ein geringer Spielraum eingeräumt.

Sowohl das Hotel als auch die Wohngebäude weisen jeweils einen Sockel von ca. 9 m (Hotel) bzw. 10 m (Wohngebäude) Höhe auf. Die darüber liegenden Geschosse kragen teilweise oder an allen Seiten über diesen Sockel aus. Der Bebauungsplan setzt durch die Nebenzeichnung fest, ab welcher Höhe jeweils eine Auskragung des Gebäudes zulässig ist. Beim Hotel beträgt diese Höhe 43,25 m ü NHN (8,25 m über Geländeoberkante), bei den Wohntürmen 43,5 m (8,5 m über Geländeoberkante). Der östliche Teil des nicht überkragten Hotelsockels soll eine Höhe von max. 45,0 m ü NHN nicht überschreiten.

Die Festsetzungen ermöglichen somit einen Spielraum von 0,75 bis 1,5 m. Dieser ist erforderlich, um statische Gebäudeelemente und Leitungstrassen zu ermöglichen, die für stützenlose Auskragungen notwendig sind.

Die Mindesthöhe von 6,5 m lichte Höhe für Überkragungen der Uferzone wird in jedem Fall sichergestellt.

Das Vordach des Hotels hat eine Mindestunterkante von 41,0 m ü NHN (6,0 m) und eine maximale Oberkante von 43,25 m ü NHN (8,25 m). Somit wird sichergestellt, dass Rettungsfahrzeuge im nördlichen Bügel der Fanny-Zobel-Straße nicht beeinträchtigt werden.

Das Zwischendach zwischen den Wohntürmen kann entwurfsbedingt zwischen einer Unter- und Oberkante von mindestens 40,0 m ü NHN und höchstens 45,0 m ü NHN (5,0 m und 10,0 m) liegen.

Den Angaben m ü NHN liegt dabei eine Geländehöhe von 35,0 m ü NHN zu Grunde.

Südlich angrenzend auf dem Flurstück 97 sind die Ansiedlung eines Versorgungs- und Dienstleistungsgebäudes sowie die Errichtung von einem Garagengebäude geplant. Die Gebäudehöhen sind wie folgt differenziert:

Flächen		Gebäude- höhe	OK über Gelände
Garagengeschoss	Teilfläche f	0,9 m	35,9 m ü NHN
Garagengeschoss	Teilfläche g	4,0 m	39,0 m ü HNH
Garagengeschoss	Teilfläche h	5,0 m	40,0 m ü HNH
Versorgungs- und Dienstleistungsgebäude	Teilfläche i	5,0 m	40,0 m ü NHN

Die im Bebauungsplan zulässigen Oberkanten werden für das Gebäude festgesetzt und beziehen sich dabei nicht auf die Erdaufschüttungen oder Freiflächen- und Spielplatzanlagen (siehe textlichen Festsetzungen Nr. 12 und Nr. 17). Bei den Teilflächen g und h beziehen sich die Angaben nicht ausschließlich auf die Gebäudehöhen, sondern berücksichtigen auch die ansteigenden Höhen, das Relief für das Freiflächenkonzept.

Die Festsetzung der Gebäudehöhen dient der Sicherung des Vorhabens.

2.3.3.1 „Erdrückende“ Wirkung von Hochhaustürmen auf die bestehende Nachbarbebauung

Eine „erdrückende“ Wirkung von Hochhäusern wird angenommen, wenn eine bauliche Anlage wegen ihrer Ausmaße, ihrer Baumasse oder ihrer massiven Gestaltung ein benachbartes Grundstück unangemessen benachteiligt, indem es diesem förmlich „die Luft nimmt“, wenn für den Nachbarn das Gefühl des „Eingemauertseins“ entsteht oder wenn die Größe des „erdrückenden“ Gebäudes auf Grund der Besonderheiten des Einzelfalls derartig übermächtig ist, dass das „erdrückte“ Gebäude oder Grundstück nur noch oder überwiegend wie eine von einem „herrschenden“ Gebäude dominierte Fläche ohne eigene Charakteristik wahrgenommen wird.

Die sogenannte „erdrückende Wirkung“ ist also nur unter besonderen Voraussetzungen gegeben. In Betracht kommt dabei eine nach Breite und Höhe besonders große Kubatur des Gebäudes, durch das bei den Bewohnern benachbarter Häuser in besonderer Weise unverhältnismäßige Belastungen im oben genannten Sinne eintreten können. Es gilt der Grundsatz, dass die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften indiziert, dass im Regelfall von einer erdrückenden Wirkung für die Neubebauung nicht ausgegangen werden kann. Hieraus kann im Umkehrschluss aber nicht abgeleitet werden, dass bei der Verletzung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften regelmäßig eine erdrückende Wirkung durch die geplante Bebauung indiziert sei. Vielmehr muss bei Verwirklichung des geplanten Vorhabens ein in der unmittelbaren Nachbarschaft befindliches Wohngebäude „eingemauert“ oder im Wortsinn „erdrückt“ sein.

Dies ist hier nicht der Fall: Es handelt sich bei der Neubebauung nicht um einen Bebauungskomplex, der den Eindruck einer geschlossenen Wand vermittelt. Es ist eine zur Spree geöffnete Baustruktur geplant, deren Auswirkungen hinsichtlich der Schutzgüter des Ab-

standsflächenrechts untersucht wurden und keine unzumutbaren Verhältnisse eintreten, (siehe Kap. III. 2.4.2)

Zwar unterscheidet sich die Höhe des geplanten Gebäudes erheblich von der Höhe der südlich gelegenen Wohnbebauung, dies allein führt aber nicht zu einer abriegelnden oder erdrückenden Wirkung.

Die geplanten Wohntürme sind mit einer Gebäudebreite und Tiefe von 20 m x 14,5 m im Sockelbereich sowie 25 m x 23 m (Wohnturm West ab 1. OG) sowie 22 m x 24 m (Wohnturm Ost ab 1. OG) zweit im Verhältnis zur Umgebungsbebauung schmale Baukörper. Insbesondere sind unter Berücksichtigung der Entfernung der bestehenden Wohngebäude im Verhältnis zu den geplanten Wohnhochhäusern von 14 m, 18,5 m bzw. im Sockelbereich 22 m sowie der zahlreichen im unmittelbaren Umfeld befindlichen Frei- und Grünflächen in hohem Maße Blickverbindungen zur Spree sowie zu weitläufigen Freiräumen ermöglicht.

Das Plangebiet hat zur Spree eine Länge von etwa 143,5 m, von diesem Freiraum werden im Sockelbereich rd. 50 % dieser Länge durch Errichtung der drei Gebäude bei Abständen von 18 m und 38 m bebaut. Bei dieser aufgelockerten Art der Bebauung kann nicht von einer zusammenhängenden wandgleichen Wirkung ausgegangen werden. Sämtliche Gebäude werden als Solitäre einzeln wahrgenommen.

Bei Festsetzung der ursprünglichen Planung mit einer Dopplung der TwinTowers und einer geschlossenen, dreigeschossigen Sockelbebauung wären mehr als 75 % der Länge des Grundstücks entlang der Spree bebaut worden.

Bei einem Gebäudeabstand zwischen Hotel und der vorhandenen benachbarten Wohnbebauung der Fanny-Zobel-Straße 23-33 von rd. 47 Metern kann auf Grund des großen Abstandes die geplante Neubebauung von vornherein keine "erdrückende Wirkung" entfalten.

Die geplanten Wohntürme sind so im Plangebiet angeordnet, dass die mittleren Wohnungen in der direkt südlich angrenzenden Wohnbebauung der Fanny-Zobel-Straße 23-33 nach Norden hin einen überwiegend ungehinderten Blick hindurch auf die Spree haben. Die in den Eckbereichen der im Nordosten bzw. im Nordwesten gelegenen Wohnungen haben zwar bei ihrer Hauptblickrichtung den Wohnturm West oder den Wohnturm Ost vor sich, aber die dort gelegenen Aufenthaltsräume weisen Fensteröffnungen sowohl nach Norden als auch Westen bzw. Osten auf, so dass der Ausblick von diesen Aufenthaltsräumen stets entweder auf die öffentliche Grünfläche das „Grüne Dreieck“ nach Osten oder auf die Grünfläche des Flurstücks 97 möglich ist.

Vor diesem Hintergrund erscheinen die geplanten drei Punkthochhäuser mit einer schlanken Ausbildung der Sockelgeschosse nicht derart optisch bedrängend, dass von einer übermächtigen oder erdrückenden Wirkung ausgegangen werden kann.

Auch kann angesichts der Gebäudebreite der Wohnblöcke südlich des Plangebiets von 53 m nicht davon die Rede sein, dass die geplante Bebauung als herrschendes Gebäude aufgrund seines Volumens den auf dem Nachbargrundstück gelegenen Gebäuderiegel so derart dominiert, dass das Nachbargrundstück keine eigene Charakteristik mehr aufweisen würde.

2.3.3.2 Windkomfort bei Hochhausbebauung

Zum Windkomfort wurde eine fachgutachterliche Stellungnahme eingeholt (I.FI. Institut für Industrieaerodynamik GmbH, Fachhochschule Aachen, Juli 2014 und Ergänzung Januar 2016). Danach stellt sich die Situation wie folgt dar: Am Standort entlang der Spree ist eine erhöhte Windexposition aufgrund der freien An- bzw. Abströmung (je nach Windrichtung) über den Fluss bereits vorhanden. Die weiteren hohen Häuser und größere Gebäuderiegel im Umfeld bewirken z.B. bei Wind entlang des Flusslaufs Wirbelschleppen über das Plangebiet und von Westen düsenartige Effekte in den durchgehenden Straßenzügen.

Die Neubebauung mit den beiden Wohnhochhäusern und dem niedrigeren Bau des Hotels verstärkt die lokalen bodennahen Windgeschwindigkeiten infolge der Abwinde vor den Gebäuden und den an ihren Kanten abströmenden, sogenannten Hufeisenwirbeln, also auf der, dem Wind zugewandten Seite in unmittelbarer Nähe (bis zu 5 m Abstand). Allerdings

wird durch ihren Windwiderstand die Strömung im Abstand vor den Gebäuden (ab ca. 15 m) und im Windschatten hinter ihnen (hier auch direkt ab der Fassade) auch deutlich beruhigt.

Auf der Uferpromenade können bei den häufigen Westwindwetterlagen in den Fluchten zwischen den Häusern durch Düsenwirkung strahlartig verstärkte Luftströmungen auftreten, die sich mit Windschattenwirkungen abwechseln. Diese Düsenwirkung tritt allerdings vor allem im höheren Bereich auf und nimmt in Bodennähe sowie vor allem über der abfallenden Uferböschung ab.

In der Hauptstarkwindrichtung aus Westen bis Südwesten wird die freie Exposition bereits um rund 20% über einer freien Anströmung ohne Umgebungsbebauung erreicht. und durch die neu hinzukommenden Hochhäuser lokal um weitere rund 10% verstärkt werden. Sie kann aber im jeweiligen Windschatten auch um mehr als 50% abgeschwächt werden.

Bei Wind entlang der Flussufer werden sich hingegen sogar gute Windkomfortverhältnisse ergeben, da sich die Gebäude gegenseitig Windschatten im Bodenbereich geben und die Windgeschwindigkeiten gegenüber freier Anströmung tendenziell abschwächen.

Durch die vorgeschlagene Planung mit Vordächern bzw. eingezogenen Erdgeschossbereichen sowie einer erhöhten Rauigkeit der Wohntürme infolge auskragender und umlaufender Balkone wird zudem aktiv einer zu großen Abwindwirkung vor den Gebäuden entgegen gewirkt und der Windwiderstand in der Düse zwischen den Gebäuden erhöht, um die zusätzlichen Belastungen im Aufenthaltsbereich so gering wie möglich halten und möglichst leicht erreichbare geschütztere Zonen in kurzen Abständen anbieten zu können. Im Sturmfall ist daher der Schutz im Mittel für sich dort aufhaltende Personen größer und vor allem leichter erreichbar als ohne die Neubebauung.

Hinsichtlich des Mikroklimas wird in der Stellungnahme darauf hingewiesen, dass Hochhäuser sich prinzipiell günstig auf die Straßendurchlüftung und den Luftaustausch dort auswirken, da sie insbesondere bei geringen Windstärken durch thermischen Auftrieb an ihren Fassaden Luft aus dem Sockelbereich ansaugen und damit die Stadtdurchlüftung verbessern. Dieses passiert nicht nur tagsüber, sondern infolge der thermischen Speicherkapazität der Gebäudehülle auch in erheblichem Umfang nachts. Zudem können schwache Windlagen in Bodennähe verstärkt werden, was denselben positiven Effekt einer verbesserten Stadtdurchlüftung bewirkt.

Auch der unvermeidliche Schattenwurf der Wohntürme und des Hotels reduziert die Bildung sommerlicher Hitzeinseln im unmittelbaren Umfeld. Die verbleibende Wärme wird durch die bereits genannte verstärkte Umströmung zudem besser abgeführt. Zudem bewirkt die gezielte Bepflanzung des Grundstücks mit Hecken sowie Bäumen eine erhebliche Verdunstung, die zur Kühlung der Luft ebenfalls beiträgt und deutlich höher einzuschätzen ist als der analoge Effekt von Brachwiesen auf überwiegend festgetretenem Boden, zumal dieser nur bedingt Feuchtigkeit speichern kann. (siehe auch Kap. II. 2.3.5)

2.3.4 Beschränkung von technischen Aufbauten

Oberhalb der Oberkante des Staffelgeschosses / des obersten Geschosses sind nur technische Aufbauten bis 35 % der darunterliegenden Grundfläche zugelassen.

Vor dem Hintergrund der Beruhigung der Dachlandschaft sollen diese entsprechend ihrer Höhe von maximal 3,80 m um 3,80 m zurückgesetzt sein. Dies entspricht einem Winkel von 45 Grad. Ausgenommen von dem Rücksprung und der Höhe sind die Aufzugsüberfahrten, die aufgrund der Lage der außenliegenden Erschließungskerne nicht zurückgesetzt sein können.

Textliche Festsetzung Nr. 9:

Auf den Baukörpern „Hotel“ und „Wohngebäude“ sind oberhalb der zulässigen Oberkanten technische Aufbauten bis zu einer Grundfläche von 35 vom Hundert der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses zulässig, wenn sie eine Höhe von 3,80 m nicht überschreiten und mindestens 3,80 m hinter die Außenwand des darunterliegenden Geschosses zu-

rücktreten. Davon ausgenommen sind Aufzugsüberfahrten. Diese sind auch bündig mit der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zulässig, wenn sie eine Höhe von 5,50 m über Oberkante der Gebäude nicht überschreiten.

Angelehnt an: § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO

Für die Belüftung der 3-geschossigen Garage-/Tiefgarage sind Technikflächen erforderlich. Im Zuge der vertiefenden Projektplanung sind diese im Versorgungs- und Dienstleistungsgebäude vorgesehen. Sie nehmen ca. 20 % der Dachfläche des Gebäudes ein und haben eine Höhe von 2,10 m oberhalb der zulässigen Oberkante des Gebäudes. Sie sind bei der Freiflächenkonzeption für die private Grünfläche berücksichtigt.

Textliche Festsetzung Nr. 10:

Auf dem Baukörper „Versorgung- und Dienstleistung“ Teilfläche i sind oberhalb der Oberkanten der zulässigen Gebäudehöhe technische Aufbauten bis zu einer Grundfläche von 20 vom Hundert der Grundfläche zulässig, wenn sie eine Höhe von 2,10 m nicht überschreiten.

Angelehnt an: § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO

2.3.5 Zulässigkeit von Solaranlagen

Um dem grundsätzlichen ökologischen Anspruch nach Klimaschutz durch ressourcenschonenden Umgang und Energieeffizienz gerecht zu werden, sind Solaranlagen grundsätzlich auf den Dächern zulässig. Durch die Höhenbeschränkung und das Zurücksetzen in einem Winkel von 45 Grad soll eine räumliche Wirkung der Anlagen vermieden werden.

Textliche Festsetzung Nr. 11:

Auf den Baukörpern „Hotel“ und „Wohngebäude“ sind oberhalb der Oberkanten der zulässigen Gebäudehöhe Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie zulässig, wenn sie eine Höhe von 2 m nicht überschreiten und diese mindestens 2 m hinter die Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurücktreten.

Angelehnt an: § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO

2.3.6 Zulässigkeit von Dachaufbauten auf Garagen und dem Versorgungs- und Dienstleistungsgebäude

Die Dachflächen der Baukörper auf Flurstück 97 werden mit einer Erdschicht überdeckt und intensiv begrünt. Auf den Dachflächen wird der Kinderspielplatz mit einer Nettofläche von 2.000 m² geplant. Aufgrund der Höhenlage ist eine Absturzsicherung zulässig. Darüber hinaus sind Pflanztröge geplant, die auch größeren Pflanzen einen ausreichenden Wurzelraum bieten. Diese Maßnahmen wie auch die Spielgeräte überschreiten die festgesetzten Gebäudeoberkanten. Daher werden diese Anlagen oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen.

Textliche Festsetzung Nr. 12:

In der Fläche mit der Zweckbestimmung „begrünte und begehbare Dachflächen mit Kinderspielplatz“, sind oberhalb der zulässigen Oberkanten der Baukörper der Teilflächen f, g, h und i Geländer und Absturzsicherungen sowie Einfassungen für die Begrünung, Kinderspielgeräte und Sitzmobiliar zulässig.

Angelehnt an: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. 16 Abs. 2 und 5 BauNVO

2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

2.4.1 Erweiterte Baukörperausweisung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die überbaubaren Flächen durch eine differenzierte Baukörperausweisung bestimmt, die durch Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 1 BauNVO definiert werden. Durch die zulässige maximale Geschossfläche wird die Ausnutzung der Baufelder beschränkt.

Die erweiterte Baukörperausweisung ist erforderlich, um das in einem Wettbewerbsverfahren ausgewählte Vorhaben zu sichern. Dieses baut auf der Planungsabsicht von 1993 auf, der Entwicklung eines neuen Verwaltungs- und Wohnstandortes mit urbaner, gestaffelter Dichte und Höhenentwicklung von Nord nach Süd. Bereits in der Planung waren Unterschreitungen von Abstandsflächen vorgesehen, auf die durch Grundrisskonzeption, Gebäudeöffnungen und Stellung zueinander reagiert wurde.

Der Entwurf des geplanten Vorhabens sieht entlang der Spree drei schlanke, dafür höhere Hochhäuser vor und schafft dadurch einen großen Freiraum für das gesamte rückwärtige Quartier, gleichzeitig können viele Wohnungen von dieser Lagegunst profitieren. Das Vorhaben stellt ein eigenständiges Ensemble dar, das sich aber durch die Interpretation des Themas Hochhäuser an der Spree und deren Stellung zueinander in den Kontext einfügt.

Der Entwurf sieht erhebliche Unterschreitungen der Abstandsflächen vor, sowohl zu den Nachbarn als auch im Gebiet selbst. Die erweiterte Baukörperausweisung stellt in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlage eine ausdrückliche Festsetzung gemäß § 6 Abs. 5 BauOBlN dar, durch die sich geringere Abstandsflächen ergeben können. Zur Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse siehe folgendes Kapitel.

Die festzusetzenden Baukörper haben in den unteren 2 - 3 Geschossen gegenüber den Hauptbaukörpern schmalere Sockelgeschosse. Mögliche Gebäudeüberstände inkl. statischer Gebäudeelemente weisen somit eine lichte Höhe von 8,25 m beim Hotel und 8,5 m bei den Wohngebäuden auf (Gültigkeit der Nebenzeichnung 1 und 2 ab 43,25 m ü NHN und 43,5 m ü NHN).

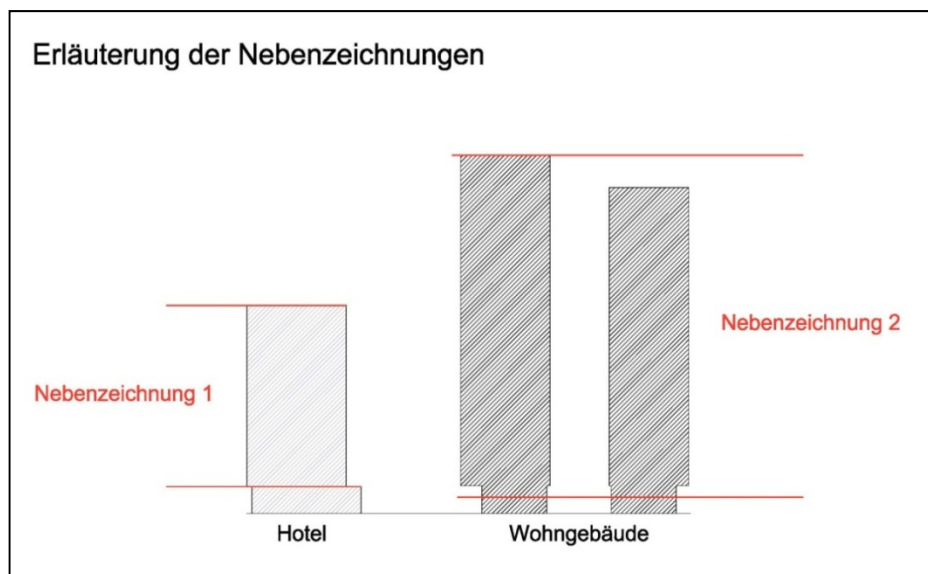


Abb. 4: Erläuterung der Nebenzeichnung der Planzeichnung

2.4.2 Abstandsflächenunterschreitung gemäß § 6 Abs. 5 BauOBlN

Gemäß § 6 Abs. 5 der Bauordnung Berlin (BauOBlN) beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,4 H der Gebäudehöhe, mindestens jedoch 3 m.

Durch die Baukörperfestsetzung können sich gemäß § 6 Abs. 8 BauOBlN geringere Abstandsflächen ergeben. Dabei müssen die Auswirkungen auf die durch das Abstandsflächenrecht geschützten Rechtsgüter in die Abwägung eingestellt werden. Dies sind:

- Belichtung und Besonnung, Versorgung der Aufenthaltsräume mit Tageslicht
- Brandschutz
- Ausblick
- Abwehr von unerwünschtem Einblick (Sozialabstand)
- Durchlüftung, Schutz vor Luftverunreinigungen

Die städtebauliche Konzeption sieht zu den Nachbarn zwischen dem geplanten Hotel und den TwinTowers sowie zwischen den geplanten Wohntürmen und dem südlich angrenzenden Wohngebäude erhebliche Unterschreitungen der Abstandsflächen vor, die auch zu einer Überlagerung von Abstandsflächen auf Gebäuden führen (siehe Anlage 2). Auch das Vorhaben selbst betreffend sind sowohl zwischen dem Hotel und dem westlichen Wohnturm wie auch zwischen den beiden Wohntürmen die Abstandsflächen unterschritten. Des Weiteren wird durch die Platzierung des Versorgungs- und Dienstleistungsgebäudes an die nordwestliche Fanny-Zobel-Straße gegenüber vom Hotel eine Abstandsflächenunterschreitung durch diese beiden Gebäude ausgelöst. Dabei ist das Versorgungs- und Dienstleistungsgebäude von den Abstandsflächen des Hotels überlagert.

Nach der ständigen Rechtsprechung des OVG Berlin/Brandenburg sind bei Unterschreitung der Regelabstandsflächen die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse grundsätzlich nicht gewährleistet. Im Ausnahmefall kann gemäß dieser Rechtsprechung aber eine die Regelabstandsflächen unterschreitende Bebauung in zulässiger Weise festgesetzt werden, wenn es in dem jeweils zu beurteilenden Einzelfall gelingt, durch geeignete Nachweise die Gewährleistung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu belegen.

Im Folgenden werden die einzelnen Schutzgüter und die Auswirkung der Abstandsflächenunterschreitung dargestellt.

2.4.2.1 Belichtung und Besonnung, Versorgung der Aufenthaltsräume mit Tageslicht

Es wurde eine Schattenstudie (FPB April 2013 / Ergänzungen Juni 2013/Juni 2014) durchgeführt, die verschiedene Planfälle untersuchte. Da es keine gesetzlich oder durch Richtlinien verbindlich festgelegten Zahlenwerte zur Ermittlung einer ausreichenden Besonnung/Belichtung gibt, kann die Situation nur anhand eines räumlichen Vergleichsmodells einer „fiktiven Bebauung“ beurteilt werden, das eine vergleichbare städtebauliche Situation im Hinblick auf Orientierung/Ausrichtung der Bebauung, Höhenentwicklung etc. wiedergibt und durch Einhaltung der Regelabstandsflächen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne der Rechtsprechung gewährleistet. Neben den vergleichenden Berechnungen für die Bestandssituation und die Situation mit dem geplanten Vorhaben wurde ein Modell gewählt, das sich in der Höhe an dem Bestand der TwinTowers orientiert (60 m Höhe) und die Abstandsflächen gegenüber allen Bestandsgebäuden einhält.

Die "fiktive" Bebauung dient als Maßstab für die Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Bebauung. Sie liefert mit ihren Besonnungswerten den Vergleich zur geplanten Bebauung hinsichtlich des Maßes, der bei dieser Lage und Ausrichtung hinzunehmenden Beeinträchtigungen.

Es handelt sich hierbei um eine als Vergleich herangezogene formalrechtlich (rein nach Bauordnungsrecht) zulässige Möglichkeit der Bebauung im Plangebiet. Sie beschreibt hier die Mindestanforderungen, die die maßgebliche Bauordnung an das Maß der Besonnung stellt. Die in der Schattenstudie konkret gewählte fiktive Bebauung ist eine im hiesigen Bebauungsplanverfahren nicht verfolgte, aber - wie die komplexe, in Riegeln erfolgte und vertikal zur Spree ausgerichtete Hochhausbebauung im Bereich des Allianz-Areals belegt - eine keineswegs "unrealistische" planungsrechtlich mögliche Bebauung.

Eine fiktive Bebauung kann - wie in der Schattenstudie zugrundegelegt - eine derzeit im Bestand vorhandene Straße überplanen. Ebenso kann eine fiktive Bebauung einen Gebäuderiegel vorsehen, der nicht sämtliche planerischen Zielvorstellungen, die dem Wettbewerb zugrunde lagen, erfüllt. Bestünde dieser Anspruch an eine fiktive Bebauung so würde sich diese von der mit dem Bebauungsplanentwurf verfolgten, geplanten Bebauung nur unwesentlich unterscheiden. Der Vergleich zu einer Bebauung, die nach § 34 BauGB („Bebauung nach § 34“, siehe Schattenstudie, FPB, April 2013) möglich wäre und der „geplanten Bebauung“ zeigt Vergleichsdaten für eine derzeit bereits mögliche Bebauungsvariante.

Für die Bestimmung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse besitzt die Bebauung, die nach § 34 BauGB möglich wäre, ebenso wie der Bestand keine Aussagekraft. Diese Anforderungen werden aber durch die „fiktive Bebauung“ im Sinne einer

Worst-Case-Betrachtung aufgezeigt, da hier unter Einhaltung aller Regelabstandsflächen aufgezeigt wird, welche Auswirkungen eine zwar fiktive, aber formal zulässige Bebauung aufweist. Die sich hiernach ergebenden Anforderungen sollten durch die geplante Bebauung in etwa erreicht werden bzw. nicht deutlich schlechter ausfallen.

Als Untersuchungstage wurde der 21. März (Tag- und Nachtgleiche), der 21. Juni (längster Tag) und der 21. Dezember (kürzester Tag) ausgewählt.

Durch die Überlagerung der Abstandsflächen des Hotels mit dem Versorgungs- und Dienstleistungsgebäude werden die gesunden Arbeitsverhältnisse nicht gefährdet, da das Gebäude nach Westen orientiert ist und somit eine ausreichende Besonnung und Belichtung möglich ist. Die Überlagerung der Abstandsfläche des Hotels mit der Garage hat keine Auswirkung auf die Schutzgüter.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Schattenstudie für die einzelnen Situationen dargestellt:

TwinTowers und Hotel

Die Abstandsflächen zwischen den TwinTowers und dem geplanten Hotel überschneiden sich (siehe Anlage 2). Diese Unterschreitung entspricht schon der ursprünglichen Planungsüberlegung aus dem Wettbewerbsverfahren, das am Beginn aller Planungsüberlegungen 1993 stand.

Die vorhandenen TwinTowers wurde gemäß § 33 BauGB genehmigt – auch mit Aufenthaltsräumen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Das Gebäude unterschreitet die erforderlichen Grenzabstände deutlich. Es wurden keine weiteren rechtlichen gegenseitigen Sicherungen der damit ausgelösten Abstandsflächenunterschreitungen vorgenommen. Dieses Spannungsverhältnis bedarf einer besonderen Klärung.

Südostfassade TwinTowers

Für die Südostfassade der TwinTowers kommt die Schattenstudie zu dem folgenden Ergebnis:

Nach der Schattenstudie beträgt die maximale Besonnungsdauer der Südostfassade der vorhandenen TwinTowers (ohne neue verschattende Gebäude) je nach Jahreszeit zwischen 5 ½ und 9 ¾ Stunden. Hierbei ist die Zeit vom Sonnenaufgang bis zum Streiflicht durch den Eigenschatten gemeint. Aufgrund der Gebäudeausrichtung sind dies Zeiten zwischen dem Sonnenaufgang und der Mittagszeit. Ab der Mittagszeit tritt eine Eigenverschattung ein. Durch bestehende Gebäude (Allianz-Komplex) wird die Fassade allerdings bereits teilweise verschattet: Im Sommer für ca. eine ¾ Stunde, im Frühjahr und Herbst für ca. ½ Stunde und im Winter für ca. 1 ¾ Stunden. Die schattenfreien Zeiten liegen daher zwischen 9 Stunden im Sommer und 3 ¾ Stunden im Winter.

Die Schattenstudie kommt zu dem Ergebnis, dass bei Gesamtwürdigung der vier Beurteilungszeitpunkte (Frühjahr/Herbst, Sommer und Winter) sowohl bei der „fiktiven Bebauung“ wie auch bei der geplanten Bebauung durchgängig über das Jahr eine schattenfreie Zeit von 2 ½ Stunden erreicht wird, so dass in keinem der beiden Vergleichsfälle unzumutbare Verhältnisse entstehen. Es ist davon auszugehen, dass die Besonnungsdauer der fiktiven Bebauung nicht nur ordnungsrechtlich zulässig, sondern bezogen auf den Gebietscharakter „Kerngebiet“ (B-Plan XV-30b VE) auch städtebaulich ausreichend und daher hinzunehmen ist. Für die geplante Bebauung ergibt sich im Vergleich zur „fiktiven Bebauung“ sogar eher ein besseres Bild. Zwar ist die unverschattete Zeit durch die geplante Bebauung im Sommer kürzer, dafür aber zu allen anderen Jahreszeiten deutlich besser – insbesondere in den Wintermonaten.

Hinsichtlich der Bebauung, die nach § 34 BauGB möglich wäre (siehe „Bebauung nach § 34“, Schattenstudie, FPB, April 2013), ergibt sich aufgrund des größeren Abstand zwischen TwinTowers und Hotel eine längere Besonnungsdauer als bei der „fiktiven Bebauung“ bzw. dem geplanten Vorhaben. Die ermittelten Daten haben indessen keine Aussage-

kraft für die Bestimmung der Mindestanforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, weil diese allein durch die Werte der „fiktiven Bebauung“ bestimmt werden.

Nordwestfassade des Hotels

Die Nordwestfassade des geplanten Hotels ist schon allein aufgrund ihrer Lage zur Himmelsrichtung nur in einem beschränkten Umfang überhaupt von der Sonne beschienen.

Die Gesamtbesonnungszeit beträgt je nach Jahreszeit zwischen 3 ¼ Stunden im Winter und 8 ¼ Stunden im Sommer. Hierbei ist die Zeit vom Austritt aus dem Streiflicht durch den Eigenschatten ab der Mittagszeit bis zum Sonnenuntergang gemeint. Die Gesamtbesonnungszeit ändert sich durch die geplante Bebauung nicht, jedoch die Anteile von Teilschatten und „unverschattet“. Der Teilschattenanteil nimmt deutlich zu.

Auch hier ist davon auszugehen, dass die Besonnungsdauer der „fiktiven Bebauung“ nicht nur ordnungsrechtlich zulässig, sondern bezogen auf den Gebietscharakter analog zum „Kerngebiet“ auch städtebaulich ausreichend und daher hinzunehmen ist. Für die geplante Bebauung ergibt sich im Vergleich zur „fiktiven Bebauung“ ein identisches Bild.

Wohntürme und Hotel und Wohntürme untereinander

Die Abstandsflächen des Hotels und des westlichen Wohnturmes sowie die Abstandsflächen der Wohntürme untereinander überlagern sich (siehe Anlage 2).

Die Wohnungsgrundrisse sind aus diesem Grund so konzipiert, dass die Wohnungen immer über Eck zweiseitig ausgerichtet sind. Allerdings ist zu den geringen Abstandsflächen auch in den unteren Geschossen je ein Aufenthaltsraum vorgesehen. Dies betrifft das Schlafzimmer in der Südwestwohnung (2-Zimmerwohnung) im westlichen Hochhaus und die Nordwestwohnung (3-Zimmerwohnung) im östlichen Hochhaus.

Die Untersuchungsergebnisse zwischen TwinTowers und geplanten Hotel lassen sich auf Grund der Ausrichtung für die Situation zwischen den Wohntürmen und auch für die Situation zwischen Hotel und benachbarten Wohnturm übertragen. Dennoch wurde die Situation zwischen den Wohntürmen und dem Hotel sowie der Wohntürme untereinander in der Ergänzung (FPB Juni 2013) vertiefend untersucht (siehe auch folgendes Unterkapitel Auswirkung der Weiterentwicklung der Fassade der Wohntürme).

Im Ergebnis sind durch die größeren Abstände in beiden Fällen bessere Verhältnisse sichergestellt, daran ändert auch die geringfügig größere Gebäudetiefe der Wohntürme nichts.

Mit unzumutbaren Beeinträchtigungen ist durch die neue Bebauung und deren Schattenwurf nicht zu rechnen. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht beeinträchtigt. Dies gilt nicht nur für die Situation zwischen den TwinTowers und dem geplanten Hotel, sondern auch für die Situation zwischen Hotel und Wohntürmen sowie zwischen den Wohntürmen.

Für die Neubebauung selbst sind die Nordwestfassaden zwar stärker durch die Verschattung betroffen, hier lässt sich aber im Rahmen der geplanten Nutzungen reagieren (z.B. durch keine notwendigen Fenster in diesen Bereichen oder eine zweiseitige Orientierung der Grundrisse). Vor diesem Hintergrund kann daher dem städtebaulichen Ziel der Errichtung einer turmartigen, das Spreeufer begleitenden Bebauung Vorrang vor den Belangen einer möglichst uneingeschränkten Besonnung des Nachbargebäudes gegeben werden.

Die DIN 5034 „Tageslicht in Innenräumen“ ist für den vorliegenden Untersuchungsfall zwar nicht anwendbar (und auch nicht eingeführt), sie liefert aber einen zusätzlichen Anhaltspunkt zur Beurteilung einer ausreichenden Besonnung. Im Teil 1 unter Punkt 4.4 „Besonnung“ wird ausgeführt:

„Vor allem für Wohnräume ist die Besonnbarkeit ein wichtiges Qualitätsmerkmal, da eine ausreichende Besonnung zur Gesundheit und zum Wohlbefinden beiträgt. Deshalb sollte die mögliche Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche 4 h betragen. Soll auch eine ausreichende Besonnung in den Win-

termonaten sichergestellt sein, sollte die mögliche Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens 1 h betragen.“

Diese Anforderung wird für alle relevanten Situationen unterschrittener Abstandsflächen, die hier zu betrachten waren, eingehalten, und zwar nicht nur für die geplanten Wohnungen, sondern auch für die TwinTowers und das geplante Hotel, obwohl für diese Nutzungen von der DIN keine solche Anforderungen gestellt werden.

Auswirkung der Weiterentwicklung der Fassade der Wohntürme

Zwischenzeitlich wurde die noch ausstehende Aufgabe, die Weiterentwicklung der Fassade vorgelegt. Diese unterscheidet sich augenfällig von der, die der Schattenstudie vom April 2013 zugrunde lag. In einer ergänzenden Untersuchung (FPB, Juni 2013) wurde geprüft, ob die Aussagen des bisherigen Schattengutachtens trotz der geplanten Änderungen noch zutreffen.

Als Untersuchungstag wurde der 21. März (Tag- und Nachtgleiche) gewählt und die Untersuchungszeit auf den Vormittag beschränkt. Weitere Untersuchungstage und Zeiten sind bei der zu untersuchenden Fragestellung nicht erforderlich, da sich für andere Tage kein anderes Ergebnis ergibt und sich die Ergebnisse der Vormittagsstunden in diesem Fall auch auf den Nachmittag übertragen lassen. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

- Die maximale Besonnungsdauer der Südostfassade des geplanten Hotels beträgt für die bisherige Planung 7 Std und 7 Min, für die neue Planung sind es 2 Minuten weniger.
- Die maximale Besonnungsdauer ist Wohnturm West – Ostfassade für beide Untersuchungsfälle gleich. Sie beträgt 8 Std und 7 Min.
- Die Westfassaden des Wohnturms West sind schon allein aufgrund ihrer Lage zur Himmelsrichtung nur in einem geringeren Umfang überhaupt von der Sonne beschienen. Die maximale Besonnungsdauer ist für beide Untersuchungsfälle gleich. Sie beträgt 5 Std und 35 Min.
- Die maximale Besonnungsdauer des Wohnturms Ost – Westfassade ist für beide Untersuchungsfälle gleich. Sie beträgt 5 Std und 46 Min.
- Bestandsgebäude Fanny-Zobel-Straße: Die geplanten Veränderungen an den Wohntürmen haben auf die Bestandsbebauung keinen Einfluss.

Die Unterschiede bezüglich der Besonnungsdauer zwischen bisheriger und neuer Gebäudeplanung der Wohntürme sind nur marginal, so dass die Aussagen des Gutachtens vom 10. April 2013 voll übertragbar sind.

Auswirkung auf die südlich angrenzende Wohnbebauung

Die Abstandsflächen der geplanten Wohntürme liegen zum Teil auf dem südlich angrenzenden Wohngebäude. Dies wäre auch bei Realisierung der zwei weiteren TwinTowers der Fall gewesen. Das städtebauliche Konzept von 1994 sah eine Höhenstaffelung von Süden nach Norden vor, um eine Verschattung der Türme gegenüber den südlich liegenden Wohngebäuden zu vermeiden. An den von den Abstandsflächenunterschreitung betroffenen Fassaden wurde durch die Grundrisskonzeption der Wohngebäude reagiert und die Aufenthaltsräume über Eck belichtet oder in den Bereichen vorgesehen, die nicht von den Abstandsflächenunterschreitungen (zu den Öffnungen) betroffen sind.

Obgleich bereits durch die Gestaltung der Grundrisse keine Wohneinheit ausschließlich Aufenthaltsräume im Bereich der Abstandsflächenunterschreitung aufweist, wurde dennoch im Rahmen der Schattenstudie der Aufenthaltsraum herangezogen, der durch die Abstandsflächenunterschreitung am meisten beeinträchtigt war.

Es handelt sich hier um die Nordostfassade der bestehenden Gebäude. Diese Fassade wird überhaupt nur im Sommer und maximal in der Zeit von 3:39 Uhr bis 9:48 Uhr durch die Sonne beschienen. Vorher wird sie durch die Gebäude der Allianz verschattet und danach liegt sie im Eigenschatten. Durch die Neubebauung tritt eine Teilverschattung in der Zeit von 3:39 Uhr bis 7:28 Uhr ein, diese würde aber auch durch eine die Abstandsflächen einhaltende Bebauung erfolgen.

Es wurde zusätzlich geprüft, ob eine ausreichende Beleuchtung der Aufenthaltsräume im Bestand gewährleistet ist. Dazu wurde eine ergänzende fachliche Berechnung der Tageslichtquoten gemäß DIN 5034-3 durchgeführt (DS-Plan, Juli 2014 und vertiefende, ergänzende Tageslichtsimulation, Februar 2016). Die Berechnung erfolgte in Kenntnis der Grundrisse und Fenstergrößen der südlichen Wohngebäude und wurde für die ungünstigsten Räume in den EG Wohnungen gegenüber den neu geplanten Türmen durchgeführt.

Die DIN 5034 fordert für einseitig über Tageslicht beleuchtete Räume in halber Raumtiefe einen Tageslichtquotienten von 0,9%. Mit dem Vorhaben ergibt sich selbst für die am stärksten beeinflussten Räume im Erdgeschoss noch ein mittlerer Tageslichtquotient von 1,2 und 1,3 %. Die Anforderungen der DIN 5034 können somit auch mit dem Vorhaben eingehalten werden.

Es werden also auch hier keine unzumutbaren Verhältnisse eintreten.

Abstand zu den östlich liegenden Bürogebäuden (Allianz/Treptower)

Die Abstandsflächen des östlichen Wohnturms liegen auf der östlich angrenzenden öffentlichen Parkanlage und überschreiten deren Mitte. Gem. § 6 Abs. 2 Satz 2 BauOBl sind Abstandsflächen nur bis zur Mitte der daran angrenzenden Verkehrs-, Grün- oder Freiflächen zulässig.

Die Abstandsflächen des östlichen Wohnturms überschreiten zwar die Mitte der angrenzenden Grünfläche, eine Überlagerung der Abstandsflächen mit der weiter östlich an die Grünfläche reichenden Bebauung besteht allerdings nicht. Die geringste Entfernung des östlichen Wohnturms zur bestehenden Bebauung der Allianz beträgt ca. 75,6 m. Die erforderliche Abstandsfläche des Wohnturms beträgt 40 m, die des östlichen Bürogebäudes 17,6 m bei einer Gebäudehöhe von ca. 44 m (OK = 78 m ü NHN; Geländeoberkante bei ca. 34 m ü NHN). Es verbleibt somit eine Distanz zwischen den Abstandsflächen von ca. 18 m. Eine Abstandsflächenüberlagerung liegt nicht vor, auch nicht zwischen dem geplanten Wohnturm Ost und dem an der Eisenbrücke gelegenen Allianzturm, dessen Abstandsflächen nach Westen die bestehende Karreebebauung nicht überschreitet.

Parallel zu diesem Verfahren wird der Bebauungsplan XV-30a für die Bestandsbebauung beidseitig der Martin-Hoffmann-Straße durchgeführt. Dadurch wird sichergestellt, dass keine höheren Gebäude östlich der Grünfläche entstehen, die ihrerseits Abstandsflächen bis zur Mitte der Parkanlage in Anspruch nehmen. Aus diesen Gründen ist eine Abstandsfläche, die die Mitte der Grünfläche überschreitet, vertretbar.

Zusammenfassung

Mit unzumutbaren Beeinträchtigungen der Bestandsbebauung der TwinTowers ist durch die neue Bebauung und deren Schattenwurf nicht zu rechnen. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht beeinträchtigt, weil bei der gebotenen Gesamtbetrachtung der Besonnungsergebnisse bei der geplanten Bebauung bessere Werte erzielt werden als bei einer zum Vergleich herangezogenen „fiktiven Bebauung“, die die Abstandsflächen einhält und somit die Gewissheit vermittelt, dass die Mindestanforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

Dies gilt nicht nur für die Situation zwischen den TwinTowers und dem geplanten Hotel, sondern auch für die Situation zwischen Hotel und Wohntürmen sowie zwischen den Wohntürmen. Dies gilt ebenso für alle übrigen zu betrachtenden Baukörper auf benachbarten Flächen, da hier die Abstandsflächen größer und die aufgrund der Ausrichtung übertragbaren Folgen der Verschattung geringer sind als für die untersuchten Baukörper.

Sämtliche untersuchten Bebauungsvarianten erfüllen die Mindestanforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, wobei die „geplante Bebauung“ gegenüber der „fiktiven Bebauung“ gleichwertige Besonnungsergebnisse erzielt.

Die ergänzend herangezogene DIN 5034 bestätigt die getroffenen Einschätzungen.

Aufgrund der Lage der hohen Gebäude im Norden und der niedrigeren Gebäude im Süden tritt für die bestehende südliche Bebauung durch die Neubebauung eine Teilverschattung in der Zeit von 3:39 Uhr bis 7:28 Uhr ein, diese würde aber auch durch eine die Abstandsflächen einhaltende Bebauung erfolgen.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass bei der Grundrisskonzeption der Wohngebäude bereits auf die damals geplanten TwinTowers reagiert wurde und die Aufenthaltsräume über Eck belichtet oder in den Bereichen vorgesehen sind, die nicht von den Abstandsflächenunterschreitungen (zu den Öffnungen) betroffen sind.

Die Auswirkung auf die Belichtung der Räume wurde untersucht. Die Anforderungen der DIN 5034 können auch mit dem Vorhaben eingehalten werden.

Es werden also auch hier keine unzumutbaren Verhältnisse eintreten.

2.4.2.2 Brandschutz

Belange des Brandschutzes sind durch die reduzierte Abstandsfläche nicht berührt. Obwohl das Abstandsflächenrecht seinen Ursprung im Brandschutz hat, spielt dieser Aspekt heute nur noch eine untergeordnete Rolle. Maßgeblich hierfür ist, dass der ursprünglich beabsichtigte Schutz vor umstürzenden Außenwänden bei Anwendung moderner Bautechniken sowie moderner Löschtechnik nicht mehr erforderlich ist. Die bestehenden Gebäude in der Nachbarschaft sind unter Berücksichtigung von Abstandsflächenunterschreitungen so konzipiert, dass die sonstigen Brandschutzziele, Flucht- und Rettungswege sichergestellt sind und ein Brandüberschlag vermieden wird. Somit ist dies trotz der Abstandsflächenüberdeckung gewährleistet.

2.4.2.3 Ausblick

Im Regelfall wird eine freie Aussicht durch das öffentliche Baurecht nicht geschützt. Es sei denn ein besonders wertvoller, den Grundstückswert erheblich mitbestimmender Ausblick ist wesentlich beeinträchtigt oder es entsteht ein erdrückender Riegel oder eine Einmauerungssituation. Dies ist hier nicht der Fall, da eine offene Struktur geplant ist.

Der Ausblick aus den bestehenden südlichen Wohnblöcken ändert sich durch die Bebauung zwar gegenüber dem Ist-Zustand, verbessert sich allerdings gegenüber der bisherigen Planung und vor allem gegenüber einer Bebauung, die nach § 34 BauGB voraussichtlich möglich wäre. Obwohl die Wohntürme höher sind als die ursprünglich geplanten TwinTowers und einer möglichen Bebauung gemäß § 34 BauGB, ist ein Ausblick auf die Spree durch die gewählten schmalen Einzelbaukörper gegenüber einem möglichen, geschlossenen Baukörper an der Spree möglich. Durch die bisherige Planung würde der Ausblick durch das 3-geschossige Sockelgeschoss überwiegend verbaut sein. Durch § 34 BauGB wäre in der Mitte des Gebiets ein geschlossener Baukörper möglich, der im Rahmen der Abstandsflächen als 4- bis 5-geschossiger Baukörper die Sichtbeziehung verhindern könnte.

Die bestehenden TwinTowers haben bereits im Hinblick auf eine künftige Nachbarbebauung eine überwiegende Orientierung nach Süden bzw. Norden, so dass der Ausblick uneingeschränkt möglich ist.

2.4.2.4 Abwehr von unerwünschtem Einblick (Sozialabstand)

Die Gewährleistung des Wohnfriedens umfasst den Schutz vor menschlichen Lebensäußerungen aller Art, die bei zu großer Nähe von Gebäuden mit Fensteröffnungen auf das Nachbargebäude herüber dringen und störend wirken können. Dabei handelt es sich um ein Rechtsgut, das nicht in Abhängigkeit von der Gebäudehöhe eines Vorhabens und seiner Nachbargebäude steht, sondern allein von der absoluten Entfernung zwischen den Gebäuden bzw. zwischen den jeweiligen Fenstern abhängt, so dass bei höheren Gebäuden

regelmäßig nicht die gesamte Tiefe der Abstandsfläche erforderlich ist, um den entsprechenden Sozialabstand zu gewährleisten.

Zwischen den Wohntürmen beträgt der Abstand der Baugrenzen in den oberen Geschossen ca. 19 m, zwischen dem Hotel und den westlichen Wohnturm ca. 35 m.

Die Einblickmöglichkeit in einen Raum ist abhängig vom Abstand des Betrachters, der Größe der Öffnung durch die hindurchgesehen werden muss, der Raumtiefe und der Raumbreite. Dabei nimmt die Einblickmöglichkeit nicht nur mit der einfachen Entfernung ab, sondern auch in Abhängigkeit vom vertikalen und horizontalen Abstand.

Für die Situation von direkt gegenüberliegenden Nachbarn des gleichen Geschosses in die Wohnung hält wird in der Rechtsprechung eine Einblickmöglichkeit aus einer Wohnung in eine fremde Wohnung aus einer Distanz von 6 m als zumutbar angesehen. Dieser ist für alle Wohnungen eingehalten.

Bei dem Vorhaben wird durch weitere Maßnahmen reagiert, um die Einblickmöglichkeit weiter einzuschränken: Die Wohnungsgrundrisse sind so konzipiert, dass die Wohnungen immer über Eck zweiseitig ausgerichtet sind. Allerdings ist zu den geringen Abstandsflächen auch in den unteren Geschossen je ein Aufenthaltsraum vorgesehen. Dies betrifft das Schlafzimmer in der Südwestwohnung (2-Zimmerwohnung) im westlichen Hochhaus und die Nordwestwohnung (3-Zimmerwohnung) im östlichen Hochhaus.

Die Wohntürme erhalten aber zusätzlich umgehende Balkonbänder, die mit schiebbaren Sicht- und Sonnenschutzelementen versehen sind. Dies ist zwar nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, aber des Vorhabens, das Anlage zum Durchführungsvertrag wird. Somit bestehen keine unzumutbaren geringen Sozialabstände.

Der Abstand zwischen den südlich bestehenden Wohngebäuden und den Baugrenzen der oberen Geschosse der Wohntürme beträgt größtenteils zwischen ca. 14,5 m und 18,45 m. Einblicke direkt von „gegenüber“ sind zwar in den unteren Geschossen zwischen dem geplanten und bestehenden Gebäude möglich, durch die Grundrissgestaltung der bestehenden Gebäude wurde jedoch auf die bisher geplanten weiteren TwinTowers reagiert. Die von den unterschrittenen Abstandsflächen betroffenen Aufenthaltsräume befinden sich in den Gebäudeecken und sind jeweils mit Fenstern in zwei Richtungen versehen, so dass unerwünschte Einblicke ohne Einschränkungen abgewehrt werden können. Außenwohnbereiche bleiben bei dieser Betrachtung unberücksichtigt, da für sie der Sache nach grundsätzlich ein geringerer Schutzanspruch besteht.

Zwischen den bestehenden TwinTowers und dem Hotel besteht ein Abstand von knapp 15 m, so dass sowohl für die Aufenthaltsräume der bestehenden TwinTowers als auch für die Aufenthaltsräume des geplanten Hotels ein ausreichender Sozialabstand besteht.

2.4.2.5 Durchlüftung, Schutz vor Luftverunreinigungen

In Bezug auf die Durchlüftung und den Schutz vor Luftverunreinigungen ergeben sich keine Veränderungen gegenüber der bisherigen Planung. Durch die geplanten Einzelgebäude und die dadurch entstehenden großen Öffnungen wird ein Luftaustausch gewährleistet. Die Luftimmissionen wurden untersucht. Danach ergibt sich keine Überschreitung der Grenzwerte (Gutachten ALB, Juli 2015).

Unter Würdigung aller vorstehend genannten Belange, die die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich der Tiefe der Abstandsflächen berühren, ist die Unterschreitung der Abstandsflächen durch das Vorhaben zu den östlichen und südlichen Nachbarn vertretbar und entspricht dem Rücksichtnahmegebot. Dies gilt auch für die Abstandsflächenunterschreitung innerhalb des Gebiets.

2.4.3 Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 2 Satz 2 BauO Bln

Die Abstandsflächen des geplanten Hotels und der geplanten Wohngebäude liegen nach Norden zum überwiegenden Teil auf Wasserflächen der Spree (siehe Anlage 2). Die Abstandsfläche des östlichen Wohnturms liegt auch auf der öffentlichen Parkanlage. Dies ist

gemäß § 6 Abs. 2 Satz 2 BauOBln möglich, da sichergestellt ist, dass diese nicht bebaut werden.

2.4.4 Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 2 Satz 3 BauO Bln

Die Abstandsfläche des Garagengebäudes auf Flurstück 97 fällt auf das südlich angrenzende Grundstück. Der Bebauungsplan setzt für das Garagengebäude eine Höhe von 39 m ü NHN fest. Aus der somit zulässigen Wandhöhe von 4,6 m resultiert ein Abstandsmaß von 1,84 m, das aufgrund der Grenzbebauung auf dem Nachbargrundstück liegt. Nach § 6 Abs. 2 Satz 3 BauO Bln dürfen Abstandsflächen sich auch ganz auf andere Grundstücke erstrecken, wenn öffentlich rechtlich gesichert ist, dass diese nicht bebaut werden. Auf dem Nachbargrundstück befindet sich eine private Straße. Da der Bebauungsplan XV-30a, in dessen Geltungsbereich sich das Nachbargrundstück befindet, nicht festgesetzt ist, wurde zwischen dem Vorhabenträger und dem Eigentümer des Nachbargrundstücks eine privatrechtliche Einigung erzielt.

2.4.5 Vortreten von Gebäudeteilen

Die Baugrenze bezieht sich auf den Hauptbaukörper. Dieser wird bei den Wohngebäuden inklusive eines umlaufenden Balkonbandes dargestellt.

Eine Abweichung von der Baugrenze bilden das Zwischendach zwischen den Wohngebäuden sowie das Vordach des Hotels. Diese werden durch einen Bereich definiert, der den Umfang von Vor- und Zwischendächern ab- und begrenzt. Das Zwischendach zwischen den Wohngebäuden ist in einem Höhenbereich zwischen 40 m ü NHN (ab 5 m) und 45 m ü NHN (bis 10 m) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Das Vordach des Hotels kann in einem Höhenbereich zwischen 39,5,0 m ü NHN (ab 4,5 m) und 41,5 m ü NHN (bis 6, 5 m) errichtet werden.

