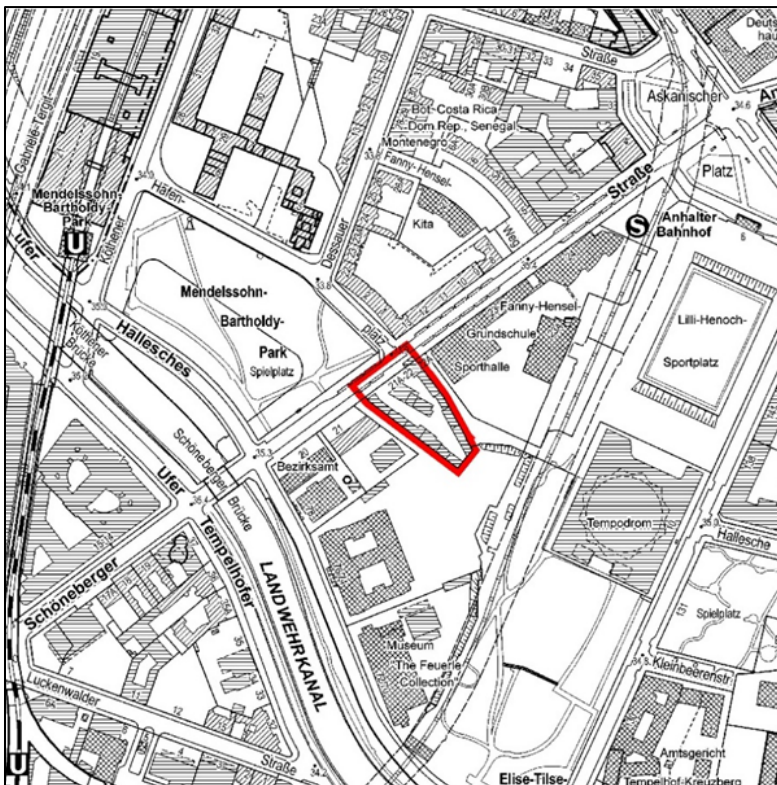




Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VI-150g-2a VE

für das Grundstück Schöneberger Straße 22
im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg

zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB



Übersichtskarte mit Geltungsbereich des Bebauungsplans VI-150g-2a VE
Quelle: Geoportal Berlin / Karte von Berlin 1:5000 (K5 SW-Ausgabe)

Stand: 16. Oktober 2025

INHALTSVERZEICHNIS

A	Allgemeiner Teil	7
I	Planungsgegenstand.....	7
I.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	7
I.2	Ziele und Zwecke der Planung.....	7
I.3	Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets	8
II	Ausgangssituation.....	8
II.1	Beschreibung des Plangebiets.....	8
II.1.1	Stadträumliche Einbindung	8
II.1.2	Bebauung und Nutzung	9
II.1.3	Eigentumsverhältnisse.....	9
II.1.4	Naturhaushalt	10
II.1.5	Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen	15
II.1.6	Verkehrerschließung	18
II.1.7	Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen.....	19
II.1.8	Technische Infrastruktur	19
II.1.9	Denkmalschutz	20
II.2	Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen	21
II.2.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	21
II.2.2	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan.....	21
II.2.3	Stadtentwicklungspläne.....	23
II.2.4	Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung.....	26
II.2.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	26
II.2.6	Bereichsentwicklungsplanung	31
II.2.7	Vom Bezirk beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen	31
II.2.8	Landschaftsprogramm	32
II.2.9	Geltendes Planungsrecht.....	34
II.2.10	Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne.....	34
II.2.11	Luftverteidigungsradar Tempelhof, Flugsicherungsanlagen	35

III	Entwicklung der Planungsüberlegungen	36
III.1	Vorlauf/Planungsgeschichte	36
III.2	Gutachterliche Stellungnahme „Wohnhochhaus Kreuzberg“	36
III.3	Baukollegium Berlin.....	38
III.4	Nachbarschaftswerkstatt.....	39
III.5	Realisierungswettbewerb „WoHo(Ho) - das vertikale Stadtquartier“	39
IV	Planinhalt	43
IV.1	Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)	43
IV.2	Baugebiete.....	44
IV.2.1	Art der baulichen Nutzung.....	44
IV.2.2	Maß der baulichen Nutzung	46
IV.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	53
IV.2.4	Verkürzung der Abstandsflächen.....	54
IV.3	Verkehrsflächen, Gehrechte.....	65
IV.3.1	Öffentliche Verkehrsfläche.....	65
IV.3.2	Gehrechte	66
IV.4	Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen.....	66
IV.4.1	Anpflanzung von Bäumen.....	67
IV.4.2	Dachbegrünung/Retention	67
IV.4.3	Versickerung des Niederschlagswassers.....	68
IV.4.4	Bindung an den Durchführungsvertrag	69
IV.5	Lärmschutz.....	70
IV.5.1	Untersuchungsumfang und Beurteilungsgrundlagen	70
IV.5.2	Schallquellen und ihre Lärmimmissionen.....	73
IV.5.3	Lärmschutzkonzept.....	77
IV.5.4	Festsetzungen zum Lärmschutz.....	81

IV.6	Luftreinhaltung	84
IV.7	Hinweise	85
IV.8	Flächenbilanz	85
V	Durchführungsvertrag (planergänzende Vereinbarungen)	85
V.1	Grundzustimmung zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung	85
V.2	Durchführungsvertrag	86
VI	Verfahren	87
VI.1	Mitteilung der Planungsabsicht gem. § 5 AGBauGB	87
VI.2	Verfahren gemäß § 13a BauGB	88
VI.3	Mitteilung der geänderten Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB / Verfahrensumstellung	89
VI.4	Durchgeführte Verfahrensschritte	90
VII	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	90
VII.1	Öffentliche Belange	91
VII.1.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	91
VII.1.2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)	93
VII.1.3	Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)	93
VII.1.4	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	93
VII.1.5	Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	93
VII.1.6	Belange der Wirtschaft und der Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c) BauGB)	94
VII.1.7	Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	94
VII.1.8	Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)	95
VII.1.9	Berücksichtigung sonstiger von der Gemeinde beschlossener Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	95
VII.1.10	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB)	95
VII.1.11	Erfordernisse des Klimaschutzes und zur Anpassung an den Klimawandel (§ 1a Abs. 5 BauGB)	95

VII.2	Private Belange.....	96
VII.2.1	Schöneberger Straße 23A (Bunker)	97
VII.2.2	Schöneberger Straße 22 (Vorhabengrundstück)	97
VII.2.3	Schöneberger Straße 21A	98
VII.2.4	Schöneberger Straße 22	98
VII.2.5	Hafenplatz 1, 2 Schöneberger Straße 8 – 13.....	99
VII.2.6	Möckernstraße 10 (Tempodrom).....	99
VIII	Auswirkungen der Planung.....	99
VIII.1	Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima.....	99
VIII.1.1	Boden und Wasser.....	100
VIII.1.2	Klima	101
VIII.1.3	Pflanzen und Tiere	101
VIII.1.4	Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen	103
VIII.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	107
VIII.3	Auswirkungen auf die soziale, grüne und technische Infrastruktur.....	107
VIII.3.1	Kindertageseinrichtungen und Grundschulen.....	108
VIII.3.2	Grünflächen	108
VIII.3.3	Öffentliche Kinderspielplätze.....	108
VIII.3.4	Technische Infrastruktur	109
VIII.4	Auswirkungen auf den Denkmalschutz	109
VIII.5	Auswirkungen auf das Ortsbild.....	109
VIII.6	Auswirkungen auf die Mobilität	110
VIII.6.1	Bestandsanalyse	111
VIII.6.2	Aufkommensermittlung.....	111
VIII.6.3	Leistungsfähigkeitsuntersuchung	111
VIII.6.4	Ruhender Verkehr.....	112
VIII.6.5	Lieferung und Entsorgung.....	113
VIII.6.6	Fahrradabstellanlagen	113
VIII.6.7	Erschließung für die Feuerwehr.....	113

	VIII.7 Auswirkungen auf geschlechts- und altersspezifische Belange	113
	VIII.8 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	113
B	Rechtsgrundlagen	114
C	Abkürzungsverzeichnis	115
D	Anhang	118
	Anhang 1: Liste der textlichen Festsetzungen	118
	Anhang 2: Biotoptypenkarte	121
	Anhang 3: Baumbestand	122
	Anhang 4: Freianlagenplan	123
	Anhang 5: Abstandsflächenpläne	124

A ALLGEMEINER TEIL

I Planungsgegenstand

I.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans VI-150g-2a VE ist die durch eine private Vorhabenträgerin beabsichtigte Bebauung des Grundstücks Schöneberger Straße 22 mit einem urbanen, gemischt genutzten Hochhaus. Das Nutzungskonzept sieht eine überwiegende Wohnnutzung, ergänzt durch kulturelle, soziale und gesundheitliche Einrichtungen sowie Gewerbeflächen, vor. Die Planrechtschaffung für ein Wohnhochhaus dient dem wichtigen Belang der Schaffung von Wohnraum in Berlin. Planungsziel des Bezirks ist dabei gleichzeitig die effiziente Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche in dem innerstädtischen, bereits verdichteten Bereich. im Sinne der Innenentwicklung.