Zusätzlich zu dem Balkonband, das durch die Baukörperausweisung erfasst ist, ist an jeder Fassade oberhalb des Gebäudesockels (oberhalb 43,5 m ü NHN / 8,5 m) in begrenztem Rahmen eine weitere Auskragung der Balkone über die Baugrenzen hinaus vorgesehen. Zwischenzeitlich wurde die Fassade weiterentwickelt. Es gibt keine rechteckige vorspringenden Balkone und Auskragungen mehr, diese sind nunmehr unterschiedlich abgeschrägt. Die Geschosswände folgenden Auskragungen in umgekehrter Richtung, so dass breitere und schmalere Balkonbereiche entstehen. Insgesamt gibt es drei unterschiedliche, paarweise angeordnete Regelgeschosse für die beiden Türme, die sich nach der Lage der jeweils weitesten Auskragung unterscheiden. Welches Regelgeschoss in welcher Etage entsteht wird, ist zurzeit noch offen. Im Sinne der Lesbarkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und um einen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen wurden die Baufenster so gewählt, dass sie unter Berücksichtigung der im Sinne der Bauordnung Berlin als nicht Abstandsflächen relevant eingestuften Auskragungen alle geplanten Varianten ermöglichen.

Die Balkone dürfen gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO bis maximal 0,9 m vor die Baugrenze vortreten, sofern sie auf 30 % der Länge der jeweiligen Baugrenze beschränkt sind. Eine Ausnahme bildet die Ostfassade des östlichen Wohnturms (zwischen den Punkten T und U). Hier beträgt die zulässige Auskragungstiefe über die Baugrenze hinaus 0,6 m. Die Festsetzung ist erforderlich, um zu verhindern, dass von der Baugrenze abweichende Bauteile die Grundstücksgrenze überkragen. Die Einschränkung der zulässigen Balkone orientiert sich an der Zulässigkeit von Vorbauten im Sinne des § 6 Abs. 6 BauO Bln.

Textliche Festsetzung Nr. 13:

Am Baukörper „Wohngebäude“ ist ein Vortreten von Balkonen ausschließlich oberhalb 43,5 m ü NHN zulässig, wenn sie nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Baugrenze in Anspruch nehmen und nicht mehr als 0,9 m vor die Baugrenze vortreten. Ausgenommen davon ist die Fassade zwischen den Punkten T und U; hier ist ein Vortreten von Balkonen oberhalb von 43,5 m ü NHN nur zulässig, wenn sie nicht mehr als ein Drittel der Baugrenze einnehmen und nicht mehr als 0,6 m vor die Baugrenze vortreten.

Angelehnt an: § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO

Um Maßnahmen zu ermöglichen, die vor den Eingängen und an den Gebäudeseiten vor Fall- und Seitenwinden schützen, werden im Sockelbereich mit Ausnahme der zum Ufer zugewandten Fassade bauliche Maßnahmen zum Windschutz zugelassen. Die Einschränkung der zulässigen Vordächer orientiert sich an der Zulässigkeit von Vorbauten im Sinne des § 6 Abs. 6 BauO Bln.

Textliche Festsetzung Nr. 14:

In den überbaubaren Flächen der Baukörper mit den Bezeichnungen „Hotel“ und „Wohngebäude“ dürfen die Baugrenzen unterhalb einer Höhe von 43,5 m ü NHN durch Bauteile zum Schutz vor Fall- und Seitenwinden überschritten werden, wenn sie insgesamt nicht mehr als 30 vom Hundert der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und nicht mehr als 1,50 m vor die Baugrenze vortreten. Ausgenommen davon sind die Fassaden zwischen den Punkten N und o, P und Q sowie R und S.

Angelehnt an: § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO

2.5 Weitere Arten der Nutzung

2.5.1 Garage/Tiefgarage und Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Das gesamte Vorhabengebiet einschließlich des nördlichen Bügels der Fanny-Zobel-Straße kann durch eine Tiefgarage mit bis zu drei Tiefgeschossen unterbaut werden. Außerdem wird die Errichtung eines Garagengebäudes auf dem Flurstück 97 zugelassen, das ebenfalls von einer bis zu dreigeschossigen Tiefgarage unterbaut werden kann. Insgesamt werden so ca. 350 Stellplätze geschaffen. Der nördliche Bügel der Fanny-Zobel-Straße wird in einem gesonderten straßenrechtlichen Verfahren entwidmet und vom Vorhabenträger zum Verkehrswert in einem gesonderten notariellen Kaufvertrag mit Wirksamwerden bei Festsetzung des Bebauungsplans oder durch eine entsprechende Regelung im Durchgangsvertrag erworben. Die Umbaumaßnahmen werden im Durchführungsvertrag geregelt. Es ist eine getrennte Zu- und Ausfahrt geplant. Die Zufahrt soll im westlichen Arm der Fanny-Zobel-Straße erfolgen, die Ausfahrt im östlichen Arm. Die Konzeption zielt auf möglichst kurze Wege und eine Verteilung des Verkehrs ab (siehe Kap. III. 2.8.1).

Voraussetzung der bis zu 3-geschossigen Unterbauung des Vorhabengebiets ist die Abstimmung der baulichen Maßnahme mit dem zuständigen Amt für Umwelt und Natur des Bezirkes sowie ggf. auch anderer Behörden im Vorfeld, um so einer Verlagerung von kontaminierten Bodenschichten und Grundwasserschäden vorzubeugen (siehe Hinweis, Kap III 2.9.1). Zwischen dem Vorhabenträger des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und dem Fachbereich Umweltschutz sowie der zuständigen Senatsverwaltung haben bereits mehrere Abstimmungen zu einem grundsätzlichen Konzept der Baugrube für die dreigeschossige Unterkellerung in grundwasserschonender Trogbauweise stattgefunden. Dieser Abstimmungsprozess wird im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung und der Baumaßnahme fortgesetzt.

Bei Beachtung und Einhaltung der abgestimmten Hinweise sowie der technischen Vorgaben ist die Realisierung der Planungsinhalte uneingeschränkt möglich.

Für die Sicherung der Spielplatzversorgung des Quartiers ist auf der Garage/Tiefgarage im Flurstück 97 (Teilflächen f, g und h) und auf dem Dach des Versorgungs- und Dienstleistungsgebäudes (Teilfläche i) eine öffentlich zugängliche private Grünfläche mit einem Kinderspielplatz mit ca. 2.000 m² Nutzfläche vorgesehen und durch die Zweckbestimmung „begrünte und begehbare Dachfläche mit Kinderspielplatz“ gesichert.

Weitere Garagen, oberirdische Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nicht ausdrücklich durch textliche Festsetzung ausgeschlossen. Da ein abgestimmtes Freiflächenkonzept Anlage zum Durchführungsvertrag ist, ist nicht zu befürchten, dass unerwünschte Anlagen die Qualität des Freiraums beschränken. Die Aufenthaltsqualität ist somit gesichert.

2.6 Immissionsschutz/Klimaschutz

2.6.1 Verkehrslärm

Die Auswirkungen des Vorhabens wurden hinsichtlich des Verkehrslärms untersucht (ALB, Juli 2015).

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-30b VE wird planungsrechtlich kein Neubau einer öffentlichen Straße ermöglicht. Auch ist mit der Aufstellung kein erheblicher baulicher Eingriff in bestehende Straßen verbunden, so dass auch keine „wesentliche Änderung“ gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 2 16. BImSchV möglich ist. Die Umwidmung des nördlichen Zweigs der Fanny-Zobel-Straße in eine private Grundstücksfläche und das Anlegen von Wendeanlagen an den nördlichen Enden des westlichen und östlichen Zweigs der Fanny-Zobel-Straße stellen keine erheblichen baulichen Eingriffe im Sinn der Verkehrslärmschutz-Richtlinien 1997 dar.

Im vorliegenden Fall wird zwar in die Funktion der Fanny-Zobel-Straße eingegriffen (die durchgängig befahrbare Straße wird in zwei Sackgassen geteilt), jedoch zielt dieser Eingriff nicht auf die Steigerung der Leistungsfähigkeit ab. Das Gegenteil ist der Fall, die Leistungsfähigkeit der Straße wird durch die Maßnahme grundsätzlich vermindert.

Eine formale Untersuchung gemäß der 16. BImSchV mit Prüfung von Ansprüchen auf Lärmvorsorgemaßnahmen an den bestehenden schutzbedürftigen Gebäuden kann somit entfallen.

Mit der schalltechnischen Untersuchung sind jedoch zum Zwecke der Beurteilung der Auswirkungen des Bauvorhabens im Plangebiet Aussagen zum Vorher- und Nachher- Zustand bzgl. der Verkehrsschallimmissionen für schutzwürdige Bereiche außerhalb und zum Nachher- Zustand für schutzwürdige Bereiche innerhalb des Plangebiets zu treffen.

Es wurden folgende Fälle untersucht:

Prognosenullfall (PNF):

- Verkehrsmengen entsprechend der Bestandsanalyse für die Erschließungs- und Sammelstraßen im Geltungsbereich des B-Plans XV-30a (Fanny-Zobel-Straße, Martin- Hoffmann-Straße, Eichenstraße) auf der Grundlage von Verkehrszählungen und einer Anwohnerbefragung durch die GRI GmbH (GRI, jetzt LK Argus, August / November 2014)
- Verkehrsmengen im übergeordneten Straßennetz auf der Grundlage der Verkehrsprognose 2025 für den Planungsfall der BAB A 100, 16. Bauabschnitt (Gutachten der VMZ GmbH, Oktober 2008)
- zusätzliches Verkehrsaufkommen bei Ausschöpfung der Flächenentwicklung im Bebauungsplan XV-30a (LK Argus, August / November 2014)
- Als weitere Verkehrslärmquellen im Untersuchungsraum, deren Geräuschimmissionen für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-30b VE relevant sind, wurden die in Hochlage verlaufenden Trassen der S-Bahn (S-Bahnhof Treptower Park) und die parallel dazu verlaufenden Gleise von Strecken der Deutschen Bahn (DB) AG gemäß vorliegender Prognosezahlen für 2025 sowie der gewerbliche und Freizeit-Schiffsverkehr auf der Spree betrachtet.

Prognoseplanfall (PPF):

- PNF zzgl. der durch das Bauvorhaben im vorhabenbezogenen B-Plan XV-30b sowie die zukünftigen Besucher und Beschäftigten des Museumshafens induzierten zusätzlichen Verkehre gemäß Verkehrsgutachten LK Argus

2.6.1.1 Ausgangssituation (Prognosenullfall PNF)

Insgesamt besteht durch die Eigenentwicklung des Gebiets eine Situation, wie sie in innerstädtischen gut erschlossenen Lagen häufig vorzufinden ist. Das Quartier beidseitig der Martin-Hoffmann-Straße weist bereits, bedingt durch den Eigenverkehr, in der Bestandssi-

tuation eine hohe Lärmbelastung auf. Während die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005-1 für Kerngebiete tags bei 65 dB(A) und nachts bei 55 dB eingehalten werden, werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB (A) an den meisten Immissionsorten für Verkehr (IO V) überschritten. Dies gilt vor allem für die Martin-Hoffmann-Straße, aber auch für die westliche und östliche Fanny-Zobel-Straße, besonders in den Einmündungsbereichen zur Martin-Hoffmann-Straße.

Im östlichen Teil der Martin-Hoffmann-Straße liegen die Werte tags maximal bei 58 dB(A) und nachts bei max. 53 dB(A) (IO V 43, Martin-Hoffmann-Straße 26). Weiter nach Osten nimmt der Verkehrslärm zu, im Bereich der Kita (IO V 42, Martin-Hoffmann-Straße 12) liegen die Werte max. bei 62 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts. Diese liegt allerdings im Kerngebiet und hat dadurch einen geringeren Schutzanspruch.

In den Einmündungsbereichen der Fanny-Zobel-Straße (IO V 24 und 28 Fanny-Zobel-Straße 49 und 2) liegen die maximalen Werte bei 56 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Nach Norden mit zunehmender Entfernung von der Martin-Hoffmann-Straße (IO V 20-23, Fanny-Zobel-Straße 25, 27-33, 36 und 47) nimmt der Verkehrslärm ab. Höchstwerte liegen hier bei 54 dB(A) und 48 dB(A), so dass hier die Orientierungswerte nur nachts um maximal 3 dB(A) überschritten werden.

2.6.1.2 Verkehrslärm außerhalb des Plangebiets (Prognosefall – PPF)

Durch die vorhabenbedingte Zunahme des Verkehrs sind Erhöhungen der Verkehrsgerauschemissionen vor bestehenden schutzwürdigen Gebäuden außerhalb des Plangebiets – insbesondere an der Fanny-Zobel-Straße und der Martin-Hoffmann-Straße – im Vergleich zur Bestandssituation zu erwarten.

Bei den meisten betrachteten Immissionsorten vor den als allgemeines Wohngebiet eingestuft Wohngebäuden an der Fanny-Zobel-Straße sind Erhöhungen der Beurteilungspegel tags und nachts von mehr als 1 dB(A) zu verzeichnen. Die Beurteilungspegel nehmen im Vergleich zur Bestandssituation um maximal 2,2 dB(A) tags und 2,3 dB(A) nachts zu (IO V 29 Wohnhaus Fanny-Zobel-Straße 4, EG, in der Nähe der Tiefgaragen-/Garageneinfahrt). Die Werte liegen dann dort bei 55,5 dB(A) tags und 49,3 dB(A) nachts. In den Einmündungsbereichen (IO V 24 und 28 Fanny-Zobel-Straße 49 bzw. 2) liegen die Werte bei max. 56,9 und 57,2 dB(A) tags und nachts bei max. 50,8 und 51,2 dB(A). Die Zunahme durch das Vorhaben liegt in der Fanny-Zobel-Straße 49 bei ca. 1,0 bis max. 1,5 dB(A), in der Fanny-Zobel-Straße 2 bei ca. 1,5 bis max. 1,9 dB(A).

An den Immissionsorten mit relativ hohen Beurteilungspegeln an der westlichen Martin-Hoffmann-Straße beträgt die Zunahme maximal 1,4 dB(A). Dort liegen die Höchstwerte tags bei maximal bei 57,6 dB(A) und nachts bei max. 52,1 dB(A) (IO V 36-39, Martin-Hoffmann-Straße 2, 5, 7a und 7f). Auf den östlichen Teil der Martin-Hoffmann-Straße hat das Vorhaben mit einer Zunahme der Beurteilungspegel von unter 1 dB (A) keinen spürbaren Einfluss.

Die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18 005-1 für allgemeine Wohngebiete (WA) von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB (A) werden im Einmündungsbereich der Fanny-Zobel-Straße (IO V 28, Fanny-Zobel-Straße 2) maximal um tags 2,2 dB(A) und nachts um 6,2 dB(A) überschritten. In der Martin-Hoffmann Straße (IO V 27, Martin-Hoffmann-Straße 28) beträgt die Überschreitung tags maximal 3,8 dB(A) und nachts um 8,1 dB (A).

Eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18 005-1 für Kerngebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts tritt an keinem Immissionsort auf.

Abwägung:

Das Gebiet um die Martin-Hoffmann-Straße ist aufgrund der Eigenentwicklung bereits vorbelastet und die Orientierungswerte der DIN 18005 werden sowohl tags als auch nachts überschritten. Durch den vorhabenbedingten Verkehr kommt es in der Martin-Hoffmann-Straße zu Pegelerhöhungen zwischen 1 und 2 dB (A). Im Gebiet nördlich der Fanny-Zobel-Straße kommt es zu einer Zunahme, im Maximalfall um 2,3 dB(A). Pegelerhöhungen in der Größenordnung von bis zu 1 dB(A) sind nach vorherrschender wissenschaftlicher Meinung

subjektiv nicht wahrnehmbar. Die subjektive Wahrnehmung von Pegelerhöhungen im Bereich zwischen 1 und 3 dB(A) ist umstritten. Pegelerhöhungen von mehr als 3 dB(A) gelten subjektiv gemeinhin als wahrnehmbar. Als bedenklich gelten Pegelerhöhungen aber vor allem dann, wenn sogenannte Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung überschritten werden. Hierzu müssten 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts erstmalig oder weitergehend überschritten werden. Diese Schwellenwerte werden vor den außerhalb des Plangebiets vorhandenen Wohnnutzungen weder erreicht, noch überschritten. Im Lärmaktionsplan Berlin sind für die Dringlichkeit von Maßnahmen als 2. Stufe 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts als gesundheitsrelevanter Schwellenwert genannt. Dieser wird ebenfalls an keinem Immissionsort der allgemeinen Wohngebiete überschritten.

Aus den Pegelüberschreitungen resultiert kein Anspruch auf Lärmvorsorgemaßnahmen, da das Vorhaben nicht in den Anwendungsbereich der 16. BImSchV fällt. Es erfolgt kein Bau oder eine wesentliche Änderung einer Straße (im Sinne einer Erhöhung der Leistungsfähigkeit). Ein Großteil des Bestandgebietes ist auf Grundlage des § 33 BauGB genehmigt worden. Danach hat der damalige Antragsteller für sich und seine Rechtsnachfolger die Festsetzungen des Bebauungsplans also eine weitere Entwicklung anerkannt. Die Wohnungen der benachbarten Wohnhäuser sind zudem überwiegend durchgesteckt, so dass diese über ruhige Aufenthaltsräume verfügen.

Die Planung führt daher nicht zu unzumutbaren Auswirkungen auf die angrenzenden empfindlichen Nutzungen. Es besteht eine Situation, wie sie typisch für innerstädtische Lagen ist und eine weitere Entwicklung nicht ausschließt.

Grundsätzlich wäre es möglich, für die Martin-Hoffmann-Straße und die Fanny-Zobel-Straße als aktive Lärmschutzmaßnahme eine sog. lärmgeminderte Fahrbahnoberfläche zu realisieren. Da die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf den betroffenen Straßen bereits 30 km/h beträgt, wäre diese Maßnahme nur von geringer Wirkung. Außerdem bietet der vorhabenbezogene Bebauungsplan XV-30b VE planungsrechtlich keine Handhabe, um solche Maßnahmen festzusetzen.

Zudem ist die rechnerische Berücksichtigung eines entsprechenden (negativen) Korrekturwertes für die Fahrbahnoberfläche D_{Stro} gemäß der verbindlich anzuwendenden Berechnungsvorschrift RLS-90 beschränkt auf Außerortsstraßen mit zulässigen Höchstgeschwindigkeiten von $v_{\text{zul}} > 60$ km/h.

Lärmschutz auf dem Ausbreitungsweg (z. B. Lärmschutzwände entlang der Martin-Hoffmann-Straße) kommen aus verschiedenen Gründen (u. a. städtebaulicher Art, fehlender Platz zwischen Straße und Gebäuden, Unterbrechung der Lärmschutzeinrichtungen durch die Grundstückerschließungen) nicht in Betracht.

Weiterhin wird der Belang des Verkehrslärms durch die Erschließungsstraßen Fanny-Zobel-Straße und Martin-Hoffmann-Straße auch im Bebauungsplanverfahren XV-30a, dort wo die Immissionsorte außerhalb des Plangebiets XV-30b VE liegen, im gleichen Prognosemaßstab wie im vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-30b VE betrachtet und es werden dort auch Maßnahmen zum Schallschutz der angrenzenden empfindlichen Nutzungen erwogen und ergriffen. Auch diese Planung bezieht die Entwicklung der umliegenden Nutzungen, einschließlich der des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-30b VE, mit ein.

2.6.1.3 Verkehrslärm innerhalb des Plangebiets

Innerhalb des Plangebiets werden keine neuen öffentlichen Verkehrsflächen geplant, Teile der bestehenden öffentlichen Straßenlandes der Fanny-Zobel-Straße (Nordverbindung zwischen westlicher- und östlicher Fanny-Zobel-Straße) im Geltungsbereich XV-30b VE werden zurückgebaut und eingezogen. Die 16. BImSchV tritt daher innerhalb des Plangebiets XV-30b VE nicht ein. Für die im Plangebiet gemäß Architektenplanung vorgesehenen ca. 100 bzw. 110 m hohen Wohngebäuden mit 27 bzw. 30 Wohngeschossen mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets werden die schalltechnischen Orientierungswerte (OW) des Beiblatts 1 zu DIN 18 005-1 für allgemeine Wohngebiete für den Prognoseplanfall überschritten, dabei wurden für einige Fassadenbereiche höhere Beurteilungspegel ermittelt, die die schalltechnischen Orientierungswerte um mehr als 5 dB(A) (und damit auch die Orientierungswerte für Mischgebiete) überschreiten und nach ein-

schlägigen Kommentaren gesunde Wohnverhältnisse in Teilbereichen nicht mehr gegeben sind. An einzelnen Fassadenbereichen (Wohnturm Ost, Ostfassade ab dem 16. OG) wird der schalltechnische Orientierungswert nachts um mehr als 10 dB(A) überschritten.

Die Beurteilungspegel nehmen in allen Fällen mit der Höhe über Gelände zu und sind somit in den obersten Etagen am höchsten. Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) nachts (d.h. Überschreitungen des OW) wurden für folgende Fassaden und Etagen ermittelt:

Wohnturm Ost:

- alle Etagen der Ostfassade
- Südfassade oberhalb von 30,3 m über Gelände
- Westfassade oberhalb von 50,1 m über Gelände
- alle Etagen der Nordfassade

Wohnturm West:

- alle Etagen der Ostfassade
- Südfassade oberhalb von 20,4 m über Gelände
- Westfassade oberhalb von 53,4 m über Gelände
- alle Etagen der Nordfassade

Diese Überschreitungen ergeben sich aus der Nähe und Ausrichtung zu den maßgeblichen Verkehrslärmquellen östlich und südlich (An den Treptowers, Elsenstraße und Bahnstrecke) sowie nördlich (Stralauer Allee, Schiffsverkehr) des Plangebiets.

Die höchsten Beurteilungspegel treten an der Ostfassade des Wohnturms Ost im obersten Geschoss auf und betragen 62 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts.

Abwägung

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden von Seiten des Lärmgutachters Festsetzungen zum passiven Lärmschutz empfohlen, um gesunde Wohnverhältnisse für die geplanten Nutzungen planungsrechtlich abzusichern. Prinzipiell kommen Festsetzungen zur Grundrissgestaltung und zum Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder besondere Fensterkonstruktionen bzw. bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen in Betracht, so dass Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit bei teilgeöffneten Fenstern (wenn als Maßnahme besondere Fensterkonstruktionen gewählt wurden) nicht überschritten wird.

Zur Grundrissausrichtung:

Eine Festsetzung zur Grundrissausrichtung kommt aus folgenden Gründen nicht Frage:

- In dieser attraktiven und besonderen Lage an der Spree liegen gewichtige städtebauliche Gründe für eine Bebauung vor, die einer lärmrobusten, geschlossenen Bebauungsstruktur und damit einer lärmverträglichen Grundrissausrichtung entgegenstehen. Die Bebauung soll zur Spree offen und durchlässig sein, um möglichst vielen Anwohnern und Bewohnern die Teilhabe an der Lagegunst zu ermöglichen. In einem Wettbewerbsverfahren wurde der Entwurf, der dem Vorhaben zu Grunde liegt, als optimale städtebauliche Variante ausgewählt. Durch die Höhe der Gebäude entstehen gerade in den oberen Geschossen die attraktivsten Wohnungen. Allerdings nehmen auch die Außenraumpegel in den oberen Etagen zu. Dies ist aber auf bestimmte Teilbereiche und maximal auf einen Lärmpegelbereich von IV beschränkt.
- Bei der gewählten städtebaulichen Figur sind komplett durchgesteckte Grundrisse (z. B. von Ost- zur Westfassade) aufgrund der Tiefe und der Bauweise der Hochhäuser (Tragstruktur mit innen liegendem Stahlbetonkern) nicht möglich.

- Die Grundrissausrichtung aller Wohneinheiten ist über Eck geplant, d.h. jede Wohnung ist zumindest zu zwei Seiten hin ausgerichtet. Es wurde geprüft, ob bei den über Eck geplanten Wohnungen ruhigere lärmabgewandte Seiten entstehen, die als eine Voraussetzung für eine Festsetzung zur Grundrissausrichtung angesehen werden, mit folgendem Ergebnis:

Nach gutachterlicher Auffassung ist ein Eingriff in die Architektur vorliegend nicht zu rechtfertigen. Begründet wird dies mit der Erheblichkeit des Eingriffs in die Architektur einerseits und der Geringfügigkeit der Pegeldifferenzen in den allermeisten Fällen andererseits. Gegen eine Forderung nach lärmbedingten Grundrissausrichtungen über Eck spricht, dass die Pegeldifferenz zwischen "lauter" Fassade und "leiser" Fassade in der ganz überwiegenden Anzahl der Fälle bereits unter 5 dB(A) liegt.

Die Differenz der Beurteilungspegel nachts zwischen Ost- und Westfassade beträgt beim Wohnturm West maximal 8 dB(A) in den oberen Geschossen. Unterhalb des 18. OG beträgt die Differenz nur noch 5 dB(A) und weniger. Für die über Eck gelegenen Fassaden ergibt sich folgendes Bild: Rund 95 % aller untersuchten Bereiche weisen lediglich Abweichungen bei den Fassaden innerhalb der Bandbreite von 0 bis 5 dB(A) auf.

Die Differenz der Beurteilungspegel nachts zwischen Ost- und Westfassade beträgt beim Wohnturm Ost maximal 10 dB(A). Für die über Eck gelegenen Fassaden ergibt sich folgendes Bild: Beim Wohnturm Ost weisen über 70 % aller untersuchten Bereiche Abweichungen innerhalb der Bandbreite von 0 bis 5 dB (A) und insgesamt rd. 86 % aller untersuchten Bereiche Abweichungen bis max. 6 dB(A) auf.

Zusammenfassend wird durch eine Festsetzung der Grundrissausrichtung nicht der Effekt einer deutlich ruhigeren, lärmabgewandten Seite erreicht. Da die Verkehrslärmimmissionen aber nur in Teilbereichen den Schwellenwert für gesunde Wohnverhältnisse von 50 dB(A) nachts (entspricht dem schalltechnischen Orientierungswert nachts gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 für Mischgebiete) überschreiten, ist der Verzicht auf eine Festsetzung zur Grundrissausrichtung und eine ausschließliche Anwendung von Lärmschutzmaßnahmen, die im Inneren von Wohngebäuden eine zumutbare Wohn- und Schlafruhe sowie eine Belüftungsmöglichkeit gewährleistet, gerechtfertigt. Es wirkt sich aber positiv aus, dass alle Wohnungen über einen Eckraum mit zum Lüften geeigneten Fenstern zu zwei Gebäude-seiten verfügen.

Zu anderen Schallschutzmaßnahmen

Es wird in der textlichen Festsetzung Nr. 15 ergänzend zu den gemäß DIN 4109 ohnehin erforderlichen Schalldämmmaßen für die Außenfassaden (siehe unten) für bestimmte Aufenthaltsräume die Ausstattung mit

- einer schallgedämmten Lüftungsmöglichkeit oder
- besonderen Fensterkonstruktionen oder
- baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen

festgesetzt. Diese sollen gewährleisten, dass an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB (A) während der Nachtzeit in dem Raum bzw. den Räumen nicht überschritten wird. Die Festsetzung dient dazu, bei dem erforderlichen passiven Schallschutz eine ausreichende Belüftung und somit gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Die Schallschutzmaßnahmen zielen dabei nicht vorrangig auf besondere Fensterkonstruktionen ab, sondern stellen dabei aus folgenden Gründen Alternativen dar: Das Vorhaben wurde in einem städtebaulichen Realisierungswettbewerb entwickelt und ausgewählt. Neben den rein städtebaulichen, auf die Lage und Kubatur bezogenen Aspekten wurde auch das architektonische Erscheinungsbild der Wohntürme transportiert und dementsprechend die Fassaden mit einem hohen transparenten, verglasten Anteil weiterentwickelt. Dabei wurden gestalterische Anforderungen sowohl mit energetischen als auch mit den besonderen Anforderungen der erhöhten Winddrucksituation bei Hochhäusern in Einklang gebracht.

Für besondere Fensterkonstruktionen gibt es bisher nur wenige Anbieter und ein geringes standardisiertes Angebot, deren Anwendung einen gravierenden Eingriff in die architektonische Gestaltung hätte und damit nicht den hohen ästhetischen Ansprüchen in der besonderen Lage an der Spree gerecht werden würde. Für das Vorhaben müssten spezielle Elemente in großem Umfang entwickelt werden, die zu einem unverhältnismäßig hohen Kostenaufwand führen würden.

Eine ausreichende Frischluftzufuhr ist dabei nur ein Aspekt, ein weiterer ist der psychologische Aspekt, der Bezug zur Außenwelt, von dem bei lärmabgewandten Seiten oder bei besonderen Fensterkonstruktionen ausgegangen wird. Wie vorangehend „zur Grundrissausrichtung“ dargelegt, wird durch eine Festsetzung der Grundrissausrichtung nicht der Effekt einer deutlich ruhigeren, lärmabgewandten Seite erreicht. Zwar würden die bevorzugten besonderen Fensterkonstruktionen die schalltechnischen Anforderungen erfüllen und ein ruhiges Schlafen ohne zusätzliche technische Lüftungsanlagen ermöglichen, den Bezug zur Außenwelt können sie jedoch nicht hinreichend gewährleisten. Im Vergleich zu einem normalen einfach gekippten Fenster werden sich die Charakteristik des Schalls sowie der Höreindruck durch die eingebaute Schalldämmung in den Fensterkonstruktionen mit zwei Fensterebenen und damit erhöhter Schalldämmung derart stark verändern, dass dies nicht mehr dem gewohnten Höreindruck bei einem gekippten Fenster zu vergleichen ist.

Da beim Schlaf der psychologische Aspekt (Bezug zur Außenwelt) eine untergeordnete Rolle spielt, ein ruhiges und gesundes Schlafen bei ausreichender Luftzufuhr jedoch als zwingend betrachtet wird, wird hier dem Einbau normaler einfach kippbarer Fenster und eines zusätzlichen Lüftungssystems der Vorzug gegeben. Zu den besonderen städtebaulichen Gründen siehe die Ausführungen „zur Grundrissausrichtung“. Die besondere attraktive Lage an der Spree und die Aussicht vor allem aus den vom Lärm betroffenen oberen Geschossen stellen einen Ausgleich dar und rechtfertigen den Verzicht auf teilgeöffnete Fenster in der Nacht.

Es wurde ein Lüftungssystem bestehend aus Fenstern mit dezentralen Zuluftelementen (z.B. integrierten Fensterfalz-Lüftern) mit zentraler Abluftanlage entwickelt, das die Außenluft über Außenluftdurchlässe nutzt und den Vorschriften der DIN 18017-3 sowie der DIN 1946-6 entspricht. Der dabei geforderte Luftvolumenstrom ist für alle Aufenthaltsräume gewährleistet. Das Lüftungskonzept erfüllt die aktuell gültige ENEC 2014 und die Schallschutzanforderungen der DIN 4109. Der Innenraumpegel von 30 dB(A) wird hierbei zu keinem Zeitpunkt während des Lüftungsbetriebs überschritten. Eine Frischluftzufuhr und ein ausreichender Luftwechsel zur Begrenzung der Luftfeuchte in den Aufenthaltsräumen ist jederzeit gewährleistet, so dass die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt sind.

In der Abwägung der Maßnahmen zum Schallschutz wird der Empfehlung des Schallgutachtens (ALB Juli 2015) gefolgt, keine Festsetzungen zum Schutz der Außenwohnbereiche der Wohntürme (an Balkonen etc.) zu treffen, da tags keine hoch verkehrslärmbelasteten Bereiche, die keine Unterhaltung im Gespräch zwischen Menschen mehr zulassen, auftreten. Die Beurteilungspegel überschreiten tags nicht den "Schwellenwert" von 62 dB(A).

Textliche Festsetzung Nr. 15

Im Geltungsbereich sind zum Schutz vor Lärm die folgenden Maßnahmen zu treffen:

In mindestens einem schutzbedürftigen Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) müssen durch schallgedämmte Lüftungsmöglichkeiten oder besondere Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass (bei teilgeöffnetem Fenster, falls als Maßnahme besondere Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen gewählt werden) ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum bzw. den Räumen nicht überschritten wird.

Angelehnt an: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Regelungen zur Luftschalldämmung:

In dem schalltechnischen Gutachten wurden die Lärmpegelbereiche (LPB) ermittelt und unter Zugrundelegung des Entwurfes der DIN 4109-4 Anhang D nachberechnet (ALB, Juli 2015). Die DIN 4109-4 liegt bislang nur als Entwurf vor und ist noch nicht eingeführt. Sie führt zum Teil zu höheren Lärmpegelbereichen. Entsprechend einer Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (SenStadtUm, Zeichen IIC 32-6142/XV-30a vom 9. Juli 2015) zur Anwendung der DIN 4109 bei Tag-Nach-Differenzen der Beurteilungspegel kleiner als 10 dB wird das Verfahren gemäß Anhang D des Entwurfs zu DIN 4109-4 als Übergangslösung empfohlen.

Aus Gründen des vorsorgenden Schallschutzes hat der Vorhabenträger der Anwendung der DIN 4109-4 als strengerer Regelung bei der Berechnung der Pegelbereiche im Durchführungsvertrag zugestimmt. Danach ergibt sich je nach Ausrichtung in den oberen Geschossen der Wohngebäude für folgende Fassaden ein Lärmpegelbereich IV:

Wohnturm Ost

- an der Ostfassade über 72,0 m Höhe ü. NHN (ab 9. OG)
- an der Südfassade über 98,4 m Höhe ü. NHN (ab 17. OG)
- an der Nordfassade über 68,7 m Höhe ü. NHN (ab 8. OG)

Wohnturm West

- an der Ostfassade über 108,3 m Höhe ü. NHN (ab 20. OG)
- an der Südfassade über 111,6 m Höhe ü. NHN (ab 21. OG)
- an der Nordfassade über 108,3 m Höhe ü. NHN (ab 20. OG)

Gemäß Rundschreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt 1/2014 vom März 2014 sind bei Erreichen oder Überschreiten des Lärmpegelbereichs IV gemäß Tabelle 8 DIN 4109 Festsetzungen zur Luftschalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen erforderlich. Die Anforderungen gemäß DIN 4109 an die Fassaden mit Lärmpegelbereichen von III oder geringer sind bei Anwendung der üblichen Baustandards ohne weiteres erfüllt und bedürfen keiner expliziten Festsetzung oder Regelung im Durchführungsvertrag.

Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht die Möglichkeit die Einhaltung und Nachweispflicht der DIN 4109 auch im Durchführungsvertrag zu regeln und damit sicherzustellen. Da die Fassaden geschossweise unterschiedlich von Lärm betroffen sind und somit unterschiedliche Lärmpegelbereiche aufweisen, wurde hier im Sinne der Übersichtlichkeit und Lesbarkeit der Planzeichnung für das ohnehin komplexe Vorhaben auf eine Festsetzung im Plan zugunsten der Sicherung im Durchführungsvertrag verzichtet.

Zur Absicherung der Anforderungen gemäß DIN 4109 wird folgende Regelung zum Schutz gegen Lärm in den Durchführungsvertrag aufgenommen:

§ 4 (3) Bei der Herstellung der Wohngebäude sind für die Fassaden, die einen Lärmpegelbereich von über III aufweisen, besondere Maßnahmen zum Schutz vor Lärmbelastungen durch Verkehrsräusche erforderlich. Der Vorhabenträger verpflichtet sich daher die DIN 4109 zum Schallschutz an den Gebäudefassaden wie folgt anzuwenden:

Zum Schutz vor Außenlärm müssen

- *im Wohnturm Ost an der Ostfassade über 72 m Höhe ü. NHN (ab 9. OG)*
- *im Wohnturm Ost an der Südfassade über 98,4 m Höhe ü. NHN (ab 17. OG)*
- *im Wohnturm Ost an der Nordfassade über 68,7 m Höhe ü. NHN (ab 8. OG)*
- *im Wohnturm West an der Ostfassade über 111,6 m Höhe ü. NHN (ab 21. OG)*
- *im Wohnturm West an der Nordfassade über 108,3 m Höhe ü. NHN (ab 20. OG)*

die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB aufweisen.

(Den Angaben m ü NHN liegt dabei eine Geländehöhe von 35,0 m ü NHN zu Grunde.)

Die entsprechenden Nachweise werden im Baugenehmigungsverfahren erbracht.

Zur Sicherung der in der schalltechnischen Untersuchung Schallgutachten ALB Juli 2015) zugrunde gelegten Lärmbelastung durch die Tiefgaragenein- und ausfahrt wird in den Durchführungsvertrag die Verpflichtung aufgenommen, dass die Tiefgarage südlich des Nahversorgers so errichtet wird, dass von der westlichen Fanny-Zobel-Straße ausschließlich Zufahrten in die Tiefgarage und zur östlichen Fanny-Zobel-Straße ausschließlich Ausfahrten aus der Tiefgarage erfolgen, (entsprechend der Variante 3 des Verkehrsgutachtens LK Argus August / November 2014).

Insgesamt entsteht durch die geplante Eigenentwicklung des Gebiets eine Situation, wie sie in innerstädtischen Lagen häufig vorzufinden ist und eine Wohnnutzung nicht ausschließt.

Durch das gewünschte städtebauliche Ziel, in dieser innerstädtischen Lage ein urbanes, gemischt genutztes Quartier mit einer hohen baulichen Dichte zu entwickeln, lässt sich eine partielle Überschreitung der Orientierungswerte durch die Gebietsentwicklung selbst nicht immer vermeiden. Die Gebietsentwicklung folgt dem übergeordneten Leitbild der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und es werden vorbelastete innerstädtische Brachflächen genutzt. Dies führt gegenüber einer Entwicklung am Stadtrand insgesamt zu einer Verkehrsreduzierung. Aus den genannten Gründen und vor dem Hintergrund der Sicherung passiver Schallschutzmaßnahmen, die die Herstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten, ist das Zurückstehen der Belange des Schallschutzes gegenüber den städtebaulichen Zielen vertretbar. Durch die Gesamtqualität des Gebiets durch die Schaffung einer dichten urbanen Neubebauung und die Schaffung von Frei- und Erholungsmöglichkeiten an der Spree hat das Gebiet und die Wohntürme trotz der erhöhten Lärmbelastung eine hohe Attraktivität.

2.6.2 Gewerbelärm

2.6.2.1 Vorbelastung durch gewerbliche Nutzungen außerhalb des Plangebiets

Für das Plangebiet besteht eine in der Höhe Geräuschbelastung im Sinne der TA Lärm durch außerhalb des Plangebiets vorhandene und in den Geltungsbereich der TA Lärm fallende Anlagen wie folgt:

- Veranstaltungszentrum "Arena Berlin"
- Clubschiff "Hoppetosse"
- "Badeschiff" westlich der Eichenstraße
- Tiefgaragenzufahrt des Bürokomplexes "TwinTowers" zwischen den Gebäuden Fanny-Zobel-Straße 3 und 5
- Verwaltungszentrum Treptowers

Durch die Auflagen in der Betriebsgenehmigung und das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme ist für die Anlagen in dem Veranstaltungszentrum westlich der Eichenstraße einschließlich „Badeschiff“ und Clubschiff „Hoppetosse“ nach den Anforderungen des Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in Verbindung mit der TA Lärm grundsätzlich davon auszugehen, dass an den schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb und innerhalb des Plangebiets die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten sind. Diese Auflagen gelten auch für das näher gelegene Kerngebiet östlich der Eichenstraße. Die Schutzwürdigkeit dort ergibt sich aus der allgemeinen Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen etc..

Für die Tiefgaragenzufahrt des Bürokomplexes "TwinTowers" zwischen den Gebäuden Fanny-Zobel-Straße 3 und 5 südwestlich des Plangebiets und für das Verwaltungszentrum Treptowers zwischen Martin-Hoffmann-Straße und Spree östlich des Plangebiets liegen keine schalltechnischen Untersuchungen vor. Die von diesen Anlagen verursachten Geräuschimmissionen sind jedoch wegen der vorhandenen näher gelegenen schutzwürdigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet an der Fanny-Zobel-Straße begrenzt.

Auch ohne rechnerischen Nachweis kann von einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte (IRW) gemäß TA Lärm für allgemeine Wohngebiete an den maßgeblichen Immissionsorten der Wohngebäude und für Kerngebiete/Mischgebiete am Hotel im Plangebiet ausgegangen werden. Möglichen baulichen und/oder betrieblichen Erweiterungen vorhandener Betriebe und Anlagen sind durch die in der Nachbarschaft bereits vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen Grenzen gesetzt. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-30b VE hat darauf keinen Einfluss (ALB, Juli 2015).

Die geplanten Nutzungen des Museumshafens entstehen erst nach Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-30b VE. Die davon ausgehenden gewerblichen Schallemissionen sind daher gemäß TA Lärm so zu begrenzen, dass an den Wohntürmen im Plangebiet keine unzulässigen Geräuschimmissionen entstehen. Der mit der Nutzung des Museumshafens in Verbindung stehende Verkehr auf öffentlichen Verkehrswegen (Straßen- und Schiffsverkehr) wurde im Rahmen der Verkehrslärmuntersuchung berücksichtigt.

2.6.2.2 Schallemissionen durch geplante gewerbliche Nutzungen im Plangebiet

Zum Gewerbelärm kann die schalltechnische Untersuchung auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens nur überschlägig erfolgen (ALB, Juli 2015). Es wurde geprüft, ob das Vorhaben grundsätzlich im geplanten Umfang hinsichtlich der Geräuschimmissionen mit der Nachbarschaft verträglich ist. Genauere Geräuschimmissionsprognosen sind mit der verfestigten Planung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen. Die Verpflichtung zur Vorlage des Schallgutachtens zum Bauantragsverfahren ist Teil des Durchführungsvertrags.

Durch folgende gewerbliche Nutzungen werden im Plangebiet zukünftig Geräuschimmissionen verursacht:

- das Versorgungs- und Dienstleistungsgebäude mit Anlieferverkehr und Ladetätigkeiten, Ein- und Ausfahrt der Garage/Tiefgarage
- Hotel und Gastronomie mit Anlieferverkehr und Ladetätigkeiten, Fahrbewegungen im Bereich der Hotelvorfahrt und Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage/Garage

Die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für den Beurteilungspegel werden unter den angenommenen Bedingungen an allen Immissionsorten eingehalten. Es ergibt sich lediglich eine geringe Überschreitung des Immissionsrichtwertes für kurzzeitige Geräuschspitzen nachts um maximal 0,5 dB(A) (Fanny-Zobel-Straße 35, EG bis 2.0G), unmittelbar gegenüber der Torausfahrt der Garage/Tiefgarage. Maßgebliche Schallquelle ist hier die Überfahrt des öffentlichen Gehweges bei der Ausfahrt der Pkw's. Als maximaler Schalleistungspegel wurde hier entsprechend den Empfehlungen der Parkplatzlärmstudie die beschleunigte Ab- bzw. Vorbeifahrt mit $L_{WA,max} = 92,5$ dB(A) angesetzt. Die Geräuschcharakteristik des Ausfahrtvorganges unterscheidet sich jedoch nicht nennenswert von den allgemeinen Geräuschen des Verkehrs auf öffentlichen Straßen und von denen der Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen von Wohnanlagen. Die Geräuschspitzen werden daher nicht erheblich störend in Erscheinung treten.

Darüber hinaus werden in der Untersuchung Empfehlungen zur technischen Gebäudeausrüstung gegeben, um Geräuschbelästigungen auszuschließen. Dies ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

2.6.2.3 Freizeitlärm

Auf dem Flurstück 97 ist auf den Dächern des Versorgungs- und Dienstleistungsgebäudes und dem Garagen-/Tiefgaragendach eine private Grünfläche mit Kinderspielplatz geplant. Kinderlärm ist grundsätzlich als sozialadäquat und somit als zumutbar zu betrachten.

2.6.3 Luftreinhaltung

Das Vorhabengebiet liegt vollständig in der Umweltzone Berlins als Maßnahme des Luftreinhalte- und Aktionsplans für Berlin 2005 - 2010. Es wurde eine Luftschadstoffuntersuchung der Kfz-bedingten Luftschadstoffbelastung von Stickstoffdioxid NO₂, Feinstaub PM₁₀ und Feinstaub PM_{2,5} durchgeführt, die als wichtige Leitgrößen für verkehrsstämmige Luftverunreinigungen gelten (ALB, Juli 2015). Dabei wurde untersucht, welchen Einfluss das Planvorhaben auf die lufthygienischen Verhältnisse im Plangebiet und dessen Umgebung ausübt und insbesondere, ob Immissionsgrenzwerte (IGW) überschritten werden. Der Luftschadstoffuntersuchung liegen Verkehrswerte (LK Argus, August / November 2014) für die im Untersuchungsraum gelegenen Straßen zu Grunde.

Um die Auswirkungen der Bauvorhaben ermitteln zu können, wurden die Luftschadstoffkonzentrationen für den Prognoseplanfall – nach Realisierung der planermöglichten Bauvorhaben – mit dem Prognosenullfall – ohne Realisierung der Bauvorhaben – verglichen. Die Immissionsberechnungen wurden mit den Immissionsgrenzwerten der 39. BImSchV verglichen. In der Bestandssituation wurden die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV für das jeweilige Jahresmittel von Stickstoffdioxid NO₂, Feinstaub PM₁₀ und Feinstaub PM_{2,5} an den Gebäuden im Untersuchungsgebiet eingehalten.

Das Bauvorhaben trägt nur irrelevant zu den Luftschadstoffimmissionen im Umfeld bei. Die Luftschadstoffuntersuchung zeigt, dass auch im Planfall die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV für das jeweilige Jahresmittel von Stickstoffdioxid NO₂, Feinstaub PM₁₀ und Feinstaub PM_{2,5} an untersuchten Straßenabschnitten deutlich unterschritten werden. Auch die Kurzzeitgrenzwerte für die Anzahl der Tage mit Überschreitung der Feinstaubbelastung PM₁₀ werden eingehalten. Die Wahrscheinlichkeit einer Überschreitung der Stundengrenzwerte der Stickstoffdioxidbelastung an mehr als 18 Tagen im Jahr ist äußerst gering.

Es wurde ebenfalls untersucht, wie sich die Immissionskonzentrationen im Umfeld der Tiefgarage/Garage hinsichtlich der Luftschadstoffbelastung auf die Grünanlage und insbesondere den vorgesehenen Kinderspielplatz auf ihrem Dach auswirkt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die nähere Umgebung nicht wesentlich negativ beeinflusst wird. Alle Immissionsgrenzwerte für Luftschadstoffe (Benzol, NO₂, PM₁₀ und PM_{2,5}) werden selbst an den Austritten der Abluft und den Ein- und Ausfahrten sicher unterschritten.

Fazit

Die durch den Bebauungsplan XV-30b VE zusätzlich verursachten Luftschadstoffimmissionen im Untersuchungsgebiet sind gering. Das Gutachten kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass die Planung aus lufthygienischer Sicht verträglich ist.

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

Textliche Festsetzung Nr. 16

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

Angelehnt an: § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

2.7 Grünfestsetzungen

2.7.1 Begrünte und begehbare Dachfläche mit Kinderspielplatz

Auf dem Dach des Garagengebäudes/der Tiefgarage (Teilflächen f, g und h) und des Versorgungs- und Dienstleistungsgebäudes (Teilfläche i) entsteht eine öffentlich zugängliche

private Grünfläche mit einem Kinderspielplatz und einer Nettospielfläche von 2.000 m². Die öffentliche Zugänglichkeit und die Begrünung werden durch textliche Festsetzungen (Nrn. 17, 18 und 24) geregelt. Mittels Verpflichtung zum Durchführungsvertrag wird die öffentliche Nutzung der Fläche entsprechend gesichert.

Die Unterbauung der Spielfläche durch das Garagengebäude und das Versorgungs- und Dienstleistungsgebäude schließt eine Gefährdung der sensiblen Nutzung mit schadstoffbelasteten Boden und Grundwasser aus. Alle baulichen Maßnahmen werden gemäß dem Hinweis bereits mit dem Umweltamt vorabgestimmt.

Die Auswirkung der Tiefgarage/Garage auf die Grünfläche mit Spielplatz wurde im Rahmen der Luftschadstoffuntersuchung untersucht (ALB, Juli 2015). Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Betrieb der Tief-/Garage keine schädlichen Auswirkungen verursacht werden (siehe Kap. III. 2.6.3). Das Freiraumkonzept wurde mit dem Bezirksamt abgestimmt und ist Anlage des Durchführungsvertrages.

2.7.2 Dachbegrünung und Anpflanzgebot Flurstück 97

Zur Anlage der begrünten und begehbaren Dachfläche mit Kinderspielplatz oberhalb der Baukörper auf dem Flurstück 97 werden sowohl die Dachflächen des Garagengebäudes als auch das Dach des Versorgungs- und Dienstleistungsgebäudes begrünt. Die Aufbauhöhen der Erdschicht auf den Gebäudedecken sind entsprechend der geplanten Freiflächenutzungen unterschiedlich und basieren auf dem Freiflächenkonzept. Die Dachflächen des tiefer gelegenen Teils des Garagengebäudes (Teilfläche f) und des Versorgungs- und Dienstleistungsgebäudes (Teilfläche i) sind mit einer Erdschicht von mindestens 40 cm zu bedecken. Auf der „unteren Ebene“ wurde der Aufbau damit so gering wie möglich gehalten, um den räumlichen Bezug der unteren Ebenen zur nördlich anschließenden Platzfläche und Uferpromenade durch einen geringen Höhenunterschied optimal zu gestalten. Bei der „obersten Ebene“ soll damit eine gestalterisch unbefriedigende hohe Attika auf dem Versorgungs- und Dienstleistungsgebäude vermieden werden. Die Erdschicht von 40 cm ist ausreichend für die geplante Rasenfläche.

Der höhere Teil des Garagengebäudes (Flächen g und h) ist mit einer mindestens 60 cm hohen Erdschicht zu überdecken. Diese „mittlere Ebene“, auf der Spielgeräte und Gehölze geplant sind, hat somit ein ausreichendes Volumen für die Gehölze und die Verankerungen der Spielgeräte.

Die Dächer des Versorgungs- und Dienstleistungsgebäudes sowie des Garagengebäudes sind nur als flach geneigt zugelassen und eignen sich damit für eine Dachbegrünung. Alle Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Ausgenommen davon sind Flächen, die für die Durchwegung oder zur Anlage des Kinderspielplatzes notwendig sind. Ebenfalls nicht begrünt werden müssen Flächen, die für technische Einrichtungen (u.a. Belüftungsanlagen) und Beleuchtungsanlagen benötigt werden.

Die Festsetzung dient der Sicherung einer zusammenhängenden Grünfläche mit Kinderspielplatz. Die Fläche ist in den Freiraum mit der als Straßenland aufgegebenen nördlichen Spange der Fanny-Zobel-Straße und der Platzfläche zwischen den Gebäuden und der Uferpromenade integriert und führt zu einer hohen Freiraum- und Aufenthaltsqualität.

Textliche Festsetzung Nr. 17

Die Dachflächen des Baukörpers „Versorgung und Dienstleistung“ Teilfläche i und der Garagengebäude Teilflächen f, g und h sind als flach geneigte Dächer auszubilden. Die Dachflächen des Baukörpers „Versorgung und Dienstleistung“, Teilfläche i und des Garagengebäudes, Teilfläche f sind mit einer Erdschicht von mindestens 0,4 m, die Dachflächen der Garagengebäude, Teilflächen g und h sind mit einer Erdschicht von mindestens 0,6 m zu überdecken und intensiv zu begrünen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Kinderspielplätze sowie technische Einrichtungen und Beleuchtungsanlagen.

Angelehnt an: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB

Die Festsetzung dient der Sicherung der Begrünung der begrünten und begehbaren Dachfläche mit Kinderspielplatz und trägt damit zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas und

der Freiraum- und Aufenthaltsqualität bei. Für die Bepflanzung wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste empfohlen.

2.7.3 Baumpflanzungen

Zur Sicherung einer Begrünung innerhalb des Geltungsbereichs sollen je angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum gepflanzt werden. Damit werden 18, im Freiflächenplan vorgesehene Bäume planungsrechtlich gesichert. Ziel ist es, trotz des hohen Versiegelungsgrades, möglichst viele Bäume zu realisieren.

Textliche Festsetzung Nr. 18

Im Vorhabengebiet ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Angelehnt an: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB

Die Bäume dienen der Freiraumgestaltung der in besonderer Lage befindlichen Grundstücke und der Verbesserung des Naturhaushaltes, insbesondere des örtlichen Kleinklimas.

Die Freiflächenplanung berücksichtigt die festgesetzten Baumpflanzungen und wird Anlage zum Durchführungsvertrag.

2.7.4 Entwässerung

Das anfallende Regenwasser kann aufgrund der fast vollständigen Unterbauung durch eine Tiefgarage nicht Vor-Ort versickert werden. Es muss über die Regenwasserkanalisation entwässert werden. Aufgrund der vorausgehenden Planung des Gebiets, die ebenfalls eine vollständige Unterbauung und eine 100 % Versiegelung vorsah, ist das Leitungsnetz entsprechend dimensioniert worden. Das Vorhaben führt zu keiner Änderung der grundsätzlichen Voraussetzungen für die Einleitung. Es müssen jedoch Umbauten vorgenommen werden.

In den beiden senkrecht zum Spreeufer verlaufenden Straßenabschnitten der Fanny-Zobel-Straße befinden sich Regenwasserkanäle DN 300, die jeweils ein Auslaufbauwerk in die Spree haben. Der östliche Regenwasserkanal im Bereich des Uferstreifens quert die geplante Tiefgarage. Damit kann auch das östliche Auslaufbauwerk nicht mehr genutzt werden.

Die Ableitung des Regenwassers soll über eine neu zu errichtende Leitung südlich des, auf Flurstück 97 geplanten, Versorgungs- und Dienstleistungsgebäudes erfolgen. Die Zugänglichkeit erfolgt über das südlich angrenzende Nachbargrundstück. Der Vorhabenträger hat dazu eine nachbarschaftliche Vereinbarung geschlossen. Ein Fahr- und Leitungsrecht wird im Grundbuch gesichert. Der westliche Regenwasserkanal befindet sich überwiegend im öffentlichen Straßenland und ist auf Flächen in privatem Eigentum (Flurstück 118) bzw. künftigen Flächen in privatem Eigentum (Uferweg) durch Fahr- und Leitungsrechte auf den Flächen a und b gesichert.