Die Planung eines Hochhauses ist nach den aktuell für das Grundstück bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen nicht möglich. Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Baunutzungsplans (s. Kap. All.2.9.1). Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Es besteht ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

I.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans VI-150g-2a VE sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Hochhauses mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen sowie kulturellen, sozialen und gesundheitlichen Anlagen und Gewerbe geschaffen werden. Es soll ein vertikales Stadtquartier im Sinne der Kreuzberger Mischung entstehen, mit dem für die gesamte Nachbarschaft ein Beitrag zu einer gemischten und vielfältigen Quartiersbildung mit identitätsstiftendem Charakter geleistet werden soll. Es sind unterschiedliche Wohnungstypologien (geförderte, freifinanzierte und genossenschaftliche Wohnformen) vorgesehen, um die soziale Mischung zu fördern.

Grundlage der geplanten Festsetzungen ist das Ergebnis eines Realisierungswettbewerbs (s. Kap. All.5), dessen Umsetzung planungsrechtlich gesichert werden soll.

Durch die kompakte, dichte Bebauung auf dem Grundstück verbleiben Freiflächen, die als wohnungsnaher Freiflächen für die Bewohner sowie auch als Durchwegungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Zudem ist eine Durchgrünung (insbesondere durch Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung) des Plangebietes im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung vorgesehen.

Mit der Neuordnung und Umnutzung der innerstädtischen Grundstücke wird dem Vorrang von Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleisten eine geordnete nachhaltige städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich.

Insbesondere die folgenden Planungsziele bilden die Grundzüge der Abwägung:

- Sicherung einer nachhaltigen, klimaangepassten städtebaulichen Entwicklung,
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden,

- Städtebauliche Neuordnung eines innerstädtischen Grundstücks,
- Schaffung eines innenstadttypischen Stadtquartiers, hier vertikal, mit urbaner Nutzungsmischung aus Wohnen und sozialen bzw. sonstigen Einrichtungen sowie Gewerbe,
- Schaffung von neuen Wegeverbindungen,
- Entwicklung eines autoarmen Standorts mit Alternativangeboten zum motorisierten Individualverkehr sowie Nutzung der guten Verkehrsanbindung vor allem des öffentlichen Personennahverkehrs,
- Sicherung einer hohen Durchgrünung durch Bepflanzungen und begrünte Dachflächen.

I.3 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Teil des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg, nördlich des Landwehrkanals und östlich an die Schöneberger Straße angrenzend. Es befindet sich in zentraler Lage, angrenzend an die historische Südliche Friedrichstadt sowie unweit des Potsdamer Platzes und des Parks am Gleisdreieck.

Den Geltungsbereich des Bebauungsplans bildet das Grundstück Schöneberger Straße 22 (Flurstück 2340, Flur 5, Gemarkung Kreuzberg) mit einer Größe von rd. 3.070 m², auf dem das Vorhaben realisiert werden soll, und der an das Plangebiet angrenzende Abschnitt der Schöneberger Straße bis zur Mitte des Straßenraumes (Flurstück 2357, Flur 5, Gemarkung Kreuzberg) mit einer Größe von rd. 540 m².

Das Plangebiet umfasst somit insgesamt eine Fläche von rd. 3.610 m² und wird begrenzt durch

- die Schöneberger Straße im Nordwesten,
- eine öffentliche Grünverbindung (Schöneberger Straße 22A, Veloroute zum Anhalter Bahnhof) zwischen den Grünanlagen Mendelssohn-Bartholdy-Park im Nordwesten, Askanischer Platz 6 im Nordosten und zum Elise-Tilse-Park im Südosten,
- das Grundstück Schöneberger Straße 21A/Hallesches Ufer 74, 76 mit einem Bürogebäude im Südosten und der dazugehörigen Zufahrt im Südwesten.

II Ausgangssituation

II.1 Beschreibung des Plangebiets

II.1.1 Stadträumliche Einbindung

Aufgrund der innerstädtischen Lage ist die Umgebung des Plangebiets durch eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzungen (Wohnbebauung, Büros, Hotels, Kultur- und Bildungseinrichtungen, Sportanlagen) geprägt. Das ist auch im Stadtbild deutlich erkennbar, das den historischen Wandlungen deutlich unterworfen war. Die Nachbarschaft charakterisiert eine Vielfalt an Solitären mit unterschiedlichen Kubaturen und Höhen und dazwischenliegenden Freiflächen. Der Block zwischen Wilhelmstraße - Landwehrkanal - Köthener Straße - Niederkirchner-/Zimmerstraße hat heute einen eigenständigen, durch Großformen/Kuben geprägten, heterogenen Charakter. Eine eindeutige Linie und ein konsistentes städtebauliches Gesamtleitbild für die nähere Umgebung des Plangebiets sind als Orientierung daraus nicht herleitbar.

Solitärbauten in der Umgebung, nördlich des Plangebiets, sind das denkmalgeschützte fragmentierte Portal des Anhalter Bahnhofs, das 1959 als einziges von dem einst großen Fernbahnhofareal übrigblieb, und der noch im zweiten Weltkrieg errichtete quaderförmige Hochbunker der Reichsbahn mit der Ausstellung "Berlin Story Museum" (Schöneberger Straße 23A). Direkt an der Schöneberger Straße (23) erstreckt sich das zweigeschossige Gebäude der Fanny-Hensel-Grundschule, deren Sporthalle und Sportplatz an die Grünverbindung nördlich des Plangebiets angrenzen. Im Bereich des Sportplatzes soll temporär eine der Schule dienende Containeranlage (Mensa, Küche, Hort) errichtet werden. Der Aufstellungszeitraum soll sich auf acht Jahre ab Nutzungsaufnahme belaufen.

Zu den Solitären weiter östlich des Plangebiets, in der Möckernstraße, gehören das Amtsgericht Kreuzberg und die Veranstaltungsstätte "Tempodrom" von 2001 mit seiner zeltartigen Kubatur, das auch die Sauna und Spa-Lounge "Liquidrom" beherbergt. Zwischen dem Plangebiet und dem "Tempodrom" befindet sich ein sechsgeschossiges Bürogebäude ("grasblau", Schöneberger Straße 21A), dessen Zufahrt sich an der südwestlichen Grenze des Plangebiets befindet. Unmittelbar südlich der Zufahrt zu der Neubebauung ist auf dem Grundstück des ehemaligen Königlichen Eisenbahn-Zentralamtes ein zweigeschossiges Bürogebäude ("Berliner Wasserbetriebe", Schöneberger Straße 21) benachbart. Weiter südlich, am Ufer des Landwehrkanals, befindet sich die ehemalige Pumpstation Radialsystem III (ehem. "Lapidarium") und ein sechsgeschossiges Bürogebäude (Hallesches Ufer 74, 76).

Eine dichte bauliche Nachbarschaft mit Wohnnutzung besteht durch die Bauten auf der Nordwestseite der Schöneberger Straße, nördlich des Plangebiets. Auf den Grundstücken Schöneberger Straße 7-13, Hafenplatz 1, 2 und Dessauer Straße 22-23A (Flurstück 2224) wurde in Zusammenhang mit der IBA 84/87 eine Wohnbebauung als Blockrandschließung in Berliner Traufhöhe realisiert.