Die Umbaukonzeption wurde durch die BWB mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz abgestimmt. Die geplante Veränderung des Einleitbauwerkes mit seinem Einzugsgebiet wird im Rahmen der Baugenehmigung bei der Wasserbehörde neu beantragt.

2.8 Sonstige Festsetzungen

2.8.1 Straßenverkehrsfläche

2.8.1.1 Erschließungsmaßnahmen mit überregionaler Bedeutung

Vorgaben wegen baulicher Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung aufgrund von Planfeststellungen sind im Plangebiet nicht zu beachten.

2.8.1.2 Erschließung des Plangebiets

Das neue Vorhaben auf den Flurstücken 118 und 97 ist über die Martin-Hoffmann-Straße und die Fanny-Zobel-Straße erschlossen.

Im Rahmen des Bebauungsplans wurde ein Verkehrsgutachten (LK Argus, Stand August / November 2014) erarbeitet, das die Auswirkung des Vorhabens auf die Verkehrssituation und auf die Nachbarschaft sowie die Funktions- und Leistungsfähigkeit insgesamt untersucht. Dabei wurden auch die Entwicklung eines Museumshafens an der Spree und die Entwicklungspotentiale im Geltungsbereich des XV-30a ebenso in die Betrachtung einbezogen, wie die Auswirkungen des Veranstaltungsortes „Arena“.

Für das Hauptverkehrsnetz wurden dabei die Verkehrsbelastung aus der Straßenverkehrserhebung, Verkehrslenkung Berlin 2009 und die objektkonkrete Verkehrsprognose 2025 für das Bauvorhaben Weiterführung A 100 – 16. BA (VMZ Berlin Betreibergesellschaft mbH, Stand Oktober 2008), zugrunde gelegt. Für die Ermittlung der inneren Erschließungssituation wurden im November 2012 eine Verkehrserhebung sowie eine Anwohnerbefragung in der Martin-Hoffmann-Straße und der Fanny-Zobel-Straße durchgeführt.

Um aktuelle Änderungen im Umfeld des Planungsgebiets zu erfassen wurde im Dezember 2015 eine ergänzende Verkehrserhebung, (Aktualisierung der Verkehrsdaten, Fuhrmann, Februar 2016) durchgeführt. Diese sollte insbesondere eine in den Stellungnahmen der Anwohner/Bürger beschriebene mögliche Zunahme des Kfz-Verkehrs prüfen. Der Vergleich der Verkehrswerte zwischen November 2012 und Dezember 2015 ergab, dass die Verkehrsmenge in dem Untersuchungsgebiet trotz der weiteren Bebauung und der Eröffnung einer Autovermietung an der Martin-Hoffmannstraße sich nicht wesentlich verändert hat. Die Gegenüberstellung zeigt, dass die Verkehrsbelastung am Zähltag 10.12.2015 auf der Eichenstraße um 9% zugenommen und die Verkehrsbelastung auf der Martin-Hoffmann-Straße um 13% abgenommen hat. Das Ergebnis der Kennzeichenerfassung ist, dass der Anteil des Durchgangsverkehrs auf dem Straßenzug Martin-Hoffmann-Straße/ Eichenstraße zwischen der Eisenstraße und Puschkinallee 10 % der Gesamtverkehrsbelastung beträgt. Insgesamt führt das Ergebnis nicht zur nicht zur Änderung der vorhergehenden Beurteilung der verkehrstechnischen und der schalltechnischen Untersuchung.

Durch das Vorhaben werden unter Berücksichtigung eines nach Nutzungen differenzierten Modal Splits und Besetzungsgrads für den Pkw-Verkehr 1.210 Pkw – Fahrten pro Tag ermittelt, unter Berücksichtigung des Lieferverkehrs 1.274 Kfz-Fahrten/Tag. Bei einer weiteren Entwicklung im Umfeld, u.a. bei dem Museumshafens, wird von insgesamt 2.190 Kfz-Fahrten/Tag ausgegangen.

Das Verkehrsgutachten für den Bebauungsplan XV-30b VE kommt zu dem Ergebnis, dass das Verkehrsaufkommen der geplanten Nutzungen grundsätzlich über das bestehende Verkehrssystem abgewickelt werden kann. Es zeigt sich, dass die Zählraten aus 2012 wesentlich unter den Prognosedaten von 1994 (FPB, Dezember 1994) liegen, auf denen das Erschließungskonzept bzw. die Querschnitte beruhen. Das Netz der Sammel- und Erschließungsstraßen bestehend aus der Eichenstraße, Martin-Hoffmann-Straße und der Fanny-Zobel-Straße ist entsprechend für die Verkehrsmengen ausgelegt. Das interne Straßennetz – bestehend aus der Eichenstraße, der Martin-Hoffmann-Straße und der Fanny-Zobel-Straße ist entsprechend für die Verkehrsmengen ausgelegt. Die Martin-Hoffmann-Straße kann als Sammelstraße entsprechend ihrem Querschnitt eine Verkehrsbelastung von ca. 5.000 - 10.000 Kfz/Tag bewältigen. Die westliche und östliche Fanny-Zobel-Straße und die Eichenstraße sind als reine Erschließungsstraßen entsprechend ihrem Querschnitt für Verkehrsbelastungen von bis zu 5.000 Kfz/Tag ausgelegt. Auch nach der Entwicklung wird diese Leistungsfähigkeit nicht erreicht.

Die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte Eichenstraße/Puschkinallee, Martin-Hoffmann-Straße/Eisenstraße und Martin-Hoffmann-Straße/westliche und östliche Fanny-Zobelstraße wurde untersucht. Die Knotenpunkte Martin-Hoffmann-Straße/westliche und östliche Fanny-Zobelstraße sowie Martin-Hoffmann-Straße/Eisenstraße sind demnach auch in der Spitzenstunde (auch nach Fertigstellung des 16. Bauabschnittes der A 100) noch leistungsfähig. Die weitere Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Eichenstraße/Puschkinallee kann durch Maßnahmen zur Verbesserung der Einsehbarkeit des Knotenpunktes und des Ver-

kehrsablaufes gesichert werden. Dazu ist die Anlage einer neuen Markierung für eine gesicherte Aufstellfläche für Linksabbieger aus der Eichenstraße sowie einer baulichen Querungshilfe für die Fußgänger vorgesehen.

Der Bezirk und der Vorhabenträger vereinbaren im Durchführungsvertrag, dass der Vorhabenträger rechtzeitig vor Aufnahme der Nutzungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-30b VE in Abstimmung mit den Fachbehörden und auf eigene Kosten die vorgenannten erforderlichen baulichen und Markierungsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets am Knotenpunkt Eichenstraße/Puschkinallee durchführen lässt (vgl. hierzu Kap. III 2.10).

Die Mehrheit der Zu- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen für die Bewohner und Bewohnerinnen sowie die Beschäftigten liegt südlich der nördlichen Fanny-Zobel-Straße. Die nördliche Fanny-Zobel-Straße wird zum Erreichen der Tiefgaragen nicht benötigt. Die Erschließung der vorhandenen Nutzungen an den beiden Stichstraßen der Fanny-Zobel-Straße ist damit gesichert.

Eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen (350) kann in der geplanten Tiefgarage gewährleistet werden.

2.8.1.3 Verkehrsberuhigung des nördlichen Bügels der Fanny-Zobel-Straße

Das Erschließungskonzept sieht für den nördlichen Bügel der Fanny-Zobel-Straße eine Entwidmung und damit eine Verkehrsberuhigung vor. Der Bezirk hat in einem gesonderten förmlichen Verfahren nach den Bestimmungen des Berliner Straßengesetzes diesen nördlichen „Bügel“ der Fanny-Zobel-Straße für den öffentlichen Verkehr eingezogen. Die weitere öffentliche Nutzung durch Fußgänger wird über ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert. Des Weiteren ist ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger vorgesehen. Die Fläche soll künftig unbebaut bleiben und für den Fußgängerverkehr nutzbar bleiben. Dadurch werden die vielfältigen Quermöglichkeiten für Fußgänger zwischen Spreeufer und öffentlicher Grünfläche mit Spielplatz verbessert.

Der nördliche „Bügel“ der Fanny-Zobel-Straße, der bisher den westlichen und den östlichen Teil der Fanny-Zobel-Straße miteinander verbindet, hat bereits im Bestand keine städtebaulich relevante Erschließungsfunktion für den Kfz-Verkehr. Die nördliche Verbindung der Fanny-Zobel-Straße dient zurzeit nur als Erschließung der dort angelegten 18 Stellplätze.

Aus der verkehrlichen Analyse, der Verkehrsuntersuchung und der Befragung der Anwohner heraus ist festzustellen, dass der nördliche Teil der Fanny-Zobel-Straße überwiegend von Fremdverkehr und von sog. Fremdparkern (Pendlern) genutzt wird. Durch diesen Fremdverkehr wird das Wohngebiet unnötig belastet.

Die nördliche Verbindung der Fanny-Zobel-Straße ist für eine Erschließung des mit dem Bebauungsplan XV-30b VE beabsichtigten Vorhabens und der damit verbundenen künftigen Nutzung nicht erforderlich, weil das neue Vorhaben auf den Flurstücken 118 und 97 gemäß den Feststellungen des Verkehrsgutachtens bei dem künftig zu erwartenden Verkehrsaufkommen über die Martin-Hoffmann-Straße sowie über den westlichen und den östlichen Teil der Fanny-Zobel-Straße ausreichend erschlossen wird.

Wenn die nördliche Fanny-Zobel-Straße für den KFZ-Verkehr aus dem Verkehrsnetz genommen wird, können der westliche und der östliche Teil der Fanny-Zobel-Straße zu Stichstraßen mit entsprechend großen, für den öffentlichen Verkehr ausgebildeten Wendeanlagen umgewandelt werden. Hierdurch verbessert sich die verkehrliche Leistungsfähigkeit des restlichen, verbleibenden Erschließungssystems auch für den Ziel- und Quell-KFZ-Verkehr, da Beeinträchtigungen durch Fremdverkehr reduziert werden.

Um die Erschließung zu optimieren und die Belastung der Anwohner durch den zusätzlichen Verkehr zu verringern und verträglich zu gestalten, wurde die innere Erschließung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-30b VE in drei Varianten untersucht (LK Argus, August / November 2014 vgl. zu den Erschließungsvarianten unter Kap. III 2.8.1.4). Ziel war es, die Erschließung so zu optimieren, dass die Belastung der Anwohner durch den zusätzlichen Verkehr verringert wird. Allen Varianten liegt die vorstehend erläuterte Ver-

meidung des KFZ-Verkehrs im nördlichen Abschnitt der Fanny-Zobel-Straße (s.o.) zugrunde.

Durch die Verkehrsberuhigung des nördlichen Bügels der Fanny-Zobel-Straße entstehen neben der Vermeidung des motorisierten Verkehrs folgende weitere Vorteile:

Schaffung eines hochwertigen und zusammenhängenden Freiraums:

Auf dem südlichen Grundstück wird eine private, aber öffentlich nutzbare Grünfläche mit Kinderspielplatz entstehen. Die Spielplatzfläche soll sowohl dem Vorhaben als auch der umliegenden Wohnbebauung dienen. Durch den nördlichen Teil der Fanny-Zobel-Straße wird die Grünfläche mit Spielplatz insbesondere von der nördlich gelegenen öffentlichen Freifläche im Uferbereich isoliert. Es würden zwei getrennte separate Freiflächen entstehen. Neben dem Flurstück 97 mit einer Fläche von ca. 3.000 m² entsteht im Flurstück 118 eine private aber ebenfalls öffentlich nutzbare Freifläche zwischen den Gebäudesockeln, die zuzüglich des Abschnittes der Uferpromenade ca. 2.700 m² ausmacht. Durch den Einbezug des nördlichen Bereichs der Fanny-Zobel-Straße wird eine deutlich größere zusammenhängende Fläche von ca. 6.730 m² geschaffen, die bis an die Spree heranreicht. Die Freiflächen können in einem Freiflächenkonzept im Zusammenhang gestaltet werden. Dieses einheitliche Freiflächenkonzept begründet gegenüber der bisherigen Planung, die lediglich Durchlässe in Verlängerung der Fanny-Zobel-Straße vorsah, eine deutlich bessere Freiraum- und Aufenthaltsqualität. Mit der Minimierung der Grundfläche der Bebauung auf dem Flurstück 118 durch drei Punkthochhäuser entstehen einerseits hohe Aufenthaltsqualitäten für die Neubauten und verbleiben andererseits die Qualitäten der Bestandsbauten durch vielfältige Blickkontakte und Bezüge zur Spree. Durchwegungen zur Uferpromenade über den Spreeplatz zwischen dem Hotel und den Wohntürmen sowie über den Vorplatz zwischen den Wohntürmen ermöglichen einen direkten Zugang zur Spree und unterstützen die offene Wirkung der Architektur. Die Einbeziehung des nördlichen Bügels der Fanny-Zobel-Straße in das Freiraumkonzept stellt eine konsequente und folgerichtige Umsetzung des nun zur Spree stärker geöffneten Konzeptes dar.

Somit kann an der Spree ein, der attraktiven Lage angemessener hochwertiger, für die Öffentlichkeit nutzbarer Freiraum entstehen.

Vermeidung von Gefahrenbereichen:

Die Zugänglichkeit der Grünfläche mit dem öffentlichen Spielplatz (Flurstück 97) soll über zwei Zugänge gewährleistet sein. Die Fläche ist nur durch Überqueren der Straßen erreichbar, was ein Sicherheitsrisiko insbesondere für Kinder darstellt. Die Aufgabe des nördlichen Abschnitts der Fanny-Zobel-Straße für den KFZ-Verkehr ermöglicht es, im Gebiet nördlich der Martin-Hoffmann-Straße den Spielplatz sicher zu erreichen. Infolge der Verkehrsberuhigung können die nach Verwirklichung des Vorhabens sicherlich vielfältig und intensiv genutzten, nördlich gelegenen Anbindungen zwischen der Uferzone und der öffentlichen Grünfläche einschließlich des öffentlich nutzbaren Spielplatzes auf dem Flurstück 97 ohne Gefährdungen, die von KFZ-Verkehr ausgehen können, genutzt werden.

Nachteilig wirkt sich der Wegfall von kostenfreien 18 Stellplätzen aus:

Dabei ist zu berücksichtigen, dass 10 der Stellplätze im Nordbügel der Fanny-Zobel-Straße voraussichtlich auch bei Realisierung der ursprünglich geplanten weiteren TwinTowers und deren Erschließung entfallen wären. Eine weitere Reduzierung auf der südlichen Seite wäre aufgrund der erforderlichen Zugänge der geplanten Grün- und Freifläche, unabhängig von dem neuen Vorhaben zu erwarten gewesen.

Die entfallenden Stellplätze werden in der Tiefgarage des Vorhabens angeboten. Die geplante Anzahl von 350 Stellplätzen ist ausreichend für das Hotel und die Wohnungen, die weiteren gewerblichen Nutzungen und den Museumshafen. Das Angebot bietet darüber hinaus noch einen Puffer, um weiteren Bedarf, der aus dem Wegfall der öffentlichen Stellplätze im nördlichen Bügel der Fanny-Zobel-Straße entsteht, zu decken.

Die positiven Auswirkungen einer Verkehrsberuhigung und Einziehung für den öffentlichen Verkehr überwiegen gegenüber der einzig erkennbaren negativen Auswirkung, des Wegfalls der 18 öffentlichen, kostenfreien Stellplätze. Vor dem Hintergrund, dass die Stellplätze

auf der nördlichen Seite ein Provisorium darstellen und ein Wegfall bzw. eine Reduzierung in der ursprünglichen Masterplanung bereits vorgesehen war und die Stellplätze nun ersatzweise in der geplanten Tiefgarage angeboten werden, ist dies jedoch vertretbar. Durch die Auflösung der Stellplätze wird zudem eine intensivere Nutzung des Nordbügels vermieden und der Parkverkehr in die Tiefgarage gelenkt.

Die Funktionsfähigkeit der beiden Stiche der Fanny-Zobel-Straße wird über Wendehammer hergestellt. Die Zugänglichkeit der Fläche des nördlichen Bügels der Fanny-Zobel-Straße für die Öffentlichkeit, Fläche e, wird durch ein Gehrecht für die Allgemeinheit sowie durch Leitungsrechte für die zuständigen Unternehmensträger (textliche Festsetzung Nr. 23) gesichert.

2.8.1.4 Varianten der inneren Erschließung

Um die Erschließung zu optimieren und die Belastung der Anwohner durch den zusätzlichen Verkehr zu verringern und verträglich zu gestalten, wurde die Erschließung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-30b VE in drei Varianten untersucht. Ziel war es, die Erschließung so zu optimieren, dass die Belastung der Anwohner durch den zusätzlichen Verkehr verringert wird.

Allen Varianten liegt die beschriebene Vermeidung des KFZ-Verkehrs im nördlichen Abschnitt der Fanny-Zobel-Straße zu Grunde (Kap. III 2.8.1.3).

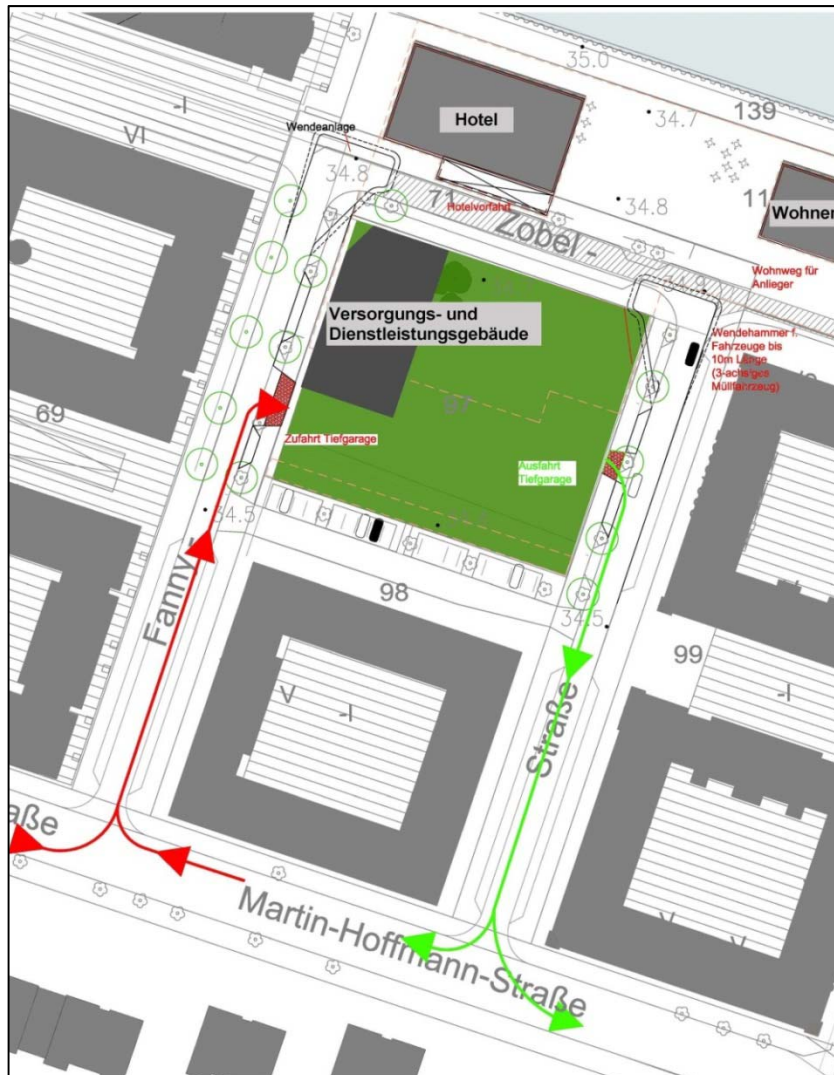


Abb. 5: Erschließungsvariante 3

Es wurden folgende Varianten untersucht:

- In der Variante 1 soll die Erschließung über die Martin-Hoffmann-Straße, die westliche Fanny-Zobel-Straße, die Eichenstraße und die Privatstraße zwischen Eichenstraße und westlicher Fanny-Zobel-Straße erfolgen.
- In der Variante 2 wird wiederum die östliche Fanny-Zobel-Straße vom Zu- und Ausfahrtsverkehr der Tiefgarage/Garage freigehalten. Die Erschließung erfolgt von der Martin-Hoffmann-Straße kommend über die westliche Fanny-Zobel-Straße und zwar vollständig über den südlichen Teilabschnitt. Die Ausfahrt soll vollständig in Richtung Martin-Hoffmann-Straße erfolgen.
- In der Variante 3 soll die Zufahrt zur Tiefgarage/Garage über die westliche Fanny-Zobel-Straße erfolgen und die Ausfahrt über die östliche Fanny-Zobel-Straße und sich auf der Martin-Hoffmann-Straße in beide Richtungen verteilen.

Die Variante 1 stellt sich zwar als verträglich für das Wohnumfeld dar, bedarf aber der Zustimmung des Eigentümers der Privatstraße. Aufgrund einer Lastbeschränkung der Straße und der damit verbundenen Restriktionen wird empfohlen, statt der Variante 1 die Variante 3 mit getrennter Verkehrsführung für den Ziel- und Quellverkehr umzusetzen.

Die Variante 3 hat gegenüber Variante 2 den Vorteil, dass der Erschließungsverkehr in der östlichen und westlichen Fanny-Zobel-Straße jeweils nur in eine Richtung fährt und sich dies vorteilhaft auf die Leichtigkeit des Verkehrsablaufes auswirkt. Die Verkehrsbelastung wird auf zwei Straßen verteilt und damit wird eine gleichmäßige Verkehrsverteilung erzielt.

Aus diesen Gründen wurde empfohlen, die Variante 3 (siehe Abb. 5) weiter zu verfolgen und der Planung mit den nachfolgenden weiteren Empfehlungen zu Grunde zu legen

2.8.1.5 Empfohlene Maßnahmen

In dem Verkehrsgutachten (LK Argus, Stand August / November 2014) werden folgende Maßnahmen empfohlen, mit denen sich die Verkehrssituation verbessert und die Bebauung "Hotel und Wohnen an der Spree", die Nutzungen innerhalb des Bebauungsplans XV-30a sowie der Museumshafen verkehrsverträglich in das Gebiet integrieren lassen. Davon finden folgende Empfehlungen im Rahmen des Bebauungsplans / Durchführungsvertrags ihren Niederschlag:

- Markierung für eine gesicherte Aufstellfläche für Linksabbieger aus der Eichenstraße in die Puschkinallee und die Herstellung einer baulichen Querungshilfe für die Fußgänger am Knotenpunkt Eichenstraße/Puschkinallee, die die Leistungsfähigkeit der Verkehrsabwicklung gewährleistet
- Einrichtung einer geeigneten Querungshilfe für den querenden Fußgängerverkehr auf der Martin-Hoffmann-Straße zur Verbindung der öffentlichen Grünflächen nördlich und südlich der Martin-Hoffmann-Straße sowie zur Dämpfung der Geschwindigkeit und der Erhöhung der Verkehrssicherheit von Fußgängern und Radfahrern
- Die östliche Fanny-Zobel-Straße ist als Sackgasse mit Wendeanlage geeignet für Müllfahrzeuge anzulegen.
- Die westliche Fanny-Zobel-Straße soll ebenfalls als Sackgasse mit Wendeanlage und mit Anbindung Privatstraße ausgebildet werden.

Es werden im Gutachten folgende weitere Maßnahmen genannt, die nicht im Rahmen des Bebauungsplans geregelt werden können. Der Bezirk und der Vorhabenträger sind bemüht, diese im Rahmen der Realisierung weiterzuverfolgen:

- Der Busverkehr zur Arena Berlin sollte hauptsächlich über die Eichenstraße geführt werden und nicht mehr durch die Martin-Hoffmann-Straße/Fanny-Zobel-Straße.
- Der geplante Museumshafen sollte für den Busverkehr ebenfalls über die Eichenstraße erschlossen werden. Der Besucherverkehr kann die Tiefgarage/Garage im

Bereich B-Plan XV-30b VE nutzen. (Die Bereitstellung von Stellplätzen ist planerisch im Vorhaben vorgesehen.)

- Car-Sharing sollte verstärkt angeboten und kommuniziert werden.
- Die gute Akzeptanz des ÖPNV-Angebotes bei den Anwohnern soll auch bei den zukünftigen Nutzern kommuniziert werden.
- Für die Kunden der Einzelhandelseinrichtung sollte eine leichte Auffindbarkeit der Tiefgaragenzufahrt und des Zuganges der Einzelhandelseinrichtung angestrebt werden. Durch Beschilderung an der Martin-Hoffmann-Straße soll frühzeitig auf die Zufahrt zur Tiefgarage/Garage hingewiesen werden (Beschilderung, Sicherung im Durchführungsvertrag). Fahrradstellplätze sollen auf kurzem Weg von der Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtung erreichbar sein.

Die nördliche Fanny-Zobel-Straße dient dem Anliegerverkehr des Hotels sowie dem Fußgängerverkehr und wird verkehrsberuhigt. Sie wurde als öffentliche Verkehrsfläche eingezogen. Die Übergabe und der Umbau des nördlichen Bügels der Fanny-Zobel-Straße werden im Durchführungsvertrag gesichert (siehe Kap. III 2.10).

Im Durchführungsvertrag wird sichergestellt, dass die Zufahrt zur Tiefgarage/Garage über die westliche Fanny-Zobel-Straße und die Ausfahrt über die östliche Fanny-Zobel-Straße erfolgt. Darüber hinaus verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Herstellung baulicher Anpassung und Markierungsarbeiten außerhalb des Geltungsbereichs an dem Knotenpunkt Puschkinallee/Eichenstraße zur Bewältigung des durch das Vorhaben entstehenden Verkehrs.

Da die planfestgestellten Unterlagen zum Bau der A 100, 16. BA am Knoten Elsenstraße/Am Treptower Park von einem Kfz-Verkehr in der Straße Am Treptower Park zwischen Elsenstraße und Puschkinallee in beide Fahrtrichtungen ausgehen (eine Geradeaus-Spur in der südlichen Zufahrt Am Treptower Park), wird es mittelfristig zu einer Veränderung der Verkehrslösung auch am Knoten Eichenstraße/Puschkinallee kommen. Hierfür liegen derzeit noch keine Pläne vor, so dass eine Berücksichtigung der künftigen Lösung im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht möglich ist. Es wird zu einem späteren Zeitpunkt zu Anpassungen des Knotens kommen, die jedoch nicht durch das Vorhaben bedingt sind.

Um den ermittelten Bedarf an Stellplätzen für das Vorhaben zu decken, sind 270 Stellplätze ausreichend. Die geplante Anzahl von 350 Stellplätzen ist somit ausreichend für das Hotel und die Wohnungen, die weiteren gewerblichen Nutzungen und den Museumshafen. Das Angebot bietet darüber hinaus noch einen Puffer, um weiteren Bedarf, der aus dem Wegfall der öffentlichen Stellplätze im nördlichen Bügel der Fanny-Zobel-Straße entsteht, zu decken.

Östliche und westliche Fanny Zobel-Straße

Die östliche Fanny-Zobel-Straße wird als Sackgasse mit Wendeanlage für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug angelegt. Die westliche Fanny-Zobel-Straße wird ebenfalls als Sackgasse mit Wendanlage und Überlauf zur Privatstraße südlich der TwinTowers ausgebildet. Die Festsetzung der Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Textliche Festsetzung Nr. 19

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Angelehnt an: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

2.8.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

2.8.2.1 Durchwegung von der Fanny-Zobel-Straße zum Uferstreifen (Fläche a)

Westlich des geplanten Hotels führt in Verlängerung der westlichen Fanny-Zobel-Straße eine Durchwegung zur Spree (Flächen a und b).

Die Fläche a gehört zum Flurstück 118 und befindet sich damit im Eigentum des Vorhabenträgers. Auf der Fläche a wird ein Gehrecht in einer Breite von 3 m zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Damit wird die öffentliche Erreichbarkeit des Uferstreifens gesichert.

Außerdem befindet sich unterhalb der Geländeoberkante eine Regenwasserleitung, die in die Spree mündet. Diese wird mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger gesichert. Zur Erreichbarkeit wird zusätzlich auch ein Fahrrecht für den Unternehmensträger der Regenwasserleitung gesichert. Das Fahr- und Leitungsrecht wird auf einer maximalen Breite von 7,5 m sowohl auf Fläche a als auch auf Fläche b gesichert.

Textliche Festsetzung Nr. 20

Die Fläche a ist zwischen dem westlichen Teilstück der Fanny-Zobel-Straße und der Fläche b auf einer Breite von 3 m mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie auf einer Breite von max. 7,5 m mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Angelehnt an: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

2.8.2.2 Zugang und wasserseitiger Teilbereich der Uferpromenade (Fläche b)

Die Fläche b besteht zum einen aus dem nördlich an die Fläche a angrenzenden Zugang zum Ufer. Dieser Teilbereich des 10,5 m breiten Uferstreifens (6 m in Flurstück 139; 4,5 m in Flurstück 118) wird vollständig mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger der unterirdisch verlaufenden Regenwasserleitung (siehe Kap. 2.8.2.1) belastet.

Zum anderen besteht Fläche b aus einem 3 m breiten Streifen entlang des Spreeufers. Hier wird ebenfalls ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger gesichert. Das Fahr- und Leitungsrecht ist parallel des Ufers einzuräumen, da dort eine Elektroleitung zu sichern ist, an die eine Wegebeleuchtung angeschlossen werden soll.

Textliche Festsetzung Nr. 21

Die Fläche b ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Angelehnt an: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

2.8.2.3 Uferpromenade (Fläche c)

Entlang der Spree führt die insgesamt 10,5 m breite Uferpromenade weiter bis zur Eisenbrücke und zum Treptower Park. Bisher befand sich nur der südliche Teil der Promenade (Flurstück 118) in einer Tiefe von 4,50 m in privatem Eigentum und konnte unter Wahrung einer Durchgängigkeit mit einer lichten Mindesthöhe von 6,50 m überkragend bebaut werden. Der nördliche Teil in einer Tiefe von 6 m (Flurstück 139) befand sich in öffentlichem Eigentum und ist erst im Januar 2016 an den Bezirk Treptow-Köpenick übertragen und im Grundbuch eingetragen worden.

Der Vorhabenträger hat nun das Flurstück 139 übernommen und sichert im Durchführungsvertrag die Erhaltung, Pflege und Verkehrssicherungspflicht zu, da das geplante Vorhaben die Uferpromenade zum Teil mit einbezieht. Der östliche Wohnturm ragt oberhalb von 8,5 m 3,5 m in den bisher öffentlichen Teil der Uferpromenade hinein (siehe Nebenzeichnung 2). Die Höhe von 43,5 m ü NHN / 8,5 m über Geländeoberkante gewährleistet eine uneingeschränkte Nutzung der Uferpromenade.

Die Fläche c umfasst auch eine Durchwegung des Vorhabengebiets in Verlängerung der östlichen Fanny-Zobel-Straße. Vor diesem Hintergrund wird die Fläche c als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt und die öffentliche Zugänglichkeit mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.

Ein Radfahrrecht wird für Fläche c nicht eingeräumt: Innerhalb des Bebauungsplans XV-30b VE wurde entlang des Ufers kein Radfahrrecht vorgesehen, da der Europa-Radweg R1 100 m entfernt verläuft. Die südlich des Gebiets gelegene Puschkinallee ist Bestandteil des

bezirklichen Radwegekonzeptes Treptow-Köpenick, das im Mai 2011 beschlossen wurde. Danach gehört die Uferpromenade nicht zum Zielnetz der Radwege.

Der vorhandene Radweg an der Elsenstraße – An den Treptowers von der Puschkinallee bis zur Elsenbrücke ist öffentliches Straßenland und führt im weiteren Verlauf auf die andere Seite der Spree nach Friedrichshain. Hier verläuft die Tangentialroute 4 des Berliner Fahrradroutenhauptnetzes. Dieser Radweg hat keine Verbindung zur Brückenunterführung.

Darüber hinaus findet ein Radweg/ein Radfahrrecht im dem XV-30b VE benachbarten B-Plan XV-30a keine Fortsetzung.

Im Geltungsbereich des XV 30a befindet sich der östliche Bereich des Uferwegs in privatem Eigentum und ist nur als Gehrrecht über eine Baulast gesichert. Als der damalige städtebauliche Vertrag mit dem damaligen Vorhabenträger für das Plangebiet XV-30a verhandelt wurde, gab es die jetzige Brückendurchfahrt an der Elsenbrücke in einer Breite von nur ca. 2-3 m, die sich auch außerhalb des Geltungsbereiches des XV-30a befindet, noch nicht. Am Ende des vereinbarten Gehrechtes im XV-30a befindet sich auch jetzt noch eine Treppe, so dass damals, wie heute, ein Radfahrrecht keinen Sinn ergibt, da eine Weiterführung nicht umsetzbar ist.

Die Engstelle an der Elsenbrücke an der Fußgänger- und Fahrradverkehr aufeinander treffen würden, ist zu schmal und stellt eine Gefahrenquelle dar. Gemäß den Ausführungsvorschriften zu § 7 des Berliner Straßengesetzes über Geh- und Radwege (AV Geh- und Radwege) selbstständig geführte gemeinsame Geh- und Radwege 4,00 m breit sein. Gemeinsame Geh- und Radwege kommen allerdings nur in Betracht, wenn der Fußgängerverkehr nicht so stark ist und es im Hinblick auf die Verkehrssicherheit der Fußgänger vertretbar erscheint. Andernfalls muss der Gehweg baulich getrennt vom Radweg geführt werden. Nach Einschätzung des Straßen- und Grünflächenamtes ist im vorliegenden Fall eine Trennung von Geh- und Radweg erforderlich. Die Regelbreite beträgt dann für den Radfahrer im Zweirichtungsverkehr 2,50 m + 0,25 m beidseitigen Sicherheitsabstand sowie 2,50 m Gehwegbreite, also eine Gesamtbreite von 5,50 m.

Textliche Festsetzung Nr. 22

Die Flächen c und d sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Angelehnt an: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die Festsetzungen dienen der Sicherung der Uferpromenade und deren Erreichbarkeit.

2.8.2.4 Anbindung an die öffentliche Parkanlage (Fläche d)

Von der Fanny-Zobel-Straße wird innerhalb der Fläche d eine Anbindung zur südöstlich gelegenen öffentlichen Parkanlage „Grünes Dreieck“ durch ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert (siehe textliche Festsetzung Nr. 22). Das Gehrecht verläuft in der östlichen Verlängerung der Nordspange der Fanny-Zobel-Straße. Damit wird eine ausreichende öffentliche Durchwegung sichergestellt.

Die Festsetzung dient der Vernetzung von Freiräumen über das private Grundstück.

2.8.2.5 Zugänglichkeit der Nordspange der Fanny-Zobel-Straße (Fläche e)

Durch die Beschränkung des Verkehrs auf den nicht motorisierten Verkehr im Bereich des ehemals nördlichen Bügels der Fanny-Zobel-Straße wird der bestehende Verkehr reduziert und der Neuverkehr durch das Vorhaben verträglich organisiert: (LK Argus, Verkehrsgutachten, August / November 2014 (siehe Kap. III. 2.8.1).

Um die öffentliche Zugänglichkeit und die Leitungsrechte zu sichern, wird der ehemals nördliche Teil der Fanny-Zobel-Straße als nicht überbaubare Grundstücksfläche mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und einem Fahr- und Leitungsrecht für die zuständigen Unternehmensträger belastet. Die Gehrechte werden entsprechend der Verkehrsflächenplanung in einer Breite von mind. 3 zwischen der westlichen und östlichen Fanny-Zobel-Straße eingeräumt. Die Fahr- und Leitungsrechte werden in einer Breite von max. 7,5 m als Verbindung zwischen dem westlichen und dem östlichen Teilstück der Fanny-Zobel-Straße eingeräumt.

Das Gehrecht für die Allgemeinheit dient der öffentlichen Zugänglichkeit und Anbindung des westlichen und mit dem östlichen Teilstück der Fanny-Zobel-Straße sowie der weiteren für die Öffentlichkeit zugänglichen Flächen, wie Spielplatz und Uferpromenade sowie der öffentlichen Parkanlagen. Entlang der östlichen Fanny-Zobel-Straße entfällt wegen der notwendigen Errichtung der Wendeanlage ein Teilstück des heutigen Gehwegs auf der Westseite. Der Gehweg entlang der Wendeanlage wird künftig über private Flächen geführt und mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert. Für die Freiraumgestaltung wurde ein Gesamtkonzept erstellt, das Anlage zum Durchführungsvertrag ist.

Um die bestehenden Leitungen und die Zugänglichkeit im nördlichen Bügel zu sichern, wird ein Fahr- und Leitungsrecht für die zuständigen Unternehmensträger eingeräumt. Da dieser Bereich auch durch die Tiefgarage unterbaut wird, ist die genaue Lage innerhalb der mit dem Leitungsrecht zu belastenden Fläche mit den Leitungsträgern und sonstigen Beteiligten abzustimmen.

In den beiden senkrecht zum Spreeufer verlaufenden Straßenabschnitten der Fanny-Zobel-Straße befinden sich Regenwasserkanäle DN 300. Der Vorhabenträger beabsichtigt, den Regenwasserkanal in der östlichen Verlängerung der Fanny-Zobel-Straße zu erwerben und vom Netz abzutrennen und stattdessen in Abstimmung mit den Berliner Wasserbetrieben an den Zulauf in der Verlängerung der westlichen Fanny-Zobel-Straße anzuschließen (siehe Kap. III. 2.7.4). Die Verbindung der beiden Regenwasserkanäle soll nun über den Einbau eines Regenwasserkanals südlich des Versorgungs- und Dienstleistungsgebäudes entlang der Grundstücksgrenze des Flurstücks 97 erfolgen. Das bisherige Leitungsrecht für den nicht mehr benötigten Kanal in der östlichen Verlängerung der Fanny-Zobel-Straße entfällt somit im Bebauungsplan. Ein neues Leitungsrecht für den Verbindungskanal nach Westen wird eingeräumt.

Textliche Festsetzung Nr. 23

Die Fläche e ist zwischen dem westlichen und östlichen Teilstück der Fanny-Zobel-Straße auf einer Breite von 3 m mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie auf einer Breite von mindestens 7,5 m mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Angelehnt an: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

2.8.2.6 Öffentliche Zugänglichkeit Flurstück 97 (begrünte und begehbare Dachfläche mit Kinderspielplatz)

Um auf dem Flurstück 97 die öffentliche Nutzung der begrünten und begehbaren Dachfläche als Kinderspielplatz sicherzustellen, wird diese Fläche oberhalb der festgesetzten Oberkanten der Baukörper in den Teilflächen f, g, h und i, die sich auf den Dächern des Versorgungs- und Dienstleistungsgebäudes und des Garagengebäudes befinden, mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet (siehe Nebenzeichnung 3).

Textliche Festsetzung 24

Die Fläche mit der Zweckbestimmung „begrünte und begehbare Dachfläche mit Kinderspielplatz“ ist oberhalb der festgesetzten Oberkanten der Baukörper in den Teilflächen f, g, h und i mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Angelehnt an: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

2.9 Hinweise

2.9.1 Mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden

Wie im Umweltbericht ausgeführt (siehe Kap. II. 2.3.3 und 2.3.4 – Schutzgüter Boden und Wasser), wurde zwar eine Sanierung der Altlasten angeordnet, diese schlug jedoch teilweise fehl und es verblieben erhebliche Reste, die sich durch die relativ gute Wasserdurchlässigkeit der (oberen) gesättigten Bodenschichten sehr schnell verlagern können, sobald äußere Einflüsse eine Änderung der Fließverhältnisse hervorrufen. Dies kann Auswirkungen im gesamten Plangebiet haben. Aus diesem Grund wird für das gesamte Gebiet durch einen textlichen Hinweis auf dem Plan auf den Sachverhalt hingewiesen, dass Böden erheb-

lich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können. Im Vorfeld jeder baulichen Maßnahme, die mit Grundwasserhaltungsmaßnahmen und Eingriffen in den Untergrund verbunden ist, ist eine hinreichend genaue Gefährdungsabschätzung im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung und die einzuhaltenden Auflagen mit dem zuständigen Amt für Umwelt und Natur des Bezirkes sowie ggf. auch anderen Behörden abzustimmen, um einer Verlagerung von kontaminierten Bodenschichten und Grundwasserschäden vorzubeugen.

Für bauliche Nutzungen, auch zu Wohnzwecken, oder sensible Nutzungen wie Kinderspielflächen auf den mit Schadstoffen belasteten Arealen sind dabei folgende Auflagen zu berücksichtigen:

- Alle zukünftigen baulichen Maßnahmen, die mit Eingriffen in den Untergrund ab Tiefen von > 1 m unter GOK verknüpft sind, bedürfen einer vorherigen Abstimmung mit dem Fachbereich Umweltschutz des Bezirkes.
- Bei Eingriffen in Grundwasser führende Bodenhorizonte (etwa ab 1,5 – 3 m unter GOK) ist eine solche Abstimmung zwingend erforderlich. Auflagen/Forderungen seitens des Fachbereichs Umweltschutz, aber auch anderer Behörden (Wasserbehörde, Gesundheitsamt, LaGeSi, Berufsgenossenschaften) sind möglich.
- Sofern bauliche Anlagen bis in grundwasserführende Tiefen gegründet werden sollen (Keller, Tiefgaragen etc.), sind u.U. technische Maßnahmen zu konzipieren und zu realisieren, die das Entstehen unzulässiger Schadstoffkonzentrationen in der Raumluft tief liegender Räume verhindern.
- Bei Bauwasserhaltungen sind Reinigungsanlagen vorzuhalten, die die Schadstoffkonzentration (hier: LCKW) in den geförderten Wässern soweit mindern, dass eine gefahrlose Ableitung gesichert ist.
- Bei lang andauernden Wasserhaltungen und oder der Förderung großer Wassermengen sind zusätzlich – vorbereitend und baubegleitend – Untersuchungen durchzuführen, die die möglichen Änderungen aller relevanten hydrogeologisch bedeutsamen Parameter hinreichend beschreiben und erkennen lassen.
- Die Förderung von Grundwasser für sensible Nutzungen (Gartenbewässerung, Trinkwasser) ist auf längere Frist im Plangebiet nicht zulässig.

Der textliche Hinweis auf der Planzeichnung hat folgenden Wortlaut:

Es wird darauf hingewiesen, dass im gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können. Im Vorfeld jeder baulichen Maßnahme, die mit Grundwasserhaltungsmaßnahmen und Eingriffen in den Untergrund verbunden ist, ist eine hinreichend genaue Gefährdungsabschätzung im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung und die einzuhaltenden Auflagen mit dem zuständigen Amt für Umwelt und Natur des Bezirkes sowie ggf. auch anderen Behörden abzustimmen.

Zwischen dem Vorhabenträger des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und dem Fachbereich Umweltschutz sowie der zuständigen Senatsverwaltung haben bereits mehrere Abstimmungen zu einem grundsätzlichen Konzept der Baugrube für die dreigeschossige Unterkellerung in grundwasserschonender Trogbauweise stattgefunden. Dieser Abstimmungsprozess wird im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung und der Baumaßnahme fortgesetzt.

Bei Beachtung und Einhaltung der abgestimmten Hinweise sowie technischen Vorgaben ist die Realisierung der Planungsinhalte uneingeschränkt möglich.

Die beabsichtigten Nutzungen sind trotz des voraussichtlich hohen Sanierungsbedarfs auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten tragbar.

Die Unterbauung der Spielfläche durch das Garagengebäude und das Versorgungs- und Dienstleistungsgebäude schließt eine Gefährdung der sensiblen Nutzung mit schadstoffbelastetem Boden und Grundwasser aus.

2.9.2 Pflanzliste

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 17 und 18 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzenliste vom 31.10.2013 empfohlen.

Kleinbäume und Sträucher (spielplatzgeeignet)
 Amelanchier Arten und Sorten (Felsenbirnen)
 Buddleja davidii Sorten (Sommerflieder)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Carpinus betulus Frans Fontaine (Säulen-Hainbuche)
 Cornus mas (Kornelkirsche)
 Corylus avellana (Haselnuss)
 Cotoneaster Arten und Sorten (Felsenmispel)
 Crataegus Arten und Sorten (Dorn)
 Crataegus lavalleyi Carrierei (Apfeldorn)
 Cydonia Sorten (Quitten)
 Fraxinus ornus (Blumen-Esche)
 Malus sylvestris (Apfel und Sorten)
 Malus tschonoskii (Scharlach-Apfel)
 Parthenocissus tricuspidata ‚Veitchii‘ (Wilder Wein)
 Parthenocissus quinquefolia ‚Engelmannii‘ (Mauerwein)
 Philadelphus Arten und Sorten (Garten-Jasmin)
 Potentilla fruticosa Sorten (Fingerstrauch)
 Prunus spinosa (Schlehe)
 Pyracantha Arten und Sorten (Feuerdorn)
 Quercus robur (Stieleiche)
 Rosa canina (Hundsrose)
 Rosa rugosa und andere Sorten (Kartoffelrose)
 Ribes Arten und Sorten (Johannisbeere)
 Salix Arten (Weiden)
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 Sorbus Arten und Sorten (Eberesche/Mehlbeere)
 Spirea Arten und Sorten (Spierstrauch)
 Syringa Arten und Sorten (Flieder)
 Tilia Cordata (Winterlinde)

2.10 Durchführungsvertrag

Der Bezirk hat mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag geschlossen. Die dort getroffenen Regelungen ergänzen die Festsetzungen des Bebauungsplans. Im Folgenden sind die wesentlichen Inhalte dargestellt.

Generell ist der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-30b VE. Das Vorhaben wird durch den, dem Durchführungsvertrag als Anlage beigefügten, Projektplan weiter konkretisiert. Dieser besteht aus der Konzeptbeschreibung, dem Lageplan, Ansichten und Schnitten des Entwurfs sowie dem Freiraumkonzept.

Darüber hinaus werden im Durchführungsvertrag die folgenden Verpflichtungen des Vorhabenträgers gegenüber dem Land Berlin für das Planungsgebiet konkretisiert:

- Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die erforderlichen Baumaßnahmen auf den Grundstücken des Plangebiets entsprechend der Projektplanung innerhalb einer eingeräumten Frist durchzuführen.
- Änderungen der Projektplanung und Freiraumplanung bedürfen der Zustimmung des Stadtentwicklungsamtes.
- Die Durchführung der Planung und Ordnungsmaßnahmen erfolgt durch den Vorhabenträger auf eigene Kosten, insbesondere die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse und die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung inkl. Umweltbericht.
- Verpflichtung zur Beseitigung von Altlasten in dem Umfang, der nach den möglichen und vorgesehenen Nutzungen für die Grundstücke erforderlich ist. Der Vorhabenträger hat im Vorfeld jeglicher baulichen Maßnahme, sobald diese mit Eingriffen in den Boden – dabei vornehmlich in Grundwasser führende Bereiche und/oder mit Grundwasserhaltungen verbunden ist, vorher mit Bezirk/Land Berlin abzustimmen, hier dem zuständigen bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamt und anderen Berliner Behörden, wie z. B. Wasserbehörde, Gesundheitsamt, Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit (LAGetSi), um Gefährdungen zu verhindern, Abstimmungen zu führen und uneingeschränkt den behördlich festgelegten Umgang der Sanierung und des Monitorings zu realisieren, soweit dies nach den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen erforderlich ist. Er hat eine hinreichende Ausdehnung des Monitorings im und um das Baufeld zu gewährleisten.
- Verpflichtung bei der Herstellung der Wohngebäude die DIN 4109 zum Schallschutz an den Gebäudefassaden anzuwenden und die entsprechenden Nachweise im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen,
- Verpflichtung, dass die Zufahrt zur Tiefgarage/Garage über die westliche Fanny-Zobel-Straße und die Ausfahrt über die östliche Fanny-Zobel-Straße erfolgt.
- Verpflichtung mit den Bauanträgen für die Baukörper „Hotel“ und „Versorgung und Dienstleistung“, die erforderlichen schalltechnischen Nachweise über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) zu erbringen,
- Erwerb eines Teilstückes des nördlichen Bügels der Fanny-Zobel-Straße (Flurstück 71) und Erwerb des Teilstückes der Uferpromenade (Flurstück 139),
- Übernahme der Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht für alle mit Gehfahr- und/oder Leitungsrechten belasteten Flächen,
- Sicherstellung der Eintragung entsprechender Baulasten und einer privatrechtlichen Einigung zu der auf dem Flurstück 98 vorgesehenen Unterschreitung der Abstandsflächen durch das an die südliche Grundstücksgrenze reichende Garagengebäude,

- Herstellung der im Plangebiet vorgesehenen Erschließungsanlagen nach Maßgabe des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Durchführungsvertrages:
 - Errichtung von zwei Wendehämmern im Bereich der sogenannten West- und Ostspange der Fanny-Zobel-Straße – teilweise außerhalb des Plangebiets- und aller erforderlichen Rückbau-, Änderungs- und Anpassungsmaßnahmen,
 - Einrichtung einer geeigneten Querungshilfe für den querenden Fußgängerverkehr auf der Martin-Hoffmann-Straße zur Verbindung der öffentlichen Grünflächen nördlich und südlich der Martin-Hoffmann-Straße sowie zur Dämpfung der Geschwindigkeit und der Erhöhung der Verkehrssicherheit von Fußgängern und Radfahrern
 - Entrichtung eines Ausgleichsbetrags für die entfallenden Stellplätze im nördlichen Bügel der Fanny- Zobel-Straße,
 - bauliche Anpassung und Markierungsarbeiten außerhalb des Geltungsbereichs an dem Knotenpunkt Puschkinallee/Eichenstraße zur Bewältigung des durch das Vorhaben entstehenden Verkehrs,
- Finanzierung und Herstellung eines öffentlich nutzbaren Kinderspielplatzes auf einer begrünten und begehbaren Dachfläche mit einer Nettospielfläche von 2.000 m² auf Basis des mit dem Bezirk abgestimmten Freiraumkonzeptes,
- Beteiligung an den Kosten für die Kapazitätserweiterung der Grundschule am Standort Kieholzstraße 45 um 26 Grundschulplätze.
- Verpflichtung des Vorhabenträgers sich bei der Errichtung von RLT-Anlagen an die Empfehlungen des Lärmgutachten (ALB, Juli 2015) zu halten.

Der nach dem Berliner kooperativen Modell der Baulandentwicklung für ganz Berlin verbindliche Anteil der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen soll, bezogen auf die Gesamtzahl der zu errichtenden Wohnungen, grundsätzlich 25 % betragen. Zur Wahrung der Angemessenheit kann es jedoch im begründeten Einzelfall geboten sein, den Anteil zu verringern oder ganz darauf zu verzichten. Auf die Umsetzung dieses Ziels kann auch verzichtet werden, wenn sich aus der konkreten Planungssituation und dem sich daraus ableitenden Planungsziel besondere städtebauliche Gründe ergeben. Hier ergibt sich dies aus den vom Bezirk und dem Land Berlin erwünschten besonders hohen städtebaulichen und architektonischen Anforderungen, die an den Vorhabenträger gerichtet worden sind. Diese sind durch Wettbewerbsverfahren weiter entwickelt, weiter modifiziert und nochmals angehoben worden.

Für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-30b VE wurde in Abstimmung mit dem Senat von Berlin und dem Bezirk Treptow-Köpenick ein zweiphasiger Realisierungswettbewerb durchgeführt und die Entwurfsaufgabe auf Grundlage der vorgefundenen planungsrechtlichen Situation und anhand von städtebaulichen Vorgaben und Zielen beschrieben.

Die konkrete Planungssituation des im ursprünglichen Bebauungsplanentwurf XV-30 ehemals als Kerngebiet (MK) ausgewiesenen Planungsgrundstücks wurde dabei im Rahmen des Realisierungswettbewerbs neu definiert.

Ungeachtet der Verdichtung der geforderten Wohnnutzungen im Bereich des Flurstücks 118 (Ufergrundstück), wurde als Planungsziel an der Auflockerung der Bebauung des Uferbereichs („Spreeufer für alle“) sowie der Herstellung eines Spreebezugs, insbesondere für die südlich angrenzende Nachbarschaftsbebauung, festgehalten. Dabei wurde auch die ursprünglich auf dem Flurstück 97 vorgesehene Wohnbebauung zu Gunsten einer Spielplatz- und Parkfläche aufgegeben.

Der ursprüngliche Bebauungsplanentwurf XV-30 sah zwar von Anfang an eine Hochhausbebauung auf Flurstück 118 vor - diese wurde im Rahmen des Wettbewerbs vom Senat auch ausdrücklich erwünscht-, infolge der verschiedenen weiteren planungsrechtlichen Anforderungen (Spreebezug, Auflockerung, Verbreiterung Uferweg) schied jedoch eine rein

an den wirtschaftlichen Kriterien der Flächenoptimierung orientierte riegelartige Bebauung aus.

Der einstimmig angenommene Siegerentwurf beantwortet diese speziellen planungsrechtlichen Anforderungen mit einer besonderen städtebaulichen Konzeption. Drei neue Hochhauskörper, zwei Punkthochhäuser für die Wohnnutzung, werden in Bezug auf die besondere Lage direkt am Spreeufer in den Kontext der vorhandenen Bebauung gesetzt.

Ziel ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung zur Arrondierung des innerstädtischen Quartiers, das dem Leitbild der urbanen Mischnutzung Arbeiten, Wohnen, Versorgung und Erholung folgt. Mit der Entwicklung soll der exponierten innerstädtischen Lage an der Spree, der Stadt am Wasser, entsprochen werden.

Die öffentliche Zugänglichkeit der Uferpromenade und die Herstellung eines uferbegleitenden, übergeordneten Grünzugs an der Spree werden gesichert.

Insgesamt können diese planungsrechtlichen Vorgaben nur durch eine Hochhauslösung umgesetzt werden. Dies hat jedoch erhebliche Auswirkungen auf die Herstellungskosten, da (Punkt-) Hochhäuser auf Grund der besonderen konstruktiven und rechtlichen Anforderungen (z.B. Tragwerk, Brandschutz, Wind, Radar, Hochhausrichtlinie etc.) bekanntermaßen um mindestens 30% teurer sind als der herkömmliche Geschosswohnungsbau.

Die vom Senat zur Unterstützung der Projektträger im Rahmen der Errichtung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum angebotenen Mittel aus dem Berliner Wohnraumförderprogramm können diese zusätzlichen Kosten nicht kompensieren. Das Berliner Modell und das Berliner Wohnbauförderprogramm haben den herkömmlichen Geschosswohnungsbau im Blick, nicht jedoch den hier durch konkrete planungsrechtliche Vorgaben definierten Hochhausbau.

Bereits zum Zeitpunkt der Einleitung des Wettbewerbsverfahrens war es erklärtes bezirkliches Ziel, den Eingangsbereich des Bezirkes, angrenzend an den markanten Treptowers und den molecule men durch eine städtebaulich dominante Architektur weiter aufzuwerten.

Das Bezirksamt hat das Vorhaben von Anbeginn an unterstützt und sich aus den genannten städtebaulichen Gründen zur Nichtanwendung des Modells der kooperativen Baulandentwicklung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XV-30 b VE „Hotel und Wohnen an der Spree“ entschieden.

3 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

3.1 Abwägungen der Beteiligungsverfahren zum XV-30

Nach § 4 Abs. 1 BauGB ist eine frühzeitige Behördenbeteiligung durchzuführen und die für die entsprechenden Fachbelange zuständigen Behörden sind zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. Im Rahmen der hier durchzuführenden Umweltprüfung wurden die erforderlichen Informationen durch folgende Beteiligungsverfahren im Bebauungsplanverfahren XV-30 zusammengetragen:

- förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 20. 07.1994 bis 9.09.1994,
- erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 06.04.2009 bis 06.05.2009,
- öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Zeit vom 27.12.1994 bis 27.01.1995,
- erneute öffentliche Auslegung in der Zeit vom 18.08.1997 bis 17.09.1997.

Da die genannten Beteiligungsverfahren den Anforderungen des § 4 Abs. 1 BauGB entsprechen und alle erforderlichen Informationen zur Bestimmung des Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung diesen Verfahren entnommen werden können und sich auch keine grundsätzlich anderen Ziele und Zwecke durch die Planung ergeben, konnte auf eine

erneute Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Bestimmung des Untersuchungsrahmens verzichtet werden.

Dies gilt auch für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, die durch das bisherige Verfahren über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert worden ist. Nach § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BauGB kann von der erneuten frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden, wenn die Unterrichtung und Erörterung bereits durch die früheren Beteiligungen erfolgt sind und sich keine grundsätzlich anderen Ziele und Zwecke durch die Planung ergeben.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Abwägung zu den oben genannten Beteiligungsverfahren dargestellt. Diese beziehen sich auf das Gesamtgebiet XV-30.

3.1.1 Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange 1994 - 1997

Aus der Abwägung der bisherigen Beteiligungsverfahren im Zeitraum 1994-1997 und aufgrund der weiteren Konkretisierung der Baumaßnahmen hatten sich Änderungen des Bebauungsplanentwurfes ergeben. Die Ergebnisse der Abwägung wurden in dem Bebauungsplanentwurf XV-30 vom 22.12.1994 mit Deckblatt vom 21.07.1997 berücksichtigt. Diese sind zum Teil durch die nun beabsichtigten Änderungen obsolet oder bezogen sich auf einzelne Details. Aus diesem Grund sind die jeweiligen Ergebnisse nur zusammengefasst dargestellt.

3.1.1.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung 1994

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 des BauGB (Stand 1986 / 1993) im Februar/März 1994 wurden die Ziele und Zwecke der Planung der Öffentlichkeit vorgestellt und die Anregungen hinsichtlich folgender Themen berücksichtigt:

- Höhe und Dichte der Bebauung
- Nachverdichtung der Villenbebauung
- Freihaltung des Mittelbereichs
- Erstellung eines Fachgutachtens zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Öffentliche Zugänglichkeit des Uferbereichs
- Sicherstellung des Luftaustausches
- Unterbringung von Stellplätzen
- Umgang mit bestehenden Wohnhäusern in der damaligen Hoffmannstraße (in Planungsalternativen)

3.1.1.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 1994

Das damalige Bezirksamt Treptow hatte auf Grund der Anregungen und Bedenken im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20. Juli 1994 bis 9. September 1994 folgende Änderungen des Bebauungsplanentwurfes bezogen auf den Geltungsbereich XV-30b VE beschlossen:

- Für die TwinTowers am Spreeufer wurde als Art der zulässigen Nutzung „Kerngebiet“ mit differenzierter Zulässigkeit von Wohnnutzungen in den beiden TwinTowers festgelegt. (Für die so genannte Blockstruktur im westlichen Bereich des Bebauungsplans sowie für die TwinTowers wurden die bis dahin vorgesehenen Baulinien durch Baugrenzen ersetzt.)
- Für die Blockstruktur sowie die TwinTowers wurden die Abgrenzungen der Tiefgaragen festgelegt, soweit sie außerhalb der überbaubaren Flächen lagen.
- Die maximale Gebäudehöhe der TwinTowers wurde auf 54 m über Gehweg festgesetzt (jetzt 88,5 m bezogen auf NHN).

In Ergänzung zu der im Bebauungsplan XV-30 gesicherten Uferpromenade soll durch Verschieben der Uferlinie auf das damalige Gebiet des Bezirks Friedrichshain vor den TwinTowers eine 6 m breite Kai-Anlage, vor dem „Grünen Dreieck“ ein bis zu 25,0 m breiter Geländekeil und im Bereich des Dienstleistungszentrums ein bis zu 5 m breiter Uferstreifen

gewonnen werden. Diese Maßnahme konnte jedoch nicht durch einen Bebauungsplan gesichert werden, sondern bedurfte eines zusätzlichen Verfahrens (ist bereits erfolgt).

3.1.1.3 Beteiligung der Bürger 1994 und erneute Beteiligung 1997

Aufgrund des Beteiligungsergebnisses im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB in der Zeit vom 27.12.1994 bis 27.01.1995 und vor allem aufgrund der Ergebnisse der weiteren Erörterungen zur Vorbereitung der Baumaßnahmen mit dem damaligen Investor und der Verwaltung wurden folgende Änderungen des Bebauungsplanentwurfes bezogen auf den Geltungsbereich XV-30b VE notwendig.

1. Die Baufelder der Zwillingstürme am Spreeufer wurden um ca. 0,50 m nach Osten verschoben, damit Fluchtlinie und Konstruktionsraster der anschließenden Karrees durchgängig entwickelt werden können.
2. Das nordwestliche Wohnkarree (Flurstück 97) wurde durch eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz" (Grüner Block) ersetzt.
3. Umlanung als Kerngebiet zur Unterbringung von Einzelhandel und Stellplätzen im westlichen Teil des geplanten Wohngebiets, südlich der Hoffmannstraße (heute WA 3 im Geltungsbereich des XV-30a); Als Nutzung war ab dem 1. OG die Unterbringung von Stellplätzen in einem Parkhaus vorgesehen, das insbesondere zur Versorgung der Wohnungen in den Zwillingstürmen an der Spree dienen sollte, um das knappe Wohnumfeld der Zwillingstürme von ober- und unterirdischen Stellplatzanlagen zu entlasten (wurde nicht realisiert).
4. Auf Grundlage eines Bezirksamtsbeschlusses vom 8.4.1997 und der Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 16.5.1997 wurde die U-förmige Planstraße zwischen der Spree-, der Eichen- und der Hoffmannstraße mit "Fanny-Zobel-Straße" benannt.

Bei der erneuten Beteiligung der Bürger mit Deckblatt vom 21.07.1997 vom 18. August – 17. September 1997 wurden keine schriftlichen Stellungnahmen eingereicht, so dass daraus keine weiteren Änderungen resultierten.

3.1.2 Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 2009

Aufgrund veränderter städtebaulicher Rahmenbedingungen wurde der B-Planentwurf XV-30 im Jahr 2009 für die noch verbleibenden Brachflächen an der Spree und südlich der Martin-Hoffmann-Straße den neuen städtebaulichen Konzepten sowie dem zeitlich geltenden Planungsrecht angepasst und inhaltlich überarbeitet.

Es wurde damals ebenfalls davon ausgegangen, dass die genannten Teilnahmeverfahren den Anforderungen des § 4 Abs. 1 BauGB entsprechen und alle erforderlichen Informationen zur Bestimmung des Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung diesen Verfahren entnommen werden können. Eine erneute Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Bestimmung des Untersuchungsrahmens erfolgte deshalb nicht.

Die Grundlage des Bebauungsplanentwurfes XV-30 von 2009 für den Bereich des jetzigen Geltungsbereich XV-30b VE bildete das Bauvorhaben eines Tagungs- und Konferenzhotels mit Büros und Loftwohnungen. Die Beteiligung fand vom 06.04.2009 bis 06.05.2009 statt.

Neben den redaktionellen Änderungen der Begründung führten die Stellungnahmen zu Änderungen des Planinhaltes (Planzeichnung und/oder textliche Festsetzungen).

Im Folgenden sind nur die Ergebnisse der Abwägung der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange dargestellt, die für den VX-30b VE übertragen werden können:

Geh- Fahr und Leitungsrechte

- Die Fläche K wurde zusätzlich mit einem Fahrrecht für Wartungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zugunsten der zuständigen Baulastträger der Eisenbrücke belastet (betrifft im B-Plan XV-30b VE Fläche b).

Überbauungen im Kerngebiet MK 1

- Um eine einheitliche Erdgeschossöhe auch mit den bestehenden TwinTowers zu erreichen, wird die lichte Mindesthöhe der Lufträume für die Uferüberbauung in Fortsetzung der Arkade und die Überbauung der Fanny-Zobel-Straße auf mindestens 6,50 m festgelegt. (wird im B-Plan XV-30b VE durch die Sockelgeschosse eingehalten, diese sind 8 bzw. 10 m hoch).

Kennzeichnung der erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Böden

- Die Flächen werden durch textlichen Hinweis auf dem Plan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Gebiet, dessen Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet.

(Zur Abwägung der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur erneute eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB zu XV-30 b VE siehe Kap V. 2.4, 2.5 und 2.6)

3.2 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die abwägungsrelevanten Belange werden nach Kenntnis der Anregungen, Bedenken und Einwendungen, die bei der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit vorgebracht werden, ergänzt.

Der Bebauungsplan gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung und trägt dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet sowie gegeneinander und untereinander abgewogen:

- Belange von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen
- Belange der Wohnbedürfnisse und der Eigentumsbildung der Bevölkerung
- Belange der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung
- Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, Belange des Denkmalschutzes
- Belange des Umwelt- und Naturschutzes, sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Belange der Wirtschaft
- Belange des Verkehrs
- Öffentliche Belange
- Private Belange

Belange von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen

Die Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche lassen eine Bebauung von einzelnen Baukörpern mit zulässigen Oberkanten von bis zu 110 m über Gelände entstehen. Bedingt durch die angestrebte urbane Dichte kommt es zu Abstandsflächenunterschreitungen und -überlagerungen. Die Unterschreitung der Regelabstandsflächen indiziert in der Regel, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet werden können. Eine die Regelabstandsflächen unterschreitende Bebauung kann jedoch in zulässiger Weise festgesetzt werden, wenn es in dem jeweils zu beurteilenden Einzelfall gelingt, durch geeignete Nachweise die Gewährleistung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu belegen.

In einer Schattenstudie wurden die Auswirkungen der aus dem Vorhaben resultierenden Abstandsflächenunterschreitungen auf die davon betroffene Nachbarbebauung sowie innerhalb des Gebiets untersucht. Danach ist durch die neue Bebauung und deren Schattenwurf nicht mit unzumutbaren Beeinträchtigungen der Bestandsbebauung und der Neubebauung untereinander zu rechnen (siehe Kap. III. 2.4.2.1).

Bezogen auf die bestehende Wohnbebauung tritt aufgrund der Lage der hohen Gebäude im Norden und der niedrigeren Gebäude im Süden nur eine Teilverschattung in der Zeit von 3:39 Uhr bis 7:28 Uhr ein, diese würde aber auch durch eine die Abstandsflächen einhaltende Bebauung erfolgen. Bei der Grundrisskonzeption der Wohngebäude wurde bereits auf die damals geplanten TwinTowers reagiert und die Aufenthaltsräume über Eck belichtet oder in den Bereichen vorgesehen, die nicht von den Abstandsflächenunterschreitungen betroffen sind.

Es wurde zusätzlich geprüft, ob eine ausreichende Beleuchtung der Aufenthaltsräume im Bestand gewährleistet ist und der Tageslichtquotient für den Worst-Case Fall berechnet. Mit dem Vorhaben ergibt sich selbst für die am stärksten beeinflussten Räume im Erdgeschoss noch ein mittlerer Tageslichtquotient, durch den die Anforderungen der DIN 5034 auch mit dem Vorhaben eingehalten werden.

Auf die anderen Schutzgüter des Abstandsflächenrechts Brandschutz, Aussicht, Sozialabstand und Durchlüftung hat das Vorhaben keine negativen oder unzumutbaren Auswirkungen. Auch eine erdrückende Wirkung ist aufgrund der offenen Baustruktur nicht zu erwarten, (Kap. III. 2.3.3.1). Zu den Windverhältnissen wurde eine fachgutachterliche Stellungnahme eingeholt. Danach sind durch die Hochhäuser zwar grundsätzlich Fallwinde zu erwarten, die sich aber durch die Neubebauung ergebenden Windwiderstands auch deutlich wieder beruhigen. Eine Düsenwirkung tritt in höheren Bereichen und nimmt in Bodennähe ab, (siehe Kap. 2.3.3.2).

In einem Verkehrsgutachten sowie einer schalltechnischen Untersuchung wurden auch die Auswirkungen des Vorhabens außerhalb und innerhalb des Plangebiets untersucht. Darüber hinaus wurde eine Luftschadstoffuntersuchung durchgeführt.

Die Umsetzung des Vorhabens führt zwar - partiell unter Überschreitungen der Orientierungswerte insbesondere in den Einmündungsbereichen der Fanny-Zobel-Straße - zu einer Zunahme aber nicht zu unzumutbaren Auswirkungen auf die angrenzenden empfindlichen Nutzungen. Vielmehr handelt es sich um eine zukünftige Belastungssituation, wie sie typisch für Innenstädte ist und die der geplanten Entwicklung auf Basis des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht entgegensteht.

Innerhalb des Plangebiets werden bei den Wohntürmen mit Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18 005-1 für allgemeine Wohngebiete für den Prognoseplanfall überschritten. Dabei wurden für einige Fassaden höhere Beurteilungspegel ermittelt, die die schalltechnischen Orientierungswerte um mehr als 5 dB(A) (und damit auch die Orientierungswerte für Mischgebiete) überschreiten und nach einschlägigen Kommentaren gesunde Wohnverhältnisse in Teilbereichen nicht mehr gegeben sind. Die Beurteilungspegel nehmen in allen Fällen mit der Höhe über Gelände zu und sind somit in den obersten Etagen am höchsten. Sie ergeben sich aus der Nähe und Ausrichtung zu den maßgeblichen Verkehrslärmquellen östlich (Straße An den Treptowers und Bahnstrecke) sowie nördlich (Stralauer Allee) des Plangebiets. Für die betroffenen Fassaden werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Durch das gewünschte städtebauliche Ziel, in dieser innerstädtischen Lage ein urbanes, gemischt genutztes Quartier mit einer hohen baulichen Dichte zu entwickeln, lässt sich eine partielle Überschreitung der Orientierungswerte durch die Gebietsentwicklung selbst nicht immer vermeiden. Bei den Orientierungswerten handelt es sich um erwünschte Zielwerte, die oft nicht eingehalten werden können und lediglich als Anhaltspunkt zur Prüfung weiterer Maßnahmen dienen.

Die Gebietsentwicklung folgt dem übergeordneten Leitbild der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und es werden vorbelastete innerstädtische Brachflächen genutzt. Dies führt gegenüber einer Entwicklung am Stadtrand insgesamt zu einer Verkehrsreduzierung.

Aus den genannten Gründen und vor dem Hintergrund der Sicherung passiver Schallschutzmaßnahmen, die die Herstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen gewährleisten, ist das Zurückstehen der Belange des Schallschutzes gegenüber den städtebaulichen Zielen vertretbar. Durch die Herstellung einer dichten urbanen Neubebauung und der Schaffung von Frei- und Erholungsmöglichkeiten an der Spree haben das Gebiet und die Wohntürme trotz der erhöhten Lärmbelastung eine Gesamtqualität und hohe Attraktivität. (Kap. III. 2.6.1).

Das Bauvorhaben trägt nur irrelevant zu den Luftschadstoffimmissionen im Umfeld bei. Die Luftschadstoffuntersuchung zeigt, dass auch im Planfall die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV für das jeweilige Jahresmittel und auch Kurzzeitgrenzwerte nicht überschritten werden (Kap. III. 2.6.3). Es wurde ebenfalls untersucht, wie sich die Immissionskonzentrationen im Umfeld der Tiefgarage/Garage hinsichtlich der Luftschadstoffbelastung auf die Grünfläche auf dem Garagendach Flurstück 97 und dort insbesondere auf den vorgesehenen Kinderspielplatz auswirken. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die nähere Umgebung nicht negativ beeinflusst wird. Alle Immissionsgrenzwerte für Luftschadstoffe (Benzol, NO₂, PM₁₀ und PM_{2,5}) werden selbst an den Austritten der Abluft und den Ein- und Ausfahrten sicher unterschritten.

In einem Verkehrsgutachten wird der künftige Verkehr durch das Vorhaben prognostiziert. Dabei wurden auch weitere Entwicklungen in der Nachbarschaft einbezogen. Das Verkehrsgutachten für den Bebauungsplan XV-30b VE, das durch eine erneute Kennzeichenerfassung im Dezember 2015 ergänzt wurde, kommt zu dem Ergebnis, dass das Verkehrsaufkommen der geplanten Nutzungen grundsätzlich über das bestehende Verkehrssystem abgewickelt werden kann, da die Zählraten aus dem Jahr 2012 und 2015 wesentlich unter den Prognosedaten von 1994 liegen, auf denen das Erschließungskonzept bzw. die Straßenquerschnitte beruhen. Es werden allerdings ergänzende Maßnahmen vorgeschlagen (siehe Kap. III. 2.8.1). Um die Erschließung so zu optimieren, dass die Belastung der Anwohner durch den zusätzlichen Verkehr verringert und verträglich wird, wurden drei Varianten untersucht. Bei allen Varianten wird von der Verkehrsberuhigung des nördlichen Abschnitts der Fanny-Zobel-Straße ausgegangen. So werden in diesem Bereich die Quermöglichkeiten für Fußgänger zwischen Spreeufer und Grünfläche verbessert und damit die Aufenthaltsqualität erhöht. Durchgangsverkehr (Parkplatzsuchverkehr Arena) wird erschwert. Die ausgewählte Variante mit einer getrennten Ein- und Ausfahrt zur Garage/Tiefgarage führt zu einer gleichmäßigen Verteilung des Verkehrs (siehe Kap. III. 2.8.1).

Es sind zwar eine Vielzahl von Stellplätzen im Gebiet vorhanden, aber insbesondere um die Mittagszeit ist die Auslastung der Stellplätze im öffentlichen und privaten Raum vorwiegend durch Besucher und Mitarbeiter der gewerblichen Nutzungen sehr hoch. Die im Garagengebäude sowie in der Tiefgarage des Vorhabens geplanten Stellplätze sind für das Vorhaben ausreichend und bieten darüber hinaus einen Puffer für andere Nutzungen (siehe Kap. III. 2.8.1.5).

Auf dem südlichen Grundstück wird eine private, aber öffentlich nutzbare Grünfläche mit Kinderspielplatz entstehen. Die Spielplatzfläche soll sowohl dem Vorhaben als auch der umliegenden Wohnbebauung dienen. Die Grünfläche wird auf dem Garagendach angelegt, dabei ist auch das Dach des geplanten Versorgungs- und Dienstleistungsgebäudes einbezogen. Dies bietet den Vorteil, dass die empfindliche Nutzung des Spielplatzes vor dem Hintergrund der Altlastenproblematik keinen direkten Bodenanschluss hat, ohne die Unterbauung wäre eine Spielplatznutzung nicht möglich. Durch den Einbezug der Fanny-Zobel-Straße wird eine deutlich größere zusammenhängende Fläche von ca. 6.700 m², die bis an die Spree heranreicht, geschaffen. Für die zusammenhängenden Freiflächen ist ein Freiflächenkonzept erarbeitet worden. Dieses einheitliche Freiflächenkonzept begründet gegenüber der bisherigen Planung, die lediglich Durchlässe in Verlängerung der Fanny-Zobel-Straße vorsah, eine deutlich bessere Freiraum- und Aufenthaltsqualität. Mit der Minimierung der Grundfläche der Bebauung auf dem Flurstück 118 durch drei Punkthochhäuser entstehen einerseits hohe Aufenthaltsqualitäten für die Neubauten und verbleiben andererseits die Qualitäten der Bestandsbauten durch vielfältige Blickkontakte und Bezüge zur Spree. Durchwegungen zur Uferpromenade über den Spreeplatz zwischen dem Hotel und

den Wohntürmen sowie über den Vorplatz zwischen den Wohntürmen ermöglichen einen direkten Zugang zur Spree und unterstützen die offene Wirkung der Architektur.

Durch das Vorhaben wird eine maximal zulässige Grundfläche realisiert, die bei einer GFZ von 1,0 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO liegt. Die Versiegelung resultiert aus der fast vollständigen Unterbauung des Grundstückes durch eine Tiefgarage. Diese GRZ liegt im Vergleich zu den benachbarten Grundstücken um bis 20 %, im Mittel ca. 15 % über den in der Nachbarschaft erreichten Werten. Der Vergleich zeigt, dass auch in den umliegenden Wohngebieten ein hoher Versiegelungsgrad vorliegt, ohne die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beeinträchtigen. Durch die Gebäude wird sogar bezogen auf die Gesamtfläche nur eine Fläche überbaut, die einer GRZ von 0,38 entspricht. Der hohe Versiegelungsgrad des Gesamtvorhabens resultiert überwiegend aus der Anlage der Tief- und Hochgaragen. Diese Beeinträchtigung wird durch die Begrünung aller Dachflächen im Flurstück 97 und der Anlage der öffentlich zugänglichen Grünfläche mit Kinderspielplatz teilweise kompensiert und eine Aufwertung des Wohnumfeldes geschaffen.

An der Spree entsteht ein Freiraum, der der attraktiven Lage angemessen und für die Bewohner und Anwohner nutzbar ist.

Für das gesamte Gebiet wird durch einen textlichen Hinweis auf dem Plan auf den Sachverhalt hingewiesen, dass Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können. Im Vorfeld jeder baulichen Maßnahme, die mit Grundwasserhaltungsmaßnahmen und Eingriffen in den Untergrund verbunden ist, ist eine hinreichend genaue Gefährdungsabschätzung im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung und die einzuhaltenden Auflagen mit dem zuständigen Amt für Umwelt und Natur des Bezirkes sowie ggf. auch anderen Behörden abzustimmen, um einer Verlagerung von kontaminierten Bodenschichten und Grundwasserschäden vorzubeugen und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu bewahren. Die o.g. Grundstücksunterbauung bietet bei Einhaltung der Auflagen den Vorteil, dass empfindliche Nutzungen, wie der Spielplatz vor den Belastungen des Bodens geschützt werden.

Belange der Wohnbedürfnisse und der Eigentumsbildung der Bevölkerung

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird gegenüber den bisherigen Planungen ein höherer Anteil an Wohnungen realisiert. Bisher waren nur in den oberen Geschossen der geplanten TwinTowers Wohnungen zulässig. Das Vorhaben sieht durch die beiden Wohntürme eine eindeutige Festsetzung nur für Wohnen vor. In Berlin wird von einer weiterhin wachsenden Nachfrage nach Wohnraum in allen Marktsegmenten ausgegangen, so dass das Vorhaben dazu dient, einen Teil der Nachfrage zu befriedigen. Durch den Bebauungsplan werden Wohnungen in attraktiver zentraler und gut durch den ÖPNV erschlossener Lage entstehen. Die zugelassenen hohen Dichtemaße ermöglichen indirekt ein flächensparendes Bauen. Insgesamt kann durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ein Bereich für rund 220 Wohneinheiten geschaffen werden. Der Vorhabenträger beabsichtigt, die Wohnungen als Eigentumswohnungen zu vermarkten.

Belange der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung

Durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird im Plangebiet eine Wohnbebauung mit ca. 220 Wohneinheiten geschaffen, die einen Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen auslöst.

Dieser Bedarf und die vorhandenen Kapazitäten im Bezirk wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch die zuständigen Fachämter des Bezirkes ermittelt. Zur Gewährleistung des rechtlichen Anspruches für Maßnahmen der sozialen Infrastruktur beteiligt sich der Vorhabenträger mittels vertraglicher Bindung die Finanzierung.

In der exklusiven Lage an der Spree sind hochpreisige Eigentumswohnungen geplant. Diese wirken sich zwar nicht direkt auf den Mietspiegel aus, eine aber ggf. durch das Vorhaben bedingte Aufwertung des Wohn- und Dienstleistungsstandortes könnte zu einer höheren Klassifizierung des Gebiets führen. Ob und wie sich dies auf die nach dem zweiten Förderungsweg vereinbarten Mieten der Nachbarbebauung auswirkt, kann im Rahmen des Bebauungsplans nicht untersucht werden, da hier eine Vielzahl von vom Vorhaben unab-

hängiger Indikatoren eine Rolle spielt. Grundsätzlich kann jedoch davon ausgegangen werden, dass sich der Druck auf die Wohnungsbestände bei wachsender Nachfrage und einem Verzicht auf Neubau erhöhen würde.

Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, Belange des Denkmalschutzes

Gegenüber dem gegenwärtigen Zustand ergeben sich durch die Planung auch keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Das Planungsgebiet wird durch unattraktive Brachen geprägt. Durch die im Bestand bereits bestehende Fanny-Zobel-Straße und die damit vorhandene Erschließung sowie die umliegenden Wohn- und Kerngebiete besteht beim Anblick der Brachfläche im Bestand ein „unfertiger“ Eindruck. Durch die Planung wird eine städtebauliche und auch landschaftliche Aufwertung des Planungsgebiets ermöglicht. Positiv wirken sich auch die gärtnerische Anlage auf dem Garagengebäude und dem Versorgungs- und Dienstleistungsgebäude aus.

Im Planungsgebiet selbst sind keine Baudenkmäler vorhanden. Die im angrenzenden Bebauungsplan XV-30a liegenden Baudenkmäler werden durch die Planung im Sinne des Ensembleschutzes nicht erheblich beeinträchtigt, da diese bereits baulich gefasst sind.

Der ehemalige Zoll- und Grenzsteg gehört nicht zum Geltungsbereich des Bebauungsplans und befindet sich zu dem im Nachbarbezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Der Zoll- und Grenzsteg wird durch das Vorhaben nicht negativ berührt. Er kann weiterhin von mehreren Aussichtspunkten in seiner Ausdehnung überschaut werden.

Im Rahmen des zweistufigen Realisierungswettbewerbs unter Beteiligung von Vorhabenträger, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und dem Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin und externen Sachverständigen wurden die gestalterischen Interessen und Belange der Beteiligten bereits erörtert und eingebracht. Der dem Vorhaben zugrundeliegende Siegerentwurf berücksichtigt die bauliche Umgebung mit ihrer Höhenzonierung zwischen Allianz-Turm und den Treptowers und ermöglicht aufgrund der vertikalen Strukturierung eine Durchlässigkeit aus dem Quartier zur Spree.

Für die bereits ansässigen und die zukünftigen Bewohner und Nutzer des Gebiets stehen vor allem die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Wahrung einer hohen Aufenthaltsqualität im Vordergrund.

Der bisher uneingeschränkte Ausblick der Anwohner aus den benachbarten bestehenden Gebäuden ändert sich durch die Bebauung zwar gegenüber dem Ist-Zustand, verbessert sich allerdings gegenüber der bisherigen Planung und vor allem gegenüber einer Bebauung, die nach § 34 BauGB voraussichtlich möglich wäre. Obwohl die Wohntürme höher sind als die ursprünglich geplanten TwinTowers oder eine mögliche Bebauung gemäß § 34 BauGB, ist ein Ausblick auf die Spree durch die gewählten schmalen Einzelbaukörper anders als bei einem möglichen, geschlossenen Baukörper an der Spree möglich.

Belange des Umwelt- und Naturschutzes, sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans (siehe Kap. II). Zum Vergleichszeitpunkt der Umweltprüfung, dem Jahr 1994, war das Grundstück nahezu vollständig versiegelt. Grünflächen fehlten dementsprechend und die Spree war für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Die Planung des Bebauungsplans XV-30b VE führt daher gegenüber der Nutzung von 1994 nicht zu erheblichen negativen Umweltauswirkungen. Die Planung stellt für die Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild sogar eine Verbesserung gegenüber dem Zustand von 1994 dar. Für die Schutzgüter Boden und Kultur- und sonstige Sachgüter ist weder eine Verbesserung noch eine Verschlechterung zu konstatieren.

Gegenwärtig ist das Planungsgebiet durch zwei Brachflächen geprägt, die durch die Planung vollständig überplant werden. Es erfolgt eine nahezu vollständige Versiegelung bzw. Unterbauung, die nur zum Teil kompensationspflichtig ist. 1.465 m² werden mit einer intensiven Dachbegrünung versehen. 18 Bäume werden gepflanzt. Im Rahmen der planungsrechtlichen Eingriffsbewertung wird der vorhandene Eingriff in Natur und Landschaft soweit ausgeglichen, dass keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen verbleiben.

Belange der Wirtschaft

Zusätzlich zu den Wohngebäuden werden ein Hotel sowie ein Versorgungs- und Dienstleistungsgebäude festgesetzt. Durch die Beschränkung der Verkaufsfläche für das Versorgungs- und Dienstleistungsgebäude, die unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit liegt und die Ausrichtung ausschließlich auf nahversorgungsrelevante Sortimente, kann ein negativer Einfluss auf bestehende Zentrumsbereiche ausgeschlossen werden. Außerdem bewirkt das Vorhaben ein nicht unerhebliches Bevölkerungswachstum und damit eine Nachfragesteigerung im Gebiet. In der direkten Umgebung gibt es bisher keine Nahversorgungsmöglichkeit, so dass hier die vorhandene fußläufige Versorgungslücke (Grundversorgung) geschlossen werden kann. Daneben sind in den Wohngebäuden alle gewerblichen Nutzungsarten zulässig, die auch in allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO) zulässig sind.

Mit dem Hotel wird darüber hinaus ein weiterer Dienstleistungsstandort geschaffen. Auch auf dieser Baufläche sind weitere ergänzende Dienstleistungen zu einer Hotelnutzung zulässig. Die Belegung des Standortes wird zur Stabilisierung des Dienstleistungsstandortes führen.

Gegenüber den bisherigen Planungen werden weniger Arbeitsplätze an dem Standort geschaffen. Dies spiegelt allerdings auch die geringere Nachfrage nach Büroflächen wieder. Für die östlichen, ursprünglich vorgesehenen TwinTowers gab es in den vergangenen Jahren keine Nachfrage. Durch das Hotel werden jedoch weitere Arbeitsplätze vor Ort geschaffen und indirekt die Tourismusbranche gefördert.

Öffentliche Belange

Der öffentliche Belang besteht in der Komplettierung und Arrondierung des Quartiers und der Beseitigung des städtebaulichen Missstandes der brachliegenden Flächen. Das ursprüngliche Ziel der Entwicklung eines urbanen lebendigen Quartiers auf innerstädtischen, gut mit Infrastruktur erschlossenen Flächen zu entwickeln, ist bislang nur bedingt gelungen. Das Vorhaben führt zu einer mittel- bis langfristigen Belegung des Gebiets, die zur Attraktivität und Stabilität des Wohn- und Arbeitsortes und zur Adressbildung des Dienstleistungsstandortes beiträgt. Vorrangiges Ziel ist die Schaffung zusätzlichen Wohnraums in der Innenstadt unter Wahrung einer geordneten Entwicklung und einer hohen städtebaulichen Qualität des Vorhabens, die die Einbindung in die städtebauliche Gesamtkonzeption gewährleistet. Gleichzeitig werden die öffentliche Zugänglichkeit des Spreeufers und damit wichtige Grünverbindungen sowie die Durchlässigkeit des Vorhabens gesichert. Es wird eine öffentlich zugängliche Grünfläche mit Kinderspielplatz realisiert, die sowohl dem Vorhaben selbst als auch der Nachbarschaft dient und zur Versorgung des Quartiers beiträgt. Gleiches gilt für die Absicherung der fußläufigen Grundversorgung der Bevölkerung im Quartier durch das Versorgungs- und Dienstleistungsgebäude.

Private Belange

Generell kann bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan davon ausgegangen werden, dass die Belange des privaten Grundstückseigentümers berücksichtigt worden sind, da sich der Vorhabenträger zur Durchführung des mit dem Bezirk und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt abgestimmten Vorhabens verpflichtet und die Realisierungsabsicht in seinem Interesse liegt.

Von Seiten der Gewerbetreibenden im Umfeld wird eine Belegung und damit verbundene Attraktivitätssteigerung begrüßt, da dies Voraussetzung für die Stabilität des Dienstleistungsstandortes ist. Eine weitergehende Beschränkung der benachbarten Gewerbebetriebe über die, durch die bereits vorhandene Nähe zu sensiblen Nutzungen bestehende Beschränkung, ist nicht zu befürchten.

Auf die Nachbarschaft und deren Wohnbedürfnisse wirkt sich das Vorhaben unmittelbar aus. Es werden Abstandsflächen unterschritten, der bisher freie Blick auf die Spree eingeschränkt und es entsteht gegenüber dem heutigen Ist-Zustand zusätzlicher Verkehr und Immissionen.

Dabei muss allerdings berücksichtigt werden, dass das Gebiet beidseitig der Martin-Hoffmann-Straße bereits seit 1993/94 geplant ist. In diesem Zusammenhang sind die Verwaltungs- und Wohngebäude entstanden. Es sollte von jeher aufgrund der hervorragenden Standortqualitäten ein verdichtetes, gemischtes Quartier entstehen. Dies trifft auch für die Entwicklung im Bereich des jetzigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu. Die vorgesehene Bebauung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nur der zeitlich verzögerte „Schlussstein“ einer Gesamtplanung.

Der Planung lag bereits die Fortsetzung der TwinTowers zu Grunde. Aufgrund des Bestandes wäre heute, auch nach § 34 BauGB ohne Bebauungsplan, eine weitere, am Ufer geschlossene niedriger Bebauung möglich. Ein Anrecht auf den freien Blick (zur Spree) gibt es im öffentlichen Baurecht nicht.

Das Vorhaben ermöglicht gegenüber den bisherigen Planungen eine größere Durchlässigkeit, mehr Freiraum und Sichtbeziehungen zur Spree. Durch die Grünfläche mit Spielplatz und Endwidmung von Teilen der Fanny-Zobel-Straße wird die Aufenthaltsqualität deutlich verbessert. Die Auswirkung der Abstandsflächenunterschreitung wurde hinsichtlich der geschützten Rechtsgüter des Abstandsflächenrechts untersucht. Es werden keine unzumutbaren Verhältnisse geschaffen. Für die Abwicklung des Verkehrs wurden verschiedene Varianten untersucht, um die Verträglichkeit zu gewährleisten. Hinsichtlich der Lärmimmissionen führt das Vorhaben zwar zu spürbaren, aber nicht zu unzumutbaren Auswirkungen auf die angrenzenden empfindlichen Nutzungen. Es besteht eine Situation, wie sie typisch für Innenstadtlagen ist und eine Entwicklung, wie durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan möglich ist.

Im Ergebnis wird die Planung als zumutbar erachtet, da bereits bei der Umsetzung des heutigen Quartiers die Weiterentwicklung berücksichtigt war. Dies betrifft vor allem das Straßennetz (Eichenstraße, Martin-Hoffmann-Straße und Fanny-Zobel-Straße) das für eine größere Menge an Kfz/Tag ausgelegt ist und auch nach der Realisierung des Vorhabens die Leistungsfähigkeit nicht erreicht wird, sowie die Grundrissausrichtung der bestehenden südlichen Wohngebäude sowie der TwinTowers, mit der bereits auf die Abstandsflächen reagiert wurde.

Von Anwohnern wird befürchtet, dass das Vorhaben zu einer Aufwertung des Gebiets und damit zu Mietpreissteigerungen und schlimmstenfalls zur Verdrängung von Mietern beiträgt.

Hohe Mieten, Mietpreissteigerung und Gentrifizierung haben keine direkt nachweisbaren Auswirkungen auf den Berliner Wohnungsmarkt. Vielmehr werden solche Veränderungen durch allgemeine, sich in der Regel auf den gesamten Wohnungsmarkt einer Stadt auswirkende Einflüsse herbeigeführt. Solche Änderungsprozesse können Anlass für eine Planung sein, ein einziger Bebauungsplan – hier mit einer Größe von ca. 8.000 m² kann eine solche Entwicklung in einer Großstadt wie Berlin mit etwa 892 km² aber weder vermeiden noch hervorrufen. Mietpreissteigerungen und Gentrifizierungsprozesse können grundsätzlich nur durch eine Strategie eingedämmt werden, die für den gesamten maßgeblichen Wohnungsmarkt gilt und die verschiedene in Betracht kommende Instrumente einbezieht.

In Berlin wird von einer weiterhin wachsenden Nachfrage nach Wohnraum in allen Marktsegmenten ausgegangen, so dass das Vorhaben dazu dient, einen Teil dieser Nachfrage zu befriedigen. Ein größeres Wohnungsangebot oberhalb des durchschnittlichen Mietpreissegments trägt grundsätzlich zur Entspannung der Wohnungsnachfrage in allen Marktsegmenten bei, weil insbesondere Mieter, die sich auch eine Wohnung mit einem überdurchschnittlichen Mietpreis leisten können, bei einem geringen Angebot für solche Wohnungen als ergänzende Nachfrager in das preislich darunterliegende Marktsegment von Wohnungen hineindrängen.

IV Auswirkungen der Planung

1 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Die Deckung des Neubaubedarfs an Wohnungen soll gemäß der Landes-, Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung vorrangig durch Bestandsergänzung und Nachverdichtung auf innerstädtischen Standorten konzentriert werden, um die Innenstadt als Wohnort zu sichern und zu qualifizieren. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird gegenüber den bisherigen Planungen ein höherer Anteil an Wohnungen realisiert. Bisher waren nur in den oberen Geschossen der geplanten TwinTowers Wohnungen zulässig. Das Vorhaben sieht durch die beiden Wohntürme eine eindeutige Zuordnung vor. Aufgrund der exponierten innerstädtischen Lage an der Spree und dem anspruchsvollen, durch ein Wettbewerbsverfahren ermittelten Städtebau sollen hochpreisige Eigentumswohnungen entstehen. In Berlin wird von einer weiterhin wachsenden Nachfrage nach Wohnraum in allen Marktsegmenten ausgegangen, so dass das Vorhaben dazu dient diese Nachfrage zu befriedigen. Das Quartier nördlich der Martin-Hoffmann-Straße wird komplettiert und arrondiert. Es entsteht in zentraler attraktiver Lage ein Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität.

Gegenüber den bisherigen Planungen werden weniger Arbeitsplätze an dem Standort geschaffen. Dies spiegelt allerdings auch die geringere Nachfrage nach Büroflächen wider. Für die östlichen, ursprünglich vorgesehenen TwinTowers gab es in den vergangenen Jahren keine Nachfrage. Durch das Hotel und den Baukörper „Versorgung und Dienstleistung“ werden jedoch weitere Arbeitsplätze vor Ort geschaffen und indirekt die Tourismusbranche gefördert. Das bestehende Dienstleistungszentrum wird stabilisiert und gleichzeitig die Nahversorgung des Quartiers gesichert.

2 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Zwischen dem damaligen Bauträger und dem Land Berlin, vertreten durch den ehemaligen Bezirk Treptow (jetzt Treptow-Köpenick), wurde am 17.01.1994 ein städtebaulicher Vertrag für das Plangebiet XV-30 geschlossen, der durch einen 1. Nachtrag vom 15.07.1997 zur weiteren Konkretisierung angepasst wurde.

Dort sind die Vorbereitung der Durchführung, die Herstellung von Erschließungsmaßnahmen sowie der öffentlichen Grün- und Freiflächen und die Übernahme von Kosten für erforderliche Wohnfolgeeinrichtungen geregelt. Des Weiteren sollten die dafür erforderlichen Grundstücke kosten- und lastenneutral übergeben werden.

Zwischen dem Vorhabenträger des vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-30b VE und dem Land Berlin, vertreten durch den Bezirk Treptow-Köpenick, wird ebenfalls ein Durchführungsvertrag geschlossen, der die Übernahme des Teilabschnittes der Uferpromenade (Flurstücke 139), deren Erhaltung, Pflege und Verkehrssicherungspflicht sowie die Übernahmen des nördlichen Bügels der Fanny-Zobel-Straße, der Planungs- und Umbaukosten der Fanny-Zobel-Straße sowie der Kosten für die Leitungsverlegung regelt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Anlage und Ausgestaltung der öffentlich zugänglichen Grünfläche mit Spielplatz und zur Übernahme der Erhaltung, Pflege und Verkehrssicherungspflicht.

Durch die Einziehung und Übernahme eines für die Erschließung des Gebiets nicht erforderlichen öffentlichen Straßenabschnittes und die Übernahme des nördlichen Teils der Uferpromenade (Flurstück 139) durch den Vorhabenträger wird der Haushalt entlastet. Die Pflege-, Unterhaltungs- und Sicherungspflicht entfällt. Darüber hinaus entstehen keine Folgekosten hinsichtlich potentieller Altlasten.

3 Auswirkungen auf die Verkehrssituation

Das Vorhaben führt zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Geltungsbereich des Bebauungsplans und in den angrenzenden Bereichen. Nach dem Verkehrsgutachten sind die umliegenden Straßen grundsätzlich dazu geeignet, den Mehrverkehr aufzunehmen, da sie im Rahmen der Planung von 1994 erstellt wurden und für eine vollständige Bebauung des Gebiets ausreichend dimensioniert sind.

Die Verkehrsberuhigung bzw. Schließung des nördlichen Bügels der Fanny-Zobel-Straße ist aus verkehrstechnischer Sicht möglich und wünschenswert, da somit störender Fremverkehr im Gebiet vermieden werden kann. Dieser Teil der Fanny-Zobel-Straße hat aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen und Änderungen bisheriger Planung weder in der Bestandssituation noch in der Planung eine notwendige Erschließungsfunktion. Durch die Herausnahme (Einziehung) der nördlichen Fanny-Zobel-Straße aus dem öffentlichen Verkehrsnetz werden neue positive, verkehrliche und städtebauliche Rahmenbedingungen geschaffen.

Weiterer Handlungsbedarf an den Knotenpunkten, die das umliegende Gebiet an die übergeordneten Straßen anschließen, ergibt sich nach der Verkehrsuntersuchung nicht aus dem Vorhaben, sondern aufgrund der derzeitigen Situation, die durch das Vorhaben verstärkt wird. Der Knotenpunkt Eichenstraße/Puschkinallee ist bereits heute in der Nachmittagspitze nicht leistungsfähig. Die Anbindung ist schon im Planungsfall (Weiterführung der A 100, 16. BA) nicht ausreichend leistungsfähig, so dass eine Markierung für eine gesicherte Aufstellfläche für Linksabbieger aus der Eichenstraße und eine bauliche Querungshilfe für die Fußgänger generell erforderlich ist, um die Leistungsfähigkeit der Verkehrsabwicklung zu gewährleisten.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur baulichen Anpassung und zu Markierungsarbeiten außerhalb des Geltungsbereichs an dem Knotenpunkt Puschkinallee/Eichenstraße zur Bewältigung des durch das Vorhaben entstehenden Verkehrs.

Weitere Maßnahmen, wie die Anpassung des LSA-Programms im Rahmen der Baumaßnahmen der A 100, 16. BA zur Anbindung an die Elsenstraße und eine Querungshilfe für Fußgänger an der Martin-Hoffmann-Straße zur Anbindung der öffentlichen Grünflächen nördlich und südlich der Martin-Hoffmann-Straße sind nicht unmittelbar durch das Vorhaben verursacht.

Da die planfestgestellten Unterlagen zum Bau der A 100, 16. BA am Knoten Elsenstraße/Am Treptower Park von einem Kfz-Verkehr in der Straße Am Treptower Park zwischen Elsenstraße und Puschkinallee in beide Fahrtrichtungen ausgehen (eine Geradeaus-Spur in der südlichen Zufahrt Am Treptower Park), wird es mittelfristig zu einer Veränderung der Verkehrslösung auch am Knoten Eichenstraße/Puschkinallee kommen. Hierfür liegen derzeit noch keine Pläne vor. Es wird zu einem späteren Zeitpunkt zu Anpassungen des Knotens kommen, die jedoch nicht durch das Vorhaben bedingt sind.

Die bereits realisierten Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-30a sind weitgehend mit Stellplätzen versorgt. Der Vorhabenträger schafft mit ca. 350 Stellplätzen in Garagen-/Tiefgaragen eine ausreichende Zahl Stellplätze für das Hotel, die Wohnungen, die weiteren gewerblichen Nutzungen und den Museumshafen und zu einem Teil auch für Drittnutzer zur Verfügung gestellt wird.

4 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Das Vorhaben verursacht bei einem Zuwachs von ca. 436 Einwohnern einen Langzeitbedarf (gemäß der Planungsannahmen für das Berliner kooperative Modell der Baulandentwicklung, Stand April 2015) von 20 Kindertagesstättenplätzen, 26 Grundschulplätzen und 17 Schulplätzen im Oberschulbereich.

In der für die Bemessung des Bedarfs maßgeblichen Umgebung des Vorhabens existieren Kindertagesstätten mit ausreichender Kapazität für das Vorhaben. Der ehemalige Eigentümer der Grundstücke des Vertragsgebiets und weiterer (bereits bebauter) Grundstücke des Neubaustandorts Fanny-Zobel-Straße hat Zahlungen für die Herstellung von Kindertagesstätten-Plätzen an den Bezirk geleistet, die zur Versorgung des gesamten Standorts, einschließlich der vom Vorhabenträger geplanten Wohnungen ausreichen. Der Vorhabenträger ist aus diesem Grund nicht zu zusätzlichen Leistungen für die Schaffung von Kindertagesstätten-Plätzen verpflichtet.

Während zur Deckung der zusätzlich erforderlichen Schulplätze im Oberschulbereich auch andere Schulen im Bezirk genutzt werden können, ist für die Deckung des Bedarfs im Grundschulbereich eine Kapazitätserweiterung einer vorhandenen Schule im betreffenden

Gebiet erforderlich. Der Bezirk beabsichtigt deshalb zur Kapazitätserweiterung der Grundschule am Standort Kieffholzstraße 45 durch einen Dachausbau vorzunehmen.

Der Vorhabenträger hat sich im Durchführungsvertrag verpflichtet, sich an den Kosten der Schulbaumaßnahme zu beteiligen. Dies erfolgt, wenn die Kapazitätserweiterung der Grundschule an der Kieffholzstraße 45 beginnen soll, jedoch nicht vor Inkrafttreten des B-Plans oder Erteilung einer ersten Baugenehmigung für das Vorhabengebiet. Die Verpflichtung erlischt, wenn die Schulbaumaßnahme innerhalb von 5 Jahren nach Festsetzung nicht erfolgt ist.

5 Auswirkungen auf die Kultur und den Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-30b VE befinden sich keine, in der Denkmalliste des Landes Berlin eingetragenen Denkmäler.

6 Auswirkungen auf das Gender Mainstreaming

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

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

Die Sicherung der öffentlich zugänglichen Spielfläche, der Verkehrsberuhigung des nördlichen Bügels der Fanny-Zobel-Straße sowie die öffentlich zugängliche Uferpromenade haben positive Auswirkungen auf alle Bevölkerungsgruppen. Neben der Funktion der Entspannung und Erholung sind öffentliche und öffentlich zugängliche Freiräume für kinderbetreuende Personen, Kinder, Jugendliche und ältere Menschen als tägliche Aufenthalts- und Kommunikationsräume von großer Bedeutung.

Durch das Vorhaben werden das Quartier und die Uferpromenade auch in den Abendstunden stärker belebt, dies trägt zu mehr Sicherheit bei. Die Versorgungsstruktur im Quartier wird durch das Versorgungs- und Dienstleistungsangebot verbessert, so dass alle Bevölkerungsgruppen davon profitieren.

7 Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann die Entwicklung des gesamten ursprünglichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-30 abgeschlossen werden. Dabei wird nicht nur die städtebaulich unbefriedigende Situation gelöst, die durch die brachliegenden Flächen, mitten in einem ansonsten realisierten Vorhabengebiet, entstanden ist. Gleichzeitig kann die Bebauung an diesem Abschnitt des südlichen Spreeufers so arrondiert werden, dass ein Gesamtgefüge entsteht, in das sich die TwinTowers einfügen und das ein Gegengewicht zum städtebaulich dominanten 125 m hohen Treptower bildet.

Dabei wird die ursprüngliche Idee der Türme am Spreeufer aufgenommen, in ihrer Gestalt aber so verändert, dass einerseits eine Gleichförmigkeit und damit die Gefahr einer Eintönigkeit vermieden wird und andererseits eine großzügigere Freiflächengestaltung möglich wird, durch die das Quartier besser mit dem Spreeraum verzahnt werden kann.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die Qualität der öffentlich zugänglichen Grünfläche mit Spielplatz auf dem Flurstück 97 gesichert. Die Unterbauung der Spielfläche durch das Garagengebäude und das Versorgungs- und Dienstleistungsgebäude hat den Vorteil, dass die sensible Nutzung keinen direkten Bodenkontakt hat, da das Gebiet zum Teil mit Schadstoffen belastet ist, die nicht saniert werden können.

8 Auswirkungen auf bestehende Bebauungspläne

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-30b VE führt zur Teilung und Herauslösung dieses Geltungsbereichs aus dem im Verfahren befindlichen Bebauungsplan XV-30. Dieser wird als Bebauungsplan XV-30a „Treptowers“ weitergeführt. Da innerhalb des Bebauungsplan XV-30a Vorhaben bereits nach frühzeitiger Planreife (gemäß § 33 BauGB nördlich der Martin-Hoffmann-Straße) bzw. als Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile (gemäß § 34 BauGB südlich der Martin-Hoffmann-Straße) genehmigt und abgeschlossen wurden, wird dieser Bebauungsplan nun parallel zum XV-30b VE festgesetzt.

V Verfahren

Die Ergebnisse aus den vorangegangenen Verfahrensschritten werden dem aktuellen Verfahren zu Grunde gelegt.

1 Verfahren zum Bebauungsplan XV-30

1.1 Aufstellungsbeschluss 1994

Das ehemalige Bezirksamt Treptow von Berlin hat in seiner Sitzung am 04.01.1994 die Aufstellung des Bebauungsplans XV-30 beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für Berlin vom 04.02.1994 auf Seite 321 bekannt gegeben. In seiner Sitzung vom 15.02.1994 hat das Bezirksamt dazu die Änderungen hinsichtlich der städtebaulichen Zielsetzungen beschlossen.

Über die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom Bezirksamt in seiner Sitzung vom 04.01.1994 ebenfalls befunden. Die Bezirksverordnetenversammlung wurde hierüber informiert.

1.2 Frühzeitige Beteiligung der Bürger 1994

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan XV-30 fand in der Zeit vom 18. Februar bis 03. März 1994 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Stand 1986/1993) statt. Am 01.03.1994 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung statt.

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 12.07.1994 einen Beschluss über das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gefasst und gleichzeitig beschlossen, den Bebauungsplanentwurf in die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu geben. Die Bezirksverordnetenversammlung wurde darüber informiert.

Die Abwägung der Anregungen und Bedenken wurde im weiteren Verfahren berücksichtigt.

1.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 1994

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) und der Nachbarbezirke gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 20. Juli 1994 bis 9. September 1994 statt. Es wurden insgesamt 29 Träger sowie zwei Nachbarbezirke beteiligt. 25 schriftliche Stellungnahmen wurden abgegeben. In 13 Fällen wurden keine Anregungen benannt, aber zum Teil Hinweise gegeben, die jedoch für den Planinhalt ohne Bedeutung sind. Insgesamt waren daher 12 Schreiben bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Auswertung und Abwägung der TöB wurde am 06.12.1994 beschlossen. Gleichzeitig beschloss das Bezirksamt, die öffentliche Auslegung für den Bebauungsplanentwurf XV-30 gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB in der Zeit vom 27. Dezember 1994 bis 27. Januar 1995 durchzuführen. Die Bezirksverordnetenversammlung wurde hierüber informiert.

1.4 Beteiligung der Bürger 1994/95

Die öffentliche Auslegung fand gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27. Dezember 1994 bis 27. Januar 1995 statt. Sie wurde am 19.12.1994 in der Tagespresse angekündigt. Im Rahmen der Auslegung haben 53 Interessenten von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, Plan und Begründung beim Bezirksamt Treptow einzusehen. Dabei wurden insgesamt 12 Stellungnahmen eingereicht.

Darüber hinaus wurden vom damaligen Vorhabenträger und Investor verschiedene Änderungen gewünscht, die sich einerseits aus geänderten technischen Bedingungen während der Gebäudeplanung zwingend ergaben und geringfügig waren, andererseits zum Teil die Grundzüge der Planung berühren. In Folge davon traten Änderungswünsche der Verwaltung bezogen auf öffentliche Grün- und Spielflächen sowie einzelne Kindertagesstättenstandorte hinzu, die der zügigen Durchführung der Planung dienen sollten.

1.5 Beschlüsse zur Planreife

Nach Durchführung der öffentlichen Auslegung und der Abwägung der Anregungen und Bedenken wurde der Planreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB für Teilflächen nördlich der Hoffmannstraße, für 2 Karreebebauungen entlang der verlängerten Eichenstraße plus Doppelhochhaus einschließlich Tiefgarage sowie für den Bürokomplex östlich der dreieckigen Grünfläche (MK 1 tlw. und 2) mit BA –Beschluss am 07.03.1995 (Beschluss Nr. 81/95) zugestimmt. Der BVV-Beschluss erfolgte am 08.03.1995 (Beschluss Nr. II/1457 a).

Mit dem BA –Beschluss Nr. 79/96 vom 2. Juli 1996 wurde der Planreife gemäß § 33 Abs. 2 BauGB für die Wohnblöcke (WA 1 und 2) und für die beiden östlichen TwinTowers (MK 1 tlw., die aber noch nicht realisiert wurden) zugestimmt, da die einzelnen Vorhaben ebenfalls nicht die Grundzüge der Planung berührten. Der BVV-Beschluss erfolgte am 30.10.1996 (Beschluss Nr. III/412).