Große, dauerhaft gesicherte Freiräume in der Nachbarschaft sind der Mendelssohn-Bartholdy-Park, der in den Sechzigerjahren westlich, auf der Fläche des ehemaligen Schöneberger Hafens entstand, die Grünanlage Askanischer Platz 6 um den Lilli-Henoch-Sportplatz sowie der südöstlich gelegene Elise-Tilse-Park, der bis zum Landwehrkanal reicht.

II.1.2 Bebauung und Nutzung

Das nahezu vollständig versiegelte Grundstück Schöneberger Straße 22 ist derzeit von kleinteiligen gewerblichen Nutzungen (z. B. Kfz-Gewerbe, Imbiss) sowie kleinteiligen Privatnutzungen (Garagen) geprägt. Die überwiegend ein-, teilweise zweigeschossigen Gebäude stammen vor allem aus der Zeit zwischen den Jahren 1919 und 1932.

II.1.3 Eigentumsverhältnisse

Das rund 3.070 m² große Grundstück Schöneberger Straße 22 befindet sich in privatem Eigentum. Eigentümerin ist die UTB Construction & Development GmbH.

Die Schöneberger Straße befindet sich im Eigentum des Landes Berlin.

II.1.4 Naturhaushalt

II.1.4.1 Boden und Wasser

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Berliner Urstromtales, nahezu vollständig innerhalb eines ehemaligen Altwasserlaufes, der zwischen 1850 und 1900 verfüllt wurde. Das relativ ebene Grundstück besitzt Geländeordinaten zwischen ca. 34,2 m und 34,6 m über NHN. Die Flächen im Geltungsbereich sind nahezu vollständig durch Gebäude und Wegeflächen (Asphalt, Beton, Plattenbeläge) versiegelt.

Zum Entwurf des Bebauungsplans wurde ein geotechnischer Vorbericht mit orientierender abfalltechnischer Altlastuntersuchung erstellt (IGK GmbH, 29.11.2021). Nach den in diesem Zusammenhang durchgeführten fünf Kleinbohrungen bis in Tiefen von 15,0 m und maximal 18,8 m unter Gelände stehen unterhalb ca. 0,1 bis 0,3 m starken Abdeckungen aus Beton und Asphalt bis in Tiefen zwischen 0,9 und 2,5 m unter Gelände sandige, zum Teil humose Auffüllungen an. Den anthropogenen Böden folgen bis in eine maximale Tiefe von 3,0 m unter Gelände vornehmlich humose Sandschichten sowie dünne Torflagen, die bis zur Aufschlussentiefe von feinsandigen Mittel- und mittelsandigen Grobsanden, welche in tieferen Lagen auch Kohlereibsel beinhalten, unterlagert werden.

Gemäß Auskunft der unteren Bodenschutzbehörde vom 20.09.2016, wird das Untersuchungsgrundstück, wegen unterschiedlicher gewerblicher Nutzungen seit 1928, unter der Nummer 1402 im Bodenbelastungskataster (BBK) des Landes Berlin als Verdachtsfläche geführt. Dabei befanden sich im hier betrachteten Bereich u. a. die deutsche Mineralölvertriebsgesellschaft mbH nebst Benzinabfüllanlage und Tank (1928 bis 1962), die Siemens Stuckwerke AG mit Kfz-Werkstatt und Betriebstankstelle (1962 bis 1977), ein Lagerplatz für Kohle, Holz und Baustoffe (1953 bis 1962) sowie Garagenanlagen. Während mehrerer Untersuchungskampagnen in den Jahren 1994 und 1999 wurden bereichsweise Boden- (1994) und Grundwasseruntersuchungen (1999) durchgeführt. Diese erbrachten im Boden teilweise erhöhte Belastungen durch Blei und Quecksilber, im Grundwasser jedoch keine relevanten Schadstoffbelastungen. Die orientierende abfalltechnische Altlastuntersuchung ergab in einer Mischprobe Verunreinigungen, die dem Zuordnungswert Z2 der LAGA entsprechen. Eine vorhabenbezogene altlastenbezogene Grundwasseranalytik nach der Berliner Liste 2005 ist nicht erfolgt.

Da das Grundstück derzeit vollständig bebaut und versiegelt ist, sind für das Bebauungsplanverfahren, nach Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde in 12/2021, keine Bodenuntersuchungen gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung erforderlich. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird es im Rahmen der bauvorbereitenden Arbeiten erforderlich, die Bodenschutzbehörden frühzeitig einzubeziehen.

Es wurde eine Kampfmittelauskunft beantragt. Mit Schreiben vom 24.02.2022 gab die zuständige Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, Abt. V, die Auskunft, dass die Prüfung der vorliegenden Unterlagen keinen Anhaltspunkt für das Vorhandensein möglicher Kampfmittel ergab.

Grundwasser wurde in Tiefen zwischen ca. 2,8 und 2,9 m unter Gelände und damit auf Ordinaten zwischen ca. 31,4 und 31,6 m über NHN angeschnitten. Es handelt es sich um freies Grundwasser des Hauptgrundwasserleiters. Der zu erwartende höchste Grundwasserstand (zeHGW) liegt auf einer Ordinate von 32,3 m über NHN, der zu erwartende mittlere höchste Grundwasserstand (zeMHGW) wird mit einer Ordinate von 31,9 m über NHN angegeben.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist nach den vorliegenden Boden- und Grundwasserverhältnissen grundsätzlich machbar. In Bereichen mit geplanten Versickerungsanlagen sollten die Auffüllböden bis zu den gewachsenen Böden ausgehoben und gegen unbelastetes versickerungsfähiges Material ersetzt werden. Alternativ ist mit der zuständigen Umweltbehörde abzuklären, inwieweit die erkundeten Böden verbleiben können. Grundsätzlich ist jedoch für die freiliegenden Austauschsohlen nachzuweisen, dass die Beurteilungswerte der Berliner Liste 2005 eingehalten werden.

II.1.4.2 Klima

Im Sinne einer Quellenbilanz entstehen im Plangebiet Emissionen von Treibhausgasen durch den Kfz-Verkehr auf den anliegenden Straßen und - soweit kein Anschluss an das Fernwärmenetz besteht - durch Feuerungsanlagen in den Gebäuden. Bei Betrachtung im Sinne einer Verursacherbilanz ist zusätzlich der Stromverbrauch der Gebäude zu benennen.

Zur mikroklimatischen Situation s. Kap. All.1.5.3.

II.1.4.3 Pflanzen und Tiere

Zum Entwurf des Bebauungsplans wurde eine Biotop- und Baumkartierung (Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH., 02.11.2021) durchgeführt. Das Untersuchungsgebiet wurde weiter als der Geltungsbereich des Bebauungsplans gefasst, um auch die unmittelbar angrenzenden, vom Vorhaben ggf. betroffenen Flächen abzubilden. Die Einschätzung der Biotope und des Baumbestands erfolgt auf Grundlage einer Erfassung vom 06.09.2021 (s. Anhang 2: Biotoptypenkarte und Anhang 3: Baumbestand).

II.1.4.3.1 Biotoptypen

Der Großteil der Fläche des Geltungsbereichs ist dem Biototyp 12644 „Garagenanlagen“ zuzuordnen. Er ist von einem hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet und von nur sporadischem Aufwuchs von Gehölzen (hauptsächlich Götterbäumen) geprägt. Den Garagenanlagen vorgelagert befindet sich eine kleine Dienstleistungsfläche mit einem Imbiss und einer Autowerkstatt (Biototyp 12310). Der Geltungsbereich umfasst weiterhin einen Teil der Schöneberger Straße, der dem Biototyp 1261221 "Straße mit Asphalt- oder Betondecken ohne bewachsenen Mittelstreifen mit regelmäßigem Baumbestand" zugeordnet werden kann. Abgesehen von einzelnen Baumscheiben ist dieser Bereich mit dem angrenzenden Gehweg vollversiegelt.