Auf Grundlage eines Bezirksamtsbeschlusses vom 8.4.1997 und der Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 16.5.1997 wurde die U-förmige Planstraße zwischen der Spree-, der Eichen- und der Martin-Hoffmann-Straße mit „Fanny-Zobel-Straße“ benannt.

1.6 Mitteilung der Änderungsabsicht 1997

Aufgrund des Beteiligungsergebnisses und vor allem aufgrund der Ergebnisse der in der Folgezeit weiteren Erörterung zur Vorbereitung der Baumaßnahmen mit dem damaligen Investor und der Verwaltung wurden Änderungen des Bebauungsplanentwurfes notwendig.

Die damals zuständigen Senatsabteilungen, SenStadtUmTech Abt. II, SenBauWohnVer Abt. II und Abt. XII, sowie die gemeinsame Landesplanung (GL) wurden gemäß § 3a AG-BauGB (jetzt § 5 AGBauGB) mit Schreiben vom 10.04.1997 über die Änderung der Planungsabsicht nach öffentlicher Auslegung informiert. Es bestanden keine Bedenken.

Nach Schreiben von der damaligen Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr vom 13. und 14.05.1997 wurde das Verfahren nach § 4 a AGBauGB (jetzt § 7 AGBauGB) durchgeführt, da mit der Elsenstraße/An den Treptowers als großräumige Straßenverbindung (Stufe I), der Puschkinallee als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) und der Spree als Bundeswasserstraße Belange von gesamtstädtischer Bedeutung berührt waren.

1.7 1. Änderungsbeschluss

Am 22.07.97 wurden der Bezirksamtsbeschluss zur Abwägung der öffentlichen Auslegung, zur Änderung der inhaltlichen Festlegungen des Bebauungsplanentwurfes vom 22.12.1994 und der Beschluss zur Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung gefasst.

1.8 Erneute Beteiligung der Bürger 1997

Das ehemalige Bezirksamt Treptow hat in einer Sitzung am 22.07.1997 beschlossen, den geänderten Bebauungsplanentwurf vom 22.12.1994 mit Deckblatt vom 21.07.97 gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erneut in der Zeit vom 18. August bis 17. September 1997 öffentlich auszulegen.

Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für Berlin vom 08.08.1997 auf Seite 2899 bekannt gegeben. In der Auslegungszeit nahmen 8 Bürger und ein Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit wahr, sich zu informieren. Es wurden keine schriftlichen Anregungen und Bedenken geäußert.

1.9 Erneute Beteiligung der Behörden 2009

Aufgrund veränderter städtebaulicher Rahmenbedingungen wurde der B-Planentwurf XV-30 im Jahr 2009 für die noch verbleibenden Brachflächen an der Spree und südlich der Martin-Hoffmann-Straße den neuen städtebaulichen Konzepten sowie dem zeitlich geltenden Planungsrecht angepasst und inhaltlich überarbeitet.

Für den überarbeiteten Planentwurf wurde eine erneute Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, gem. § 4 Abs. 2 BauGB ab dem 06.04.2009 durchgeführt.

Bis zum Ende des Beteiligungszeitraums (06.05.2009) gingen von 13 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, Schreiben ein. Weitere 10 Stellungnahmen gingen verspätet ein. Diese wurden bei der Abwägung ebenfalls berücksichtigt.

Ein Träger, die Wehrbereichsverwaltung Ost, wurde nachträglich beteiligt und hat Anfang August 2009 eine Stellungnahme eingereicht.

Im Wesentlichen beinhalten die Stellungnahmen redaktionelle Hinweise, die zu redaktionellen Änderungen der Begründung führten. Neben den redaktionellen Hinweisen führten Stellungnahmen zu Änderungen des Planinhaltes (siehe Kap. III. 3.1.2).

1.10 2. Änderungsbeschluss

Der Änderungsbeschluss wurde am 08.09.2009 im Anschluss an die TÖB gefasst (Bezirksamtsvorlage 364/2009) und beinhaltete im Wesentlichen die vorgenommenen Planänderungen (siehe Kap. III 3.1.2) vor der erneuten Beteiligung der Behörden.

2 Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan XV-30b VE

Mit dem Eigentümerwechsel der unbebauten Grundstücke an der Spree und Fanny-Zobel-Straße im Jahr 2011 verfolgt die neue Eigentümerin eine Bebauungsabsicht, die mit der bisherigen Planung nur im Wesentlichen in Einklang steht. Die Eigentümerin hat 2012 in Abstimmung mit dem Bezirk und der zuständigen Senatsverwaltung einen zweiphasigen Realisierungswettbewerb für ein Hotel und Wohnen an der Spree durchgeführt. Der Siegerentwurf sollte nun Grundlage für das weitere Planungskonzept sein.

Die Eigentümerin beantragte dementsprechend gemäß § 12 Abs. 2 BauGB die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Das setzte jedoch die Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XV-30 voraus. Daher sollte der Geltungsbereich um die Flurstücke 118 und 97 reduziert und unter dem Titel XV-30a weitergeführt werden. Die Flurstücke 118 und 97 sind nun Gegenstand des vorhabenbezogenen B-Plans XV-30b VE.

2.1 Mitteilung der Planungsabsicht

Mit Schreiben vom 17.09.2012 wurden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Abt. II C 2 und II C 3 sowie der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung die Planungsabsicht mitgeteilt. Als Ergebnis der Prüfung wurde durch die beteiligten Behörden festgestellt, dass gegen die Teilung sowie Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-30b VE mit den geänderten Planungszielen keine Bedenken bestehen. Die Planungsabsicht würde keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lassen.

2.2 Teilungsbeschluss XV-30 und Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-30b VE

In der Sitzung des Bezirksamtes vom 12.02.2013 (BA-Vorlage Nr. 151/2013) wurde die Teilung des Bebauungsplans XV-30 in die Bebauungspläne XV-30a „Treptowers“ und XV-30b VE „Hotel und Wohnen an der Spree“ und die Weiterführung des XV-30b VE als vorhabenbezogener Bebauungsplan beschlossen.

Es wird davon ausgegangen, dass die genannten Beteiligungsverfahren (siehe Kap. III. 3.1) den Anforderungen des § 4 Abs. 1 BauGB entsprechen und alle erforderlichen Informationen zur Bestimmung des Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung diesen Verfahren entnommen werden können. Eine erneute Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Bestimmung des Untersuchungsrahmens erfolgt deshalb nicht.

2.3 Neueinleitungsbeschluss

Das Bezirksamt hat am 05.08.2014 die Neueinleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-30b VE gemäß § 25d Satz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2013 beschlossen.

Damit ist nunmehr die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I. S. 1548) im weiteren Verfahren anzuwenden.

Von der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde abgesehen, da bereits im bisherigen Verfahren des Bebauungsplanentwurfs XV-30 die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt wurden.

Dies gilt auch für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Die Öffentlichkeit wurde durch das bisherige Verfahren über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert. Nach § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BauGB kann von der Wiederholung der frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden, wenn die Unterrichtung und Erörterung bereits durch die früheren Beteiligungen erfolgt ist und sich keine grundsätzlich anderen Ziele und Zwecke durch die Planung ergeben. Dies ist hier der Fall. Es fanden sowohl die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 1994 und zwei öffentliche Auslegungen 1994/95 sowie 1997 statt, (Abwägungsbeschlüsse siehe oben).

Als nächste Verfahrensschritte wurden die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Hierbei kommen die entsprechend der neuen BauNVO geänderte Begründung sowie die neue Planzeichnung zum Tragen.

Dieser Beschluss über die Neueinleitung des Verfahrens erforderte keine Bekanntmachung im Amtsblatt.

2.3.1 Überleitungsvorschrift des § 245c BauGB

Das "Gesetz zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz und anderer Vorschriften an europa- u. völkerrechtlicher Vorgaben" vom 29.05.2017 ist aktuell im BGBl. Nr. 32 vom 1.6.2017 erschienen und hat das Baugesetzbuch (BauGB) wie folgt geändert: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

Gemäß der Überleitungsvorschrift des § 245c BauGB können Verfahren, die förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet worden sind, nur dann nach den bis dahin geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, wenn die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 S. 1 vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist.

Da zu diesem maßgeblichen Zeitpunkt bereits die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt und die Ergebnisse der Abwägung beschlossen waren (siehe Kap. 2.7), wird dieses Bebauungsverfahren nach den bisherigen Vorschriften abgeschlossen.

2.4 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, fand gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.09.2014 bis zum 22.10.2014 statt.

In diesem Rahmen wurden 26 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Bis zum Ende des Beteiligungszeitraumes gingen 16 Schreiben von Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, ein. Weitere 11 Stellungnahmen gingen verspätet ein. Letztere wurden bei der Abwägung ebenfalls berücksichtigt.

In 21 Stellungnahmen wurden keine Bedenken geäußert bzw. nur Hinweise gegeben, die für den Planinhalt nicht von Belang sind. In 6 Stellungnahmen wurden Äußerungen zur weiteren Planung getätigt, die eine Abwägung erforderten.

Im Ergebnis der Abwägung erfolgten redaktionelle Änderungen der Begründung und Ergänzungen des Durchführungsvertrages, des Verkehrsgutachtens und der schalltechni-

schen Untersuchung. Die Ergebnisse sind in die Planung aufgenommen worden. Änderungen der Planinhalte sind jedoch nicht erforderlich.

Zu folgenden Themen wurden bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Bedenken geäußert:

- Belange der Feuerwehr
- Belange der Verteidigung/Radaranlagen
- Verkehrsgutachten
- Passive Lärmschutzmaßnahmen
- Radfahrrechte auf dem Uferweg
- Wegfall von kostenfreien Stellplätzen

Belange der Feuerwehr

Die Berliner Feuerwehr weist darauf hin, dass für das geplante Hotel und die beiden Wohngebäude die erforderliche öffentliche Löschwasserversorgung im 300m Bereich nicht dargestellt worden ist.

Im Bereich des Bebauungsplans befinde sich die notwendige uferseitige Feuerwehrezufahrt zu dem "Treptower".

Abwägung

Der Bereich des Bebauungsplans liegt zum Teil im 300m-Einzugsbereich des Brunnenstandortes Puschkinallee 7.

Die Berliner Wasserbetriebe teilen in ihrer Stellungnahme vom 29.10.2014 mit, dass sich im Bereich des Bebauungsplanentwurfes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe (BWB) befinden. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Löschwasser kann im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

Eine Zufahrt zu den Treptowers über den Bereich des Bebauungsplans ist aufgrund der Bodensituation (Senkung auf Flurstücks 118 sowie mangelnde Befestigung) nicht möglich. Die Zufahrt zum Uferweg müsste über die Eichenstraße erfolgen, wo sich jedoch eine Treppenanlage befindet. Derzeit kann die Feuerwehrezufahrt zu den Treptowers nur von der Martin-Hoffmann-Straße über den Feuerwehrweg zwischen den südlich angrenzenden Wohngebäuden und der benachbarten öffentlichen Parkanlage (Bebauungsplan XV-30a) erfolgen. Dieser Weg ist bereits Bestandteil des Brandschutzkonzepts der angrenzenden Wohngebäude.

Im Rahmen der Baugenehmigung wird eine Abstimmung mit der Berliner Feuerwehr erfolgen.

Belange der Verteidigung/Radaranlagen

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wendet ein, dass durch das Vorhaben Konflikte mit Belangen der Verteidigung (Funktionsfähigkeit einer Radaranlage) entstehen.

Der Hotelturm ragt mit rund 16 m, der westliche Wohnturm mit rund 62,4 m und der zweite Wohnturm mit rund 52,4 m in den Erfassungsbereich der Luftverteidigungsanlage BERLIN-TEMPELHOF hinein.

Eine Beeinträchtigung der Radarerfassung aufgrund von Reflexions-, Streu- und Verschattungseffekte durch die zu erwartenden Dimensionen der geplanten Bebauungen lässt sich nicht ausschließen, daher muss das Bauvorhaben gutachterlich begleitet werden.

Abwägung

Der Vorhabenträger hat eine Voranfrage an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt VII E zu radartechnischen und luftrechtlichen Anforderungen gestellt. Mit Schreiben vom 19.03.2014 teilt die Abteilung nach Abstimmung mit der DFS Deutsche Flugsicherung mit, dass aus luftrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen, wenn eine vorschriftsmäßige abgestimmte Nachtkennzeichnung angebracht wird. Hinsichtlich der radartechnischen Anforderungen (§ 18a LuftVG) wird nach Abstimmung mit dem Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) mitgeteilt, dass aufgrund der Entfernung und Lage der geplanten Maßnahme bei den angegebenen Abmessungen und der Ausrichtung des Gebäudes keine relevanten Störungen zu erwarten sind.

Die Anforderungen der Bundeswehr werden allerdings nicht von der DFS koordiniert.

Die Erforderlichkeit des von der Bundeswehr geforderten Gutachtens zur Ermittlung des radartechnischen Störpotentials des Bauvorhabens und zur Entwicklung eines Fassadendämpfungskonzepts wird fachgutachterlich geprüft und bei Erforderlichkeit im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erstellt. Einer potentiellen Störung kann durch Oberflächen- und Materialwahl bei der Fassadengestaltung entgegengewirkt werden. Es hat keine Auswirkung auf die grundsätzliche städtebauliche Konzeption und ist daher nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Verkehrsgutachten

Die Verkehrslenkung Berlin (VLB) weist darauf hin, dass aus dem Verkehrsgutachten (LK Argus) nicht hervorgeht, inwieweit größere Fahrzeuge hinsichtlich der genauen Lage für die beabsichtigte Mittelinsel, insbesondere bei den nach rechts abbiegenden größeren Fahrzeugen berücksichtigt wurden.

Abwägung

Die Lage der Mittelinsel wurde anhand von Schleppkurven der Bemessungsfahrzeuge Lastzug (bis 18,0 m Länge) und Lkw (bis 12,0 m Länge) überprüft. Das Einfahren für die Bemessungsfahrzeuge ist aus Richtung Nordwesten und Südosten über die Puschkinallee möglich. Die Ausfahrt in Richtung Südosten ist ebenfalls für alle Bemessungsfahrzeuge möglich. Nach Nordosten kann der Lastzug nur ausfahren, wenn die Zufahrt in die Eichenstraße frei ist. Das ist der Fall, wenn die südöstliche Zufahrt am lichtsignalgeregelten Knotenpunkt Puschkinallee / Bouchéstraße „Rot“ hat. Da bei der Belieferung der Arena nur mit wenigen großen Lkw zu rechnen ist, sind dauerhafte Behinderungen des Verkehrsablaufs an der Einmündung Puschkinallee/Eichenstraße nicht zu erwarten.

Das Verkehrsgutachten wird ergänzt.

Von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt VII B 3 wird darauf hingewiesen, dass die Planungen für den 17. Bauabschnitts der BAB A 100 zu berücksichtigen sind.

Abwägung

Es wurde ein Verkehrsgutachten (LK Argus) erstellt und der SenStadtUm II B 3 vorgestellt. Das Gutachten hat den 16. Bauabschnitt der BAB 100 berücksichtigt. Dieser stellt im Vergleich zu den zukünftigen ebenfalls betrachteten Belastungen des 17. Bauabschnitts den Worst Case dar.

Passive Lärmschutzmaßnahmen

Für die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt IX C 36 ist nicht nachvollziehbar, warum hinsichtlich der Einhaltung der DIN 4109 keine Festsetzung erfolgt, vielmehr die Umsetzung der notwendigen passiven Schallschutzmaßnahmen im Durchführungsvertrag geregelt werden.

Abwägung

Es handelt sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan XV-30b VE um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht die Möglichkeit, die Einhaltung und Nachweispflicht der DIN 4109 auch im Durchführungsvertrag zu

regeln und damit sicherzustellen. Da die Fassaden geschossweise unterschiedlich von Lärm betroffen sind und somit unterschiedliche Lärmpegelbereiche aufweisen, wurde hier im Sinne der Übersichtlichkeit und Lesbarkeit der Planzeichnung für das ohnehin komplexe Vorhaben auf eine Festsetzung im Plan zugunsten der Sicherung im Durchführungsvertrag verzichtet.

Die Formulierung im Durchführungsvertrag wird konkretisiert.

Hinsichtlich der vorgesehenen Festsetzung Nr. 15 weist die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt IXC 36 darauf hin, dass bei der Planung ruhige Bereiche, in denen die Obergrenzen der DIN 18005 eingehalten werden, vorzusehen sind. Hier kommt die Musterfestsetzung Nr. 5.6 zum Tragen. Ist dies aus gewichtigen Gründen nicht möglich, so ist aus Sicht der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt die Musterfestsetzung 5.8 dahingehend anzuwenden, dass über besondere Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den Räumen bei teilgeöffnetem Fenster nicht überschritten werden. Die in der vorgesehenen Festsetzung Nr. 15 dargestellten schallgedämmten Lüftungseinrichtungen werden dem nicht gerecht.

Abwägung

In dieser attraktiven und besonderen Lage an der Spree liegen gewichtige städtebauliche Gründe für eine Bebauung vor, die einer lärmrobusten, geschlossenen Bebauungsstruktur entgegensteht. Die Bebauung soll offen und durchlässig zur Spree sein, um möglichst vielen Anwohnern und Bewohnern die Teilhabe an der Lagegunst zu ermöglichen. In einem Wettbewerbsverfahren wurde der Entwurf, der dem Vorhaben zu Grunde liegt als optimale städtebauliche Variante ausgewählt. Durch die Höhe der Gebäude entstehen gerade in den oberen Geschossen die attraktivsten Wohnungen. Allerdings nehmen auch die Außenraumpegel in den oberen Etagen zu. Dies ist aber auf Teilbereiche und maximal auf einen Lärmpegelbereich IV beschränkt.

Die Grundrissausrichtung aller Wohneinheiten ist über Eck geplant, d.h. jede Wohnung ist zumindest zu zwei Seiten hin ausgerichtet. Es wurde geprüft, ob bei den über Eck geplanten Wohnungen ruhigere lärmabgewandte Seiten entstehen, die als eine Voraussetzung für eine Festsetzung zur Grundrissausrichtung angesehen wird. (ALB, Juli 2015).

Es wurde festgestellt, dass eine Festsetzung der Grundrissausrichtung nicht möglich ist bzw. nicht der Effekt, einer deutlich ruhigeren lärmabgewandten Seite erreicht wird. Da die Verkehrslärmimmissionen aber nur in Teilbereichen den Schwellenwert für gesunde Wohnverhältnisse von 50 dB(A) nachts (entspricht dem schalltechnischen Orientierungswert nachts gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 für Mischgebiete) überschreitet, ist der Verzicht auf eine Festsetzung zur Grundrissausrichtung und eine ausschließliche Anwendung von Lärmschutzmaßnahmen, die im Inneren von Wohngebäuden eine zumutbare Wohn- und Schlafruhe und eine Belüftungsmöglichkeit ermöglicht, gerechtfertigt. Positiv wirkt sich aus, dass alle Wohnungen über einen Eckraum mit zum Lüften geeigneten Fenstern zu zwei Gebäudeseiten verfügen.

Die bislang übliche Anwendung der Musterfestsetzung 5.8 ging regelmäßig von den drei alternativen Möglichkeiten aus:

- 1. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen*
- 2. besondere Fensterkonstruktionen*
- 3. bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung*

Die Nummer 5.4 der DIN 4109 verlangt lediglich, dass durch „zusätzliche Lüftungseinrichtungen“ die geforderte resultierende Schalldämmung der Außenbauteile nicht herabgesetzt werden darf. Die Lüftungseinrichtungen sollen aus hygienischen Gründen und zur Begrenzung der Luftfeuchte einen ausreichenden Luftwechsel in den Aufenthaltsräumen gewährleisten. Der Vorhabenträger hat sich bei den Wohntürmen für ein Lüftungskonzept bestehend aus Fenstern mit integrierten Fensterfalz-Lüftern und einer zentralen Abluftanlage

entschieden. Diese wird so ausgelegt, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile und an den Feuchteschutz erfüllt werden.

Für eine zwingende Festsetzung von besonderen Fensterkonstruktionen gibt es keine rechtliche Handhabe. Diese würde außerdem einen erheblichen Eingriff in die architektonische Gestaltung der Gebäude darstellen und zu erheblichen Kostensteigerungen führen. Es erfolgt keine Änderung der Festsetzung.

Das Lüftungskonzept wird in die Projektbeschreibung als Anlage zum Durchführungsvertrag aufgenommen.

Es werden weitere Hinweise zur Schalltechnischen Untersuchung gegeben:

Die schalltechnische Untersuchung (ALB) legt bei der Bestimmung der Lärmpegelbereiche und letztlich der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße für den Nachtzeitraum einen abgewandelten Vorschlag des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zugrunde. Aus hiesiger Sicht ist die Vorgehensweise des Entwurfs der DIN 4109 - 4, 2013-06 der Vorzug u geben. U. U. ergeben sich daraus abweichende Lärmpegelbereiche.

Abwägung

Die DIN 4109- 4 liegt bislang nur als Entwurf vor und ist noch nicht eingeführt. Sie führt zum Teil zu höheren Lärmpegelbereichen. Aus Gründen des vorsorgenden Schallschutzes hat der Vorhabenträger der Anwendung der DIN 4109-4 als strengerer Regelung bei der Berechnung der Pegelbereiche zugestimmt. Die Zustimmung wird im Durchführungsvertrag aufgenommen.

Die Nachberechnungen des Schallgutachters haben ergeben, dass sich bei Zugrundelegung der Vorgehensweise zur Berücksichtigung der Beurteilungspegel nachts gemäß Entwurf zu DIN 4109-4 Anhang D im Vergleich zu der vom Schallgutachter in der schalltechnischen Untersuchung angewendeten abgewandelten Methode des Bayerischen Landesamtes nur in Einzelfällen höhere Lärmpegelbereiche ergeben würden. Es ergibt sich an keinem Punkt ein höherer Lärmpegelbereich als IV. Die schalltechnische Untersuchung wird durch die Nachberechnung ergänzt.

Die schalltechnische Untersuchung und der Durchführungsvertrag werden ergänzt.

Radfahrrechte

Bezüglich der Nutzung der Uferwege entlang der Spree sowohl für Fußgänger, als auch für Radfahrer weist die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt VII B 3 darauf hin, dass es gesamtstädtisches Ziel ist (auch wenn der Uferweg nicht Bestandteil des bezirklichen Radverkehrskonzeptes ist, s. Punkt I2.5.3 Rad- und Fußgängerverkehr), Uferwege so anzulegen und zu befestigen, dass sie auch für Radfahrer nutzbar sind und freigegeben werden. Dies entspricht sowohl der Radverkehrsstrategie, als auch dem Konzept zur „Entwicklung der Berliner Wasserlagen“ des Senats von Berlin.

Abwägung

Der Uferweg ist so angelegt und befestigt, dass er für Fahrradfahrer nutzbar ist und derzeit auch genutzt wird. Bei ggf. erforderlichen Baumaßnahmen im Zuge der Vorhabenplanung wird der Teil des Uferwegs wieder in der gleichen Qualität angelegt, so dass zusammen mit dem östlichen Abschnitt bis zur Elsenbrücke eine einheitliche Gestaltung gegeben ist.

Der Uferweg ist weder Bestandteil des bezirklichen Radwegekonzeptes, noch des übergeordneten Fahrradrouthenetzes. Er war auch konzeptionell nicht als offizieller Radweg vorgesehen. Die Elsenbrücke stellt zudem eine Barriere für Radfahrer dar. Für den östlichen Abschnitt des Uferwegs wurde mit den dortigen Eigentümern aus diesem Grund kein Radfahrrecht vereinbart. Im Sinne der Gleichbehandlung wird der westliche Abschnitt des Uferwegs ebenfalls nicht mit einem Radfahrrecht belastet. Der Hinweis führt nicht zu einer Änderung der Festsetzungen.

Der Bezirk Treptow-Köpenick erarbeitet derzeit eine bezirklichen Uferkonzeption. Ziel der Konzeption für den betreffenden Uferstreifen ist die „Entwicklung eines Ufers mit einer Auf-

enthaltsqualität“. Diesem Ziel würden ein ausgewiesener Radweg und der dadurch entstehende Verkehr entgegenstehen.

Wegfall von kostenfreien Stellplätzen

Die Industrie- und Handelskammer zu Berlin (IHK Berlin) gibt zu bedenken, dass die Parkplatzsituation sehr angespannt ist und durch die geplante Form der Erschließung 18 kostenfreie Stellplätze wegfallen werden. Dies scheint zu gering angesetzt, berücksichtigt man die tatsächlichen Parkmöglichkeiten (in 2. Reihe und im Halteverbot). Die tatsächliche Anzahl wegfallender Stellplätze wird nach Schätzung von ortsansässigen Unternehmen mit 40 Stellplätzen weitaus höher ausfallen. Dies beeinträchtigt den Kundenverkehr der benachbarten ansässigen Unternehmen. Für diese Unternehmen sollte ein Ausgleich an kostenfreien Parkplätzen beispielsweise in der geplanten Tiefgarage geschaffen werden.

Von Seiten des Ordnungsamtes des Bezirks wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass für den ruhenden Verkehr Vorsorge zu treffen ist und ausreichend Parkraum zur Verfügung stehen müsse. Durch die Vielzahl von Gewerbe ist auch jetzt bereits eine hohe Verkehrsbelastung insbesondere zu Veranstaltungen in der Arena zu verzeichnen. Auch dies wird bereits jetzt sehr störend von den Anwohnern empfunden.

Abwägung

In der Summe ist die geplante Anzahl von ca. 350 Stellplätzen ausreichend für das Hotel und Wohnen, die weiteren gewerblichen Nutzungen und den Museumshafen und bietet darüber hinaus noch einen Puffer, um weiteren Bedarf, u.a. der aus dem Wegfall öffentlicher Stellplätze in der Fanny-Zobel-Straße Nord entsteht, zu decken.

Die Bereitstellung von kostenfreien Stellplätzen und die Verhandlung besonderer Konditionen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Die weiteren Hinweise führten zu redaktionellen Änderungen der Begründung.

2.5 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt. Nr. 35 vom 28.08.2015, S. 1903 sowie am 2. September 2015 in der Tagespresse bekanntgegeben.

Die Öffentlichkeit hatte in der Zeit vom 07. September 2015 bis einschließlich 07. Oktober 2015 die Möglichkeit, Einsicht in die Planunterlagen zu nehmen. In dieser Zeit lag der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Bezirksamt Treptow-Köpenick, Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, Zimmer 152, Alt-Köpenick 21 (Rathaus Köpenick) 12555 Berlin öffentlich aus. Zudem konnten die Bebauungsplanunterlagen auf der Website des Bezirksamtes eingesehen werden. Im Rahmen der Auslegung wurde eine Informationsveranstaltung im Rathaus Treptow durchgeführt. Der Termin fand am 5.10.2015 in der Zeit von 18.00 bis 21.00 Uhr statt.

Aufgrund eines formalen Fehlers bei der Veröffentlichung der Unterlagen im Internet wurde die öffentliche Auslegung im Zeitraum vom 16. November 2015 bis 16. Dezember 2015 wiederholt. Die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Amtsblatt. Nr. 45 vom 06.11.2015, S. 2433/2434 sowie am 13. November 2015 in der Tagespresse bekanntgegeben.

Alle Stellungnahmen aus beiden öffentlichen Auslegungen wurden berücksichtigt.

Während der vorgegebenen Frist vom 07. September 2015 bis einschließlich 07. Oktober 2015 wurden 65 schriftliche Stellungnahmen abgegeben. Dabei haben 2 Bürger/Bürgerinnen jeweils 2 Stellungnahmen eingereicht, wobei die zweite jeweils als Ergänzung zur ersten Stellungnahme dient. 2 Stellungnahmen waren gleichen Inhalts.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 16. November 2015 bis 16. Dezember 2015 gingen weitere 19 Stellungnahmen ein. Davon haben 10 Bürger ihre Stellungnahme aus der vorherigen Beteiligung mit gleichem Wortlaut erneut eingereicht. 6 Stellungnahmen haben ihre bereits eingereichte Stellungnahme ergänzt. 1 Bürger/Bürgerin au-

ßert sich in beiden Beteiligungsschritten, aber mit verschiedenen Inhalten. 1 Stellungnahme einer Behörde war neuen Inhalten.

Aus den beiden Teilnahmeverfahren liegen zusammen 84 Stellungnahmen zur Abwägung vor, die allesamt berücksichtigt werden.

Im Wesentlichen wurde zu folgenden Themen Stellung genommen:

Verfahren

Städtebau / Stadtentwicklung

- Grundsätzliche Entwicklung der Flächen
- Städtebau und Gebäudehöhe/ Dichte
- Abstandsflächen
- Nutzungskonzept
- Keine Schaffung von preiswertem Wohnraum
- Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Menschen
- Mietpreissteigerung und Gentrifizierung
- Qualität der Neubauwohnungen
- Wertverlust bestehender Immobilien
- Sonstiges
 - o Dachaufbauten/ Solaranlagen/Energiekonzept
 - o Soziale Infrastruktur
 - o Technische Infrastruktur
 - o Denkmal Zoll- und Grenzsteg/ Museumshafen
 - o Verschattung von Wasser- und Freiflächen
 - o Gehrechte
 - o Zugänglichkeit des Spreeufers
 - o Privatisierung von Flächen
 - o Überbauung des Uferwegs
 - o Klima/ Erwärmung durch Verglasung / Verspiegelung / Fassadengestaltung
 - o Weitere Einzelthemen

Verkehr / Immissionen

- Verkehr
 - o Radfahrrechte
 - o Sicherheit vor Bränden und andere Katastrophen
 - o Baustelle/Baustellenorganisation
- Parkplatzsituation / Stellplätze
- Lärmimmission
- Luftschadstoffe
- Garage / Tiefgarage / Grundwasserschaden

Grün- und Freiflächenversorgung / Umweltbericht

- Grün- und Freiflächenversorgung
- Umweltbericht
 - o Ziele des Landschaftsprogramms (LaPro)
 - o Auswirkung auf die Schutzgüter
 - o Wechselwirkung
 - o Altlasten
 - o Versiegelung / Regenentwässerung
 - o Klima/Wind

- o Fauna
- o Bäume
- o Landschaftsbild
- o Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes
- o Minderungsmaßnahmen
- o Eingriffsregelungen
- o Flora

Im Ergebnis führten die Stellungnahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 07. September bis 07. Oktober 2015 und 16. November 2015 bis 16. Dezember 2015 nicht zu einer Änderung der Planinhalte. Es wurden Ergänzungen und redaktionelle Änderungen der Begründung vorgenommen und folgende ergänzende Untersuchungen durchgeführt:

- Ergänzende Verkehrserhebung (Kennzeichenerfassung Dezember 2015) und Aktualisierung der Verkehrsdaten (Fuhrmann, Februar 2016)
- Stellungnahmen zur Auswirkung der Verkehrszählung 2015 auf Immissionsgutachten (ALB, Januar 2016)
- Ergänzung der fachlichen Stellungnahme zum Windkomfort von I.F.I. Industrieaerodynamik GmbH, Januar 2016
- Ergänzende Tageslichtsimulation für die EG Wohnungen gegenüber den neu geplanten Türmen (DS-Plan, Februar 2016)

Die Abwägung erfolgte themenbezogen für jede Stellungnahme. Im Folgenden werden nur wesentliche Bedenken und Anregungen als „Haupttenor“ sowie die Abwägung zu den Themen zusammenfassend genannt. Die Zusammenfassung erhebt nicht Anspruch auf Vollständigkeit. Dazu wird auf die Langfassung als Bestandteil der Verfahrensakte verwiesen.

Die Vorhabenträgerin im Bebauungsplanverfahren XV-30b VE hat nach Durchführung der zweiten öffentlichen Auslegung der Planunterlagen, die im Dezember 2015 erfolgte, den Entwurf der im Plangebiet beabsichtigten Hotelbebauung geändert. Es wurde im Zeitraum vom 11. März 2016 bis zum 24. März 2016 eine erneute eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB des westlichen, von der Änderung betroffenen Nachbarn, dem Eigentümer des nordwestlich des Plangebiets angrenzenden Grundstückes Fanny-Zobel-Straße 9 (Flurstück 69, Grundbuch von Treptow, Bl. 1 2061N, Flur 102 - TwinTowers) durchgeführt. (siehe folgendes Kap. V. 2.6.)

Themenblöcke:

2.5.1 Verfahren

Haupttenor der Bedenken und Anregungen

- Fehlerhafte Bekanntmachung im Internet, fehlende, nicht vollständige Unterlagen im Internet,
- Auslegungsort im Rathaus Köpenick sei zu weit weg und nicht bürgerfreundlich,
- Verweis / Abstellen auf die alte Planung oder die frühere existierende und abgerissene Industriebebauung wird als fehlerhaft erachtet.
- Es fehle eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.
- Der Durchführungsvertrag sollte auch öffentlich sein.

Zusammenfassung der Abwägung

Der Bekanntmachungstext im Internet zur ersten Auslegung im September / Oktober 2016 unterschied sich in der Tat von dem Bekanntmachungstext im Amtsblatt bzw. in der Tagespresse. Dies stellte einen möglicherweise einen Formfehler dar.

Aus diesem Grund wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16. November bis 16. Dezember 2015 wiederholt. Sowohl die Stellungnahmen, die in der Auslegungszeit vom 07. September 2015 bis einschließlich 07. Oktober 2015 als auch während der zweiten Auslegung eingegangen sind, wurden bei der Abwägung berücksichtigt.

Zur Vollständigkeit der Unterlagen: Entsprechend der gesetzlichen Vorschriften lagen sowohl der Entwurf der Planzeichnung und Begründung, sowie Fachgutachten im Bezirksamt aus. Die Bereitstellung der Unterlagen im Internet ist ein zusätzliches Angebot des Bezirks nach den Verwaltungsrichtlinien der Senatsverwaltung, um die Zugangsmöglichkeit und damit die Partizipation zu erhöhen. Ob über die Bereitstellung der Begründung und der Planzeichnung weitere Unterlagen im Internet zur Verfügung gestellt werden, liegt im Ermessen des Bezirks.

Bei der wiederholten öffentlichen Auslegung wurden alle rechtlich geforderten Materialien, d.h. die Begründung, Pläne und Gutachten im Internet eingestellt, bzw. zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt.

Der Austragungsort der Auslegung bestimmt sich auch in Berlin nach den Bestimmungen über die ortsübliche Bekanntmachung. Die Auslegung erfolgt hiernach an dem Ort der Dienststelle, die den Bauleitplan aufstellt. Das Stadtplanungsamt befindet sich im Rathaus Köpenick. Daher ist die Auslegung in Papierform an dieser Stelle sachgerecht.

Darüber hinaus wurde von Seiten des Bezirksamtes im Rahmen der Auslegung eine Informationsveranstaltung im Rathaus Treptow durchgeführt, bei der sämtliche Unterlagen einsehbar waren. Der Termin fand am 5.10.2015 in der Zeit von 18.00 bis 21.00 Uhr statt.

Die städtebaulichen Ziele sind seit 1993 und damit viele Jahre vor Erwerb der Grundstücke durch den Vorhabenträger im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanverfahrens XV-30 auf gesamtstädtischer und auf bezirklicher Ebene entwickelt und konkretisiert worden.

Die vom Plangeber für das Plangebiet XV-30 b VE befürwortete städtebauliche Entwicklung stützt sich nicht auf die vor 1994 vorhandene industrielle Bebauung. An keiner Stelle wird an eine ehemals existente Bebauung oder Infrastruktur angeknüpft. Vielmehr beruht die Planung auf den von der Senatsverwaltung und dem Bezirk neu entwickelten, übergeordneten und eigenständigen Entwicklungszielen.

Bis zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-30b VE mit dem Ziel das bisherige Konzept in modifizierter Form planungsrechtlich zu sichern, bestand Planreife gemäß § 33 Abs. 2 BauGB für die Wohnblöcke (WA 1 und 2) und für die östlichen Twin-Towers (Flurstück 118), (BA –Beschluss Nr. 79/96 vom 2. Juli 1996, BVV-Beschluss 30.10.1996 (Beschluss Nr. III/412)), vgl. auch den Änderungsbeschluss (BA-Beschluss 364/09 vom 8.9.2009).

Die noch brach liegenden Grundstücke könnten derzeit bereits gemäß § 34 BauGB mit einer Hochhausbebauung bebaut werden.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan XV-30b VE wurde gefasst, um die nach § 34 BauGB denkbare Hochhausbebauung in eine bestimmte Hochhausbebauung gemäß den in einem Wettbewerbsverfahren modifizierten städtebaulichen Konzept zu konkretisieren und damit zu gewährleisten, dass eine Hochhausbebauung mit mehr Spreebezug mit schlanker Kubatur der Wohngebäude, der Errichtung einer öffentlich zugänglichen Grün- und Freifläche sowie einer Verbreiterung des Uferweges mit verbesserter Anbindung zu den weiteren öffentlichen Flächen umgesetzt werden kann.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit dient gemäß § 3 Abs. 1 BauGB der frühzeitigen Information über die allgemeinen Ziel und Zwecke der Planung. Es fanden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB 1994 und zwei öffentliche Auslegungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 1994/95 sowie 1997 statt. Die grundsätzlichen städtebaulichen Ziele wurden sowohl auf gesamtstädtischer und auf bezirklicher Ebene weiterverfolgt und wurden nie aufgegeben. Aus diesem Grund konnte auf die Wiederholung der frühzeitigen Beteiligung verzichtet werden.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgen hier in Anlehnung an den § 9 BauGB und den dort definierten Festsetzungsmöglichkeiten. Im Durchführungsvertrag können zusätzliche Regelungen getroffen werden, die i.d.R. nicht auch im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Gemäß dem Berliner Leitfaden „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“, SenStadt Juni 2010 ist die Veröffentlichung bei der Öffentlichkeitsbeteiligung mit dem Vorhabenträger abzustimmen. Aus Gründen des Datenschutzes kann eine Veröffentlichung bestimmter Regelungen und Anlagen untunlich sein. Aus diesem Grund hat der Bezirk hier darauf verzichtet. Die wesentlichen Inhalte des Durchführungsvertrages, die die Festsetzungen des Bebauungsplans ergänzen bzw. abwägungserheblich sind, sind in der Begründung im Kap. III 2.10 genannt.

Auswirkung: Wiederholung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (bereits durchgeführt)

2.5.2 Städtebau / Stadtentwicklung

Grundsätzliche Entwicklung der Flächen

Haupttenor der Bedenken und Anregungen

- Die Entwicklung/Verdichtung des Gebiets (durch Hochhäuser) wird abgelehnt, dies würde sich nicht in das Gebiet einfügen.
- Bezug auf Planungsziele der frühen 90er Jahre wird kritisiert. Dies entspräche nicht der derzeitigen Situation, da sich die sozialen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Verhältnisse geändert hätten.
- Durch die Höhe und Dichte der Bebauung sinke die Qualität des Quartiers. Dies führe zur Verschlechterung des Wohnwertes.
- Das Bebauungsplanverfahren sei ergebnisoffen zu führen.
- Es bestünden keine Schadenersatz- bzw. Entschädigungspflicht gegenüber dem Vorhabenträger bei Nichtaufstellung des Bebauungsplans, wie vom Bezirk, da es bisher keinen rechtskräftigen Bebauungsplan gäbe, behauptete werde.
- Es wären keine Planungsalternativen berücksichtigt worden.
- Der Bebauungsplan sei nicht aus dem FNP entwickelbar.

Zusammenfassung der Abwägung

Für das Gebiet beidseitig der Martin-Hoffmann-Straße ist seit 1993/94 eine städtebauliche Entwicklung geplant. In diesem Zusammenhang sind die Verwaltungs- und Wohngebäude entstanden. Es sollte stets aufgrund der hervorragenden Standortqualitäten ein verdichtetes, gemischtes Quartier entstehen. Dies trifft auch für die Entwicklung im Bereich des jetzigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu. Dass ein etwa 18 ha (XV-30) großes Gebiet nicht in einem Zuge beplant wird, ist gängige Praxis in der Stadtentwicklung. Auch im vorliegenden Fall sind die damaligen Planungen bisher nicht vollständig umgesetzt worden, was dem Umstand geschuldet war, dass entgegen der heutigen Rahmenbedingungen zwischenzeitlich kein dringender Bedarf bestand, Bürogebäude und Wohnungen zu errichten. Zum Zeitpunkt des Zuzuges in die bestehende Wohnbebauung war klar erkennbar, dass die Gebietsentwicklung noch nicht abgeschlossen war und weitere Bauabschnitte folgen würden. Die vorgesehene Bebauung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nur der zeitlich verzögerte „Schlussstein“ einer Gesamtplanung.

Der Plangeber hat grundsätzlich die Möglichkeit, sich aus der Vielzahl der denkbaren städtebaulichen Entwicklungen eine bestimmte Zielvorstellung herauszugreifen und diese zu verfolgen (Planungshoheit). Er kann beispielsweise entscheiden, ob in einem bestimmten innerstädtischen Gebiet eine höhere beziehungsweise dichtere Bebauung entstehen soll.

Maßgebend ist die hier konkret verfolgte städtebauliche Zielsetzung für das Plangebiet. Ist eine von der Bebauung der Umgebung des Plangebiets abweichende städtebauliche Entwicklung beabsichtigt, so kann und soll diese Bebauung von der Bestandsbebauung der Umgebung abweichen. Dies trifft insbesondere auch für die Höhe der Bebauung zu. Das Plangebiet des Bebauungsplanentwurfs XV-30b VE ist Teil des ursprünglichen Plangebiets des Bebauungsplanentwurfs XV-30. Es hat bereits mehrere Verfahrensschritte und Beteiligungsmöglichkeiten gegeben. In diesem Rahmen ist die Planung weiter konkretisiert worden.

Die bisherige Planung ist keinesfalls überholt. Die bisher in dem Bebauungsplanverfahren gewonnenen Erkenntnisse, das bereits von Beginn an erwogene städtebauliche Konzept sowie seine Fortentwicklung unter anderem im Rahmen des Wettbewerbs im Jahr 2012 konkretisieren den Planungsinhalt.

Zielsetzung im Bebauungsplanverfahren war nicht die Vermeidung von Schadensersatzansprüchen, sondern von Beginn an die Entwicklung eines urbanen, innerstädtischen Quartiers, auf dem ehemaligen Industrieareal der EAW. Der ursprüngliche Bebauungsplanentwurf XV-30 sah bereits von Anfang an eine Hochhausbebauung auf dem Flurstück 118 vor. Im Verlauf des Planungsprozesses ergaben sich Veränderungen, einschließlich der Öffnung der Bebauung durch Verzicht auf eine breite Sockelbebauung, eine erweiterte Freiflächengestaltung, Verbreiterung des Uferweges, eine Neuordnung der Gebäudekörper sowie der Wegfall der ursprünglichen Wohnbebauung auf Flurstück 97.

Die städtebaulichen Ziele sind seit 1993 und damit viele Jahre vor Erwerb der Grundstücke durch den Vorhabenträger im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanverfahrens XV-30 auf gesamtstädtischer und auf bezirklicher Ebene entwickelt und konkretisiert worden.

Vor Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XV-30b VE mit dem Ziel das bisherige Konzept in modifizierter Form planungsrechtlich zu sichern, bestand Planreife gemäß § 33 Abs. 2 BauGB für die Wohnblöcke (WA 1 und 2) und für die östlichen Twin-

Towers Flurstück 118 (BA –Beschluss Nr. 79/96 vom 2. Juli 1996 und BVV-Beschluss 30.10.1996 (Beschluss Nr. III/412)), vgl. auch den Änderungsbeschluss (BA-Beschluss 364/09 vom 8.9.2009).

Die derzeit brach liegenden Grundstücke könnten zurzeit bereits gemäß § 34 BauGB mit einer Hochhausbebauung bebaut werden.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan XV-30b VE wurde am 12.02.2013 gefasst, um die nach § 34 BauGB denkbare Hochhausbebauung in eine bestimmte Hochhausbebauung gemäß den in einem Wettbewerbsverfahren modifizierten städtebaulichen Konzept zu konkretisieren und damit zu gewährleisten, dass eine Hochhausbebauung mit mehr Spreebezug mit schlanker Kubatur der Wohngebäude, der Errichtung einer öffentlich zugänglichen Grün- und Freifläche sowie einer Verbreiterung des Uferweges mit verbesserter Anbindung zu den weiteren öffentlichen Flächen umgesetzt werden kann.

Verschiedene städtebauliche Lösungen wurden im Rahmen des ersten Wettbewerbsverfahrens 1993 entwickelt und im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgestellt. Das aktuelle Vorhaben wurde ebenfalls im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens entwickelt.

Gegenüber den Darstellungen des FNP bestehen folgende Abweichungen: Das Hotel liegt in der Wohnbaufläche und die Wohngebäude auch in der gemischten Baufläche. Hinsichtlich der Entwickelbarkeit aus dem FNP ist jedoch die Größe des Geltungsbereichs entscheidend. Wie bereits in der Begründung dargestellt, ist der Geltungsbereich im Unschärfbereich unter 3 ha. Die oben beschriebene Abweichung der Art der Nutzung ist der generalisierenden Darstellung geschuldet und unwesentlich, da das Grundkonzept unangestastet bleibt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden wurde die Entwickelbarkeit von der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt IB bestätigt.

Keine Änderung

Städtebau und Gebäudehöhe / Dichte

Haupttenor der Bedenken und Anregungen

- Die geplante Bebauung solle reduziert werden, solle nicht höher sein als die bestehenden Wohngebäude
- Die Planung sei zu dicht, zu überdimensioniert und, füge sich nicht in die Umgebung ein.
- Die Hochhäuser hätten eine erdrückende Wirkung.
- Warum eine Hochhausbebauung an der Stelle, obwohl der Nachbarbezirk Friedrichshain-Kreuzberg sich gegen eine Hochhausbebauung am Spreeufer entschieden habe.

Zusammenfassung der Abwägung

Durch die Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung und die bebaubaren Flächen werden auf dem Flurstück 118 an der Spree drei Hochhäuser ermöglicht. Westlich, an den bestehenden TwinTowers angrenzend soll ein Hotel, das sich an der Höhe und Lage an den bestehenden TwinTowers orientiert entstehen. Vom Hotel abgerückt sollen zwei Punkt-

hochhäuser entstehen, die überwiegend dem Wohnen dienen. Die Wohntürme unterscheiden sich in ihrer Höhe deutlich von den TwinTowers und dem geplanten Hotel. Dabei werden Höhen von ca. 100 und 110 m angestrebt, die zwischen dem 125 m hohen Treptower an der Elsenbrücke und den ca. 60 m hohen TwinTowers vermitteln.

Südlich angrenzend auf dem Flurstück 97 ist die Ansiedlung eines kleinteiligen Versorgungs- und Dienstleistungsangebotes geplant. Die gesamte Fläche soll inkl. der Dachfläche des Versorgers- und Dienstleistungsgebäudes begrünt und als „begrünte und begehbare Dachfläche mit Kinderspielfeld“ mit einer Nettospielfläche von 2.000 m² auch für das umliegende Wohnquartier konzipiert werden.

Die städtebaulichen Gründe für die festgesetzte bauliche Dichte und Gebäudehöhen im Bebauungsplan XV-30 b VE ergeben sich im Einzelnen aus den von der Senatsverwaltung und dem Bezirk gemeinsam entwickelten, übergeordneten Entwicklungszielen. Diese beruhen auf einem städtebaulichen Konzept, welches ein urbanes, innerstädtisches, gemischt genutztes Quartier auf dem ehemaligen Industrieareal der EAW (Elektrische Apparatewerke) vorsah.

Eine Schwerpunktsetzung für die im gesamten Gebiet gewünschte städtebauliche Dichte insbesondere im Bereich des Dienstleistungszentrums und der Büro- und Wohnblockstruktur war von Anbeginn der Bauleitplanung vor allem nördlich der Martin-Hoffmann-Straße vorgesehen, um so eine gestaffelte Dichte- und Höhenentwicklung von Nord nach Süd, von der Spree zu Puschkinallee zu erreichen.

Der ursprüngliche Bebauungsplanentwurf XV-30 sah von Anfang an eine Fortsetzung der TwinTowers durch eine Hochhausbebauung als städtebauliches auf dem Flurstück 118 vor. Diese wurde im Rahmen des 2012 durchgeführten Wettbewerbs vom Land Berlin auch ausdrücklich erwünscht und in Folge der verschiedenen weiteren planungsrechtlichen Anforderungen (Spree Bezug, Auflockerung /Blickbeziehungen zur Spree, Verbreiterung Uferweg) modifiziert.

An dem bedeutsamen Übergang im Bereich der Elsenbrücke als Entrée zum Stadtzentrum bzw. im Übergang von der Stadt- zur Landschaftsspreet stellen die Hochhäuser eine gewünschte Landmarke dar. Nach den Zielen des Landes Berlin soll ein Zusammenspiel von historischer Speicher-Architektur und prägnanter Neubebauung entstehen. Die Um- und Neugestaltung des unmittelbaren Uferbereichs ist dabei von maßgeblicher Bedeutung. Der einstimmig angenommene Siegerentwurf, der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Grunde liegt, beantwortet diese speziellen planungsrechtlichen Anforderungen mit einer besonderen städtebaulichen Konzeption. Drei neue Hochhauskörper, davon zwei Punkthochhäuser für die Wohnnutzung, werden in Bezug auf die besondere Lage direkt am Spreeufer in den Kontext der vorhandenen Bebauung gesetzt und mit weiträumigen öffentlichen Grün- und Freiflächen verknüpft. Damit können auch für die Anwohner der Wohnbebauung, deren Wohnraum sich nicht unmittelbar in Ufernähe befindet, Freibereiche mit Aufenthaltsqualität und Sichtmöglichkeit zu Spree gewährleistet werden. Dies wäre bei einer ebenfalls denkbaren niedrigeren geschlossenen Bauweise nicht möglich gewesen.

Das Gebiet gehört nicht zu den Planungen zum Entwicklungskonzept Mediaspree auf das sich der Beschluss zum Volksbegehren im Nachbarbezirk Friedrichshain-Kreuzberg bezieht. Der Volksentscheid gilt im Bezirk Treptow-Köpenick nicht. Der Plangeber hat sich hier, wie oben dargestellt, bewusst für eine Hochhausbebauung entschieden.

Die städtebaulichen Gründe für die Geschossfläche ergeben sich aus den dargestellten übergeordneten Entwicklungszielen sowie der dem Vorhaben zu Grunde liegenden konkre-

ten städtebaulichen Konzeption als Ergebnis des 2012 durchgeführten Architektenwettbewerbs.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt bzw. entstehen keine unzumutbaren Verhältnisse für die betroffenen Wohnungen in den südlich gelegenen Bestandsgebäuden und die westlich angrenzenden bestehenden TwinTowers, (siehe dazu Abwägung unter Abstandsflächen).

Es entsteht in Abstimmung zwischen Bezirk und der Senatsverwaltung ein anspruchsvolles Vorhaben, dass in einem qualifizierten Verfahren entwickelt wurde. Der öffentliche Belang besteht in der Komplettierung und Arrondierung des Quartiers und der Beseitigung des städtebaulichen Missstandes der brachliegenden Flächen. Das ursprüngliche Ziel der Entwicklung eines urbanen lebendigen Quartiers auf innerstädtischen, gut mit Infrastruktur erschlossenen Flächen zu entwickeln, ist bislang nur bedingt gelungen. Das Vorhaben führt zu einer mittel- bis langfristigen Belebung des Gebiets, die zur Attraktivität und Stabilität des Wohn- und Arbeitsortes und zur Adressbildung des Dienstleistungsstandortes beiträgt. Vorrangiges Ziel ist die Schaffung zusätzlichen Wohnraums in der Innenstadt unter Wahrung einer geordneten Entwicklung und einer hohen städtebaulichen Qualität des Vorhabens, die die Einbindung in die städtebauliche Gesamtkonzeption gewährleistet. Gleichzeitig werden die öffentliche Zugänglichkeit des Spreeufers und damit wichtige Grünverbindungen sowie die Durchlässigkeit des Vorhabens gesichert. Es wird eine öffentlich zugängliche Grünfläche mit Kinderspielplatz realisiert, die sowohl dem Vorhaben selbst als auch der Nachbarschaft dient und zur Versorgung des Quartiers beiträgt. Gleiches gilt für die Absicherung der fußläufigen Grundversorgung der Bevölkerung im Quartier durch das Versorgungs- und Dienstleistungsgebäude.

Die sogenannte „erdrückende Wirkung“ von Gebäuden auf die Nachbarbebauung kann eine Verletzung von Nachbarrechten darstellen. Sie ist jedoch nur unter besonderen Voraussetzungen gegeben. In Betracht kommt dabei eine nach Breite und Höhe besonders große Kubatur des Gebäudes, durch das bei den Bewohnern benachbarter Häuser in besonderer Weise unverhältnismäßige Belastungen eintreten können, wie diesen förmlich „die Luft nehmen“ oder wenn für die Nachbarn das Gefühl des „Eingemauertseins“ entsteht oder wenn die Größe des „erdrückenden“ Gebäudes auf Grund der Besonderheiten des Einzelfalls derartig übermächtig ist, dass das „erdrückte“ Gebäude oder Grundstück nur noch oder überwiegend wie eine von einem „herrschenden“ Gebäude dominierte Fläche ohne eigene Charakteristik wahrgenommen wird. Es gilt der Grundsatz, dass die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften indiziert, dass im Regelfall von einer erdrückenden Wirkung für die Neubebauung nicht ausgegangen werden kann. Hieraus kann im Umkehrschluss aber nicht abgeleitet werden, dass bei der Verletzung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften regelmäßig eine erdrückende Wirkung durch die geplante Bebauung indiziert sei. Vielmehr muss bei Verwirklichung des geplanten Vorhabens ein in der unmittelbaren Nachbarschaft befindliches Wohngebäude „eingemauert“ oder im Wortsinn „erdrückt“ sein. Eine solche Wirkung kommt vor allem bei nach Höhe und Volumen „übergroßen“ Baukörpern in geringem Abstand zu benachbarten Wohngebäuden in Betracht.

Zwar unterscheidet sich die Höhe der geplanten Gebäude erheblich von der Höhe der südlich gelegenen Wohnbebauung dies allein führt nicht zu einer abriegelnden oder erdrückenden Wirkung.