Südlich des Geltungsbereichs befindet sich eine kleine einschichtige Baumgruppe (Biototyp 07153), bestehend aus den Arten Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*) und Platane (*Platanus spec.*) (Bäume (Baumnummern 1 - 6). Sie grenzte unmittelbar an die zum Kartierzeitpunkt auf dem Grundstück bestehende Baustelle (Biototyp 12730) an. Das Gebäude wurde mittlerweile fertiggestellt.

Nördlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich die gewidmete Grünanlage "Schöneberger Str. 22a - Veloroute zum Anhalter Bahnhof". Die Fläche ist dem Biototyp 101011 "Grünanlagen unter 2 ha" zuzuordnen. Die Fläche kann wie folgt differenziert werden: durch die Grünanlage führt ein geschotterter Weg (teilversiegelter Weg; Biototyp 12653) mit beidseitigen Pflanzungen aus Gebüsch und Bäumen. Die Flächen nördlich des Weges sind dem Biototyp 07320 "mehrschichtige Gehölzbestände aus überwiegend nicht heimischen Arten" zuzuordnen. Hier kommen Arten wie Wil-

der Wein (*Vitis silvestris*), Gewöhnliche Berberitze (*Berberis vulgaris*), Gewöhnlicher Mahonie (*Mahonia aquifolium*), Felsenbirne (*Amelanchier spec.*), Hopfen (*Humulus lupulus*), Weiden (*Salix spec.*), Kornelkirsche (*Cornus mas*) und Götterbaum (*Ailanthus altissima*) vor. Die Grünfläche südlich des Weges kann dem Biotoptyp 071022 "Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend nicht heimische Arten" zugeordnet werden. Folgende Gehölz- und krautigen Pflanzenarten sind vorhanden: Sommerflieder (*Buddleja davidii*), Echtes Johanniskraut (*Hypericum perforatum*) und Liguster (*Ligustrum spec.*). Der Biotoptyp unterliegt keinem generellen Schutz und ist nach § 26a NatSchG Bln in Berlin nur im Zusammenhang mit geschützten Biotopen geschützt. Dies trifft auf das vorliegende Biotop nicht zu, sodass nicht von einem Schutzstatus ausgegangen wird.

Die folgende Tabelle stellt alle im Rahmen der Kartierung erfassten Biotoptypen mit ihren jeweiligen Flächengrößen und -anteilen am Gesamtgebiet dar.

Biotoptypen im Untersuchungsgebiet

Code	Biotoptyp	Untersuchungsgebiet		Geltungsbereich	
		Fläche [m ²]	Anteil	Fläche [m ²]	Anteil
071022 *	Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend nicht heimische Arten	539	9,9 %	-	-
07153	einschichtige oder kleine Baumgruppen	117	2,0 %	-	-
07320 *	mehrschichtige Gehölzbestände aus überwiegend nicht heimischen Arten	284	5,2 %	-	-
12310	Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen, Gemeinbedarfsflächen	322	5,9 %	323	8,9 %
1261221	Straße mit Asphalt- oder Betondecken	588	10,8 %	428	11,9 %
12644	Garagenanlagen	2.859	52,3 %	2.859	79,2 %
12653 *	teilversiegelter Weg	292	5,3 %	-	-
12654 *	versiegelter Weg	96	1,8 %	-	-
12730	Baustelle	370	6,8 %	-	-
	Summe	5.467	100,0 %	3.610	100,0 %

* Teil der öffentlichen Grünanlage (Biotoptyp 101011)

II.1.4.3.2 Einzelbäume

Im Rahmen der Biotoptypenkartierung wurden die Bäume im Untersuchungsbereich zusätzlich, jeweils einzeln, mit Angaben zu Art, Stammumfang, Vitalität (gemäß Anhang 2 Baumschutzverordnung Berlin (BaumSchVO)) und Erhaltungswert erfasst. Die Erfassung hat alle Bäume im Untersuchungsbereich (bis auf Jungaufwuchs) eingeschlossen, auch wenn sie nicht in den Geltungsbereich der Baumschutzverordnung fallen. Auch in Gehölzbiotopen (Biotoptypen 071022, 07153, 07320) stockende Bäume wurden als Einzelbäume (erneut) erfasst.

Bäume im Untersuchungsgebiet

Nr.	Artnamen (dt.)	Artnamen (wiss.)	Stammumfang [cm]	Vitalität *	Erhaltungswert	Lage
1	Spitzahorn	Acer platanoides	186	1	mittel	Baumgruppe Nachbargrundstück südlich
2	Spitzahorn	Acer platanoides	244	1	hoch	Baumgruppe Nachbargrundstück südlich
3	Platane	Platanus spec.	350	1	hoch	Baumgruppe Nachbargrundstück südlich
4	Platane	Platanus spec.	272	3	mittel	Baumgruppe Nachbargrundstück südlich
5	Feldahorn	Acer campestre	156	1	hoch	Baumgruppe Nachbargrundstück südlich
6	Feldahorn	Acer campestre	252	1	hoch	Baumgruppe Nachbargrundstück südlich
7	Linde	Tilia spec.	123	2 **	hoch	Straßenbaum
8	Hängebirke	Betula pendula	117	2	mittel	Geltungsbereich
9	Götterbaum	Ailanthus altissima	72	1	gering	Nachbargrundstück südlich
10	Linde	Tilia spec.	39	2 **	hoch	Straßenbaum
11	Silberpappel	Populus alba	67	1	mittel	Grünanlage
12	Spitzahorn	Acer platanoides	68	1	mittel	Grünanlage
13	Spitzahorn	Acer platanoides	55	1	mittel	Grünanlage
14	Spitzahorn	Acer platanoides	64	1	mittel	Grünanlage
15	Spitzahorn	Acer platanoides	52	1	mittel	Grünanlage
16	Spitzahorn	Acer platanoides	59	1	mittel	Grünanlage
17	Feldahorn	Acer campestre	74/62	2	mittel	Grünanlage
18	Spitzahorn	Acer platanoides	82/83/93	2	mittel	Grünanlage
19	Spitzahorn	Acer campestre	120	2	mittel	Grünanlage
20	Traubenkirsche	Prunus padus	82/66/56	2	gering	Grünanlage

* gemäß Anhang 2 Baumschutzverordnung Berlin

** Stammschaden

Den naturschutzrechtlichen Schutz von Bäumen regelt in Berlin die Baumschutzverordnung (BaumSchVO). Unter den Schutz der Verordnung fallen alle Laubbäume, die Nadelgehölzart Waldkiefer sowie die Obstbaumarten Walnuss und Türkischer Baumhasel, jeweils mit einem Stammumfang ab 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden. Die Baumschutzverordnung findet gemäß § 2 Abs. 4 BaumSchVO u. a. keine Anwendung auf Bäume, die dem Berliner Grünanlagengesetz (GrünanIG) unterliegen. Sie sind jedoch - unabhängig von ihrer Größe - nach dem Grünanlagengesetz

geschützt, da es nach § 7 Abs. 1 Nr. 1 GrünanlG grundsätzlich nicht gestattet ist, Anpflanzungen in Grünanlagen zu beschädigen oder anderweitig zu beeinträchtigen.

Von den insgesamt 20 erfassten Bäumen fallen acht Bäume (Baumnummern 1 - 8) unter die Baumschutzverordnung. Weitere zehn Bäume (Baumnummern 11 - 20) sind als Bestandteil einer gewidmeten Grünanlage gemäß Grünanlagengesetz geschützt. Im Vorhabengebiet selbst ist lediglich ein geschützter Baum vorhanden (Baumnummer 8).

Der Zustand der erfassten Bäume ist durchschnittlich als leicht bis stark geschädigt zu bewerten. Einige Bäume weisen Stammschäden auf. Der Baumbestand im Baustellenbereich (Baumgruppe Nachbargrundstück südlich des Geltungsbereichs) war zum Kartierzeitpunkt mit einem Stammschutz versehen; eine abschließende Bewertung möglicher Stammschäden war hier nicht möglich.

II.1.4.3.3 Tiere

Zusammen mit der Biotop- und Baumkartierung wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung (Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH, 02.11.2021) durchgeführt. Das Untersuchungsgebiet ist auch hier größer als der Geltungsbereich des Bebauungsplans (Plangebiet), da die angrenzenden Bereiche, insbesondere die nordwestlich angrenzende Grünanlage, mit betrachtet wurden.

Die Habitatpotentialanalyse hat Hinweise auf Vorkommen der Artengruppen Vögel und Fledermäuse ergeben, weshalb im Jahr 2022 faunistische Untersuchungen von Brutvögeln und Fledermäusen sowie geschützten Lebensstätten an Bäumen und Gebäuden durchgeführt wurden. Das zu erhebende Artenspektrum wurde auf der Grundlage der Potentialanalyse mit der unteren Naturschutzbehörde im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg abgestimmt. Für alle weiteren Artengruppen sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Das Vorkommen von holzbewohnenden Käferarten (Emerit, Heldbock) konnte ausgeschlossen werden, da Bäume mit ausreichend großen Höhlen für den Eremiten und für eine Besiedlung geeignete Eichen für Heldböcke fehlen.

Im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH, 26.10.2023) wurden die Kartierergebnisse dokumentiert, beurteilt und die Lebensraumqualität des Untersuchungsgebiets in Bezug auf die Habitatansprüche der europäisch streng geschützten Arten sowie der europäischen Vogelarten analysiert.

Vögel

Es wurden neun Arten von Brutvögeln, vornehmlich in den Randbereichen des Untersuchungsgebietes, erfasst. Die Lebensstätten von vier der erfassten Arten (Blaumeise, Haussperling, Hausrotschwanz, Turmfalke) gelten als ganzjährig geschützte Lebensstätte und sind dementsprechend geschützt.

Das Quartier der Blaumeise befindet sich nordöstlich knapp außerhalb des Untersuchungsgebietes an der Fassade der angrenzenden Turnhalle. Die Niststätten von Hausrotschwanz und Turmfalke konnten nicht konkret lokalisiert werden, liegen aber nach Einschätzung des Gutachters aller Wahrscheinlichkeit nach ebenfalls außerhalb des Untersuchungsgebietes. Die Haussperlinge zeigten kein Brut- oder Revierverhalten, eine Brut innerhalb des Untersuchungsgebietes ist daher ebenfalls nicht zu erwarten. Die erfassten Arten nutzen das Plangebiet vereinzelt zur Nahrungssuche. Nahrungsstätten unterliegen nicht dem Schutz des § 44 BNatSchG.

Die Brutplätze von Blaumeise, Hausrotschwanz und Turmfalke werden in jedem Jahr erneut genutzt und sind daher als geschützte Lebensstätten zu bewerten. Sie liegen jedoch nicht im Untersuchungsgebiet. Da es allerdings möglich ist, dass sie durch das geplante Hochhaus beeinträchtigt werden, sollten sie im Rahmen einer Umweltbaubegleitung berücksichtigt werden. Weitere (potenziell) geschützte Lebensstätten wurden nicht festgestellt.

Fledermäuse

Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden keine Fledermausquartiere ermittelt. Die Fläche bietet Fledermäusen einen sehr kleinen innerstädtischen Jagdlebensraum, der jedoch durch den Aufwuchs insektenarmer Neophyten mit invasivem Charakter (Götterbäume) stark beeinträchtigt wird. Lediglich die Linden an der Schöneberger Straße werden von Zwergfledermäusen (*Pipistrellus pipistrellus*) bejagt.

In allen Untersuchungs Nächten waren einzelne Große Abendsegler (*Nyctalus noctula*) zu beobachten, die das Untersuchungsgebiet in großer Höhe überflogen. Vereinzelt flogen Breitflügelfledermäuse (*Eptesicus serotinus*) über die Untersuchungsfläche.

An den Gebäuden innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden keine Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse gefunden. Auch lassen Gebäude keine Fledermausverstecke erwarten. An den Bäumen auf dem Untersuchungsgelände waren keine Höhlen zu finden. Die Existenz nicht erkennbarer Baumhöhlen kann ausgeschlossen werden.

II.1.5 Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen

II.1.5.1 Immissionen

II.1.5.1.1 Lärm

Die relevanten Geräuschquellen in Hinblick auf den Verkehrslärm sind die Straßenverkehrsgeräusche von der Schöneberger Straße und vom Halleschen Ufer. Der Schienenverkehrslärm von den umliegenden Hochbahnstrecken der U1, U2 und U3 erzeugt, aufgrund deren Entfernung zum Plangebiet und der Abschirmung durch benachbarte Gebäude, keine erhebliche Geräuschbelastung im Plangebiet. Die Beschreibung der Bestandssituation erfolgt nach den im Rahmen der Lärmaktionsplanung (s. Kapitel A.II.2.5.4) erstellten strategische Lärmkarten (Stand 2022).

Die strategische Lärmkarte Gesamtverkehrslärm L_{DEN} stellt für die Schöneberger Straße eine Verkehrslärmbelastung von > 70 - 75 dB(A) und für das Hallesche Ufer eine Belastung von > 75 dB(A) dar. An der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze bis etwa 10 m dahinter wird eine Verkehrslärmbelastung von > 65 - 70 dB(A) dargestellt. Etwa 10 - 20 m hinter der Grenze wird eine Verkehrslärmbelastung von > 60 - 65 dB(A) dargestellt. Für den restlichen (überwiegenden) Teil des Grundstücks wird eine Verkehrslärmbelastung von > 55 - 60 dB(A), teilweise auch ≤ 55 dB(A) dargestellt.

Die strategische Lärmkarte Gesamtverkehrslärm L_N stellt für die Schöneberger Straße und das Hallesche Ufer eine Verkehrslärmbelastung von > 65 - 70 dB(A) dar. An der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze bis etwa 10 m dahinter wird eine Verkehrslärmbelastung von > 60 - 65 dB(A) dargestellt. Etwa 10 - 20 m hinter der Grenze wird eine Verkehrslärmbelastung von > 55 - 60 dB(A) dargestellt. Für den zentralen Teil des Grundstücks (20 bis 50 m hinter der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze) wird eine Verkehrslärmbelastung von > 50 - 55 dB(A) dargestellt. Für den restlichen Teil des Grundstücks wird eine Verkehrslärmbelastung von ≤ 50 dB(A) dargestellt.

Aufgrund dieser erheblichen, die zweite Dringlichkeitsstufe der Lärmaktionsplanung überschreitenden und die erste Dringlichkeitsstufe erreichenden Lärmbelastung wurde eine schalltechnische Untersuchung (AiR Ingenieurbüro GmbH, 12.1.2022) als Fachbeitrag zum Bebauungsplan erstellt, in der die Schalleinwirkungen auf das geplante Vorhaben prognostiziert und Maßnahmen zum Schallschutz vorgeschlagen werden. Die vorgenannte schalltechnische Untersuchung wurde aufgrund fortlaufender Projektanpassungen fortgeschrieben (Hoffmann-Leichter, 30.09.2025).

Gegenstand der Untersuchung sind die Geräuschbelastungen durch Verkehrslärm, gewerblichen (Anlagen)lärm (Veranstaltungsstätte Tempodrom, Bürogebäude Schöneberger Straße 21A/Hallesches Ufer 74, 76) und durch Sportanlagen (Sportplatz Fanny-Hensel-Grundschule, Lilli-Henoch-Sportplatz) auf das Vorhaben sowie die durch das Vorhaben (Tiefgaragenzufahrt, Ver- und Entsorgung, Schallreflexion an Fassaden, Zusatzverkehre) ausgelösten Pegelerhöhungen in der Nachbarschaft. Zu den Ergebnissen siehe Kap. AIV.5.

II.1.5.1.2 Luftschadstoffe

Zur Beurteilung der Luftqualität im Plangebiet und seiner Umgebung wurde eine lufthygienische Untersuchung (Peutz Consult GmbH, Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan VI-150g-2a, 26.11.2021) durchgeführt.

Hierzu wurden Ausbreitungsberechnungen für die Emissionen der relevanten Luftschadstoffe Feinstaub (PM₁₀ und PM_{2,5}) und Stickstoffdioxid (NO₂) durchgeführt. Die berechneten Immissionen wurden mit den Grenzwerten der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) verglichen und beurteilt.