Die geplanten Wohntürme sind mit einer Gebäudebreite und Tiefe von 20 m x 14,5 m im Sockelbereich sowie 25 m x 23 m (Wohnturm West ab 1. OG) sowie 22 m x 24 m (Wohn-

turm Ost ab 1. OG) zwei im Verhältnis zur Umgebungsbebauung schmale Baukörper. Insbesondere sind unter Berücksichtigung der Entfernung der bestehenden Wohngebäude im Verhältnis zu den geplanten Wohnhochhäusern von 14 m, 18,5 m bzw. im Sockelbereich 22 m sowie der zahlreichen im unmittelbaren Umfeld befindlichen Frei- und Grünflächen in hohem Maße Blickverbindungen zur Spree sowie zu weitläufigen Freiräumen ermöglicht.

Das Plangebiet hat zur Spree eine Länge von etwa 143,5 m, von diesem Freiraum werden im Sockelbereich rd. 50 % dieser Länge durch Errichtung der drei Gebäude bei Abständen von 18 m und 38 m bebaut. Bei dieser aufgelockerten Art der Bebauung kann nicht von einer zusammenhängenden wandgleichen Wirkung ausgegangen werden. Sämtliche Gebäude werden als Solitäre einzeln wahrgenommen.

Bei Festsetzung der ursprünglichen Planung mit einer Dopplung der TwinTowers und einer geschlossenen, dreigeschossigen Sockelbebauung wäre zulässig gewesen mehr als 75 % der Länge des Grundstücks entlang der Spree zu bebauen.

Bei einem Gebäudeabstand zwischen Hotel und der vorhandenen benachbarten Wohnbebauung der Fanny-Zobel-Straße 23-33 von rd. 47 Metern kann auf Grund des großen Abstands die geplante Neubebauung von vornherein keine "erdrückende Wirkung" entfalten.

Die geplanten Wohntürme sind so im Plangebiet angeordnet, dass die mittleren Wohnungen in der direkt südlich angrenzenden Wohnbebauung der Fanny-Zobel-Straße 23-33 nach Norden hin einen überwiegend ungehinderten Blick hindurch auf die Spree haben. Die in den Eckbereichen der im Nordosten bzw. im Nordwesten gelegenen Wohnungen haben zwar bei ihrer Hauptblickrichtung den Wohnturm West oder den Wohnturm Ost vor sich, aber die dort gelegenen Aufenthaltsräume weisen Fensteröffnungen sowohl nach Norden als auch Westen bzw. Osten auf, so dass der Ausblick von diesen Aufenthaltsräumen stets entweder auf das Grüne Dreieck nach Osten oder auf die Grünfläche des Flurstücks 97 möglich ist.

Vor diesem Hintergrund erscheinen die geplanten drei Punkthochhäuser mit einer schlanken Ausbildung der Sockelgeschosse nicht derart optisch bedrängend, dass von einer übermächtigen oder erdrückenden Wirkung ausgegangen werden kann.

Auch kann angesichts der Gebäudebreite der Wohnblöcke südlich des Plangebiets von 53 m nicht davon die Rede sein, dass die geplante Bebauung als herrschendes Gebäude aufgrund seines Volumens den auf dem Nachbargrundstück gelegenen Gebäuderiegel so derart dominiert, dass das Nachbargrundstück keine eigene Charakteristik mehr aufweisen würde.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Ergebnis des vorgelagerten Architektenwettbewerbs nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW) war, die Reduzierung der Gebäudebreite und die Verschlankung des Sockelbereichs anstelle der zunächst vorgesehenen Hochhausbebauung mit einem fast durchgängigen Sockelbereich. Ursprünglich geplant waren bei einer Grundstückslänge von etwa 143,5 m eine Doppelung der TwinTowers auf dem Flurstück 118 mit einer Länge von 107 m und einer Höhe von 11 m im Sockelbereich. Das Ergebnis des durchgeführten Architektenwettbewerbs schafft hingegen offene Freiräume mit bestmöglichen Sichtmöglichkeiten.

Unter Würdigung des Verhältnisses zwischen Freiflächen und geplanter Bebauung, der Proportion zwischen der geplanten und der bestehenden Wohnbebauung und den durch die Grundrissgestaltungen geschaffenen Ausblicksmöglichkeiten sowie dem Gebäudeab-

stand ruft die geplante Bebauung kein Gefühl des „Eingemauertseins“ oder eine „gefängnishofähnliche Situation“ hervor. Diese der Rechtsprechung entnommenen Ausdrücke bzw. Bilder und derer die daraus abzuleitende Dramatik ist eine ernsthafte Umschreibung der für die Annahme einer erdrückenden Wirkung notwendigen Qualität. Ein solcher Fall wird nur in seltenen Fällen einer wirklich bedrängenden oder erdrückenden Wirkung eines Bauvorhabens anzunehmen sein, wenn gravierende und nicht zu bewältigenden Nutzungskonflikte entstehen können.

Ergänzung der Begründung Kap. III 2.3.3.1, keine Auswirkung auf den Planinhalt

Abstandsflächen

Haupttenor der Bedenken und Anregungen

- Die Mindestabstandsflächen würden deutlich nicht eingehalten, daher sei der Bebauungsplan rechtswidrig. Es bestehe keine grundstücksbezogene atypische Situation, die einen Ausnahmefall für eine Unterschreitung der Abstandsflächen begründe.
- Es wird eine Verschattung befürchtet, eine ausreichende Belichtung und Belüftung sei für die bestehenden Gebäude nicht mehr gewährleistet.
- Die Nachbarn seien in ihren Rechten eingeschränkt. Es erfolge keine ausreichende Abwägung der Nachbarbelange.
- Der Sozialabstand (Einblickmöglichkeit in die Wohnung oder auf die Terrasse oder den Balkon) zu den bestehenden Wohngebäuden sei nicht ausreichend berücksichtigt.
- Durch die nach Berliner Bauordnung zulässigen Balkone innerhalb der Abstandsfläche würden die geplanten Gebäude noch näher heranrücken. Zusätzliche Verschattung durch auskragenden umlaufende Balkone werden befürchtet.
- Die Aussicht / der freie Blick würde genommen werden.
- Es wird Kritik an der Schattenstudie geäußert:
 - o Die Abstandsflächen bei der in der Schattenstudie als Vergleich herangezogenen „fiktiven Bebauung“ seien nicht eingehalten. Die fiktive Bebauung könne kein Anhaltspunkt liefern, da sie unrealistisch und nicht nach § 34 BauGB zulässig sei.
 - o Auch die in der Schattenstudie dargestellte potentielle Bebauung nach § 34 BauGB sei nicht zulässig und kein Maßstab für eine zulässige Verschattung. Die Berechnung der Abstandsflächen sei schematisch und würde die Wirkung der Verschattung nicht richtig darstellen.
 - o Es sei nicht richtig, dass von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausgegangen werden kann, wenn Verhältnisse erreicht werden, die von Gebäuden verursacht würden, die die Abstandsflächen einhalten. An einem angeführten Urteil des BVerWG würde deutlich werden, dass das Rücksichtnahmegebot planungsrechtlich anhand der tatsächlichen Auswirkung der Bebauung auf die Verschattung bewältigt werden müsse und nicht in Analogie zu einer die Abstandsflächen einhaltenden Bebauung.
 - o Das im Zusammenhang mit der Schattenstudie zitierte Urteil des OVG Münsters werde nicht näher beschrieben. Der Schattenwurf sei nur für den 21. März dargestellt worden.
- Die DIN 5043 sei nicht anwendbar, es würden keine Grundrisse und Fenster im B-Plan geregelt, die für die Ermittlung des Tageslichtkoeffizienten erforderlich ist.

- Zur „erdrückenden“ Wirkung (siehe oben unter Städtebau und Geschosshöhe / Dichte)

Zusammenfassung der Abwägung

Es trifft zu, dass mit den geplanten Gebäuden des Vorhabens XV-30b VE die bauordnungsrechtlich vorgegebenen Abstandsflächen sowohl untereinander als auch zu den umliegenden Nachbarn zum Teil erheblich unterschritten werden.

Die planungsrechtliche Baukörperausweisung stellt in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlage eine ausdrückliche gegenüber dem Bauordnungsrecht vorrangige Festsetzung gemäß § 6 Abs. 5 BauO Bln dar, durch die sich geringere Abstandsflächen ergeben können.

Die unter Bezugnahme auf Urteile und Beschlüsse des Bundesverwaltungsgerichts und verschiedener Oberverwaltungsgerichte benannten atypische Fallkonstellation als zusätzliche Anforderung für die Unterschreitung einer Abstandsfläche gilt nur im Rahmen eines baubehördlichen Verfahrens, wenn keine vorrangige planungsrechtliche Festsetzung eine geringere Abstandsfläche festsetzt und demzufolge nur über eine baubehördliche Befreiung eine Unterschreitung der Abstandsflächen erlangt werden kann. Sämtliche benannten gerichtlichen Entscheidungen betreffen daher die Fragestellung, ob eine Abweichung von geltenden bauordnungsrechtlichen Abstandflächenvorschriften ohne vorrangige planungsrechtliche Festsetzung im Wege einer Befreiung rechtlich zulässig ist. Auf der Ebene des Planungsrechts gilt hingegen ein anderer Beurteilungsmaßstab, insbesondere ist keine atypische Grundstückssituation notwendig.

Stattdessen müssen für eine solche planungsrechtliche Festsetzung, die Auswirkungen auf die durch das Abstandsflächenrecht geschützten Rechtsgüter in die Abwägung eingestellt werden. Im Rahmen der Abwägung sind neben den geschützten Rechtsgütern auch die konkret mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele zu berücksichtigen. Anlass für die Unterschreitung ist, dass in dem ehemals einheitlichen Plangebiet XV-30 ein städtebauliches Konzept entwickelt worden ist, welches eine Bebauung mit Hochhäusern vorsah. Das ursprüngliche Plangebiet erstreckt sich von der Eichenstraße bis zur Elsenstraße und von der Puschkinallee bis zum Spreeufer. Die Anordnung der geplanten Gebäude erfolgte im südlichen Bereich des Plangebiets zwischen Puschkinallee und Martin-Hoffmann-Straße mit Gebäudehöhen von bis zu 17 Metern und einer Anordnung der Hochhauszone im nördlichen Bereich des Plangebiets (Höhenstaffelung nach Norden). In dem ufernahen Bereich ist dieses städtebauliche Konzept einer Hochhausbebauung mit der Errichtung des Allianz-Hochhauskomplexes, bestehend aus dem Treptower (125 Meter) und den sich anschließenden bis zu 11-geschossigen Hochhäusern (45 Meter) sowie dem TwinTowers (59,9 Meter) bereits umgesetzt worden. Der ursprüngliche Bebauungsplanentwurf sah für das aktuelle Plangebiet XV-30b VE von Anfang an eine Fortsetzung der Hochhausbebauung auf dem Flurstück 118 vor. Diese planerische Zielvorstellung wurde auch im Rahmen des Architektenwettbewerbs nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW) ausdrücklich weiter verfolgt und zugleich durch weitere, planungsrechtliche Anforderungen (u.a. Verbesserung des Spreebezugs durch Verschlankung der Gebäudekubatur, Verbreiterung Uferweg) modifiziert.

Nach der ständigen Rechtsprechung des OVG Berlin/Brandenburg sind bei Unterschreitung der Regelabstandsflächen die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse grundsätzlich nicht gewährleistet. Im Ausnahmefall kann gemäß dieser Rechtsprechung aber eine, die

Regelabstandsflächen unterschreitende Bebauung in zulässiger Weise festgesetzt werden, wenn es in dem jeweils zu beurteilenden Einzelfall gelingt, durch geeignete Nachweise die Gewährleistung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu belegen.

Für das Vorhaben und das Umfeld wurde eine Schattenstudie durchgeführt und hierbei die voraussichtlichen Auswirkungen auf die geschützten Rechtsgüter des Abstandsflächenrechts ermittelt und abgewogen. Darüber hinaus wurde untersucht, ob für die betroffenen Bestandswohnungen eine ausreichende Belichtung gemäß DIN 5034-3 gegeben ist. Die genannten Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass wegen der Höhenstaffelung der Gebäude nach Norden für die betroffenen Wohnungen im südlich des Flurstücks 118 gelegenen Bestandsgebäude hinsichtlich aller Schutzgüter des Abstandsflächenrechts keine unzumutbaren Verhältnisse entstehen. Die Grenzwerte der DIN 5034-3 (Tageslichtkoeffizient) werden eingehalten. Weiterhin haben die Untersuchungen gezeigt, dass die Schattenwirkungen der im Plangebiet beabsichtigen Baukörper in östlicher Richtung in Bezug auf die TwinTowers sich auf Zeiträume beschränken, die im Ergebnis ebenfalls zu keinen unzumutbaren Verhältnissen führen und die Bürogebäude bereits auf die Unterschreitung der Abstandsflächen reagiert haben. Die Belange der Nachbarn sind berücksichtigt worden. Die Auswirkung der Planung vor allem zur Unterschreitung der Abstandsflächen sind ausführlich in der Begründung u.a. in Kap. III. 2.3.3 und 2.4.2 dargestellt und abgewogen. In Bezug auf die Durchlüftung ergeben sich keine Veränderungen gegenüber der bisherigen Planung. Durch die geplanten Einzelgebäude und die dadurch entstehenden großen Öffnungen wird ein Luftaustausch gewährleistet.

Unter Würdigung aller vorstehend genannten städtebaulichen Zielvorstellungen einerseits und den nachbarschützenden Belangen andererseits, insbesondere zur Gewährleistung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, ist die Unterschreitung der Abstandsflächen durch das Vorhaben zu den östlichen und südlichen Nachbarn vertretbar. Dies gilt auch für die Abstandsflächenunterschreitung innerhalb des Gebiets. Einen wichtigen Beitrag für eine Gewährleistung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei den geplanten Gebäuden liefert das gewählte Baukonzept. Es sieht Grundrisse vor, die eine zweiseitige Belichtung von mindestens einem Aufenthaltsraum in jeder Wohneinheit, (siehe unten unter Sozialabstand) bzw. in jedem Büro gewährleisten.

Sozialabstand / Auskragende Balkone / freie Sicht

Balkone sind bei der Beurteilung der Abstände zwischen Gebäuden gemäß § 6 Abs. 2 BauO Bln nur dann abstandsflächenrelevant, wenn Sie mehr als 1/3 der Breite der jeweiligen Außenwand einnehmen und über 1,50 m vor diese Außenwand vortreten. Dies ist bei den geplanten Gebäuden nicht der Fall. Zudem sieht der Bebauungsplanentwurf eine erweiterte Baukörperausweisung vor, die einen Spielraum zulässt. Unter Berücksichtigung der beabsichtigten besonderen Form der beiden geplanten Wohngebäude mit ihren verschiedenartigen Auskragungen führt dies dazu, dass die Gebäude nicht vollständig mit ihren Gebäudewänden auf der Grenze der Baukörperausweisung, sondern überwiegend nur zurückversetzt errichtet werden können. Das Vorhaben, das Anlage (Projektplan) zum Durchführungsvertrag ist, sieht drei unterschiedliche, paarweise angeordnete Regelgeschosse für die beiden Wohntürme, die zueinander verdreht sind, vor. Es gibt keine rechteckige vorspringenden Balkone und Auskragungen, diese sind unterschiedlich abgeköpft. Die Geschosswände folgenden Auskragungen in umgekehrter Richtung, so dass breitere und schmalere Balkonbereiche entstehen. Die Baukörperausweisung wurde so gewählt, dass sie den überwiegenden Teil aller verschiedenen Geschossvarianten inkl. der Balkonbänder erfasst. Um die jeweils partiell auftretende weiteste Auskragungen eines Geschosses zu ermöglichen, aber nicht noch größere bebaubare Flächen vorzusehen, die

die geplante Realität verfälschen würde, wurde die Möglichkeit eines Hervortretens eingeräumt. Diese ist aber beschränkt auf max. 0,9 m Tiefe der Baugrenze und 30 % der jeweiligen Baugrenze.

Bei der Beurteilung der Abstandsflächen zwischen der geplanten Neubebauung und den auf den Nachbargrundstücken befindlichen Bestandsgebäuden sind auch die Einsichtnahmemöglichkeiten zu berücksichtigen. Abstandsflächen sollen auch den sozialen Wohnfrieden schützen, indem sie eine Distanz für Gebäude vorschreiben, damit ein gewisser Schutz vor Einblick Dritter vermieden und eine eigene private Sphäre gewährleistet werden kann. Hiermit soll vermieden werden, dass die Lebensäußerungen der in der Nachbarschaft wohnenden und arbeitenden Menschen zu intensiv aufeinander einwirken (sog. Sozialabstand).

Die Abstandsflächen bieten aber keinen vollumfassenden Schutz von Einsichtsmöglichkeiten verschont zu bleiben. Insbesondere in bebauten innerstädtischen Bereichen einer Großstadt gehört es zur Normalität, dass von benachbarten Grundstücken bzw. Gebäuden aus Einsicht in das eigene Grundstück und in die Gebäude genommen werden kann. Grundsätzlich gehören somit Einsichtsmöglichkeiten auf andere Grundstücke zu den üblichen Beeinträchtigungen, die mit der Wohnnutzung von Grundstücken verbunden und grundsätzlich hinzunehmen sind. Es gibt daher in der Regel weder einen Schutz vor Verschlechterung der Aussicht noch vor Einsichtsmöglichkeiten in bestehende Wohn- oder Ruhebereiche.

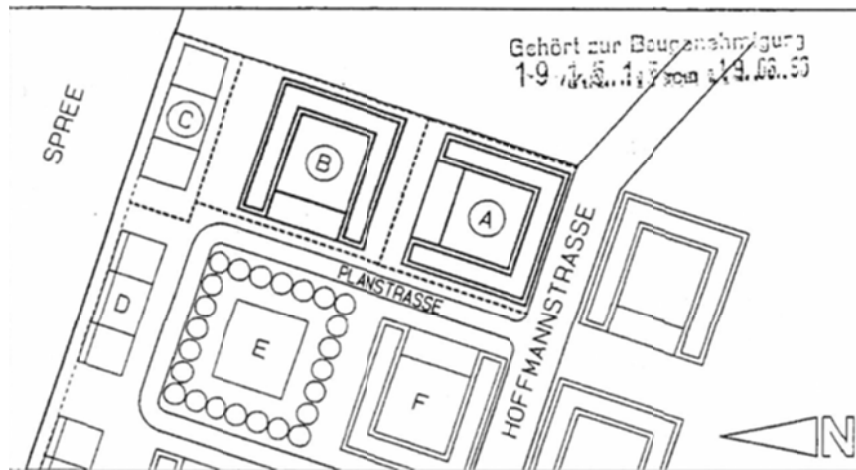
Im Übrigen ist die Wahrnehmbarkeit üblicher Lebensäußerungen auf benachbarten Wohngrundstücken wie spielende Kinder, Gespräche auf einer Terrasse, anwesende Personen in Loggien oder in den Außenanlagen grundsätzlich hinzunehmen.

Des Weiteren folgt aus den nachbarschaftlichen Gemeinschaftsverhältnis, dass derjenige Nachbar, der eine Verletzung des Wohnfriedens für sich reklamiert, gehalten ist, seine Privatsphäre zunächst durch eigene geeignete Maßnahmen, bspw. Anpflanzungen zu schützen.

Von besonderem Gewicht ist bei der Beurteilung des Sozialabstandes das absolute Maß des Abstandes, wobei zu berücksichtigen ist, dass der Gesetzgeber bei Bebauungssituationen, in denen je 3 m Mindestabstand auf beiden Seiten der Grundstücksgrenze genügen, im Ergebnis davon ausgeht, dass auch bei einem Gesamtabstand von 6 m zwischen zwei benachbarten Gebäuden die hierbei sich ergebenden Einsichtsmöglichkeiten und der damit verbundene soziale Abstand noch gewahrt ist.

Die Entfernungen zwischen den bestehenden Wohngebäuden auf dem Nachbargrundstück sowie den geplanten Wohnhochhäusern betragen 14,5 m, 18,45 m bzw. ab dem Sockelbereich (bis zur Höhe von 10 Metern) der Wohnhochhäuser bis zu den bestehenden Wohngebäuden 22 m. Sie sind damit so groß, dass eine unzumutbare Beeinträchtigung des Wohnfriedens durch Geräusche oder Einblickmöglichkeiten nicht anzunehmen ist.

Einblicke sind in den unteren Geschossen zwischen dem geplanten und bestehenden Gebäude möglich. Es wurde jedoch bereits bei der Planung und bei der Errichtung der südlich angrenzenden Wohnbebauung der Fanny-Zobel-Straße 23-33 (Carré B) auf die bereits zu diesem Zeitpunkt sachgerecht im Bebauungsplan vorgesehene Hochhausbebauung des Flurstückes 118, die Nordausrichtung zur Spree sowie die Grünflächenplanung auf dem Flurstück 97 Rücksicht genommen.



Wie sich direkt aus der Bildkopie entnehmen lässt, berücksichtigt die Planung des Nachbargebäudes die zu diesem Zeitpunkt auf dem Flurstück 118 vorgesehene Doppelung der TwinTower-Bebauung (in der Bildkopie als Bauteil "C" und "D" gekennzeichnet). Der Gebäudekomplex öffnet sich nicht zur Spreeseite nach Norden, sondern nach Westen zur öffentlichen Grünfläche auf dem Flurstück 97. Die Grundrisse sämtlicher direkt angrenzender Wohnungen mit Fensteröffnungen zur geplanten Neubebauung im Plangebiet weisen Grundrisse mit Aufenthaltsräumen, die in mindestens zwei Himmelsrichtungen ausgerichtet sind, aus. Darüber hinaus befinden sich in den Eckbereichen der im Nordosten bzw. im Nordwesten gelegenen Wohnungen Aufenthaltsräume, die Fensteröffnungen sowohl nach Norden als auch Westen bzw. Osten ausweisen. Bei diesen Wohnungen gelang es, dass kein Aufenthaltsraum ausschließlich nach Norden in Richtung der geplanten Bebauung ausgerichtet ist.

Die in der Mitte des direkt angrenzenden Gebäuderiegels der Fanny-Zobel-Straße 23-33 gelegenen Wohnungen haben alle zusätzlich mindestens einen in Richtung Süden ausgerichteten Aufenthaltsraum (3-Zimmerwohnungen: zwei Aufenthaltsräume; 2-Zimmerwohnungen: ein Aufenthaltsraum).

Auch die im Plangebiet beabsichtigte Wohnbebauung berücksichtigt bei der Grundrissgestaltung den Abstand zur angrenzenden Nachbarbebauung. Die von den unterschrittenen Abstandsflächen betroffenen Aufenthaltsräume befinden sich in den Gebäudeecken und sind jeweils mit Fenstern in zwei Richtungen versehen, so dass unerwünschte Einblicke ohne Einschränkungen abgewehrt werden können.

Außenwohnbereiche bleiben bei dieser Betrachtung unberücksichtigt, da für sie der Sache nach grundsätzlich ein geringerer Schutzanspruch besteht.

Freie Sicht

Im Regelfall wird eine freie Aussicht durch das öffentliche Baurecht nicht geschützt. Es sei denn ein besonders wertvoller, den Grundstückswert erheblich mitbestimmender Ausblick ist wesentlich beeinträchtigt oder es entsteht ein erdrückender Riegel oder eine Einmauerungssituation. Dies ist hier nicht der Fall, da eine offene Struktur geplant ist.

Schattenstudie / „fiktive Bebauung“ / Bebauung nach § 34 BauGB

Die Schattenstudie unterscheidet zutreffend zwischen der geplanten Bebauung, einer fiktiven Bebauung und schließlich einer weiteren denkbaren Bebauung nach § 34 BauGB.

Voraus zu schicken ist, dass es bei der Betrachtung der Abstandsflächen im Rahmen der Schattenstudie maßgeblich auf den Vergleich zwischen der geplanten Bebauung und der fiktiven Bebauung ankommt. Der Vergleich mit der potentiellen Bebauung nach § 34 BauGB dient lediglich der ergänzenden Kontrolle.

Die erforderlichen Abstandsflächen bei der für den Vergleich zugrunde gelegten "fiktiven Bebauung" wurden eingehalten. Im Rahmen der Schattenstudie wurde hier bei den Twin-Towers für die Ermittlung der Abstandsflächen eine Höhe von ca. 60 m zugrunde gelegt. Für den Untersuchungsfall der „fiktiven Bebauung“ ist ebenfalls eine Höhe von 60 m angenommen worden. Daraus ergibt sich eine Gesamtabstandsfläche von mindestens $24,0\text{ m} + 24,0\text{ m} = 48,0\text{ m}$.

Der für die Ermittlung der Verschattung in der Studie tatsächlich zugrunde gelegte Abstand beträgt bei der fiktiven Bebauung 55,4 m. Die erforderlichen Abstandsflächen sind demnach bei der fiktiven Bebauung eingehalten.

Die "fiktive" Bebauung dient als Maßstab für die Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Bebauung. Es handelt sich hierbei um eine als Vergleich herangezogene formalrechtlich (rein nach Bauordnungsrecht) zulässige Möglichkeit der Bebauung im Plangebiet. Sie beschreibt hier die Mindestanforderungen, die die maßgebliche Bauordnung an das Maß der Besonnung stellt. Die in der Schattenstudie konkret gewählte fiktive Bebauung ist eine im hiesigen Bebauungsplanverfahren nicht verfolgte, aber - wie die komplexe, in Riegeln erfolgte und vertikal zur Spree ausgerichtete Hochhausbebauung im Bereich des Allianz-Areals belegt - eine keineswegs "unrealistische" planungsrechtlich mögliche Bebauung.

Eine fiktive Bebauung kann eine derzeit im Bestand vorhandene Straße überplanen. Ebenso kann eine fiktive Bebauung einen Gebäuderiegel vorsehen, der nicht sämtliche planerischen Zielvorstellungen, die dem Wettbewerb zugrunde lagen, erfüllt. Bestünde dieser Anspruch an eine fiktive Bebauung so würde sich diese von der mit dem Bebauungsplanentwurf verfolgten, geplanten Bebauung nur unwesentlich unterscheiden. Insbesondere kann bei der Variante einer fiktiven Bebauung offenbleiben, ob zum Zeitpunkt der Durchführung der vergleichenden Betrachtung die konkret gewählte fiktive Bebauung sämtliche Anforderungen der Zulässigkeit nach § 34 BauGB erfüllt. Der Maßstab in § 34 BauGB ist vielmehr Gegenstand der in der Schattenstudie ergänzend untersuchten Variante "Bebauung nach § 34 BauGB".

Hinsichtlich der in Bezug auf die fiktive Bebauung als kritisch gewertete Überbauung der Straße ist ergänzend auf eine Entscheidung des OVG Münster zu verweisen (Urteil 19.1.2009, AZ 10 B 1687/08). In dem Urteil ging es um die Zulässigkeit der Baugenehmigung für ein ca. 90 m hohes Bürohauses in 20 m Abstand zu einer vorhandenen drei- bis viergeschossigen Bebauung auf der Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Grundlage für die Festsetzung des Bebauungsplans war u.a. eine Schattenstudie, vergleichbar zu der hier vorliegenden. Die in diesem Fall herangezogene, die Abstandsflächen einhaltende fiktive Bebauung lag zu großen Teilen auf öffentlicher Verkehrsfläche und wäre nach § 34 BauGB im Zeitpunkt der Durchführung der vergleichenden Betrachtung nicht zulässig gewesen. Das Gericht hat die Frage der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans inzident geprüft und keine Gründe für eine Unwirksamkeit gesehen.

Die gewählte Bebauung gemäß § 34 BauGB fügt sich ein. Die nach § 34 BauGB maßgebliche Umgebung schließt auch die unmittelbar angrenzende Bebauung des TwinTowers

sowie die vollständige Bebauung des Allianz-Areals ein. Die Uferbebauung der Spree ist in diesem Abschnitt im Bestand geprägt durch die TwinTowers mit 2 Türmen von ca. 60 m Höhe und die Treptowers mit 4 Gebäuden - davon 3 mit ca. 44 m Höhe und den Turm mit ca. 125 m Höhe. Daher kann davon ausgegangen werden, dass sich ein dazwischen liegendes weiteres Gebäude mit 60 m Höhe einfügen würde. Da dieses Gebäude die Abstandsflächen einhalten würde, ergeben sich auch keine unzulässigen bodenrechtlichen Spannungen, auch nicht aus dem Verkehrsaufkommen, wie an anderer Stelle für das geplante Vorhaben untersucht wurde.

Die in der Schattenstudie gewählte Bebauung nach § 34 BauGB würde keinerlei bodenrechtliche Spannungen erzeugen. Da - wie bereits näher dargestellt - bei der in der Schattenstudie zugrunde gelegten Bebauung nach § 34 BauGB die bauordnungsrechtlichen Mindestabstandsflächen allesamt eingehalten werden, ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die Schattenwirkungen bodenrechtliche Spannungen erzeugt werden können. Die Belange des Verkehrs werden nicht beeinträchtigt. Der nördliche Teilabschnitt der Fanny-Zobel-Straße wurde in einem gesonderten straßenrechtlichen Verfahren entwidmet. Demzufolge besteht kein Bedarf für diesen Straßenabschnitt und können Belange des Verkehrs nicht beeinträchtigt sein.

Rücksichtnahmegebot

Der Bebauungsplan geht explizit vom Vorrang des Planungsrechtes vor dem Ordnungsrecht aus - sonst könnten geringere Abstandsflächen, als die im Bauordnungsrecht vorgesehenen, nicht festgesetzt werden. Gerade dies ist aber Ziel dieses Bebauungsplans.

Die planungsrechtliche Baukörperausweisung stellt in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlage eine ausdrückliche gegenüber dem Bauordnungsrecht vorrangige Festsetzung gemäß § 6 Abs. 5 BauO Bln dar, durch die sich geringere Abstandsflächen ergeben können. Für eine solche planungsrechtliche Festsetzung müssen die Auswirkungen auf die durch das Abstandsflächenrecht geschützten Rechtsgüter in die Abwägung eingestellt werden.

Im Rahmen der Abwägung der Belange sind u.a. die städtebaulichen Zielsetzungen und die nachbarlichen Belange im Hinblick auf die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeneinander und untereinander abgewogen worden. (siehe oben unter Abstandsflächen, Sozialabstand, freie Sicht und Schattenstudie)

Ein Einwender bringt unter Verweis auf die zitierte und durch Fundstellen näher bezeichnete Rechtsprechung zutreffend zum Ausdruck, dass es im planungsrechtlichen Abwägungsprozess für die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht ausschließlich auf die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Mindestabstandsflächen abgestellt werden darf. Trotz Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Mindestabstandsflächen kann sich unter besonderen Umständen im Einzelfall eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergeben. Dennoch bilden eben die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zu den Mindestabstandsflächen einen sachgerechten Ausgangspunkt für die hier zu treffende, abwägende Beurteilung. Im Rahmen der Untersuchung, ob die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind, bedarf es ergänzend der Prüfung, ob sich im Plangebiet auf Grund der konkreten Festsetzungen Bebauungsmöglichkeiten ergeben können, die erwarten lassen, dass - trotz Wahrung der Mindestabstandsflächen - ausnahmsweise nachteilige Wirkungen entstehen können, die auf eine vorliegende Gefährdung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse schließen lassen. Es sind keine besonderen Einzelfall-

umstände ersichtlich, es werden im Rahmen der Einwendungen hierzu auch keine konkreten Angaben gemacht.

Das zitierte Urteil betrifft zudem in erster Linie die Zulässigkeit eines Vorhabens gem. § 34 BauGB im unbeplanten Innenbereich und stellt fest, dass das in diesem Paragraphen enthaltene Rücksichtnahmegebot auch dann verletzt sein kann, wenn die landesrechtlichen Abstands(flächen)-Vorschriften eingehalten sind. Allerdings wird in Randnummer 4, letzter Satz noch einmal explizit auf die im vorliegenden Planungsverfahren vertretene Ansicht bestätigt: „Andererseits dürfte die bisherige Rechtsprechung jedenfalls im Ergebnis mit der Modifikation grundsätzlich richtig bleiben, dass zumindest aus tatsächlichen Gründen das Rücksichtnahmegebot im Regelfall nicht verletzt sein wird, wenn die Abstandsvorschriften eingehalten sind.“

Die Verschattungszeiten wurden für alle Betrachtungsvarianten jeweils für den 21. März, den 21. Juni und den 21. Dezember ermittelt, also für die Tagundnachtgleiche, den längsten Tag und den kürzesten Tag. Die Daten sind in der Studie enthalten und bewertet.

Die bildliche Darstellung für die beiden Fälle einer potentiellen Bebauung nach § 34 BauGB wurde auf die Tagundnachtgleiche (21. März) beschränkt, die im Prinzip den „Mittelwert“ darstellt.

Berechnung des Tageslichtkoeffizienten nach DIN 5043

Für die südlich zu Flurstück 118 angrenzende Wohnbebauung wurde zusätzlich geprüft, ob eine ausreichende Belichtung der Aufenthaltsräume im Bestand gewährleistet ist.

Die Berechnung des Tageslichtquotienten für die bestehende südlich angrenzende Wohnbebauung gemäß DIN 5034 erfolgte in Kenntnis der Grundrisse und Fenstergrößen.

Es wurde eine vertiefende, ergänzende Tageslichtsimulation für die ungünstigsten Räume in den EG Wohnungen gegenüber den neu geplanten Türmen (DS-Plan, Februar 2016) durchgeführt. Diese bestätigten das bisherige Ergebnis, bzw. kommen mit Tageslichtkoeffizienten von 1,3 und 1,2 zu einem leicht besseren Ergebnis.

Durchführung einer vertiefenden ergänzenden Tageslichtsimulation, Ergänzung der Begründung Kap. III. 2.4.2.1 und 2.4.2.3, keine Auswirkung auf den Planinhalt

Nutzungskonzept

Haupttenor der Bedenken und Anregungen

- Es wird angezweifelt, dass weitere Hotels benötigt werden.
- Wohnungen müssten zwar gebaut werden, aber nicht in dem Gebiet.
- Das Hotel sei städtebaulich nicht vertretbar, ziehe Verkehr (u.a. Reisebusse) ins Gebiet, es passe nicht ins Gebiet und verändere die Kiezstruktur. Das Gebiet solle als kleines Wohngebiet erhalten bleiben.
- Es solle kein Supermarkt entstehen, er sei aufgrund der Nähe zum Parkcenter nicht erforderlich.

Zusammenfassung der Abwägung

Vor dem derzeitigen und weiter zu erwartenden Entwicklungsdruck ist es sachgerecht für die Entwicklung neuen Wohnraums alle verfügbaren Flächen im Plangebiet des B-Plans

XV-30 in Anspruch genommen werden. Das gesamte Gebiet ist bereits beplant und wird nun vervollständigt. Die Entwicklung ist auch sinnvoll, um das Verwaltungs- und Dienstleistungskarree zwischen Eichenstraße- und Fanny-Zobel-Straße zu beleben und damit zu stabilisieren.

Das Hotel ist für 160 Zimmer/Apartments konzipiert und zielt auf ein mittleres bis gehobenes Klientel ab. Die Zielgruppe des Hotels ist zwar im B-Plan nicht regelbar, ergibt sich aber aus der anspruchsvollen städtebaulichen und architektonischen Qualität des Vorhabens, das Anlage zum Durchführungsvertrag ist.

Die Tourismusbranche stellt einen wichtigen Wirtschaftszweig der Stadt dar. In den Berliner Beherbergungsbetrieben wurden im ersten Halbjahr 2015 insgesamt 4,9 Prozent Übernachtungen mehr als im gleichen Zeitraum des Vorjahres verzeichnet (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 206 vom 12. August 2015, so dass auch weiterhin von einem Bedarf an weiteren Hotelbetten ausgegangen werden kann.

Der Standort liegt innerhalb des S-Bahnringes und ist gut durch den ÖPNV erschlossen, so dass sich die exponierte Lage an der Spree anbietet. Im engeren und weiteren Umfeld befinden sich darüber hinaus Verwaltungs- und Dienstleistungsunternehmen, die das Angebot für Tagungen und Dienstreisende nutzen können.

Das Gebiet nördlich der Martin-Hoffmann-Straße ist als verdichtetes, gemischtes Quartier konzipiert. Dieses Ziel wird auch heute noch weiterverfolgt. Der Bebauungsplan XV- 30 wurde im Hinblick auf die Umsetzung dieses Ziels entsprechend in Bereiche mit Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäuden (Kerngebiete) und Wohnen (allgemeine Wohngebiete) gegliedert. Das geplante Hotel befindet sich in dem Bereich der bisher als Kerngebiet vorgesehen war und in denen Beherbergungsbetriebe allgemein zulässig sind.

Der durch das Hotel erzeugte Verkehr und die anlagenbedingten Emissionen wurden in der verkehrstechnischen und lärmtechnischen Untersuchung sowie der Luftschadstoffuntersuchung einbezogen. Im Ergebnis der Gutachten führt die Entwicklung nicht zu unzumutbaren Auswirkungen.

Eine Beeinträchtigung einer Kiez-Struktur ist nicht erkennbar. Es besteht derzeit bereits eine Nachbarschaft zu Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäuden und das Gebiet ist durch Parksuchverkehr der benachbarten Veranstaltungsorte belastet.

Auf dem Flurstück 97 wird ein Baukörper „Versorgung- und Dienstleistung“ geplant. Neben einer auf die Nahversorgung ausgerichteten Einzelhandelsnutzung mit einer Verkaufsfläche von 500 m² sind auch ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomieangebote zulässig.

Im fußläufigen Einzugsbereich ist kein entsprechendes Angebot vorhanden. Im Hinblick auf den geplanten Wohnungsbau von rd. 220 Wohneinheiten und der damit verbundenen erhöhten Nachfrage aus dem Gebiet selbst entsteht daher ein kleinteiliger Nachversorgungsstandort, der vorrangig auf das unmittelbare Umfeld abzielt. Dieser liegt hinsichtlich der Verkaufsflächengröße deutlich unterhalb der 800 m²-Schwelle, die in einem allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich zulässig ist und damit als verträglich angesehen werden kann.

Keine Änderung

Keine Schaffung von preiswertem Wohnraum

Haupttenor der Bedenken und Anregungen

- Es würden nur luxuriöse Wohnungen gebaut, warum findet das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung keine Anwendung.

Zusammenfassung der Abwägung

Das Land Berlin hat in 2014 eine Leitlinie zum sogenannten Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung veröffentlicht und seitdem kontinuierlich fortentwickelt. Danach soll bei Wohnungsprojekten in Berlin, für deren Realisierung ein Bebauungsplan aufgestellt oder geändert werden muss, in einem städtebaulichen Vertrag/ Durchführungsvertrag ein Anteil von 25 % an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen bezogen auf die Gesamtzahl der zu errichtenden Wohnungen verbindlich vereinbart werden.

Es handelt sich bei dieser Leitlinie um eine Auslegungshilfe für die Gestaltung eines städtebaulichen Vertrages, der im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplans zwischen Berlin und dem Vorhabenträger abgeschlossen wird. Die Leitlinie gibt Hinweise, in welchen der verschiedenen Fallkonstellationen einem Vorhabenträger die Übernahme von Kosten und weiteren Verpflichtungen auferlegt werden können und in welchen nicht. In jedem Einzelfall ist anhand dieser Leitlinie unter Berücksichtigung der maßgeblichen Umstände des konkreten Plangebiets zu untersuchen, ob und in welchem Umfang angemessen die Hinweise der Leitlinie in den städtebaulichen Vertrag übernommen werden können. Erst mit Abschluss des Vertrages werden diese Verpflichtungen im Einzelnen bestimmt und für den Vorhabenträger rechtsverbindlich festgelegt.

Die gesetzliche Grundlage für die Gestaltung eines städtebaulichen Vertrages ist § 11 BauGB. Gemäß § 11 Abs. 2 BauGB müssen die zwischen Berlin und dem Vorhabenträger vereinbarten Leistungen angemessen und verhältnismäßig sein. Im Rahmen der Anwendung der Richtlinie ist bei der Gestaltung einer Regelung im städtebaulichen Vertrag daher zu berücksichtigen, ob und in welchem Umfang der Vorhabenträger beispielsweise durch die Übernahme von Folgekosten für Infrastruktureinrichtungen oder durch im öffentlichen Interesse stehende, besondere bauliche Investitionen bereits wirtschaftlich belastet ist. Die Leitlinie sieht daher selbst gemäß ihrem Wortlaut vor, dass zur Wahrung der Angemessenheit es im begründeten Einzelfall in einem Plangebiet geboten sein kann, den Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen zu verringern oder ganz auf die Umsetzung dieses Ziels zu verzichten, wenn besondere städtebauliche Gründe dies ergeben.

Ein solcher besonderer städtebaulicher Grund ist unter anderem dann anzunehmen, wenn an den Vorhabenträger in besonderen oder exponierten Lagen zur Umsetzung besonderer städtebaulicher Ideen hohe gestalterische und auch mit höheren Kosten verbundene Anforderungen gestellt werden. Die Errichtung der Punkthochhäuser mit den von Berlin gewünschten anspruchsvollen städtebaulichen und architektonischen Anforderungen ist gegenüber dem normalen Wohnungsgeschossbau mit etwa 30 % höheren Kosten verbunden. Ihre Errichtung in Verbindung mit einer aufwendigen Gestaltung der öffentlich zugänglichen Frei- und Spielflächen einschließlich der Uferweggestaltung auf dem Flurstück 118 ermöglichen den Bewohnern und Anwohnern, viele Nutzungsmöglichkeiten auf den Freiflächen sowie zahlreiche und attraktive Blickbeziehungen zum Uferbereich der Spree. Der Eingangsbereich des Bezirks, angrenzend an den markanten Treptowers und dem „Molekule Men“ soll zudem durch eine städtebaulich dominante Architektur weiter aufgewertet werden.

Die vom Vorhabenträger bereits im städtebaulichen Vertrag übernommenen Folgekosten insbesondere für Maßnahmen der sozialen und verkehrstechnischen Infrastruktur sowie

der öffentliche Belang einer besonderen Stadtgestaltung, der für das Plangebiet im bisherigen Planungsprozess und insbesondere im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs entwickelt worden ist und zu entsprechenden Mehrkosten führt, erfordern es, dem Gebot der Angemessenheit Rechnung zu tragen und daher in dem Plangebiet des Bebauungsplans XV 30b VE auf einen Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen zu verzichten.

In Berlin wird von einer weiterhin wachsenden Nachfrage nach Wohnraum in allen Marktsegmenten ausgegangen, so dass das Vorhaben dazu dient, einen Teil dieser Nachfrage zu befriedigen. Ein größeres Wohnungsangebot oberhalb des durchschnittlichen Mietpreissegments trägt grundsätzlich auch zur Entspannung der Wohnungsnachfrage in allen Marktsegmenten bei, weil insbesondere Mieter, die sich auch eine Wohnung mit einem überdurchschnittlichen Mietpreis leisten können, bei einem geringen Angebot für solche Wohnungen als ergänzende Nachfrager in das preislich darunterliegende Marktsegment von Wohnungen hineindrängen.

Keine Änderung

Auswirkung auf die Wohnbedürfnisse der Menschen

Haupttenor der Bedenken und Anregungen

- Die Planung führe zur Verschlechterung der individuellen Wohnbedingungen und Lebensqualität (Zunahmen Verkehr, Lärm und Feinstaub, Verschattung und erdrückende Wirkung).
- Insgesamt hätten die Anwohner Einschränkungen und Behinderungen (nicht nur während der Bauzeit) hinzunehmen.

Zusammenfassung der Abwägung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden alle für die Planung relevanten privaten und öffentlichen Belange ermittelt, bewertet und unter- und gegeneinander abgewogen. Auf die Nachbarschaft und deren Wohnbedürfnisse wirkt sich das Vorhaben unmittelbar aus. Es werden Abstandsflächen unterschritten, der bisher freie Blick auf die Spree wird eingeschränkt und es entstehen gegenüber dem heutigen Ist-Zustand zusätzlicher Verkehr und Immissionen.

Dabei muss allerdings berücksichtigt werden, dass das heutige Plangebiet XV-30b VE als Bestandteil der Gesamtplanung des Bebauungsplanverfahrens XV-30 bereits seit 1993/94 Gegenstand eines einheitlichen Planungsprozesses inklusive der heute bereits vorhandenen Wohnbebauung, der Grünflächen und der Uferpromenade war. Erst durch diese Planung konnte das heutige urbane innerstädtische, gemischt genutzte Quartier auf dem ehemaligen Industrieareal der EAW entstehen. Der Bebauungsplan XV-30 wurde 1994 erstmalig aufgestellt und erlangte für die bereits realisierten Bauvorhaben das Verfahrensstadium der Planreife gemäß § 33 Baugesetzbuch (BauGB), auf dessen Grundlage der überwiegende Teil des Gebiets, vor allem der nördlich der Martin-Hoffmann-Straße gelegene Bereich (Planreifebeschlüsse 1995 nach § 33 Abs. 1 BauGB und 1996 nach § 33 Abs. 2 BauGB), auch realisiert worden ist. Es fanden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB 1994 und zwei öffentliche Auslegungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 1994/95 sowie 1997 statt. Bestandteil dieser Planung seit 1993/94 war hierbei bereits eine Hochhausbebauung auf dem heutigen Plangebiet vergleichbar der TwinTowers auf dem benachbarten Grundstück. Die grundsätzlichen städtebaulichen Ziele wurden so-

wohl auf gesamtstädtischer und auf bezirklicher Ebene weiterverfolgt und wurden nie aufgegeben.

Das Plangebiet XV-30b VE steht aufgrund der bereits realisierten Bebauung der Umgebung in einem Bebauungszusammenhang mit den benachbarten Grundstücken, es kann daher als privates Baugrundstück bereits derzeit und ohne Festsetzung eines Bebauungsplans gemäß der Bebauung der Umgebung – d.h. beispielsweise entsprechend den Twin-Towers auf dem Nachbargrundstück oder als eine geschlossene Bebauung entlang der Uferzone - bebaut werden. Somit ist nicht die Frage, ob die seit einem längeren Zeitraum unbebaute Fläche überhaupt bebaut werden kann, sondern wie sie unter Berücksichtigung der im Wettbewerb entwickelten städtebaulichen Ziele bebaut werden kann.

Das Vorhaben ermöglicht gegenüber den bisherigen Planungen bzw. gegenüber den alternativ nach § 34 BauGB zulässigen Bebauungen eine größere Durchlässigkeit sowie mehr Freiraum und Sichtbeziehungen zur Spree. Durch die Grünfläche mit Spielplatz und die Verkehrsberuhigung von Teilen der Fanny Zobel Straße wird die Aufenthaltsqualität deutlich verbessert. Die Auswirkungen der Abstandsflächenunterschreitung wurden hinsichtlich der Besonnung/Belichtung untersucht. Die Untersuchungen und Studien belegen, dass keine unzumutbaren Verhältnisse geschaffen werden. Für die Abwicklung des Verkehrs wurden verschiedene Varianten untersucht, um die Verträglichkeit zu gewährleisten. Hinsichtlich der Lärmimmissionen führt das Vorhaben zwar zu spürbaren, aber nicht unzumutbaren Auswirkungen auf die angrenzenden empfindlichen Nutzungen. Es besteht nach Würdigung der vorstehend zusammenfassend dargestellten Belange eine Ausgangssituation im Bebauungsplanverfahren, wie sie in Innenstädten häufig vorzufinden ist und in der eine Wohnnutzung sowie eine wohnverträgliche gewerbliche Nutzung, wie sie in einem allgemeinen Wohngebiet üblich wäre, nicht ausgeschlossen ist.

(zu Verkehr, Lärm und Feinstaub sowie Baustelle / Baustellenorganisation siehe unter Verkehr / Immissionen, zu Verschattung und erdrückende Wirkung siehe oben unter Abstandsflächen und Städtebau und gebäudehöhen / Dichte)

Keine Änderung

Mietpreissteigerungen und Gentrifizierung

Haupttenor der Bedenken und Anregungen

- Das Vorhaben führe zu steigenden Mieten, da der Mietspiegel (durch die Aufwertung) steigen würde.
- Das Vorhaben widerspräche dem Ziel einer angestrebten Milieuschutzsatzung für Bereiche in Alt-Treptow.
- Die Bewohner würden durch Gentrifizierung und den Geschäfts- und Hotelbetrieb sozialen Belastungen ausgesetzt.

Zusammenfassung der Abwägung

Entwicklung und Bautätigkeit gehören zum Leben in der Stadt und können im eigenen, noch dazu im innerstädtischen Umfeld nicht ausgeschlossen werden

Hohe Mieten, Mietpreissteigerung und Gentrifizierung haben keine direkt nachweisbaren Auswirkungen auf den Berliner Wohnungsmarkt. Vielmehr werden solche Veränderungen durch allgemeine, sich in der Regel auf den gesamten Wohnungsmarkt einer Stadt auswirkende Einflüsse herbeigeführt. Solche Änderungsprozesse können Anlass für eine Pla-

nung sein, ein einziger Bebauungsplan – hier mit einer Größe von ca. 8.000 m² kann eine solche Entwicklung in einer Großstadt wie Berlin mit etwa 892 km² aber weder vermeiden noch hervorrufen. Mietpreissteigerungen und Gentrifizierungsprozesse können grundsätzlich nur durch eine Strategie eingedämmt werden, die für den gesamten maßgeblichen Wohnungsmarkt gilt und die verschiedene in Betracht kommende Instrumente einbezieht.

Beispielsweise die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung im gesamten Stadtgebiet von Berlin, dass vorliegend aus städtebaulichen Gründen nicht greift, die Gewährung von Förderung für Wohnungsneubau, die Bereitstellung günstigen Baulandes oder die Verabschiedung des Mietrechtsnovellierungsgesetzes (Gesetz zur sog. „Mietpreisbremse“) sind Instrumente, die den befürchteten nachteiligen Veränderungen entgegenwirken können.

Die Festsetzung des Bebauungsplans XV 30b VE steht einer Beschlussfassung über das Inkrafttreten einer Erhaltungsgebietsrechtsverordnung nach § 172 BauGB nicht entgegen. Das Bezirksamt hat am 15.03.2016 einen entsprechenden Beschluss zur Sozialen Erhaltungsverordnung gefasst. Die BVV hat diese Verordnung am 28.4.2016 ebenfalls beschlossen. Sie wird in Kürze in Kraft treten (Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt steht noch aus). Ziel ist es, den vorhandenen alten Kiez in seinen umfassenden Strukturen zu erhalten. Das B-Plangebiet liegt aus diesem Grund nicht in dem Geltungsbereich der Verordnung.

Grundsätzlich lösen der Hotelbetrieb als solches oder die Hotelgäste im Rahmen ihres vorübergehenden Aufenthalts keine sozialen Spannungen oder Beeinträchtigungen in einem gewachsenen Wohnumfeld aus, die sich auf die Wohnbedürfnisse der angestammten Wohnbevölkerung in städtebaulich relevanter Weise auswirken könnten.

Keine Änderung

Qualität der Neubauwohnungen und Wertverlust bestehender Immobilien

Haupttenor der Bedenken und Anregungen

- Es wird die Frage gestellt, ob die geplanten Wohnungen in den oberen Etagen vor dem Hintergrund der Lärmbelastung überhaupt attraktiv seien.
- Es wird ein Wertverlust der bestehenden Immobilie befürchtet.

Zusammenfassung der Abwägung

In einer schalltechnischen Untersuchung wurde auch die Immissionssituation für das Vorhaben untersucht. Es kommt zu dem Ergebnis, dass die Beurteilungspegel an den Fassaden der Hochhaustürme mit der Höhe über Gelände zunehmen und in den obersten Etagen am höchsten sind.

Dies ergibt sich aus der Nähe und Ausrichtung zu den maßgeblichen Verkehrslärmquellen östlich und südlich (An den Treptowers, Elsenstraße und Bahnstrecke) sowie nördlich (Stralauer Allee, Schiffsverkehr) des Plangebiets.

Es werden entsprechende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, bzw. im Durchführungsvertrag geregelt, so dass gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind und die Attraktivität der Wohnungen nicht eingeschränkt wird.

Ein Wertverlust der bestehenden Wohnanlage ist durch eine weitere Entwicklung des Gebiets nicht zu befürchten.

Das Gebiet ist bereits seit 1993/94 beplant und wird nun vervollständigt. Die derzeitige Situation stellt einen, wenn auch langandauernden Zwischenstand dar. Die Grundstücke könnten derzeit bereits gemäß § 34 BauGB z.B. durch einen niedrigeren geschlossenen Riegel bebaut werden.

Das heutige Gebiet inkl. der vorhandenen Wohnblöcke, der Grünflächen und der Uferpromenade konnte erst durch die Planung eines urbanen innerstädtischen, gemischt genutzten Quartiers auf dem ehemaligen Industrieareal der EAW entstehen.

Keine Änderung

Sonstiges

Dachaufbauten / Solaranlagen / Energiekonzept

Haupttenor der Bedenken und Anregungen

- Der Einsatz erneuerbarer Energie sei unzureichend. Es erschließe sich die Beschränkung auf 2 m Höhe und der Rücksprung um 2 m für Solaranlagen nicht.
- Es sollten zusätzlich Photovoltaikanlagen in die Fassade integriert werden.

Zusammenfassung der Abwägung

Es werden Solaranlagen als Dachaufbauten grundsätzlich zugelassen aber vor dem Hintergrund der Gesamthöhe der Gebäude sollen diese keine weitere optische Höhenwirkung erzielen.

Die Festsetzung ist auf das Vorhaben abgestimmt und steht den Zielen nicht entgegen.

Der Einsatz von Photovoltaikanlagen in der Fassade wurde durch den Vorhabenträger geprüft. Dieser hat sich unter ökologischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten für ein anderes Energiekonzept entschieden.

Keine Änderung

Soziale Infrastruktur

Haupttenor der Bedenken und Anregungen

- Die Infrastruktur reiche nicht für weitere Familien. Die bestehende Kita sei stark nachgefragt. Dem sollte mehr Rechnung getragen werden.
- Die Vorhabenträgerin würde sich nicht zur Einrichtungen von Kitaplätzen und Grundschulplätzen verpflichten.

Zusammenfassung der Abwägung

Die Kostenbeteiligung des Investors an der sozialen Infrastruktur ist, soweit der Vorhabenträger herangezogen werden kann, im Durchführungsvertrag gesichert. Die Belange der sozialen Infrastruktur sind auf Grundlage aktueller Einwohnerprognosen und Bedarfsermittlung

lungen mit den zuständigen Fachämtern des Bezirks abgestimmt. In der maßgeblichen Umgebung des Vorhabens existieren Kindertagesstätten mit ausreichender Kapazität für das Vorhaben.