Für den - dem Bestandsfall weitgehend gleichzusetzenden - Prognose-Nullfall wurde die Umgebungsbebauung gemäß Bestand, die durch den Bebauungsplan VI-46-1 (ehemaliges Postscheckamt) zugelassene Bebauung und das am Askanischen Platz geplanten Exilmuseums in das Prognosemodell eingestellt. Im Bestandsstraßennetz wurden die im Rahmen der Verkehrsuntersuchung ermittelten Verkehrsmengen im Bestand mit der Flottenzusammensetzung und den Emissionsfaktoren für das Jahr 2025 sowie die großräumige Hintergrundbelastung berücksichtigt.

Die Ergebnisse der Immissionsberechnungen zeigen, dass die Grenzwerte der 39. BImSchV für Feinstaub und Stickstoffdioxid an allen untersuchten Immissionsorten sowie im gesamten Untersuchungsgebiet deutlich eingehalten werden.

Aus den Ergebnissen resultieren keine umzusetzenden Maßnahmen.

II.1.5.1.3 Erschütterungen

Rund 50 m südöstlich des Plangebietes befindet sich die unterirdische Trasse der Nord-Süd-S-Bahn. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde die Deutsche Bahn AG (DB) an der Planung beteiligt. In ihrer Stellungnahme vom 14.7.2024 weist die DB darauf hin, dass sich das geplante Vorhaben außerhalb von Bahnflächen und Bahnanlagen der DB befindet. Es wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass das geplante Vorhaben, aufgrund der gegebenen Entfernung, keinen Einfluss auf den Bahnbetrieb haben wird.

Es sind somit keine Maßnahmen erforderlich.

II.1.5.2 Besonnung und Belichtung

Durch das mit dem Bebauungsplan geplante Vorhaben entstehen, wie für Hochhäuser üblich, auf Grund der Höhe der geplanten baulichen Anlage Abstandsflächen, die über das eigene Grundstück hinausreichen würden. Durch die Gebäude kommt es teilweise zu einer verringerten Versorgung mit Tageslicht (Besonnung und Belichtung mit diffusem Tageslicht) in der Nachbarschaft.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden auf Basis der Vorhabenplanung Aussagen zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die Tageslichtversorgung des Vorhabens, der umliegenden Bestandsgebäude und der auf den Nachbargrundstücken – nach geltendem Baurecht - fiktiv möglichen Gebäude getroffen werden. Dazu wurde eine Tageslichtuntersuchung (Peutz Consult GmbH, Besonnungs- und Tageslichtuntersuchung zum Bauvorhaben WoHo in Berlin-Kreuzberg, 30.6.2025) als Fachbeitrag zum Bebauungsplan erstellt (s. Kap. AIV.2.4.3). Darüber hinaus werden Aussagen zur jahreszeitlichen Besonnung der umliegenden Freiflächen, wie der angrenzenden Grünverbindung, des Sportplatzes und des Schulhofes getroffen.

Die Untersuchung zeigt, dass in der künftig von zusätzlichen Verschattungen betroffenen Nachbarschaft die Tageslichtversorgung im Bestand gut ist. Großflächige Bereiche der südlich ausgerichteten Fassaden der Gebäude in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Vorhabengrundstück weisen auf Fassadenebene eine Besonnungsdauer von mindestens 4 h auf. Die nördlich ausgerichteten Fassaden werden naturgemäß nicht bzw. gering besonnt (abhängig von der Nordorientierung).

II.1.5.3 Mikroklima

Die klimatologische Einordnung des Plangebiets im Bestand wurde mittels der Klimaanalysekarte und der daraus abgeleiteten Planungshinweise Stadtklima - Gesamtbewertung der Tag- / Nachtsituation des Umweltatlas (Stand 2022) durchgeführt.

Die Klimaanalysekarte zeigt, wie stark der städtische Wärmeineffekt in den einzelnen Siedlungsstrukturen im Vergleich zum Durchschnitt ausgeprägt ist. Für das Plangebiet wird der Effekt als mäßig ausgeprägt angegeben (+ 1,1 °C gegenüber dem Mittel). Im direkten Umfeld finden sich sowohl Bereiche mit schwach als auch mit mäßig ausgeprägtem Wärmeineffekt. (+ 0,3 - 1,1 °C gegenüber dem Mittel). In der Hinweiskarte wird für das Plangebiet und seine Umgebung eine ungünstige thermische Situation angegeben.

Der Grünanlagen westlich und östlich des Plangebiets haben eine sehr hohe nächtliche Ausgleichsfunktion. Teilbereiche weisen eine überdurchschnittlich hoher Kaltluftvolumenstromdichte auf, deren Einwirkungsbereich auch die angrenzenden Siedlungsflächen erfasst.

Es wurde eine mikroklimatische Untersuchung als Fachbeitrag zum Bebauungsplan erstellt, in der die Auswirkungen der Planung ermittelt und bewertet wurden (s. Kap. A VIII.1.4.3).

II.1.5.4 Windkomfort und Windgefahren

Im Umfeld von Hochhäusern werden oft spezielle Windverhältnisse beobachtet. Während an der windabgewandten Seite zumeist niedrige Windgeschwindigkeiten auftreten, können an den Gebäudedekanten oder an der windzugewandten Seite durch Umströmungen, Kanalisierungen oder Fallwinde lokal deutlich erhöhte Strömungsgeschwindigkeiten auftreten. Diese speziellen Strömungsverhältnisse können unter Umständen zu einer Verminderung des Windkomforts oder zu Windgefahren führen.

Daher wurde zur Abschätzung des Windkomforts im Plangebiet und seiner Nachbarschaft eine Windkomfortuntersuchung (Peutz Consult GmbH, Windkomfortuntersuchung zum Bebauungsplan VI-150g-2, 17.12.2021) erstellt. Hierzu wurden EDV-gestützte Simulationsberechnungen auf der Grundlage einer für den Standort repräsentativen Wetterstatistik durchgeführt. In das Berechnungsmodell für den, - dem Bestandsfall weitgehend gleichzusetzenden - Prognose-Nullfall, wurde die Umgebungsbebauung gemäß Bestand sowie die durch den Bebauungsplan VI-46-1 (ehemaliges Postscheckamt) zugelassene Bebauung und das am Askanischen Platz geplante Exilmuseum in das Prognosemodell eingestellt.

Die Simulationsergebnisse wurden nach der niederländischen Norm NEN 8100 bewertet. Die Norm definiert dabei drei Bereichstypen mit unterschiedlichen Anforderungen an die hinnehmbaren Windgrenzgeschwindigkeiten:

Bereichstyp I

Verkehrsflächen, d. h. Flächen die in erster Linie zur Fortbewegung genutzt werden. Beispiele sind: Geh- und Radwege, Straßen, Parkplätze.

Bereichstyp II

Bewegungsflächen, d. h. Flächen, die zum Schlendern, zum kurzzeitigen Verweilen oder zum aktiven Aufenthalt genutzt werden. Beispiele sind: Plätze und Parks, Spielplätze für größere Kinder, Bolzplätze, Fußgängerzonen, Bus- und Bahnsteige, strömungstechnisch offene bzw. halboffene Hallen.

Bereichstyp III

Verweilflächen d. h. Flächen, die zum längeren ruhigen Verweilen genutzt werden oder auf denen aufgrund der spezifischen Nutzung größere Windbewegungen nicht akzeptabel sind. Beispiele sind: Flächen für Außengastronomie, Kleinkinderspielplätze, Freibäder, überdachte Einkaufspassagen.

Ergebnis:

Der Windkomfort ist im Bestand auf einer dreistufigen Skala (gut/mäßig/unbefriedigend) für alle Bereichstypen als "gut" zu bewerten. Windgefahren bestehen nicht. Zu den Auswirkungen der Planung auf den Windkomfort s. Kap. AVIII.1.4.4 .