Der ehemalige Eigentümer der Grundstücke des Vertragsgebiets und weiterer (bereits bebauter) Grundstücke des Neubaustandorts Fanny-Zobel-Straße hat auf Grundlage des städtebaulichen Vertrags zum XV-30 Zahlungen für die Herstellung von Kindertagesstätten-Plätzen an den Bezirk geleistet, die zur Versorgung des gesamten Standorts, einschließlich der vom Vorhabenträger geplanten Wohnungen ausreichen. Der Vorhabenträger ist aus diesem Grund nicht zu zusätzlichen Leistungen für die Schaffung von Kindertagesstätten-Plätzen verpflichtet. In der maßgeblichen Umgebung des Vorhabens existieren Kindertagesstätten mit ausreichender Kapazität für das Vorhaben.

Der Bezirk beabsichtigt eine Kapazitätserweiterung der Grundschule am Standort Kiefholzstraße 45 durch einen Dachausbau vorzunehmen. Der Vorhabenträger hat sich im Durchführungsvertrag dazu verpflichtet, sich an den Kosten der Schulbaumaßnahme zu beteiligen, indem er einen Folgekostenzuschuss in entsprechender Höhe an den Bezirk zahlt.

Keine Änderung

Technische Infrastruktur

Haupttenor der Bedenken und Anregungen

- Unzureichende Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Telekommunikation
- Bei den Richtfunkstrecken gäbe es eine Störsituation bei Gebäuden über 20 Meter Höhe. Gibt es dann noch Empfang bei den Nachbargebäuden?

Zusammenfassung der Abwägung

Das Vorhandensein von Richtfunkstrecken wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgefragt, bei Störsituation wird dies und ggf. erforderliche Maßnahmen durch den Vorhabenträger in Vorbereitung des Bauantrags geklärt.

Einer potentiellen Störung kann durch Oberflächen und Materialwahl bei der Fassadengestaltung entgegengewirkt werden. Es hat keine Auswirkung auf die grundsätzliche städtebauliche Konzeption.

Keine Änderung

Denkmal Zoll- und Grenzsteg und Verschattung von Wasserflächen

Haupttenor der Bedenken und Anregungen

- Das Denkmal des fast 500 Meter langen ehemaligen Zoll- und Grenzsteiges würde ignoriert. Die Umgebung des Denkmals und dessen Wirkung würde durch die Nachbarschaft zum Vorhaben beeinträchtigt.

- Die Nutzbarkeit der Hafen-Wasserfläche würde massiv eingeschränkt, insbesondere auch für alternative Nutzungen (Solarenergie der Schiffe) des geplanten Museumshafens.
- Das Ufer und die Wasserflächen werden durch die Bebauung verschattet.

Zusammenfassung der Abwägung

Eine Fortsetzung der TwinTowers war bereits 1993/94 geplant und hätte realisiert werden können.

Der ehemalige Zoll- und Grenzsteg gehört nicht zum Geltungsbereich des Bebauungsplans und befindet sich zu dem wie auch der Osthafen im Nachbarbezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Weder die untere Denkmalbehörde noch das Landesdenkmalamt haben im Rahmen der Beteiligung der Behörden 2009 oder 2014 zu dem Bebauungsplan XV-30 noch XV-30b VE Bedenken gegen die Planung geäußert.

Im Übrigen ist die Entwicklung des Plangebiets bereits in das von beiden Bezirken für den Zoll- und Grenzsteg durchgeführte Interessenbekundungsverfahren eingeflossen. Der Siegerentwurf, an dem der Vorhabenträger beteiligt ist, berücksichtigt die Denkmalfunktion des Zoll- und Grenzstegs in besonderer Weise. Der Zoll- und Grenzsteg wird durch das Vorhaben auch nicht negativ berührt. Er kann weiterhin von mehreren Aussichtspunkten in seiner Ausdehnung überschaut werden.

Bei den dort liegenden Schiffen handelt es sich um Museumsschiffe. Ob diese mit Solaranlagen ausgestattet sind oder werden sollen, ist nicht absehbar. Es ist nicht Aufgabe des vorliegenden Bebauungsplans künftige, bisher nicht absehbare Entwicklungsziele anderer Vorhaben außerhalb des Planungsgebiets zu antizipieren und hierfür Vorkehrungen zu treffen. Alternative Nutzungen müssten sich zudem den Gegebenheiten anpassen.

Die Wasserflächen und der Museumshafen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Die Funktion des ehemaligen Zoll- und Grenzstegs und Museumshafen und die Funktion des Uferwegs bedingen keine durchgehende Besonnung. Uferbereiche und Spree sind geprägt von bebauten und unbebauten Bereichen, die jahres- und tageszeitlich bedingt insbesondere auf der Südseite zu unterschiedlich stark ausgeprägten Schattenwürfen führt. Durch die geplanten freistehenden Türme wird ein großflächiger Schattenwurf vermieden.

Die Teilverschattung des Ufers selbst hat keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt. Es befinden sich keine empfindlichen Vegetationsbestände im Uferbereich, die davon beeinträchtigt werden können. Auch auf die Erholungsfunktion hat dies keine negativen Auswirkungen. Im Gegenteil kann dies im Sommer ein angenehmer Effekt sein.

Keine Änderung

Gerecht / Zugänglichkeit des Spreeufers / Privatisierung der Flächen / Überbauung der Spreeufers

Haupttenor der Bedenken und Anregungen

- Es fehle die Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit der „begrünt und begehbaren Dachfläche mit Kinderspielplatz“
- Die Zugänglichkeit des Spreeufers würde eingeschränkt werden.
- Es solle ein Radfahrrecht an der Spree eingeräumt werden (siehe dazu unter Verkehr / Immissionen)

- Die Privatisierung des Uferwegs widerspräche dem Ziel der Uferkonzeption Trep-tow-Köpenick. Es wird befürchtet, dass durch die Privatisierung, der Spreeweg nicht erhalten bleibe.
- Eine Nutzung oder Überbauung des Uferwegs oder ein Hineinragen von Balkonen würde abgelehnt. Dies wäre nicht möglich, wenn der Uferweg öffentlich bliebe
- Es wird befürchtet, dass in dem aufzugebenen nördlichen Bügel der Fanny-Zobel-Straße der Anlieferverkehr für das Hotel stattfinden wird. Es gäbe keine ordnungs-rechtliche Handhabe gegen Verstöße auf den privaten Flächen.

Zusammenfassung der Abwägung

Die öffentliche Nutzbarkeit der „begrünt und begehbaren Dachfläche mit Kinderspiel-platz“ wird durch die textliche Festsetzung Nr. 24 sichergestellt.

Erst der B-Plan XV-30 hat die heute bestehende öffentliche Nutzung des Spreeufers gesi-chert. Diese bleibt uneingeschränkt erhalten. Der öffentliche nutzbare Uferweg hat weiter-hin Bestand. Der Uferweg wird zu dem durch einen 4,5 m breiten Streifen auf dem Flur-stück 118 verbreitert (siehe unten) und die öffentliche Zugänglichkeit wird auch weiterhin rechtlich abgesichert. Durch die Auflösung des Vorhabens in einzelne freistehende Ge-bäude, die begrünte und begehbare Dachfläche mit Kinderspielplatz“ und die Entwidmung und Einbeziehung der Fanny-Zobel-Straße entsteht an der Spree ein, der attraktiven Lage angemessener hochwertiger, für die Öffentlichkeit nutzbarer Freiraum.

Zur Realisierung des mit einer Breite von 10,5 m geplanten Uferweges sollte zwischen der Eichenstraße (TwinTowers) und dem „Grünen Dreieck“ von jeher ein 4,5 m breiter Streifen aus dem im Privateigentum der Anlieger herangezogen und dessen Zugänglichkeit über eine Baulast gesichert werden. Die Erweiterung auf 10,5 m wird nunmehr entlang des Flur-stücks 118 des Vorhabenträgers vollendet. In der Fortsetzung des Uferweges, im Bereich der Treptowers befindet sich dieser in seiner gesamten Breite in privater Hand und ist mit einem Gehrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit belastet. Die Sicherung von öffentlich zu-gänglichen Flächen über Baulasten auf privatem Eigentum ist eine übliche Praxis in Berlin und war auch Ziel des Bebauungsplans XV-30 für den Uferweg. Der Verkauf des Flurstü-ckes 139 (Uferweg) und des nördlichen Bügels der Fanny-Zobel-Straße entlastet den öf-fentlichen Haushalt, da die Erhaltungs-, Pflege- und Sicherungspflicht dann dem Vorha-benträger obliegt. Dazu kommt beim Uferweg die Wartung und Instandhaltung der Spund-wand.

Der Uferweg wurde seinerzeit durch den vorherigen Eigentümer und Entwickler des Ge-biets um diese Flächen erweitert und die neue Spundwand errichtet um das Ufer adäquat zugänglich zu machen.

Bereits die TwinTowers sehen durch die Arkaden (Breite 4,5 m) eine Überkragung eines Teils des Uferwegs vor. Dies war in dem Bereich als durchgängiges Motiv geplant. Die zwingend einzuhalten lichte Höhe muss nach dem Bebauungs-plan XV-30/30a mindes-tens 6,5 m betragen. Die geplanten Gebäude im Plangebiet sehen 9 bzw. 10 m hohe Ge-bäudesockel vor. Erst ab dieser Höhe ist eine Überkragung durch das Gebäude inkl. Bal-kone zulässig. Der Uferweg wird freigehalten, eine Nutzung des Uferwegs ist somit nicht eingeschränkt.

Die Baulast für den (zukünftigen) Uferweg schließt zunächst mal eine Bebaubarkeit (mit Bodenanschluss) aus. Eine, wie hier oberhalb des hohen Gebäudesockels geplante Über-

kragung der Baukörper wäre als Sondernutzung gegen eine Sondernutzungsgebühr aber auch möglich, wenn der Uferweg öffentlich bliebe.

Die konkrete Ausgestaltung des aufzugebenen nördlichen Bügels der Fanny-Zobel-Straße und ordnungsrechtlichen Maßnahmen sind im Übrigen nicht Gegenstände des Bebauungsplans.

Keine Änderung

Klima / Erwärmung durch Verglasung / Verspiegelung/ Fassadengestaltung

Haupttenor der Bedenken und Anregungen

- Es wird befürchtet, dass großflächige Verglasung der hohen Wohntürme bei Sonneneinstrahlung durch Reflexion zu nicht unerheblicher Erwärmung führen kann, bis hin zu Brennglaseffekten.

Zusammenfassung der Abwägung

Die konkrete Fassadengestaltung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Bezüglich der befürchteten Erwärmung wurde aber eine fachgutachterliche Stellungnahme mit der Ergänzung der fachlichen Stellungnahme zum Windkomfort von I.F.I. Industrieaerodynamik GmbH, Januar 2016 eingeholt. Danach kommt es in der Summe nur zu einer Verschiebung der Sonneneinstrahlung und nicht zu einer Mehrung. Wie auch Schattenwürfe, wandern Spiegelungen mit dem Sonnenstand (1° in 4 min) durch die Umgebung. Allerdings sind die Spiegelungen insgesamt gering, da sie vor allem bei flachen Einfallswinkeln auf die Verglasungen auftreten (sogenannte Totalreflektion). Es könnte also im Vor- und Nachlauf der Verschattung zu einer leichten Aufhellung durch partielle Spiegelungen kommen, was energetisch aber absolut eine Verringerung darstellt und daher nicht zur befürchteten Aufheizung führen kann.

Da die Wohntürme zudem allseitig umlaufende Balkone mit einer Tiefe von bis zu 2,8 m aufweisen, werfen diese bei diskutierten flachen Einfallswinkeln und hohen Sonnenständen große Schatten auf die Fassadenflächen, die dann nicht mehr spiegeln können. Zudem sind ohnehin über 50% der Fassadenfläche ebenso wie die gesamten Balkone nicht verglast und damit ebenfalls nicht spiegelnd.

Auch sind keine Fassadenflächen konkav zueinander gestellt, so dass Bündelungseffekte bei Auftreten von Spiegelungen ausgeschlossen werden können. Ebenso kommt kein verstärkt reflektierendes Sonnenschutzglas in den Fassaden zum Einsatz, sondern nur „normale“ Wärmeschutzverglasung.

Ergänzende fachliche Stellungnahme, Klarstellung und Ergänzung der Begründung Kap. II. 2.35. und III.2.3.3.2 , keine Auswirkung auf den Planinhalt

2.5.3 Verkehr / Immissionen

Verkehr

Haupttenor der Bedenken und Anregungen

- Erhöhtes Verkehrsaufkommen, vor allem durch das Hotel, Supermarkt und 350 zusätzliche Tiefgaragenplätze,
- Verkehrschaos, da die Situation durch die Nähe zu den Veranstaltungsorten bereits ohne Vorhaben schon schlimm sei,
- Die Mobilität würde im Gebiet durch Anlieferungen etc. eingeschränkt
- Es sei nur der 17. Bauabschnitt (BA) der geplanten A 100 berücksichtigt, nicht der 16. BA, der zunächst mehr Verkehr erzeugen würde.
- Warum wurde nicht die Erschließungsvariante I berücksichtigt, die die Bewohner entlasten würde?
- Das Hotel läge verkehrstechnisch am Ende des Wohngebiets und schon derzeitig sind bei erhöhtem Verkehrsaufkommen während größerer Veranstaltungen in der Arena die Eichen- und die Martin-Hoffmann-Straße blockiert.
- Wie erfolgt die Anlieferung des Hotels?
- Am Kreuzungspunkt Puschkinallee/ Eichenstraße würde das Verkehrsaufkommen deutlich zunehmen.
- Der Verkehr stauet sich bereits heute, da die Martin-Hoffmann-Straße als Umfahrung von der Eisenbrücke nach Kreuzberge genutzt werde.
- Die Bebauung südlich entlang der Martin- Hoffmann-Straße und eine Vollvermietung des TwinTowers sei ggf. im bei der durchgeführten Verkehrszählung noch nicht berücksichtigt.
- Es wird die Frage gestellt, ob alle Verkehrsarten berücksichtigt wurden.
- Die Martin-Hoffmann-Straße solle für den Durchgangsverkehr gesperrt oder als Einbahnstraße ausgebildet werden.
- Der geplante Museumshafen mit seinen Nutzungen sei bei der Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen nicht berücksichtigt.
- Außerdem habe sich zwischenzeitlich eine Autovermietung (SIXT) in der Martin-Hoffmann-Straße angesiedelt.
- Es wird ein erheblicher Rückstau an der östlichen Fanny-Zobel-Straße (Tiefgaragenausfahrt) zur Einmündung in die Martin-Hoffmann-Straße befürchtet.
- Der starke Radverkehr sei nicht berücksichtigt worden.

Zusammenfassung der Abwägung

Es wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, welches den zu erwartenden Verkehr auf Basis des angestrebten Nutzungskonzeptes ermittelt hat und darüber hinaus noch Entwicklungspotentiale im Umfeld berücksichtigt. Darin sind alle Verkehrsarten (LKW, Busse, Kleintransporter, PKW) erhoben worden.

Das Verkehrsgutachten weist eine Verteilung des Zielverkehrs von ca. 60 % in Richtung An den Treptowers / Eisenstraße und ca. 40 % über in Richtung die Eichenstraße aus. Bestätigt wurde dies durch eine ergänzende Kennzeichenerfassung im Dezember 2015: Um aktuelle Änderungen im Umfeld des Planungsgebiets zu erfassen wurde im Dezember 2015 eine ergänzende Verkehrserhebung durchgeführt. Diese sollte insbesondere eine in den Stellungnahmen der Anwohner/Bürger beschriebene mögliche Zunahme des Kfz-Verkehrs prüfen. Der Vergleich der Verkehrswerte zwischen November 2012 und Dezember 2015 ergibt, dass die Verkehrsmenge in dem Untersuchungsgebiet trotz der weiteren Bebauung und der Eröffnung von SIXT sich nicht wesentlich verändert hat. Die Gegenüberstellung zeigt, dass die Verkehrsbelastung am Zähltag 10.12.2015 auf der Eichenstraße um 9% zugenommen und die Verkehrsbelastung auf der Martin-Hoffmann-Straße um

13% abgenommen hat. Das Ergebnis der Kennzeichenerfassung ist, dass der Anteil des Durchgangsverkehrs auf dem Straßenzug Martin-Hoffmann-Straße/ Eichenstraße zwischen der Elsenstraße und Puschkinallee 10 % der Gesamtverkehrsbelastung beträgt. Dies ist ein niedriger Wert für eine innerstädtische Lage, wo ansonsten Anteile von 40 bis 50% üblich sind.

Insgesamt führt das Ergebnis der erneuten Verkehrszählung nicht zur Änderung der vorhergehenden Beurteilung der verkehrstechnischen und der schalltechnischen Untersuchung.

Der 17. Bauabschnitt (BA) der A 100 wurde als ein mögliches planerisches Szenario mit seinen Auswirkungen auf das umgebende Straßennetz der Elsenstraße und der Puschkinallee untersucht. Da jedoch die Verkehrsbelastung der Straßen im Umfeld des Plangebiets nach Verkehrsübergabe des 16. BA der A 100 höher ist als mit dem 17. BA, wurde die Verkehrsbelastung nach Übergabe des 16. BA den Verkehrsuntersuchungen als worst-case zugrunde gelegt.

Der Museumshafen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens XV-30b VE. Vorsorglich wurde aber der Besucherverkehr zum Museumshafen bereits mit dem Nutzungskonzept im Verkehrsgutachten berücksichtigt, so dass dieser nicht noch „zusätzlich“ ist. Die geplante Erschließung des Museumshafen soll voraussichtlich über die Wasserwege und über die Eichenstraße erfolgen. Für die Besucher der Einrichtung bestehen Stellplatzpotentiale in der geplanten Tiefgarage des Vorhabens.

Die Erschließungsvariante I wurde im Verkehrsgutachten untersucht. Auf sie konnte aus privaten und verkehrsrechtlichen Gründen nicht zurückgegriffen werden, da u.a. eine Lastbeschränkung besteht. Eine Erhöhung der Belastung der Privatstraße ist nicht möglich, da sich darunter eine Tiefgarage befindet. Für das damalige Vorhaben, war die umgesetzte Lastannahme ausreichend.

Das Verkehrsgutachten sieht vor, den Verkehr von und zu dem Vorhaben auf die östliche und westliche Fanny-Zobel-Straße zu verteilen. Dabei hat die Tiefgarage die Funktion, den Quellverkehr der Tiefgarage von der westlichen auf die östliche Fanny-Zobel-Straße zu verteilen, sodass eine gleichmäßige Verteilung des Verkehrs gegeben ist. Diese Konzeption ist in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bzw. den Vorhaben- und Erschließungsplan eingeflossen und damit verbindlich geregelt.

Das Verkehrskonzept sieht weiter vor, dass die Verkehre des Hotels und der Arena getrennt voneinander geführt werden. Die Hotelverkehre über die westliche Fanny-Zobel-Straße und die Verkehre der Arena über die Eichenstraße. Dabei dient die Martin-Hoffmann-Straße in Ost-West-Richtung als Verkehrsverteiler.

Die Martin-Hoffmann-Straße, wie vorgeschlagen für den Durchgangsverkehr zu sperren, wurde bei Betrachtung der Gesamtverkehrssituation verworfen. Zum einen ist der Durchgangsverkehr mit nur 10% sehr gering und zum anderen dient die Straße auch der Erschließung der Kerngebiete mit zentralen Dienstleistungsfunktionen. Der Wirtschaftsverkehr muss funktionsfähig bleiben. Darüber hinaus führen bauliche Unterbrechungen zu unnötigen Umwegeverkehren.

Die Martin-Hoffmann-Straße ist aufgrund ihrer Lage im angrenzenden Verkehrsnetz auch nicht als Einbahnstraße nutzbar. Zudem veranlassen Einbahnstraßen in der Regel höhere Fahrgeschwindigkeiten. Dies wäre auch hinsichtlich der Nähe der Kita nicht zu vertreten.

Die Eichenstraße, die Martin-Hoffmann-Straße und die Fanny-Zobel-Straße sind bereits Tempo 30-Zone. Es bestehen außerdem bauliche Einrichtungen (Bodenschwelle) in der Martin-Hoffmann-Straße, die durch weitere Maßnahmen wie eine geplante Fußgängerquerungshilfe ergänzt werden und damit die Martin-Hoffmann-Straße für den Durchgangsverkehr nicht attraktiver machen.

Das o.g. Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Verkehrsaufkommen der geplanten Nutzungen grundsätzlich über das bestehende Verkehrssystem abgewickelt werden kann:

Das Netz der Sammel- und Erschließungsstraßen bestehend aus der Eichenstraße, Martin-Hoffmann-Straße und der Fanny-Zobel-Straße ist entsprechend für die Verkehrsmengen ausgelegt. Die Martin-Hoffmann-Straße und die Eichenstraße können als Sammelstraßen entsprechend ihrem Querschnitt eine Verkehrsbelastung von ca. 5.000 - 10.000 Kfz/Tag bewältigen. Die westliche und östliche Fanny-Zobel-Straße sind als reine Erschließungsstraßen entsprechend ihrem Querschnitt für Verkehrsbelastungen von bis zu 5.000 Kfz/Tag ausgelegt. Auch nach der Realisierung des Vorhabens wird diese Leistungsfähigkeit nicht erreicht.

Hinsichtlich der Mobilität ist anzuführen, dass die Parkplätze im Straßenraum in Parksachen angeordnet sind, die Fahrspuren für den fließenden Verkehr frei, sodass keine Einschränkung der Leistungsfähigkeit des Netzes zu erwarten ist. Im Straßenraum und in den Querschnitten sind keine Veränderungen durch die Bauvorhaben geplant.

Darüber hinaus ist das Gebiet durch die Nähe zum S-Bahnhof Treptower Park (im Einzugsradius von 500 m) und zu den Bushaltestellen Eichenstraße und Treptower Park im Einzugsbereich von 300 m gut an den ÖPNV angebunden und somit insgesamt gut erschlossen.

Das Verkehrsaufkommen wurde getrennt nach Nutzungen (Hotel, Wohnen, Gewerbe) und Nutzergruppen (Bewohner, Besucher, Hotelgäste, Beschäftigte) ermittelt. Ebenso wurde die Verkehrsmittelwahl der verschiedenen Nutzergruppen ermittelt. Das durch Hotelgäste induzierte Verkehrsaufkommen im motorisierten Verkehr beträgt ca. 16 % der Gesamtmenge und entspricht damit ca. 4-5 PKW/Stunde - dieser Zuwachs kann im vorhandenen Straßennetz problemlos abgewickelt werden. Die durch das Hotel anlagenbedingten Emissionen wurden in der lärmtechnischen Untersuchung sowie der Luftschadstoffuntersuchung (siehe Abwägung zu Immissionen) einbezogen.

Der Anlieferverkehr zum Hotel wird über die westliche Fanny-Zobel-Straße abgewickelt. Die Lieferfahrzeuge erreichen das Hotel über den Wendehammer, ebenso Taxen. Der aufgegebene nördliche Bügel der Fanny-Zobel-Straße soll außerhalb der Hotelvorfahrt nicht für den Kfz-Verkehr genutzt werden.

Die Leistungsfähigkeit der Einmündung Eichenstraße/Puschkinallee wurde durch eine Zeitlückenbetrachtung nachgewiesen. Die geplanten Markierungen für die Linksabbieger aus der Eichenstraße können die Qualitätsstufe A-C ausreichend sicherstellen.

Da die Martin-Hoffmann-Straße eine asymmetrische Verkehrsbelastung hat (Ost-Westverkehr stärker als West-Ostverkehr) kann es beim Linksabbiegen aus der Fanny-Zobel-Straße zu kurzfristigen Wartezeiten kommen. In der Regel sind die Zeitlücken im Verkehrsfluss jedoch groß genug, um aus der östlichen Fanny-Zobel-Straße sicher in die Martin-Hoffmann-Str. ausfahren zu können.

Die Knotenpunkte Martin-Hoffmann-Straße/westliche und östliche Fanny-Zobelstraße sowie Martin-Hoffmann-Straße/Elsenstraße sind demnach auch in der Spitzenstunde (auch nach Fertigstellung des 16. Bauabschnittes der A 100) noch leistungsfähig.

Der Radverkehr im Gebiet wurde erhoben und im Verkehrsgutachten bei der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes berücksichtigt. Die Eichenstraße, die Martin-Hoffmann-Straße und die Fanny-Zobel-Straße sind bereits Tempo 30-Zone. Dies ermöglicht die gemeinsame Nutzung der Fahrbahnen durch Autos und Radfahrer.

Änderung: Durchführung einer ergänzenden Verkehrserhebung, Ergänzung der Begründung. Keine Auswirkung auf den Planinhalt

Radfahrrecht

Haupttenor der Bedenken und Anregungen

- Das Gehrecht soll um ein Radfahrrecht erweitert werden.

Zusammenfassung der Abwägung

Dem Bezirksamt ist bewusst, dass der Uferweg bereits heute vielfach zum Radfahren benutzt wird. Eine Legalisierung der Situation lässt sich jedoch rechtlich nicht begründen.

Innerhalb des Bebauungsplans XV-30b VE wurde entlang des Ufers kein Radfahrrecht vorgesehen, da der Europa-Radweg R 1 100 m entfernt verläuft. Die südlich des Gebiets gelegene Puschkinallee ist Bestandteil des bezirklichen Radwegekonzeptes Treptow-Köpenick, das im Mai 2011 beschlossen wurde. Danach gehört die Uferpromenade nicht zum Zielnetz der Radwege.

Der vorhandene Radweg an der Elsenstraße – An den Treptowers von der Puschkinallee bis zur Elsenbrücke ist öffentliches Straßenland und führt im weiteren Verlauf auf die andere Seite der Spree nach Friedrichshain. Hier verläuft die Tangentialroute 4 des Berliner Fahrradroutenhauptnetzes. Dieser Radweg hat keine Verbindung zur Brückenunterführung.

Darüber hinaus findet ein Radweg/ein Radfahrrecht im dem XV-30b VE benachbarten B-Plan XV-30a keine Fortsetzung.

Im Geltungsbereich des XV 30a befindet sich der östliche Bereich des Uferwegs in privatem Eigentum und ist nur als Gehrecht über eine Baulast gesichert. Als der damalige städtebauliche Vertrag mit dem damaligen Vorhabenträger für das Plangebiet XV-30a verhandelt wurde, gab es die jetzige Brückendurchfahrt an der Elsenbrücke in einer Breite von nur ca. 2-3 m, die sich auch außerhalb des Geltungsbereiches des XV-30a befindet, noch nicht. Am Ende des vereinbarten Gehrechtes im XV-30a befindet sich auch jetzt noch eine Treppe, so dass damals, wie heute, ein Radfahrrecht keinen Sinn ergibt, da eine Weiterführung nicht umsetzbar ist.

Die Engstelle an der Elsenbrücke an der Fußgänger- und Fahrradverkehr aufeinander treffen würden, ist zu schmal und stellt eine Gefahrenquelle dar. Gemäß den Ausführungsvorschriften zu § 7 des Berliner Straßengesetzes über Geh- und Radwege (AV Geh –und

Radwege) selbstständig geführte gemeinsame Geh- und Radwege 4,00 m breit sein. Gemeinsame Geh- und Radwege kommen allerdings nur in Betracht, wenn der Fußgängerverkehr nicht so stark ist und es im Hinblick auf die Verkehrssicherheit der Fußgänger vertretbar erscheint. Andernfalls muss der Gehweg baulich getrennt vom Radweg geführt werden. Nach Einschätzung des Straßen- und Grünflächenamtes ist im vorliegenden Fall eine Trennung von Geh- und Radweg erforderlich. Die Regelbreite beträgt dann für den Radfahrer im Zweirichtungsverkehr 2,50 m + 0,25 m beidseitigen Sicherheitsabstand sowie 2,50 m Gehwegbreite, also eine Gesamtbreite von 5,50 m.

Keine Änderung

Verkehrssicherheit und Schutz vor Bränden und anderen Katastrophen

Haupttenor der Bedenken und Anregungen

- Vor dem Hintergrund der Verkehrszunahme wird um die Verkehrssicherheit vor allem für Kinder und ältere Menschen gefürchtet.
- Aufgrund der Dichte und geringen Abstandsflächen wird nach dem Brandschutz gefragt und wie das Gebiet evakuiert werden könne. Es wird befürchtet, dass Feuerwehrezufahrten durch Falschparker verstellt würden.

Zusammenfassung der Abwägung

Das Vorhabengebiet befindet sich in einer Tempo 30 Zone (Puschkinallee, Eichenstraße, Martin-Hoffmann-Straße und Fanny-Zobel-Straße) in der sich der Radverkehr und Autoverkehr mischen. Dies ermöglicht die gemeinsame Nutzung der Fahrbahnen durch Autos und Radfahrer. Kinder bis 8 Jahre müssen, Kinder von 9 bis 10 Jahren dürfen auf dem Gehweg fahren. Auf der Martin-Hoffmann-Straße gibt es bereits heute bauliche Maßnahmen zur Reduzierung der Geschwindigkeit (vor der Kita).

Durch die Planung werden auch Gefahrenbereiche vermieden, da sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zur Einrichtung einer geeigneten Querungshilfe verpflichtet. Diese Querungshilfe auf der Martin-Hoffmann-Straße ist eine Verbindung für den querenden Fußgängerverkehr der öffentlichen Grünflächen nördlich und südlich der Martin-Hoffmann-Straße. Gleichzeitig dient sie zur Dämpfung der Geschwindigkeit und der Erhöhung der Verkehrssicherheit von Fußgängern und Radfahrern.

Außerdem wird im Plangebiet ein hochwertiger und zusammenhängender Freiraum geschaffen, der sowohl dem Vorhaben als auch der umliegenden Wohnbebauung dient. Die Aufgabe des nördlichen Bügels der Fanny-Zobel-Straße für den KFZ-Verkehr ermöglicht es, im Gebiet nördlich der Martin-Hoffmann-Straße den Spielplatz sicher zu erreichen. Infolge dessen können die nach Verwirklichung des Vorhabens sicherlich vielfältig und intensiv genutzten, nördlich gelegenen Anbindungen zwischen der Uferzone und der öffentlichen Grünfläche einschließlich des öffentlich nutzbaren Spielplatzes auf dem Flurstück 97 ohne Gefährdungen, die von KFZ-Verkehr ausgehen können, genutzt werden.

Die Feuerwehr nimmt im Rahmen der Behördenbeteiligung zu den Bebauungsplänen Stellung und hat keine Bedenken geäußert. Die Straßen sind ausreichend und ursprünglich für eine intensivere Nutzung dimensioniert. Für die einzelnen Bauvorhaben sind im Rahmen der Baugenehmigung geprüfte Brandschutzkonzepte vorzulegen.

Aufstellflächen für die Feuerwehr/THW und andere Einsatzfahrzeuge der Behörden für öffentliche Ordnung und Sicherheit befinden sich im Straßenraum vor den entsprechenden

Gebäuden bzw. auf dem Areal. Auf dem Areal sind die Aufstellflächen und der gesicherte Zugang zu diesen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach zu weisen. Die Erreichbarkeit aller Gebäude ist durch das Straßennetz gegeben.

Das Fehlverhalten von Verkehrsteilnehmern kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht geregelt werden. Die Belange des Brandschutzes wurden als geschütztes Rechtsgut des Abstandsflächenrechts (Kap. III 2.4.2.2) behandelt: Sie sind durch die reduzierte Abstandsfläche nicht berührt.

Ergänzung der Begründung Kap. III. 2.8.1.2 und 2.8.2.3, keine Auswirkung auf den Planinhalt

Baustelle/ Baustellenorganisation

Haupttenor der Bedenken und Anregungen

- Es werden Einschränkungen und Lärm- und Staubbelastungen während der Bauphase befürchtet.

Zusammenfassung der Abwägung

Die Baustellenorganisation ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben.

Der Vorhabenträger führt dazu aus: Die Bauarbeiten sollen für alle Nachbarn so erträglich wie nur möglich sein. Um Einschränkungen der Wohnqualität möglichst zu minimieren, werden die Bauarbeiten sorgfältig vorbereitet, damit sie später reibungslos stattfinden können. Es ist beabsichtigt vor Baubeginn und während der Bauzeit umfassend über den Zeitplan und die anstehenden Abläufe zu informieren. Bauarbeiten werden zu geregelten Bauzeiten stattfinden. Um Lärm- und Schmutzbelastungen zu reduzieren, werden derzeit Alternativen für den Transport (z.B. An-/ Abtransport über die Spree) geprüft. Für die eingeschränkte Kfz-Stellplatzsituation werden intelligente Lösungen (in Kooperation mit umliegenden Nachbarn) entwickelt.

Die in Berlin geltenden Rechtsvorschriften zum Baulärm sind durch die Baubetriebe einzuhalten.

Nähere Informationen über die maßgeblichen Rechts- und Verwaltungsvorschriften sind in der Baulärmbroschüre der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt zu finden unter folgender Internetadresse:

<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/laerm/baulaerm/>

Keine Änderung

Parkplatzsituation und Stellplätze

Haupttenor der Bedenken und Anregungen

- Durch das Vorhaben würde das Anwohnerparken noch schwieriger werden, vor allem bei Veranstaltungen der Arena.

- Die Anzahl der geplanten Stellplätze sei für die geplanten Wohnungen nicht ausreichend.
- Das Vorhaben sehe keine Außenstellplätze vor.
- Es entstehe ein erhöhter Parksuchverkehr durch den Wegfall der 18 öffentlichen kostenfreien Stellplätze.
- Wo sollen Reisebusse für das Hotel parken?

Zusammenfassung der Abwägung

In dem Bereich nördlich der Martin-Hoffmann-Straße zwischen Eichenstraße und der öffentlichen Parkanlage befinden sich fast 500 private Stellplätze, die teilweise in Tiefgaragen und teilweise ebenerdig auf Privatflächen untergebracht sind.

Die bereits realisierten Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-30a sind damit weitgehend mit Stellplätzen versorgt. In den Tagstunden besteht im Gebiet eine Konkurrenz um die Parkplätze im öffentlichen Straßenland zwischen den dort wohnenden und dort arbeitenden Nutzern.

Die Anwohnerbefragung hat im Rahmen des Verkehrsgutachtens ergeben, dass ca. 75% der Pkw-Besitzer im Gebiet über einen privaten Pkw-Stellplatz verfügen.

Grundsätzlich besteht kein Anspruch auf eine Mindestanzahl von Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum. In den öffentlichen Straßen des Plangebiets selbst und in der Umgebung des Plangebiets ist jeweils das beidseitige Parken in Längsrichtung möglich. Das Parken wird nur unterbrochen durch Kreuzungen, Grundstückszufahrten und Baumstandorte. Damit ist ein umfangreiches Angebot an öffentlichen Parkmöglichkeiten gegeben. Die Auslastung der Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum hat gezeigt, dass insbesondere in der Zeit nach Büroschluss ein gutes Angebot zum Parken im öffentlichen Raum vorhanden ist, welches auch für Besucher zur Verfügung steht. Alle Ansprüche zum garantierten Abstellen privater PKW (Anwohner und Besucher) sind auf dem eigenen privaten Grund und Boden zu befriedigen und sind für die geplanten Nutzungen auch nachgewiesen worden. Der Vorhabenträger schafft mit ca. 350 Stellplätzen in Garagen-/Tiefgaragen eine ausreichende Zahl Stellplätze für das Hotel, die Wohnungen, die weiteren gewerblichen Nutzungen und den Museumshafen. Darüber hinaus entsteht ein zusätzliches Stellplatzangebot von 10%, das für Drittnutzer zur Verfügung gestellt wird.

Es ergibt sich ein Faktor von 0,92 Fahrzeugen pro Wohneinheit und Appartement-Hotel (380 Einheiten) Dieser Faktor ist für Berlin sehr hoch, da es in Berlin eine niedrigere Motorisierung gibt, als im restlichen Bundesgebiet. Heute wird durchschnittlich mit einem Faktor von 0,7 pro Wohneinheit gerechnet.

Für die gebietsfremden Parksuchverkehr (z.B. Besucher der Arena) wird die Einfahrt in die Fanny-Zobel-Straße durch die Sackgassenbildung in der westlichen und östlichen Fanny-Zobel-Straße, unattraktiv gemacht. Durch die Beschilderung und Hinweise auf die Tiefgarage kann der Parksuchverkehr zügig in die Tiefgarage gelenkt werden - Irrfahrten durch das Gebiet entfallen daher.

Ein Anspruch auf die Nutzung kostenfreier Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum besteht wie oben beschrieben nicht. Die Fanny-Zobel-Straße hat im nördlichen vom Bauvorhaben betroffenen aufzugebenden Bereich links und rechts der Fahrbahn Parktaschen, in denen derzeit insgesamt 18 Fahrzeuge parken können. Diese Parktaschen und damit die Parkplätze werden entfallen. Darüber hinausgehende Parkplätze in der Fanny-Zobel-Straße bleiben erhalten und sind öffentlich und kostenfrei.

Falls Reisebusse ankommen, besteht die Möglichkeit der Vorfahrt des Busses am Hotel - anschließend muss der Bus das Gelände über die Fanny-Zobel-Straße wieder verlassen, um einen Parkplatz außerhalb des Gebiets zu finden.

Keine Änderung

Lärmimmissionen und Luftschadstoffe

Haupttenor der Bedenken und Anregungen

- Die Lärmbelastung sei derzeit schon hoch, vor allem durch die Nähe zu den Veranstaltungsorten. Es wird eine unzumutbare, gesundheitsgefährdende Lärm- und Luftschadstoffbelastung befürchtet.
- Durch Hotel und Tiefgarage, welche auch an Sonn- und Feiertagen und nachts in Betrieb seien, würden zusätzliche Verkehrs- und damit Lärm- und Abgasbelastungen entstehen.
- Hotel- und Supermarktanlieferung, Busse mit Reisegruppen führen zu einer Belastung durch LKW's
- Das Hotel würde die Wohngegend zunehmend zu einem Touristenareal machen, was mit mehr nächtlicher Ruhestörung verbunden wäre.
- Erhöhung des Lärms durch Hotelgäste mit Rollkoffern
- erhöhte Lärmbelästigung durch mehr Verkehr auf der Martin-Hoffmann-Straße
- Es wird um die Nachtruhe bei geöffnetem Fenster und um die Aufenthaltsqualität von Balkonen und Terrassen gefürchtet.
- Gefährdung der Kulturstandorte durch Klagen gegen die Lärmbelastung
- Lärmbelästigung durch die begrünte und begehbare Dachfläche mit Kinderspielplatz

Zusammenfassung der Abwägung

Ausgangspunkt der Abwägung ist nicht alleine der heutige Ist-Zustand, sondern die planerische Intention für das Gesamtgebiet, wie sie sich im Bebauungsplan XV-30 niederschlagen und eine stark gemischte und hoch verdichtete Bebauung vorgesehen hatte. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist somit nur der „Schlussstein“ in einer Gesamtplanung, (siehe oben). Durch die Verfahrensschritte, die der Bebauungsplan XV-30 durchlaufen hatte, war diese Gesamtplanung der Öffentlichkeit bekannt. Der Plan war so weit im Verfahrensstand fortgeschritten, dass auf seiner Basis Planreife für verschiedene Vorhaben erteilt werden konnte.

Die Wohntürme ergänzen die Wohnnutzung, der Nahversorgungsbetrieb wäre auch in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig und eine Hotelnutzung im Ausnahmefall. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Nutzungen ermöglicht, die in besonderer Weise im Einklang auch mit der vorhandenen sensibleren Wohnnutzung stehen.

Die Befürchtung, dass das geplante Hotel die Gegend in ein Touristenareal verwandelt mit steigendem nächtlichen Lautstärkepegel ist nicht nachvollziehbar, weil die Bebauung die Flächen der nächtlichen Partynutzung gerade entziehen und eine Beruhigung in den Nachtstunden bewirken wird. Die Sozialstruktur wird durch die Stärkung der Wohnfunktion (Wohntürme) gestützt.

Es gibt keinen Schutzanspruch darauf, einen bestimmten Status quo hinsichtlich der „Wohnruhe“ zu konservieren. Veränderungen sind hinsichtlich der Weiterentwicklung der Stadt notwendig und zulässig, solange sie sich im Rahmen gesetzlicher Regelungen bewegen. Abwägend wird der ungestörten Terrassennutzung einzelner Bewohner oder Bewohnerinnen in der Fanny-Zobel-Straße geringeres Gewicht beigemessen als der Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen und der Verbesserung der Nahversorgung im Plangebiet.

Zur genauen Ermittlung der Belastungen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Es ist grundsätzlich zwischen dem Lärm, der durch die Veranstaltungsorte außerhalb des Gebiets entsteht und dem durch die Gebietsentwicklung bedingten fließenden Verkehrslärm sowie dem Anlagenlärm (Hotel, Supermarkt, Tiefgarage) innerhalb des Gebiets zu unterscheiden.

Verkehrslärm

Die Einschätzung, dass es sich im Gebiet, das den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umgibt, um ein Gebiet mit einer hohen Lärmbelastung handelt, ist eine subjektive Einschätzung. Der Blick auf die strategischen Lärmkarten des Landes Berlin zeigt, dass es sich im besagten Umfeld des Vorhabens um einen Bereich mit durchschnittlicher bis geringer Belastung mit Verkehrsimmissionen handelt - insbesondere im Vergleich zu den Gebieten, die unmittelbar an stark belasteten Verkehrsstrassen liegen wie z.B. an der Elsenstraße oder der Puschkinallee.

Die Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 an der Martin-Hoffmann-Straße sind auf die Entwicklungen zurückzuführen, die im Rahmen der Planung des Bebauungsplan XV-30 bereits stattgefunden haben und werden nicht durch das Vorhaben bedingt. Die Umsetzung des Vorhabens führt zwar - partiell unter Überschreitungen der Orientierungswerte insbesondere in den Einmündungsbereichen der Fanny-Zobel-Straße – zu einer Zunahme aber nicht zu unzumutbaren Auswirkungen auf die angrenzenden empfindlichen Nutzungen. Vielmehr handelt es sich um eine zukünftige Belastungssituation, wie sie typisch für Innenstädte ist und die der geplanten Entwicklung auf Basis des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht entgegensteht.

Bei den Orientierungswerten handelt es sich um erwünschte Zielwerte, die oft nicht eingehalten werden können und als Anhaltspunkt zur Prüfung weiterer Maßnahmen dienen. Sie sind kein Grenzwert, der strikt einzuhalten ist und kein Wert, aus dessen Überschreitung eine Gesundheitsgefährdung abzuleiten ist.

Im Rahmen der Abwägung zu den ermittelten Pegelerhöhungen ist zu berücksichtigen, dass eine Zunahme von bis zu 2,3 dB(A) nachts (im Bereich der Tiefgargenzufahrt) zumutbar ist, da Pegelerhöhungen in der Größenordnung von bis zu 1 dB(A) nach vorherrschender wissenschaftlicher Meinung subjektiv nicht wahrnehmbar sind, die subjektive Wahrnehmung von Pegelerhöhungen im Bereich zwischen 1 und 3 dB(A) umstritten sind und erst Pegelerhöhungen von mehr als 3 dB(A) gemeinhin als wahrnehmbar gelten.

Zum Zeitpunkt des Zuzuges in die bestehende Wohnbebauung war klar erkennbar, dass die Gebietsentwicklung noch nicht abgeschlossen war und weitere Bauabschnitte folgen würden, die auch mit zusätzlichen Immissionen verbunden sein würden. Die vorgesehene Bebauung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nur der zeitlich verzögerte „Schlussstein“ einer Gesamtplanung.

Immissionszunahmen sind hinzunehmen, solange die gesetzlichen Bestimmungen eingehalten werden. Dies betrifft Standorte im gesamten Land Berlin, weil es angesichts der Einwohnerzunahme in Berlin erforderlich ist, dass die Stadt sich weiter entwickelt und der Status quo aufgegeben werden muss. Es ist häufig der Fall, dass in geringer belasteten Bereichen, zusätzliche Immissionen stärker wahrgenommen werden, als in stärker vorbelasteten Gebieten. Eine Verkehrsprognose von 1994 ging noch von einer dichteren Bebauung beidseitig der Martin-Hoffmann-Straße aus und auch für den Geltungsbereich des XV-30b VE war eine wesentlich höhere bauliche Ausnutzung geplant, was in der Prognoseberechnung dann zu höheren Nutzerzahlen (Arbeitsplätze und Wohnungen) geführt hätte und damit zu einer noch deutlich höheren Verkehrsbelastung für die einzelnen Straßenabschnitte als heute durch die Entwicklung erwartet wird.

Die Pegelzunahme ist unterschiedlich hoch. Bei niedrigerer Ausgangssituation fällt die Pegelzunahme in der Regel höher aus. In der Fanny-Zobel-Straße werden vor der schützenswerten Wohnnutzung maximal 57,2 dB(A) tags und 51,2 dB(A) nachts erreicht (IO 28 Fanny-Zobel-Straße 2), hier liegt aber die Zunahme zwischen 1,5 dB(A) und 1,9 dB(A). Aufgrund niedrigerer Ausgangswerte ist die höchste Zunahme an der Fanny-Zobel-Straße 4 mit 2,3 dB(A) nachts zu verzeichnen (IO 29). Die zukünftigen erreichten Lärmindizes liegen weit unterhalb der im Lärmaktionsplan Berlin für die Dringlichkeit von Maßnahmen genannten 2. Stufe von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts, die einen gesundheitsrelevanten Schwellenwert darstellt. Dieser wird an keinem Immissionsort der allgemeinen Wohngebiete überschritten. Um die Auswirkungen auf die Nachbarschaft gering zu halten, wurden verkehrliche Erschließungsvarianten geprüft. Es wurde eine Variante ausgewählt, die den Verkehr auf zwei Straßen - die westliche und die östliche Fanny-Zobel-Straße - verteilt und damit eine gleichmäßige Verkehrsverteilung erzielt, die die Auswirkungen infolge des Verkehrslärms für die jeweils betroffenen Bewohner in der westlichen und östlichen Fanny-Zobel-Straße nicht unzumutbar erhöht.

Es ist ein landesplanerisches Ziel, den Modal-Split zugunsten des ÖPNV zu erhöhen. Von daher wird die Nutzung von öffentlichen Verkehrsmitteln ausdrücklich begrüßt. Fußgängerverkehr ist Bestandteil der normalen Nutzung des öffentlichen Straßenlandes. Hierzu gehört auch das gelegentliche Mitführen von Rollkoffern, das in der Stadt gehäuft vorkommt und unbestritten zu einer Geräuschbelästigung führen kann, insbesondere wenn es durch größere Gruppen hervorgerufen wird. Allerdings gibt es keine Handhabe des Vorhabenträgers oder der Ordnungsbehörden, das Mitführen von Rollkoffern zu unterbinden, da sich die Fußgänger auf öffentlichem Straßenland bewegen und keine unzulässigen Handlungen vornehmen.

Gewerbelärm/Anlagenlärm innerhalb des Gebiets

Schallemissionen durch geplante gewerbliche Nutzungen im Plangebiet wurden ebenfalls schalltechnisch untersucht. Dies sind:

- das Versorgungs- und Dienstleistungsgebäude mit Anlieferverkehr und Ladetätigkeiten, Ein- und Ausfahrt der Garage/Tiefgarage
- Hotel und Gastronomie mit Anlieferverkehr und Ladetätigkeiten, Fahrbewegungen im Bereich der Hotelvorfahrt und Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage/Garage

Das Hotel entsteht nicht in einem Wohngebiet, sondern unmittelbar neben einem Kerngebiet. Ursprünglich war im nunmehr vorhabenbezogenen Bebauungsplan ebenfalls ein Kerngebiet vorgesehen. Zwischen vorhandener Wohnnutzung und Hotel wird ein Einzelhandelsbetrieb für die Nahversorgung errichtet werden sowie (Tief-) Garagengebäude mit einer gärtnerischen Oberflächengestaltung, die allgemein zugänglich sein wird. Die geplante Tiefgarage ist an allen Tagen der Woche zugänglich und steht auch den Bewohnern des Gebiets zur Verfügung. An Sonn- und Feiertagen beträgt das Verkehrsaufkommen ca. 40 % des werktäglichen Verkehrsaufkommens, in den Nachtstunden bis zu 10 % des Tagesaufkommens. Der zusätzliche Verkehr durch Taxifahrten, Anlieferungen und Busse wurde sowohl verkehrstechnisch als auch in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt.

Die Anlieferungen für das Hotel und den Nahversorgermarkt erfolgen über den westlichen Arm der Fanny-Zobel-Straße. Lieferverkehr wird ausschließlich zu den Tagzeiten stattfinden. Die Anlieferung des Hotels ist voraussichtlich westlich zwischen Hotel und TwinTowers angeordnet. Der Nahversorgermarkt wird auf einer Fläche nördlich des Marktes beliefert. Beide Anlieferzonen sind so angeordnet, dass sie so weit wie möglich von den vorhandenen Wohnhäusern entfernt sind. Außerdem sind sie zukünftig durch das Supermarktgebäude nach Süden hin abgeschirmt.

Hinsichtlich des Anlagenlärms der gewerblichen Nutzungen im Gebiet (Hotel, Versorgung- und Dienstleistungsgebäude) werden die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für den Beurteilungspegel unter den angenommenen Bedingungen an allen Immissionsorten eingehalten. Es ergibt sich lediglich eine geringe Überschreitung des Immissionsrichtwertes für kurzzeitige Geräuschspitzen nachts um maximal 0,5 dB(A) (Fanny-Zobel-Straße 35, EG bis 2.OG), unmittelbar gegenüber der Torausfahrt der Garage/Tiefgarage. Maßgebliche Schallquelle ist hier die Überfahrt des öffentlichen Gehweges bei der Ausfahrt der Pkw. Die Geräuschcharakteristik des Ausfahrtvorganges unterscheidet sich jedoch nicht nennenswert von den allgemeinen Geräuschen des Verkehrs auf öffentlichen Straßen und von denen der Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen von Wohnanlagen. Die Geräuschspitzen werden daher nicht erheblich störend in Erscheinung treten. Eine Beeinträchtigung der Gesundheit ist daher nicht zu befürchten.

Gewerbelärm/Anlagenlärm außerhalb des Gebiets

Durch die Auflagen in der Betriebsgenehmigung und das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme ist für die Anlagen in dem Veranstaltungszentrum westlich der Eichenstraße einschließlich „Badeschiff“ und Clubschiff „Hoppetosse“ nach den Anforderungen des Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in Verbindung mit der TA Lärm grundsätzlich davon auszugehen, dass an den schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb und innerhalb des Plangebiets die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten sind. Diese Auflagen gelten auch für das näher gelegene Kerngebiet östlich der Eichenstraße. Die Schutzwürdigkeit dort ergibt sich aus der allgemeinen Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen etc.. Sollten Immissionsrichtwerte überschritten werden, wäre das ein Verstoß gegen Betriebsgenehmigungen. Deren Einhaltung zu kontrollieren, obliegt den Ordnungsbehörden.

Aus diesem Grund sind durch die Planung keine darüber hinausgehenden Beschränkungen der Kultureinrichtungen zu befürchten.

Das Fehlverhalten von Besuchern der Arena in der Nacht steht nicht im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Störungen finden bereits jetzt statt und

sind nur schwer zu unterbinden. Auch hier können nur ordnungsrechtliche oder polizeiliche Maßnahmen ergriffen werden. Dies ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Die verhaltensbedingten Störungen im öffentlichen Straßenraum dürfen nicht als Anlass genommen werden, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu verhindern. Mit der Bebauung der Brachflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans XV-30b VE werden Flächen der unkontrollierten (nächtlichen) Partynutzung entzogen. Die Etablierung einer zusätzlichen Wohnbevölkerung und der Hotelnutzung bietet vielmehr die Chance zur Stabilisierung des Gebiets.

Zur Verträglichkeit von technischen Anlagen auf dem Hotel und dem Markt wird eine Regelung im Durchführungsvertrag aufgenommen.

Ergänzung des Durchführungsvertrags, keine Auswirkung auf den Planinhalt

Spielplatzlärm

Es handelt sich bei dem Spielplatz um Privatgelände, so dass der Vorhabenträger die Möglichkeit hat, regulierend einzugreifen, wenn sich die Befürchtungen bewahrheiten sollten. Spielplatzlärm muss aber gemäß § 22 Abs. 1 a BImSchG als sozialadäquate Immission von den Nachbarn hingenommen werden. Das Anheben der potentiellen Lärmquelle auf 5 m über Grund ist nicht für alle Bewohner der Fanny-Zobel-Str. 7 und 8 gleich wirksam.

Hier müssen ordnungsrechtliche oder polizeiliche Maßnahmen ergriffen werden. Dies ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans

Luftschadstoffe

Die Luftimmissionen durch Feinstaub (PM_{10} und $PM_{2,5}$) und Stickstoffdioxid (NO_2) als wichtigste Leitgrößen für verkehrsstämmige Luftverunreinigungen wurden gutachterlich untersucht. Im Ergebnis trägt das Vorhaben nur irrelevant zu den Luftschadstoffimmissionen im Umfeld bei. Die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV für das jeweilige Jahresmittel von Stickstoffdioxid NO_2 , Feinstaub PM_{10} und Feinstaub $PM_{2,5}$ werden an den untersuchten Straßenabschnitten deutlich unterschritten. Auch die Kurzzeitgrenzwerte für die Anzahl der Tage mit Überschreitung der Feinstaubbelastung PM_{10} werden eingehalten. Die Wahrscheinlichkeit einer Überschreitung der Stundengrenzwerte der Stickstoffdioxidbelastung an mehr als 18 Tagen im Jahr ist äußerst gering. Damit ist eine Beeinträchtigung der Gesundheit nicht zu befürchten.

Durch die geplanten Einzelgebäude und die dadurch entstehenden großen Öffnungen wird ein Luftaustausch gewährleistet. Unmittelbar am offenen Landschaftsraum der Flusslandschaft an der Spree gelegen, bietet das Plangebiet mit seinem Umfeld ohnehin sehr günstige Voraussetzungen für eine gute Durchlüftung. Es gibt keinerlei Anhaltspunkte – dass Feinstaubgrenzwerte deutlich häufiger als zulässig überschritten werden. Gesundheitsbeeinträchtigungen sind daher nicht zu befürchten.

Keine Änderung

Garage/ Tiefgarage / Grundwasserschaden

Haupttenor der Bedenken und Anregungen

- Es wird auf den hohen Grundwasserstand und die Möglichkeit hingewiesen, dass Wasser in die Tiefgarage laufen könnte.
- Es werden Bedenken gegen die 3 geschossige Tiefgarage und die Auswirkungen auf das Grundwasser (Ausbreitung der Kontamination) geäußert.
- Es werden Bedenken zum Abtrag und der Entsorgung des Schadstoffbelasteten Bodens geäußert.

Zusammenfassung der Abwägung

Die technische Umsetzung der Tiefgarage ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Es handelt sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der auf das Vorhaben abzielt. Dieser sieht eine dreigeschossige Tiefgarage vor, deren Machbarkeit im Vorfeld mit dem Fachbereich Umwelt abgestimmt wurde. Im Hinblick auf eine Vorbeugung der Verlagerung von kontaminierten Bodenschichten und Grundwasserschäden haben zwischen dem Vorhabenträger des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und dem Fachbereich Umweltschutz des Bezirksamts sowie der zuständigen Senatsverwaltung bereits mehrere Abstimmungen zu einem grundsätzlichen Konzept der Baugrube für die dreigeschossige Unterkellerung in grundwasserschonender Trogbauweise stattgefunden. Dieser Abstimmungsprozess wird im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung und der Baumaßnahme fortgesetzt.

Das Thema Grundwasser (einschließlich der Schadstoffbelastung) wurde ausführlich in der Umweltprüfung behandelt. Zwischenzeitlich wurde auch die wasserrechtliche Genehmigung für die Baumaßnahmen erteilt.

Der Bodenaushub des belasteten Bodens und die Entsorgung erfolgen in Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt des Bezirks fachgerecht

Die Baustellenorganisation ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben.

Keine Änderung

2.5.4 Grün- und Freiflächenversorgung und Umweltbericht

Grün- und Freiflächenversorgung

Haupttenor der Bedenken und Anregungen

- Überlastung der Grünanlagen (auch Treptower Park und Schlesischer Busch) bereits im Bestand
- Verlust von notwendigen Freiflächen (die auch zu Grünflächen umgestaltet werden könnten)
- Keine öffentliche Nutzung des Kinderspielplatzes
- Absturzgefahr bei Nutzung des Daches als Spielplatz

Zusammenfassung der Abwägung

Das Vorhaben, das durch den Bebauungsplan XV-30b VE planungsrechtlich vorbereitet wird, ist Teil des im Bebauungsplangebiets XV-30 ursprünglich entwickelten Gesamtkonzeptes, das von Beginn an eine bauliche Entwicklung im hier relevanten Plangebiet vorsah.

Die Flächen lagen daher vorübergehend brach. Bei den bisher unbebauten Flächen handelt es sich um private Grundstücksflächen, die planungsrechtlich Bauland sind. Die zwischenzeitliche Nutzung der Flächen wurde von dem Eigentümer geduldet. Dies lässt ihre Bebaubarkeit nicht entfallen. Die Grün- und Freiflächenversorgung hinsichtlich wohnungsnahem Grün für das gesamte Gebiet war von Beginn an durch die öffentlichen Grünflächen des „Grünen Dreiecks“ und des „Grünen Angers“ vorgesehen und ist bereits durch die Herstellung dieser Grünflächen umgesetzt. Auch der Ufergrünzug an der Spree ist begehbar. Durch das Vorhaben werden neue Freiräume in Form einer Spiel- und Grünfläche entstehen. Auch die Räume zwischen den Gebäuden werden öffentlich zugänglich sein. Die im Bestand bestehende Brache hat hingegen keine Aufenthaltsqualität. Es ist daher von einer Verbesserung gegenüber dem Bestand auszugehen.

Die Spiel- und Grünflächen sind für die Allgemeinheit zugänglich. Dies wurde durch eine entsprechende, im Baulastenverzeichnis eingetragene Baulast öffentlich-rechtlich gesichert.

Der Treptower Park gehört mit einer Fläche von ca. 88 ha zu den größten zusammenhängenden Grünflächen im Stadtgebiet von Berlin und führt damit zu einer über dem Durchschnitt liegenden Versorgung. Diese wird nicht durch die partiell intensive Nutzung von Grünflächen, insbesondere im Bereich des Schlesischen Busches, in Frage gestellt. Der Grad der Inanspruchnahme der in der Nachbarschaft des Plangebiets befindlichen öffentlichen Grünflächen (Treptower Park, Schlesischer Busch) kann durch planungsrechtliche Bestimmung für das Gebiet nicht beeinflusst werden.

Die Hinweise zu möglichen Gefahrenstellen im Bereich des Kinderspielplatzes werden zur Kenntnis genommen. Die Gewährleistung der Sicherheit im Bereich der Spielfläche ist Gegenstand des gesonderten bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens und des privaten Haftungsrechts.

Die Sicherstellung der barrierefreien Zugänglichkeit der Spiel- und Grünfläche auf dem Dach der Tiefgarage erfolgt nach der maßgeblichen DIN-Vorschrift (DIN 18024). Die Steigungen werden behindertengerecht ausgeführt und dürfen 6 % nicht übersteigen.

Keine Änderung

Umweltbericht

(Die folgende Reihenfolge der Nennung richtet sich nach der Anzahl der Stellungnahmen zu einem Themenbereich.)

Klima/ Wind

Haupttenor der Bedenken und Anregungen

- Verschlechterung des Bioklimas durch Verlust der als Kaltluftentstehungsgebiet wirkenden Brachfläche,
- Hochhausbebauung wirkt sich negativ auf Mikroklima aus,
- Auswirkungen der Hochhäuser auf Frischluftschneise der Spree,
- Wärmeabstrahlung der Glasfassaden

Zusammenfassung der Abwägung

Durch die Planung erhöht sich der Anteil der versiegelten Flächen und damit auch der Flächen, die sich unter bestimmten klimatischen Verhältnissen stark aufheizen können. Es verdunstet weniger Niederschlagswasser, was dazu führt, dass die Verdunstungskühle ausbleibt. Verstärkt wird der Effekt der Erwärmung durch die Baukörper, welche Wärme abstrahlen und die erhöhte Oberflächenrauigkeit. Dadurch wird das Geländeklima beeinflusst. Auf der anderen Seite werden im Gebiet aber auch durch Baumpflanzungen und vegetationsbestandene Flächen zum Teil Flächen geschaffen, die sich klimatisch positiv auswirken. Gerade die geplanten Bäume tragen langfristig durch Schatten und Staubbinderung zu einer Verbesserung des Klimas bei.

Hochhäuser wirken sich prinzipiell günstig auf die Straßendurchlüftung und den Luftaustausch aus, da sie insbesondere bei geringen Windstärken durch thermischen Auftrieb an ihren Fassaden Luft aus dem Sockelbereich ansaugen und damit die Stadtdurchlüftung verbessern. Dieses passiert nicht nur tagsüber sondern infolge der thermischen Speicherkapazität der Gebäudehülle auch in erheblichem Umfang nachts. Zudem können schwache Windlagen in Bodennähe verstärkt werden, was denselben positiven Effekt einer verbesserten Stadtdurchlüftung bewirkt.

Auch der unvermeidliche Schattenwurf der Wohntürme und des Hotels reduziert die Bildung sommerlicher Hitzeinseln im unmittelbaren Umfeld. Die verbleibende Wärme wird durch die bereits genannte verstärkte Umströmung zudem besser abgeführt.

Die Brachflächen im Bestand sind klimatisch wertvoller als versiegelte Fläche, haben aber auf der anderen Seite auch keine herausragende Bedeutung, da Baumbestand fehlt. Klimatische Untersuchungen zum Tempelhofer Feld zeigen, dass sich Wiesenflächen ebenfalls sehr stark aufheizen. Der klimatische Komfortbereich der im Umweltbericht beschrieben wird, ist durch die Lage an der Spree bestimmt und hängt nicht mit der Ausstattung der Brachfläche zusammen.

Die Darstellung des Plangebiets als Kaltluftentstehungsgebiet im Umweltatlas ist der Kleinmaßstäbigkeit geschuldet. Gemäß Fachliteratur handelt es sich erst dann um ein Kaltluftentstehungsgebiet, wenn mindestens eine Größe von 1 ha vorliegt und eine freie Hochlage gegenüber der Umgebung besteht, da sonst kein Abfluss infolge der sehr geringen Dichtedifferenzen ($0,004 \text{ kg/m}^3 \text{ K}$ oder ca. 5‰ pro Kelvin) zustande kommt. Die fragliche Fläche ist zwar groß genug (1,1 ha), verfügt aber nur über geringe Überhöhung gegenüber dem Fluss. Dorthin könnte etwas Kaltluft abfließen, würde dann aber über dem nachts warmen Flusswasser sofort wieder erwärmt. Ein nennenswerter Einfluss auf die Umgebung als Kaltluftentstehungsgebiet ist daher nicht gegeben.

Die Planung beeinflusst nicht die Funktion der Spree als Luftleitbahn. Die Gebäudeanordnung erfolgt parallel zur Strömungsrichtung. Die Gebäude am Ufer bilden keine Barrieren für den Frischlufttransport, da dieser entlang der Spree verläuft. Eine Brücke oder Gebäudeteile, die in die Wasserflächen hineinkragen hätten eine Barrierefunktion. Die Hochhäuser am Ufer bilden keine Barrieren. Die Frischluftschneisen-Wirkung ist vor allem bei Windstille und lediglich thermischen Strömungen im Stadtgebiet ausschlaggebend. Daher werden die eingewandten Bedenken vom Plangeber nicht geteilt.

Es ist eine prinzipielle Eigenschaft von Hochhäusern, dass sie den Wind zum Ausweichen zwingen, wodurch breite Bereiche im Nachlauf der Häuser weniger exponiert, schmale Bereiche an ihren Flanken aber notwendigerweise auch relativ höher exponiert werden. Wollte man dies grundsätzlich vermeiden, dürfte man keine Bebauung höher als Berliner Blockhöhe städtebaulich zulassen. Für das Gebiet besteht aber die Intention von Seiten

des Plangebers/Land Berlin eine Hochhausbebauung zu entwickeln. Dies begründet sich im Zweifel auch dadurch, dass bei den vorherrschenden Starkwinden aus Westen (Ostwinde sind deutlich schwächer im Mittel und in den Spitzen) die in der Einwendung angesprochenen und als nachteilig beschriebenen Windeffekte überwiegend über dem Fluss auftreten und daher die vorhandenen Nutzflächen vergleichsweise wenig bzw. auch nur in schmalen Streifen tangieren. Im vorliegenden Fall ist weniger die seitens der Einwender befürchtete Düsenwirkung an sich entscheidend, als vielmehr die Wirkung von Fallwinden an den Gebäuden. Die Neubebauung mit den beiden Wohnhochhäusern und dem niedrigeren Bau des Hotels verstärkt die lokalen bodennahen Windgeschwindigkeiten infolge der Abwinde vor den Gebäuden und den an ihren Kanten abströmenden, sogenannten Hufeisenwirbeln, also auf der dem Wind zugewandten Seite in unmittelbarer Nähe (bis zu 5 m Abstand). Allerdings wird durch ihren Windwiderstand die Strömung im Abstand vor den Gebäuden (ab ca. 15 m) und im Windschatten hinter ihnen (hier auch direkt ab der Fassade) auch deutlich beruhigt.

Im Gegensatz zum Allianzkomplex bietet das Vorhaben aber auch die Möglichkeit nicht nur flussseitig sondern auch westlich an den Hochhäusern vorbei zu gehen, sodass man den bei starken Winden als nachteilig empfundenen Veränderungen des Windfeldes auch ausweichen kann.

Bezüglich der befürchteten Erwärmung kommt es in der Summe nur zu einer Verschiebung der Sonneneinstrahlung und nicht zu einer Mehrung. Wie auch Schattenwürfe, wandern Spiegelungen mit dem Sonnenstand (1° in 4 min) durch die Umgebung. Allerdings sind die Spiegelungen insgesamt gering, da sie vor allem bei flachen Einfallswinkeln auf die Verglasungen auftreten (sogenannte Totalreflektion). Es könnte also im Vor- und Nachlauf der Verschattung zu einer leichten Aufhellung durch partielle Spiegelungen kommen, was energetisch aber absolut eine Verringerung darstellt und daher nicht zur befürchteten Aufheizung führen kann.

Da die Wohntürme zudem allseitig umlaufende Balkone mit einer Tiefe von bis zu 2,8 m aufweisen, werfen diese bei diskutierten flachen Einfallswinkeln und hohen Sonnenständen große Schatten auf die Fassadenflächen, die dann nicht mehr spiegeln können. Zudem sind ohnehin über 50% der Fassadenfläche ebenso wie die gesamten Balkone nicht verglast und damit ebenfalls nicht spiegelnd.

Auch sind keine Fassadenflächen konkav zueinander gestellt, so dass Bündelungseffekte bei Auftreten von Spiegelungen ausgeschlossen werden können. Ebenso kommt kein verstärkt reflektierendes Sonnenschutzglas in den Fassaden zum Einsatz, sondern nur „normale“ Wärmeschutzverglasung.

Einholung einer ergänzenden fachlichen Stellungnahme Ergänzung der Begründung Kap. II. 2.3.5. und III. 2.3.3.2, keine Auswirkung auf den Planinhalt

Fauna

Haupttenor der Bedenken und Anregungen

- Verlust der Brache, die Bedeutung hatte für Schmetterlinge und Vögel
- Verlust Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse
- Auswirkungen auf den Osthafensteg an dessen Unterseite 2010 Nester von Rauchschwalben waren und der als Sitzwarte für Lachmöwen und Kormorane genutzt wird

- Zu geringer Untersuchungsraum
- Erhöhung des Risikos für Vogelschlag durch spiegelnde Fassaden
- Verwendung tierfreundlicher Beleuchtung

Zusammenfassung der Abwägung

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgte eine Biotoptypenkartierung. Die Artenvielfalt der Pflanzen ist demnach gering, da Landreitgras und Goldrute dominieren. Die Brachflächen wurden im Rahmen eines faunistischen Fachgutachtens untersucht. Aufgabe der Fachgutachten ist es planungsrelevante Arten zu erfassen. Einige Arten sind besonders und andere streng geschützt (vgl. BNatSchG § 7 Abs. 2 Nr. 13, 14). Insofern geht es nicht darum alle Tierarten zu erfassen, sondern solche, die dem besonderen Artenschutz unterliegen. Und hier liegt der Schwerpunkt auf Fortpflanzungs- und Lebensstätten, die einem besonderen Schutz unterliegen.

Die Fläche ist als Lebensraum von geringer Bedeutung. Auf Grund der Lage des Gebiets umgeben von Straßen und des hohen Nutzungsdrucks können Ansiedlungen und Bruten von Bodenbrütern, die ein Zeiger sind für die Wertigkeit einer Fläche, ausgeschlossen werden. Wegen des Fehlens von Altbäumen sind keine ganzjährig geschützten Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen vorhanden (Baumhöhlen). Auch Sträucher fehlen, so dass die Lebensraumfunktion stark eingeschränkt ist. Auch das Vorkommen weiterer streng geschützter Arten wie der Zauneidechse kann ausgeschlossen werden.

Natürlich kann es sein, dass die Fläche durch Vögel und Fledermäuse vereinzelt zur Nahrungsaufnahme verwendet wird. Da im Rahmen des Gutachtens keine Beobachtungen hierzu gemacht wurden, handelt es sich offensichtlich um eine unregelmäßige oder sporadische Nutzung. Die Brache erfüllt damit keine wichtige Funktion als Nahrungshabitat. Durch das Fehlen von Quartierfunktionen ergibt sich nur eine untergeordnete Bedeutung.

Entsprechend des faunistischen Gutachtens wurde der Untersuchungsraum eng gefasst. Mit dem direkt angrenzenden Grünen Dreieck sowie dem in unmittelbarer Nähe liegenden Treptower Park sind ausreichend große Nahrungshabitate vorhanden. Da die Habitatausprägung des Plangebiets keine besonderen Merkmale aufweist, ist eine gut ausgeprägte Insektenzönose nicht zu erwarten. Durch eine fehlende Vernetzung zu wertgebenden Habitatbereichen und da die Fläche nicht Teil einer Ausbreitungsstruktur ist, treten keine Zerschneidungseffekte bzw. Barrierewirkungen auf. Einen Migrationskorridor stellt z.B. die Spree dar, dieser wird vom Vorhaben nicht unterbrochen.

Die Ruderalfläche ist ein Lebensraum für Insekten. Allerdings handelt es sich nicht um streng geschützte Arten. Für die besonders geschützten Arten gilt gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG: „Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote vor.“ Ein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote liegt bei anderen national geschützten Arten somit bereits dann nicht vor, wenn über drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote auf der Ebene des Bebauungsplans durch Vermeidung und Ausgleich der Eingriffe in der Abwägung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB entschieden wurde. Dies ist im vorliegenden Planfall der Fall. Die Eingriffe gelten gemäß § 1a Abs. 3 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig und sind damit nicht ausgleichspflichtig.

Die Nester der Rauchschnalben befinden sich am Steg. Das Vorhaben greift nicht in diesem Bereich ein, so dass keine direkte Beeinträchtigung der Rauchschnalben erfolgen

wird. Auch die Lachmöwen und Kormorane werden nicht direkt durch das Vorhaben beeinträchtigt. Ggf. könnte Lärm während der Bebauung zu einer temporären Vergrämung führen. Dies ist aber nicht dauerhaft. Ausweichmöglichkeiten stehen im Umfeld (v.a. an der Rummelsburger Bucht) zur Verfügung. Im Rahmen der faunistischen Untersuchung und des Umweltberichts zum Bebauungsplan sind die planungsrelevanten Arten zu betrachten. Die Rauchschnalbe ist vergleichsweise störungstolerant (in der „Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr“ (Garniel et al 2010) z.B. wird die Rauchschnalbe als Art „für die der Verkehrslärm keine Relevanz besitzt“ eingestuft). Sollte ein aktuelles Brutgeschehen während der Bauphase bestehen, sind aufgrund der räumlichen Distanz sowie der geringen Empfindlichkeit der Art Beeinträchtigungen auszuschließen.

Die Hochhäuser führen nicht zu Problemen hinsichtlich Vogelschlag. Die Fassade ist zwar aus Glaselementen, allerdings sind diese nicht flächig, sondern es ergibt sich ein unterbrochenes heterogenes Erscheinungsbild. Insofern ist der Effekt, dass sich der Himmel, Wasser oder Vegetation spiegelt extrem reduziert.

Eine Verwendung tierfreundlicher LED-Beleuchtung ist geplant.

Der Planung stehen insgesamt keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe entgegen.

Keine Änderung

Altlasten

Haupttenor der Bedenken und Anregungen

- Erhebliche Belastung des Bodens
- Angst vor Gefahr für den Menschen
- Fehlgeschlagene Sanierung
- Auswirkungen der Planung auf das Grundwasser / Grundwassergefährdung

Zusammenfassung der Abwägung

Von Seiten des Fachbereichs Umweltschutz des Bezirkes wird auf Grundlage von Untersuchungen darauf hingewiesen, dass derzeit kein akutes Sanierungserfordernis besteht. Im Rahmen des Bodenaushubs wird belasteter Boden unter Aufsicht der zuständigen Fachbehörden ausgetauscht und fachgerecht entsorgt. Das Verfahren der Entsorgung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Der Bodenaushub und die Entsorgung belasteter Böden erfolgt fachgerecht in Abstimmung mit dem Umweltamt des Bezirkes.

Wesentliche Eingriffe in den Boden bzw. die grundwasserführenden Schichten bedürfen einer wasserbehördlichen Erlaubnis, die in einem gesonderten Verfahren zu erteilen ist. Der aktuellen lokalen Grundwasser-Fließrichtung folgend, breiten sich die Schadstoffe derzeit in Form einer sogen. Schadstofffahne in süd-südwestliche Richtung aus. Sie werden also vom Bebauungsplangebiet weg geführt. Sofern im Plangebiet jedoch nachhaltige Eingriffe in den Boden erfolgen oder hier sogar in größerem Umfang Grundwasser entnommen wird, ist durchaus eine Änderung der Grundwasser-Fließrichtung möglich. In einem solchen Falle wäre ein Transfer der Schadstoffe in das Plangebiet nur mit hohem technischem Aufwand zu verhindern. Jegliche Grundwassernutzung, aber auch nachhaltige Eingriffe in tiefere Bodenbereiche sind daher nur nach vorheriger Abstimmung mit dem Fachbereich Umweltschutz zulässig. Durch entsprechende technische Vorkehrungen ist dafür

Sorge zu tragen, dass eine „Verschleppung“ der Schadstoffe in das Bebauungsplangebiet sicher auszuschließen ist.

Zwischen dem Vorhabenträger des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und dem Fachbereich Umweltschutz sowie der zuständigen Senatsverwaltung (SenStadtUm VIII D) haben bereits mehrere Abstimmungen zu einem grundsätzlichen Konzept der Baugrube für die dreigeschossige Unterkellerung in grundwasserschonender Trogbauweise stattgefunden. Dieser Abstimmungsprozess wird im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung und der Baumaßnahme fortgeführt. Andernfalls können derartige (Bau-)Maßnahmen untersagt werden. Bei Beachtung und Einhaltung der abgestimmten Hinweise sowie technischen Vorgaben ist die Realisierung der Planungsinhalte uneingeschränkt möglich.

Keine Änderung

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Haupttenor der Bedenken und Anregungen

- Die Umweltauswirkungen auf Mensch, Boden, Wasser, Klima/Luft und Tiere werden gegenüber den Interessen des Investors zu wenig berücksichtigt
- Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Verschattung (siehe Abstandsflächen)
- Keine Berücksichtigung von Wechselwirkungen

Zusammenfassung der Abwägung

Aufgabe des Umweltberichtes ist es die notwendigen und tatsächlichen Angaben bezüglich der Schutzgüter zu ermitteln und in ihrer Bedeutung zu beschreiben. Zum Bebauungsplan XV-30b VE wurde zunächst der gegenwärtige Zustand beschrieben. Zusätzlich zum heutigen Bestand wurde auch der Zustand von 1994 betrachtet. Aus beiden Zustandsbeschreibungen wurden die Empfindlichkeiten der jeweiligen Schutzgüter gegenüber den zu erwartenden Veränderungen abgeschätzt. Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans und somit den zu erwartenden Veränderungen wurden Wirkfaktoren abgeleitet. Die Wirkfaktoren werden mit den Empfindlichkeiten der Schutzgüter im Bestand in Beziehung gesetzt. Daraus ergeben sich die zu erwartenden Beeinträchtigungen und Wirkungen auf alle Schutzgüter. Die Darstellung der Auswirkungen erfolgte im Kapitel II. 2.3. Der Abwägungsprozess in Bezug auf die Umweltbelange erfolgt nicht im Umweltbericht, sondern in Kapitel III. 3.2. Seite 96-100, hier insbesondere Seite 100.

Auch das Thema Wechselwirkungen wurde behandelt. Kap. II. 2.3.8. Sowohl gegenüber dem Bezugszeitpunkt 1994 als auch 2012/2013 führt die Planung zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen, die sich untereinander verstärken. Es werden durch die Planung keine erheblichen Wechselwirkungen verursacht

Wie im Umweltbericht zum Bebauungsplan XV-30b dargestellt, werden durch die Planung erhebliche Beeinträchtigungen auf die genannten Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere vorbereitet. Es werden keine gesetzlich geschützten Biotope beeinträchtigt. Die zu überbauenden Flächen sind von geringem Wert als Biotop- und faunistische Habitatfläche. Bei der Abwägung der öffentlichen Belange untereinander überwiegt jedoch das öffentliche Interesse hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung dieses Standortes. Das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit werden durch die ausgewiesene Planung hingegen nicht erheblich beeinträchtigt.

Die Auswirkung der Abstandsflächenunterschreitung wurde hinsichtlich der Beson-
nung/Belichtung untersucht. Es werden keine unzumutbaren Verhältnisse geschaffen. Für
die Abwicklung des Verkehrs wurden verschiedene Varianten untersucht, um die Verträ-
glichkeit zu gewährleisten. Hinsichtlich der Lärmimmissionen führt das Vorhaben zwar zu
spürbaren, aber nicht zu unzumutbaren Auswirkungen auf die angrenzenden empfindli-
chen Nutzungen. Es besteht eine Situation, wie sie in Innenstädten häufig vorzufinden ist
und eine Wohnnutzung nicht ausschließt.

Hinsichtlich der Luftschadstoffe trägt das Vorhaben nur irrelevant zu den Luftschad-
stoffimmissionen im Umfeld bei. Feinstaub PM_{10} und Feinstaub $PM_{2,5}$ werden an unter-
suchten Straßenabschnitten deutlich unterschritten. Auch die Kurzzeitgrenzwerte für die
Anzahl der Tage mit Überschreitung der Feinstaubbelastung PM_{10} werden eingehalten. Die
Wahrscheinlichkeit einer Überschreitung der Stundengrenzwerte der Stickstoffdioxidbelas-
tung an mehr als 18 Tagen im Jahr ist äußerst gering.

Es ist ein öffentlicher Belang Wohnraum neu zu schaffen. Der öffentliche Belang besteht in
der Komplettierung und Arrondierung des Quartiers und der Beseitigung des städtebauli-
chen Missstandes der brachliegenden Flächen. Das ursprüngliche Ziel der Entwicklung ei-
nes urbanen lebendigen Quartiers auf innerstädtischen, gut mit Infrastruktur erschlossenen
Flächen zu entwickeln, ist bislang nur bedingt gelungen. Das Vorhaben führt zu einer mit-
tel- bis langfristigen Belebung des Gebiets, die zur Attraktivität und Stabilität des Wohn-
und Arbeitsortes und zur Adressbildung des Dienstleistungsstandortes beiträgt. Vorrangi-
ges Ziel ist die Schaffung zusätzlichen Wohnraums in der Innenstadt unter Wahrung einer
geordneten Entwicklung und einer hohen städtebaulichen Qualität des Vorhabens, die die
Einbindung in die städtebauliche Gesamtkonzeption gewährleistet. Gleichzeitig werden die
öffentliche Zugänglichkeit des Spreeufers und damit wichtige Grünverbindungen sowie die
Durchlässigkeit des Vorhabens gesichert. Es wird eine öffentlich zugängliche Grünfläche
mit Kinderspielplatz realisiert, die sowohl dem Vorhaben selbst als auch der Nachbarschaft
dient und zur Versorgung des Quartiers beiträgt. Gleiches gilt für die Absicherung der fuß-
läufigen Grundversorgung der Bevölkerung im Quartier durch das Versorgungs- und
Dienstleistungsgebäude. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan ist die Grundlage um die
umweltbezogenen Belange in die Abwägung einstellen zu können. Der besondere Arten-
schutz ist hingegen nicht der Abwägung zugänglich.

Änderung: keine

Versiegelung / Regenentwässerung

Haupttenor der Bedenken und Anregungen

- Bodenversiegelung als großer Eingriff in den Naturhaushalt
- Kein dezentrales Regenwassermanagement
- Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushalts
- Belastung der Vorflut
- Auswirkungen auf das Klima durch Versiegelung

Zusammenfassung der Abwägung

Durch die Planung erhöht sich gegenüber der aktuell unbebauten, aber auch nach gelten-
dem Baurecht bebaubaren Baulandfläche der Anteil der versiegelten Flächen und damit
auch derjenigen Flächen, die sich unter bestimmten klimatischen Verhältnissen stark auf-

heizen können. Die Versiegelung des Bodens stellt eine erhebliche Beeinträchtigung dar, wie im Umweltbericht erkannt und ausgeführt wird. Allerdings werden lediglich bereits gestörte Standorte überplant, die vor 1994 sogar vollständig versiegelt waren. Es sind also keine Böden besonderer Bedeutung betroffen. Durch die Planung werden vegetationsbestandene Flächen neu geschaffen, die naturhaushaltswirksam sind (Verdunstung, Klima, Lebensraum).

Das Plangebiet ist im Bestand an die Regenwasserkanalisation angeschlossen. Ziel der Planung ist es die für die Entwicklung des Quartiers Mitte der 90er Jahre bereits angelegte und ausreichend dimensionierte Infrastruktur für das Vorhaben zu nutzen.

Aktuell wird das im Bereich der Fanny-Zobel-Straße gesammelte Regenwasser mittels zweier im Vorhabengebiet befindlicher Auslaufbauwerke in die Spree eingeleitet. Eines der beiden genannten Auslaufbauwerke im Vorhabengebiet befindet sich in der Verlängerung der West-Spange der Fanny-Zobel-Straße, das andere befindet sich derzeit in der Verlängerung der Ost-Spange der Fanny-Zobel-Straße. Um Baufreiheit im Vorhabengebiet (auf dem Flurstück 118) zu erlangen, ist geplant das östliche Auslaufbauwerk stillzulegen, das gesammelte Regenwasser umzuleiten und über das verbleibende (westliche) Auslaufbauwerk in die Spree einzuleiten. Damit wird die ursprüngliche Planung aufgegriffen. Da von Anfang an eine Hochhausbebauung entlang des Ufergrundstücks 118 vorgesehen war und ursprünglich auch ein weiterer Wohnblock auf Flurstück 97, bewegt sich das Vorhaben auch innerhalb der von Anfang an vorgesehen Planung. Das Auslaufbauwerk verfügt über einen Sandfang zur Schmutzfrachtreduzierung.

Die Möglichkeiten zur Versickerung von Regenwasser sind begrenzt durch die Anlage von Tiefgaragen sowie den hohen Grundwasserstand in unmittelbarer Nähe zur Spree. Deshalb werden im Bebauungsplan intensiv gestaltete Grünanlagen festgesetzt: u.a. Grünfläche mit Spielplatz sowie Ersatzpflanzungen. Durch die Anlage von intensiv gestalteten Grünanlagen (Spielplatz mit Einfassung) von 2.930 m² kann Niederschlagswasser zurückgehalten werden und steht der Verdunstung zur Verfügung. Insofern werden mögliche Vermeidungsmaßnahmen ergriffen und auf diese im Anschluss an die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan hingewiesen, vgl. Kap. II. 2.5. Seite 34 und Hinweis Nr. 1, Seite 118. Hierdurch entstehen positive Effekte für die Aufnahme / Versickerung von Regenwasser, die die Einleitmenge reduzieren werden.

Die Auswirkungen sind im Rahmen des Umweltberichts, der im Rahmen eines Bebauungsplans die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ersetzt, dargestellt.

Eine Nutzung von Regenwasser für Brauchwasser kann in der Umsetzung des Vorhabens thematisiert werden, ist aber nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Durch die Lage des Plangebiets an der Spree in einem klimatischen Komfortbereich sind die Auswirkungen weniger dramatisch als in anderen bereits belasteten Bereichen. Zum Windkomfort wurde eine fachgutachterliche Stellungnahme eingeholt. Hinsichtlich des Mikroklimas wird in der Stellungnahme darauf hingewiesen, dass Hochhäuser sich prinzipiell günstig auf die Straßendurchlüftung und den Luftaustausch dort auswirken, da sie insbesondere bei geringen Windstärken durch thermischen Auftrieb an ihren Fassaden Luft aus dem Sockelbereich ansaugen und damit die Stadtdurchlüftung verbessern. Dieses passiert nicht nur tagsüber sondern infolge der thermischen Speicherkapazität der Gebäudehülle auch in erheblichem Umfang nachts. Zudem können schwache Windlagen in Bodennähe verstärkt werden, was denselben positiven Effekt einer verbesserten Stadtdurch-

lüftung bewirkt. Gesundheitsschädliche Wirkungen werden durch die Versiegelung nicht entstehen.

Keine Änderung

Bäume

Haupttenor der Bedenken und Anregungen

- Frage nach Baumfällungen im Plangebiet
- Verlust der Straßenbäume, die bereits Ersatzpflanzungen darstellen (Ausgleich wird konterkariert)

Zusammenfassung der Abwägung

Auf den Brachflächen selbst wächst eine kleine Weide. Diese ist gemäß Baumschutzverordnung nicht geschützt. Im Plangebiet werden 18 Bäume gepflanzt werden, so dass sich der Baumbestand gegenüber dem Bestand deutlich erhöht.

Die Straßenbäume in der Fanny-Zobel-Straße fallen aufgrund ihres Stammumfanges noch nicht unter die Baumschutzverordnung. Daher wird im Umweltbericht ausgeführt, dass es sich vermutlich um Ersatzpflanzungen handelt und die Bäume daher unter Schutz stehen. Im Falle einer Überplanung ist ein Antrag auf Fällgenehmigung gemäß § 6 Baumschutzverordnung zu stellen.

Im Bereich der Nordspange der Fanny-Zobel-Straße werden 4 Bäume überplant, in der Ost- bzw. West-Spange jeweils 3 Bäume. Der hierfür erforderliche Ausgleich ist nach Bewertungsmethode Koch noch zu ermitteln und erfolgt separat. Die Ausgleichsmaßnahmen werden durch die Fällung nicht konterkariert, da die Bäume noch sehr jung sind in gleicher Qualität neu gepflanzt werden können.

Keine Änderung

Landschaftsbild

Haupttenor der Bedenken und Anregungen

- „Verbesserung des Landschaftsbildes durch hohe Gestaltqualität“ wird bezweifelt.
- Sichtbeziehungen
- Kritik der Bewertung der Bestandsfläche als „unfertiger Eindruck“
- Höhe der Bebauung
- Hochhäuser zerstören das Landschaftsbild, engen ein, verschatten

Zusammenfassung der Abwägung

Bei der Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen im Rahmen der Umweltprüfung geht es um die Erheblichkeit. Die Verstellung eines bisher unverbauten Blickes stellt eine Veränderung dar, ist aber nicht als erhebliche Umweltauswirkung zu bewerten.

Die verloren gehenden Brachflächen vermitteln einen unfertigen Eindruck, da sie in dem für das Landschaftsbild maßgeblichen Betrachtungsraum als einzige Flächen nicht entwickelt wurden. Sie liegen umgeben von Straßen als leere Baublöcke brach, und sind auch nicht als Freiräume gestaltet. Durch die Planung wird eine städtebauliche und auch landschaftliche Auswertung des Plangebiets ermöglicht. Positiv wirken sich auch die gärtnerische Anlage des Garagengebäudes und des Daches des Versorgungs- und Dienstleistungsgebäudes sowie das Anpflanzgebot von einem Baum pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche aus.

(zur Höhe der Gebäude und Verschattung siehe Abwägung unter Städtebau und Gebäudehöhe / Dichte und Abstandsflächen)

Keine Änderung

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Haupttenor der Bedenken und Anregungen

- Es fehlt die Darstellung einer gezielten extensiven Pflege der 7.000 m² großem Brache im Rahmen der Nullvariante

Zusammenfassung der Abwägung

Bei den bisher unbebauten Flächen handelt es sich um private Grundstücksflächen, die planungsrechtlich Bauland sind. Insoweit besteht keine Verpflichtung zur extensiven Pflege, sondern ein Anspruch auf Bebauung.

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung geht es darum die Entwicklung zu prognostizieren, wenn das Vorhaben nicht verwirklicht wird. In dem Planungsfall XV-30b VE bedeutet dies ein weiteres Brachliegen der Fläche. Da vor Beginn der Planung ein weitgehend gleich bleibender Zustand bestanden hat, wird in der Regel davon ausgegangen werden können, dass dieser sich auch künftig ohne die Planung nicht verändern wird. Nicht Gegenstand der Betrachtung ist hingegen mögliche unwahrscheinliche Entwicklungen in die Betrachtung einzubeziehen.

Keine Änderung

Minderungsmaßnahmen

Haupttenor der Bedenken und Anregungen

- Erhöhung der Lebensraumfunktion durch gezielte naturnahe Gestaltung
- Forderung einer Fassadenbegrünung
- Verbesserung der Kreislaufwirtschaft (Regenwasser)

Zusammenfassung der Abwägung

Die nähere Ausgestaltung der Freiflächen sowie der Fassaden sind Gegenstand der Baugenehmigungsplanung bzw. der Bauausführung. Insoweit werden die Hinweise zur naturnahen Gestaltung der Freiflächen und zu einer möglichen Fassadenbegrünung zur Kennt-

nis genommen und von Seiten des Vorhabenträgers geprüft. Neben der ökologischen Komponente sind auch die städtebaulichen Komponenten zu berücksichtigen; bei der Fassadengestaltung werden insbesondere die Ergebnisse des Architektenwettbewerbs zu berücksichtigen sein.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund hoch stehender Grundwasserstände in direkter Nähe zur Spree nicht möglich. Die Behandlung des Niederschlagswassers wird im Vertrag mit den Berliner Wasserbetrieben näher geregelt. Auch durch die Tiefgaragen ist eine Versickerung nicht möglich. Durch die Anlage von Vegetationsflächen kann aber Niederschlagswasser zurückgehalten werden und der Verdunstung zugeführt werden.

Keine Änderung

Eingriffsregelung

Haupttenor der Bedenken und Anregungen

- Erhebliche Beeinträchtigungen und dennoch überwiegende Eingriffe nicht ausgleichspflichtig

Zusammenfassung der Abwägung

Die Umweltprüfung bereitet nachvollziehbar auf, welche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter verursacht werden und ob Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen, bezogen auf die bewerteten Schutzgüter, erforderlich und möglich sind. Gleichzeitig soll sie die Prozesse, die zu einer Entscheidung über das Vorhaben führen, begleiten und die verfahrenszuständige Behörde (Bezirksamt Treptow-Köpenick) in die Lage versetzen, die Planung umweltverträglich zu optimieren. Resultat der Umweltprüfung ist ein fachliches Urteil über die Umweltverträglichkeit, jedoch keine Entscheidung darüber, ob dieses Vorhaben genehmigt wird oder nicht – die Umweltprüfung bereitet diese Entscheidung nur vor. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Auch wenn die Planung also bei verschiedenen Schutzgütern zu einer erheblichen Beeinträchtigung führt, kann das Vorhaben weiterverfolgt werden, da andere öffentliche Belange z.B. in diesem Planverfahren höher gewichtet werden. Hierzu gehört z.B. die Schaffung von Wohnraum.

Bei der Eingriffsregelung ist der §1a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Vor Aufstellung des Planverfahrens wurde die Bebaubarkeit des Planungsgebiets auf der Grundlage des § 34 BauGB ermittelt. Die planungsrechtliche Einschätzung ergab, dass sich aus der Umgebung eine zulässige Grundflächenzahl von 0,8 ableiten lässt. Der überwiegende Teil des Eingriffs, ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB nicht ausgleichspflichtig, weil er bereits planerisch zulässig ist.

Keine Änderung

Flora

Haupttenor der Bedenken und Anregungen

- Verwendung von heimischen Gehölzen entsprechend der Broschüre „Pflanzen für Berlin - Verwendung gebietseigener Herkünfte“

Zusammenfassung der Abwägung

Die in der Stellungnahme empfohlenen Hinweise sind in der freien Natur und bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im bebauten Bereich anzuwenden. Sie sind für den vorliegenden Planfall nicht einschlägig.

Keine Änderung

Ziele des Landschaftsprogramms (LaPro)

Haupttenor der Bedenken und Anregungen

- Ziel: zusätzlichen Lebensraum für Flora und Fauna wird nicht erreicht
- Falsche Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen
- Uferweg sei auch ohne Planung vorhanden, die Sicherung durch B-Plan ergibt keinen Vorteil
- Ziel: „Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung“ wird nicht erreicht

Zusammenfassung der Abwägung

Die Stellungnahme wendet sich gegen die nach den bau- und umweltrechtlichen Vorschriften vorgesehene Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen und stellt die Angemessenheit der bestehenden rechtlichen Grundlagen in Frage. Solche an den Normgeber adressierte Bedenken können im Rahmen eines einzelnen Bebauungsplanverfahrens keine Berücksichtigung finden. Ein Bebauungsplanverfahren kann nur auf der Grundlage der bestehenden gesetzlichen Vorschriften durchgeführt werden.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Vor Aufstellung des Planverfahrens wurde die Bebaubarkeit des Planungsgebiets auf der Grundlage des § 34 BauGB ermittelt. Die planungsrechtliche Einschätzung ergab, dass sich aus der Umgebung eine zulässige Grundflächenzahl von 0,8 ableiten lässt. Der überwiegende Teil des Eingriffs, ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB nicht ausgleichspflichtig, weil er bereits planerisch zulässig ist.

Das Vereinfachte Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin ermöglicht, nur das über das planungsrechtliche Maß hinausgehende Maß in die Bewertung einzustellen, um so den ausgleichspflichtigen Eingriff ermitteln zu können. Die Dachbegrünung bietet eine sehr gute Möglichkeit im Plangebiet selbst den Ausgleich zu schaffen. Die Dachbegrünung hat seitens der Vegetation eine vergleichbare Ausstattung wie die

verloren gehenden Ruderalflächen. Der für das Plangebiet vorgesehene Ausgleich ist angemessen und überschreitet den nach den gesetzlichen Grundlagen erforderlichen Mindestumfang.

Es ist eine Gesamtbetrachtung der Freiflächenplanung des Plangebiets unter Einbeziehung des Uferwegs vorzunehmen: Im Rahmen des Umweltberichts wird ausgeführt, dass die Planung positive Wirkungen auf die Erholungsvorsorge hat. Dabei wird Bezug auf den ursprünglichen Zustand von 1994 genommen. Die Uferzone entlang des Geltungsbereichs, die 1994 aufgrund der bisher bis an die Spree reichenden industriellen Nutzung nicht erlebbar war, wird durch die Planung zum öffentlich nutzbaren Raum mit Fußweg. Auf dem südlichen Grundstück wird eine begrünte und begehbare Dachfläche mit Kinderspielplatz entstehen. Die Spielplatzfläche soll sowohl dem Vorhaben als auch der umliegenden Wohnbebauung dienen. Durch den Einbezug der Fanny-Zobel-Straße wird eine zusammenhängende Fläche, die bis an die Spree heranreicht geschaffen. Die im Zusammenhang gestaltete Freifläche und die Durchlässe zur Spree führen zu einer hohen Freiraum- und Aufenthaltsqualität.

Keine Änderung

2.6 Eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB

Die Vorhabenträgerin im Bebauungsplanverfahren XV-30b VE hat nach Durchführung der zweiten öffentlichen Auslegung der Planunterlagen, die im Dezember 2015 (siehe Kap. V. 2.5.) erfolgte, den Entwurf der im Plangebiet beabsichtigten Hotelbebauung geändert.

Im Einzelnen hat die Vorhabenträgerin im Rahmen der Konkretisierung des Nutzungskonzeptes und der Grundrisse sowie nach verschiedenen Änderungen in der Detailplanung das Vorhaben wie folgt angepasst:

Es ist nunmehr vorgesehen, die Gebäudebreite des Hotelgebäudes zu verringern. Da sich durch diese Veränderung des Vorhabens ein größerer Abstand zwischen dem TwinTowers und der beabsichtigten Hotelbebauung ergibt, sind durch die Änderung selbst keine nachteiligen, sondern gegenüber der bisherigen geplanten Bebauung lediglich vorteilhafte Auswirkungen zu erwarten.

Das Hotelgebäude verändert sich bezüglich aller übrigen Gebäudeseiten nicht. Die beabsichtigte Bebauung im Plangebiet bleibt sonst unverändert. Daher sind nachteilige Auswirkungen für Anwohner in der Umgebung des Plangebiets, die auf der Änderung beruhen könnten, auszuschließen. Eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung in der Form der erneuten Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist bei dieser Planänderung nicht erforderlich.

Es wurde im Zeitraum vom 1. März 2016 bis zum 24. März 2016 eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB des westlichen, von der Änderung betroffenen Nachbarn, dem Eigentümer des nordwestlich des Plangebiets angrenzenden Grundstückes Fanny-Zobel-Straße 9 (Flurstück 69, Grundbuch von Treptow, Bl. 1 2061N, Flur 102 - TwinTowers) durchgeführt.

Die Stellungnahme ging am 23.03.2016 beim Bezirksamt Treptow-Köpenick ein.

Im Ergebnis wird die Änderung begrüßt. Da durch die Änderung, die in der Stellungnahme vom 16.12.2015 bei der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geltend gemachten Bedenken hinsichtlich der Verschattung etc. dadurch nicht ausgeräumt würden, wird die Stellungnahme vom 16.12.2015 inhaltlich aufrecht erhalten, soweit nicht durch die aktuelle Änderung Planung - teilweise- Rechnung getragen wurde. Gleiches gelte bezüglich der weiter vorgetragenen Bedenken zur Lärmsituation.

Im Rahmen der Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 07. September 2015 bis einschließlich 07. Oktober 2015 und der erneuten im Zeitraum 16. November 2015 bis 16. Dezember 2015 wurde die Stellungnahme vom 16.12.2015 bereits

berücksichtigt. Die dort vorgebrachten Bedenken führten zu keiner Änderung der Planhalte. Es wurde eine Ergänzung im Durchführungsvertrag aufgenommen.

2.7 Beschluss zum Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick hat in seiner Sitzung am 24.05.2016 das Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gefasst (BA-Beschluss Nr.: 463/16). Die Bezirksverordnetenversammlung Treptow-Köpenick hat dieses in ihrer Sitzung am 29.09.2016 beschlossen (Drucksache Nr. VII /1333).

2.8 Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB

Der BA-Beschluss zur Festsetzung (BA-Beschluss Nr. 16/16) erfolgte am 20. Dezember 2016.

Mit Schreiben vom 10. Februar 2017 erfolgte das Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB bei der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Im Ergebnis des Anzeigeverfahrens wurde mit Schreiben vom 12. April 2017 mitgeteilt, dass unter der Voraussetzung von redaktionellen Anpassungen der Planzeichnung, der textlichen Festsetzungen sowie der Abwägung keine Beanstandungen erhoben werden. Auf Grund der Anpassungen ist ein erneuter BA- Beschluss erforderlich.

2.9 Festsetzungsbeschluss

Nach erfolgter Überarbeitung hat das Bezirksamt in seiner Sitzung am 30. Mai 2017 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich der Begründung sowie den Entwurf der Rechtsverordnung (BA-Vorlage 88/17) erneut beschlossen. Die BVV hat dazu am 22. Juni 2017 (Drs. Nr. VIII/0189) den entsprechenden Beschluss gefasst.

Die Verordnung über die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am 04. Juli 2017 (BA-Beschluss 102/17) durch das Bezirksamt beschlossen und im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, Nr. 21, Seite 403, am 5. August 2017 verkündet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan XV-30b VE ist seit dem 6. August 2017 rechtskräftig.

VI Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. S. 2193)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz – NatSchGBln) in der Neufassung vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 140)

Aufgestellt: Berlin, den
Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abt. Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung

Rainer Hölmer
Bezirksstadtrat

Sabine Tillack
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Leiterin

Anhang

1 Textliche Festsetzungen

1. Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Vorhaben- und Erschließungsplans) sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
2. Der Baukörper mit der Bezeichnung „Hotel“ dient überwiegend der Hotelnutzung. Es sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Beherbergungsgewerbe
 - Gastronomie
 - Wellness und Fitness
 - Tagungs- und Konferenzräume
 - Nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe
 - Räume für freie Berufe
3. Die Baukörper mit der Bezeichnung „Wohngebäude“ dienen überwiegend dem Wohnen. Es sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Wohnungen
 - Gastronomie
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke
 - Nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe
 - Räume für freie Berufe
4. Der Baukörper mit der Bezeichnung „Versorgung und Dienstleistung“ dient überwiegend der Unterbringung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 500 m².

Allgemein zulässig sind:

- Einzelhandel mit den Sortimenten:
 - Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
 - Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel
 - Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel
 - Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
 - Gastronomie
 - Dienstleistungen
5. Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, einschließlich der Fläche, die durch die Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Vor- und Zwischendächern definiert wird und einschließlich der gemäß textlicher Festsetzung Nr. 13 zulässigen vortretenden Balkone.
 6. Die Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
 7. Innerhalb der Teilflächen f, g und h sind die festgesetzten Garagengeschosse auf die zulässige Geschossfläche nicht anzurechnen.
 8. Die zulässige Geschossfläche des Baukörpers „Versorgung- und Dienstleistung“ Teilfläche i kann sich um maximal 100 m² für Technikflächen erhöhen.

9. Auf den Baukörpern „Hotel“ und „Wohngebäude“ sind oberhalb der zulässigen Oberkanten technische Aufbauten bis zu einer Grundfläche von 35 vom Hundert der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses zulässig, wenn sie eine Höhe von 3,80 m nicht überschreiten und mindestens 3,80 m hinter die Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurücktreten. Davon ausgenommen sind Aufzugsüberfahrten. Diese sind auch bündig mit der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zulässig, wenn sie eine Höhe von 5,50 m über Oberkante der Gebäude nicht überschreiten.
10. Auf dem Baukörper „Versorgung- und Dienstleistung“, Teilfläche i sind oberhalb der Oberkanten der zulässigen Gebäudehöhe technische Aufbauten bis zu einer Grundfläche von 20 vom Hundert der Grundfläche zulässig, wenn sie eine Höhe von 2,10 m nicht überschreiten
11. Auf den Baukörpern „Hotel“ und „Wohngebäude“ sind oberhalb der Oberkanten der zulässigen Gebäudehöhe Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie zulässig, wenn sie eine Höhe von 2 m nicht überschreiten und diese mindestens 2 m hinter die Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.
12. In der Fläche mit der Zweckbestimmung „begrünte und begehbare Dachfläche mit Kinderspielplatz“, sind oberhalb der zulässigen Oberkanten der Baukörper der Teilflächen f, g, h und i Geländer und Absturzsicherungen sowie Einfassungen für die Begrünung, Kinderspielgeräte und Sitzmobiliar zulässig.
13. Am Baukörper „Wohngebäude“ ist ein Vortreten von Balkonen ausschließlich oberhalb 43,5 m ü NHN zulässig, wenn sie nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Baugrenze in Anspruch nehmen und nicht mehr als 0,9 m vor die Baugrenze vortreten. Ausgenommen davon ist die Fassade zwischen den Punkten T und U; hier ist ein Vortreten von Balkonen oberhalb von 43,5 m ü NHN nur zulässig, wenn sie nicht mehr als ein Drittel der Baugrenze einnehmen und nicht mehr als 0,6 m vor die Baugrenze vortreten.
14. In den überbaubaren Flächen der Baukörper mit den Bezeichnungen „Hotel“ und „Wohngebäude“ dürfen die Baugrenzen unterhalb einer Höhe von 43,5 m ü NHN durch Bauteile zum Schutz vor Fall- und Seitenwinden überschritten werden, wenn diese insgesamt nicht mehr als 30 vom Hundert der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und nicht mehr als 1,50 m vor die Baugrenze vortreten. Ausgenommen davon sind die Fassaden zwischen den Punkten N und O, P und Q sowie R und S.
15. Im Geltungsbereich sind zum Schutz vor Lärm die folgenden Maßnahmen zu treffen:

In mindestens einem schutzbedürftigen Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) müssen durch schallgedämmte Lüftungsmöglichkeiten oder besondere Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass (bei teilgeöffnetem Fenster, falls als Maßnahme besondere Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen gewählt werden) ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum bzw. den Räumen nicht überschritten wird.
16. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.
17. Die Dachflächen des Baukörpers mit der Bezeichnung „Versorgung und Dienstleistung“, Teilfläche i und der Garagengebäude, Teilflächen f, g und h sind als flach geneigte Dächer auszubilden. Die Dachflächen des Baukörpers mit der Bezeichnung „Versorgung und Dienstleistung“, Teilfläche i und des Garagengebäudes, Teilfläche f sind mit einer Erdschicht von mindestens 0,4 m und die Dachflächen der Garagengebäude, Teilflächen g und h sind mit einer Erdschicht von mindestens 0,6 m zu überdecken und intensiv zu begrünen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Kinderspielplätze sowie technische Einrichtungen und Beleuchtungsanlagen.

18. Im Vorhabengebiet ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
19. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
20. Die Fläche a ist zwischen dem westlichen Teilstück der Fanny-Zobel-Straße und der Fläche b auf einer Breite von 3 m mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie auf einer Breite von max. 7,5 m mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
21. Die Fläche b ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
22. Die Flächen c und d sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
23. Die Fläche e ist zwischen dem westlichen und östlichen Teilstück der Fanny-Zobel-Straße auf einer Breite von 3 m mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie auf einer Breite von mindestens 7,5 m mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
24. Die Fläche mit der Zweckbestimmung „begrünte und begehbare Dachfläche mit Kinderspielplatz“ ist oberhalb der festgesetzten Oberkanten der Baukörper in den Teilflächen f, g, h und i mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Hinweis(e):

1. Es wird darauf hingewiesen, dass im gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können. Im Vorfeld jeder baulichen Maßnahme, die mit Grundwasserhaltungsmaßnahmen und Eingriffen in den Untergrund verbunden ist, ist eine hinreichend genaue Gefährdungsabschätzung im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung und die einzuhaltenden Auflagen mit dem zuständigen Amt für Umwelt und Natur des Bezirkes ggf. auch anderer Behörden abzustimmen.
2. Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 17 und 18 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzenliste vom 31.10.2013 empfohlen.

Pflanzliste zum Bebauungsplan XV-30b VE vom 31.10.2013

Bäume und Sträucher (*spielplatzgeeignet*)
Amelanchier Arten und Sorten (Felsenbirnen)
Buddleja davidii Sorten (Sommerflieder)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Carpinus betulus Frans Fontaine (Säulen-Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Corylus avellana (Haselnuss)
Cotoneaster Arten und Sorten (Felsenmispel)
Crataegus Arten und Sorten (Dorn)
Crataegus lavalleei Carrierei (Apfeldorn)
Cydonia Sorten (Quitten)
Fraxinus ornus (Blumen-Esche)
Malus sylvestris (Apfel und Sorten)
Malus tschonoskii (Scharlach-Apfel)
Parthenocissus tricuspidata ‚Veitchii‘ (Wilder Wein)
Parthenocissus quinquefolia ‚Engelmannii‘ (Mauerwein)
Philadelphus Arten und Sorten (Garten-Jasmin)
Potentilla fruticosa Sorten (Fingerstrauch)
Prunus spinosa (Schlehe)
Pyracantha Arten und Sorten (Feuerdorn)
Quercus robur (Stieleiche)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa rugosa und andere Sorten (Kartoffelrose)
Ribes Arten und Sorten (Johannisbeere)
Salix Arten (Weiden)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sorbus Arten und Sorten (Eberesche/Mehlbeere)
Spirea Arten und Sorten (Spierstrauch)
Syringa Arten und Sorten (Flieder)
Tilia cordata (Winterlinde)

2 Überlagerung von Abstandsflächen auf Gebäuden

Abstandsflächenplan