II.1.6 Verkehrserschließung

II.1.6.1 Kfz-Verkehr

Das Plangebiet ist über die Schöneberger Straße erschlossen, die nach den Plänen zum übergeordneten Straßennetz von Berlin (2023) als örtliche Straßenverbindung (Stufe III) im Bestand und in der Planung 2030 dargestellt ist. Die Schöneberger Straße schließt nach Süden an die übergeordnete Straßenverbindung Hallesche Ufer an (Stufe II, B 96).

Die Schöneberger Straße weist einen Straßenraum von insgesamt ca. 22 m Breite auf. Die Fahrbahn hat eine Breite von rd. 7 m. Beidseitig ist Längsparken in dafür vorgesehen Parkbuchten zulässig, so dass für den fließenden Verkehr die volle Fahrbahnbreite verbleibt.

II.1.6.2 Fuß- und Radverkehr

Es sind beidseitig der Schöneberger Straße Gehwege vorhanden, deren Breite variiert, aber in der Regel mindestens 2,5 m aufweist. Radwege mit rd. 1,40 m Breite sind beidseitig entlang der Gehwege angeordnet.

Der westlich gelegene Mendelssohn-Bartholdy-Park und der östlich gelegene Elise-Tilse-Park sind über einen gemeinsamen Geh- und Radweg miteinander verbunden (Veloroute zum Askanischen Platz), der an der nordöstlichen Grundstücksgrenze verläuft.

II.1.6.3 Öffentlicher Personennahverkehr

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich ein S-Bahnhof, zwei U-Bahnhöfe und zwei Bushaltestellen:

- S-Bahnhof Anhalter Bahnhof (ca. 300 m; Linien S1, S2, S25 und S26)
- U-Bahnhof Mendelssohn-Bartholdy-Park (ca. 300 m; Linie U2)
- U-Bahnhof Gleisdreieck (ca. 400 m; Linien U1, U2 und U3)
- Bushaltestelle Schöneberger Brücke (ca. 60 m; Linie M29)
- Bushaltestelle Abgeordnetenhaus (ca. 550 m; Linien M29, M41)

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr ist als sehr gut einzustufen.

II.1.7 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen

Kindertagesstätten

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich mehrere Kindertagesstätten.

Die nächstgelegene Einrichtung befindet sich nordwestlich des Plangebiets (Dessauer Straße 27) und bietet rd. 120 Plätze an. Eine weitere Einrichtung befindet sich östlich des Tempodroms (Möckernstraße 139) mit rd. 80 Plätzen. Weitere Kindertagesstätten sind westlich des Parks am Gleisdreieck (Westpark) sowie am Ida-Wolff-Platz und östlich der Stresemannstraße verortet.

Grundschulen

Direkt nördlich des Plangebiets befindet sich die Fanny-Hensel-Grundschule in deren Einschulungsbereich (Einschulungsbereich-Nr. 0299) das Plangebiet liegt. An der Halleschen Straße befindet sich die Clara-Grunwald-Grundschule.

Öffentliche Spielplätze

Die nächstgelegenen öffentlichen Spielplätze befinden sich in fußläufiger Entfernung westlich des Plangebiets im Mendelssohn-Bartholdy-Park sowie östlich der Möckernstraße (Naturerfahrungsraum (NER) Robinienwäldchen) und an der Halleschen Straße.

Sportanlagen

Die nächstgelegene Sportanlage ist der Lilli-Henoch-Sportplatz (Großspielfeld) nordöstlich des Plangebiets. Weiterhin befinden sich Sportanlagen auf dem Gelände der Fanny-Hensel-Grundschule (ungedeckter Sportplatz, 3-Feld-Sporthalle).

II.1.8 Technische Infrastruktur

Das Gebiet ist über die anliegende Schöneberger Straße mit allen erforderlichen Medien der Stadttechnik versorgt, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen.

Laut den Stellungnahmen der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen sind dies:

- Anlagen des Trinkwassernetzes sowie Kanalanlagen (Mischkanalisation) der Berliner Wasserbetriebe,
- Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie die Netzstation N35101 der Stromnetz Berlin GmbH
- Fernwärmeanlagen der Vattenfall Wärme Berlin AG,
- Kabelkanalanlagen des IT-Dienstleistungszentrum (ITDZ) Berlin
- Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH
- Telekommunikationsanlagen (Kabelrohrtrasse) der Telekom Deutschland GmbH sowie
- außer Betrieb genommene Gasleitungen der Gasag AG.

Der vorgenannte Leitungsbestand befindet sich vollständig innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Auf den Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Medien der Ver- und Entsorgung vorhanden. Es wird nicht von einer Beeinträchtigung bzw. einem Bedarf zur Umverlegung der Leitungen und Anlagen ausgegangen.

II.1.9 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine baulichen Anlagen, die in der Denkmalliste des Landes Berlin enthalten sind.

In der näheren Umgebung befinden sich folgende Denkmale und Denkmalbereiche:

Hallesches Ufer 78:

Gesamtanlage "Pumpstation Radialsystem III", 1873-76 von James Hobrecht (Obj.-Dok.-Nr.: 09031091)

Gesamtanlage Landwehrkanal (Obj.-Dok.-Nr.: 09050364,T)

Askanischer Platz 6:

Baudenkmal Portikus des Anhalter Bahnhofs, 1876-80 von Franz Schwechten (Obj.-Dok.-Nr.: 09031114)

Schöneberger Straße 3:

Gesamtanlage „Finanzamt für Körperschaften“ (Obj.-Dok.-Nr.: 09031102,T) mit den Teilobjekten Bürogebäude & Fabrikgebäude, 1914-15 von Karl Janisch (Obj.-Dok.-Nr.: 09031102,T,001) und Bürogebäude, 1929-30 von Hans Hertlein (Obj.-Dok.-Nr.: 09031102,T,002)

Schöneberger Straße 5-6A:

Baudenkmal Mietshaus, Paul Kleihues 1988-1989 (Obj.-Dok.-Nr.: 09097793)

Schöneberger Straße 14, 15/Schöneberger Ufer 1:

Baudenkmal „Königliche Eisenbahn-Direktion“ 1892-1895 von Armin Wegner und Richard Brademmann, (Obj.-Dok.-Nr.: 09031240).

Das Vorhaben berührt nach Angabe des Landesdenkmalamtes keine bodendenkmalpflegerischen Belange. Ein zufälliges Auftreten von Bodendenkmälern kann aber nicht ausgeschlossen werden. Hier gilt die Anzeigepflicht nach § 3 Abs. 1 Satz 1 DSchG Bln.

II.2 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

II.2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) ergeben sich für den vorliegenden Bebauungsplan aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 15.12.2007 (GVBl. S. 629), dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR 2019) vom 29.4.2019 (GVBl. S. 294) und den regionalplanerischen Festlegungen der textlichen Darstellung 1 des Flächennutzungsplan Berlin (FNP).

Bezogen auf den Bebauungsplan VI-150g-2a VE sind folgende Ziele (Z) verbindlich zu beachten und folgende Grundsätze (G) im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen:

- Das Plangebiet liegt nach der Hauptkarte des LEP HR 2019 in der festgelegten Metropole Berlin (Ziel Z 3.4 LEP HR) sowie im "Gestaltungsraum Siedlung" (Z 5.6 Abs. 1 LEP HR), in dem die Entwicklung von Siedlungsflächen uneingeschränkt möglich ist.
- Gemäß G 5.1 Abs. 1 soll die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden. Dieser Grundsatz wird durch die Planung berücksichtigt.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen - durch die Festsetzung eines urbanen Gebiets - im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig sein. Die Ziele und Grundsätze des LEP HR 2019 zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels (Z 2.6 – Z 2.13 LEP HR 2019) sind somit für die Planung nicht relevant. Angesichts der Einzelhandelsstrukturen in der Umgebung ist die Bildung einer Agglomeration nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe nicht zu befürchten. Das Agglomerationsverbot nach Z 2.14 LEP HR 2019 wird beachtet.
- Der FNP enthält keine für das Plangebiet relevanten regionalplanerischen Festlegungen.

Im Rahmen ihrer Zuständigkeit für die Raumordnung hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) mit Schreiben vom 3.7.2020 mitgeteilt, dass durch die Planung kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennbar ist.

II.2.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 07.02.2025 (ABl. S. 441), ist das Plangebiet als Grünverbindung dargestellt. Die Flächen südlich der Grünverbindung sind als gemischte Baufläche M2 dargestellt, die Flächen nördlich als Wohnbaufläche W1 (GFZ über 1,5) dargestellt. Die Flächen östlich und westlich des Plangebiets sind als Grünfläche dargestellt.

Bereits aus dem Erläuterungsbericht zum FNP 1994 geht hervor, dass aufgrund der Bedeutung für das vernetzte System übergeordneter Freiflächen die Darstellung von Grünverbindungen „in symbolischer Breite“ erfolgt (s. S. 65 des Erläuterungsberichts). Es werden die Grün- bzw. Sportflächen Park am Gleisdreieck – Mendelssohn-Bartholdy-Park – Elise-Tilse-Park – Lobecksportplatz sowie von dort Richtung Süden die Promenade am Sommerbad Kreuzberg miteinander verbunden. Diese Grünverbindung ersetzt einen uferbegleitenden Weg nördlich des Landwehrkanals, der in diesem Bereich nicht umsetzbar ist. Die Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin vom 20.7.2021 (AV FNP, ABl. S.3701) führen

entsprechend aus, dass "Grünzüge von übergeordneter Bedeutung [...] in symbolischer Breite dargestellt [sind], wenn übergeordnete Freiflächen durch sie miteinander verbunden werden sollen und in der Regel keine eigenständigen, größeren Grünflächen vorhanden sind. Die genaue Führung und Ausgestaltung der Grünzüge und ihre Sicherung in der verbindlichen Bauleitplanung (Festsetzung als Grünfläche oder auf andere geeignete Weise) sind aus der örtlichen Situation zu entwickeln. Entscheidend ist die Umsetzung des Planungsziels, eine funktionsfähige und möglichst öffentlich zugängliche Verbindung herzustellen." Mit Verweis auf die AV FNP ist festzustellen, dass die bestehende, funktionsfähige und öffentlich gewidmete Grünanlage "Schöneberger Str. 22A - Veloroute zum Anhalter Bahnhof" zwischen Mendelssohn-Bartholdy-Park und Elise-Tilse-Park diese Verbindungsfunktion bereits erfüllt. Sie ist durch den Bebauungsplan VI-150g-1 gesichert. Dies entspricht auch dem im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan beschriebenen bezirklichen Planungsziel, im Rahmen der weiteren Planung insbesondere die Ausbildung einer öffentlichen Grünachse/Grünflächennetzwerk/Grünflächenverbindung zwischen Mendelssohn-Bartholdy-Park und Grün- und Freiflächen um Tempodrom, Anhalter Bahnhof und Elise-Tilse-Park zu berücksichtigen.

Eine Zuordnung des Grundstücks zur südlichen, als gemischte Baufläche (M2) dargestellten Fläche, erscheint angesichts der bereits bestehenden funktionsfähigen und öffentlich zugänglichen Grünverbindung zwischen Mendelssohn-Bartholdy-Park und Elise-Tilse-Park nördlich des Plangebiets als valide. Da ein urbanes Gebiet gemäß AV FNP regelmäßig aus M2 entwickelbar ist, ist die Entwickelbarkeit hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als gegeben anzunehmen. Hinsichtlich des Nutzungsmaßes ist gemäß AV FNP bei M2-Flächen die Festsetzung des zulässigen Nutzungsmaßes der planerischen Konkretisierung im Rahmen der Regelungen der BauNVO überlassen. Maßgeblich ist die Beurteilung der örtlichen Situation im Hinblick auf die jeweils angestrebte städtebauliche Ordnung.

Im Rahmen des Mitteilungsverfahrens gemäß § 5 des Ausführungsgesetzes zum Baugesetzbuch (AG-BauGB) und unter Berücksichtigung der Ausführungsvorschriften zu § 5 AGBauGB (AV Mitteilung) hat die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) mit Schreiben vom 17.6.2020 mitgeteilt, dass die Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan zum damaligen Planungsstand nicht abschließend prüfbar war. Im weiteren Verfahren sei zu prüfen, ob der Nachweis erbracht werde, dass trotz Überschreitung der Obergrenzen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind und dass die Ausbildung einer öffentlichen Grünverbindung zwischen Mendelssohn-Bartholdy-Park und den Grün- und Freiflächen um Tempodrom, Anhalter Bahnhof und Elise-Tilse-Park mit entsprechenden Festsetzungen in den Bebauungsplänen IV-150g-2a und IV-150g-2b gesichert werden, die der generalisierten Darstellung im FNP Rechnung trägt.

Der Nachweis, dass mit der Überschreitung der Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung keine negativen Auswirkungen einhergehen, wird erbracht (s. Kap. AIV.2.2.3). Die städtebaulichen Gründe für die Überschreitung der in § 17 Abs.1 BauNVO festgelegten Orientierungswert für urbane Gebiete ergeben sich v. a. aus der konzeptionellen Besonderheit der "vertikalen Nutzungsmischung" des Vorhabens (Hochhausplanung) und der damit verbundenen Vielfalt an örtlich zu berücksichtigenden Belangen. Die Auswirkungen, die mit der Hochhausplanung bzgl. gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Belichtungssituation) einhergehen, werden in Kap. AIV.2.4.3 und Kap. AVIII.1.4 beschrieben und bewertet.

Der Darstellung einer öffentlichen Grünverbindung zwischen den angrenzenden Grünflächen und Parkanlagen wird mit der Festsetzung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit im Plangebiet entsprochen (s. Kap. AIV.3.2).

Das Plangebiet liegt innerhalb der Flächennutzungsplan-Darstellung "Vorranggebiet für Luftreinhaltung". Der Bebauungsplan trägt dem Rechnung, indem für Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme Höchstmengen für die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub festgesetzt werden (s. Kap. A IV.6)

II.2.3 Stadtentwicklungspläne

Stadtentwicklungspläne (StEP) werden nach § 4 Abs. 1 AGBauGB für die räumliche Entwicklung des gesamten Stadtgebiets zu verschiedenen sektoralen Themengebieten erarbeitet. Sie stellen von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind.

II.2.3.1 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040

Der StEP Wohnen 2040 wurde am 03.09.2024 vom Senat beschlossen. Er stellt fest, wie hoch der Bedarf an Wohnungen in Berlin ist, wie viel Neubau notwendig ist, um diesen Bedarf zu decken, und wo geeignete Potenziale dafür liegen. Ziel ist es, langfristig den Wohnungsmarkt in Berlin zu entspannen. Dafür soll eine Fluktuationsrate von drei Prozent erreicht werden. Dabei legt der StEP Wohnen den Fokus auf eine nachhaltige Innenentwicklung und das gemeinwohlorientierte Bauen. Darüber hinaus sollen der Flächenverbrauch weiter minimiert, klimagerechte Quartiere entwickelt und bedarfsgerechte Infrastrukturen bereitgestellt werden.

2040 werden nach der Bevölkerungsprognose 2021-2040 in Berlin 187.000 Menschen mehr wohnen als Ende 2021. Sie brauchen 85.000 zusätzliche Wohnungen. Um darüber hinaus den Markt zu entspannen, sind weitere 137.000 Wohnungen nötig. Von 2022 bis 2040 sollen damit 222.000 Wohnungen neu entstehen: kurzfristig 100.000 (bis Ende 2026), mittelfristig weitere 50.000 (bis Ende 2031), und langfristig weitere 72.000 (bis Ende 2040). Um Berlin darüber hinaus für unvorhersehbare Ereignisse mit Einfluss auf den Wohnungsmarkt zu wappnen, werden Flächen für weitere 50.000 Wohnungen benötigt. Ziel ist, ein Portfolio an Grundstücken in unterschiedlichen Planungsstadien aufzubauen.

Damit das Wohnen für alle bezahlbar bleibt, soll annähernd jede zweite Wohnung (111.000 Wohnungen) im gemeinwohlorientierten Segment entstehen. Deshalb soll die Entwicklung von Flächen und Projekten landeseigener Wohnungsunternehmen (LWU), von Wohnungsbaugenossenschaften und anderer gemeinwohlorientierter Bauherrinnen und Bauherren Vorrang haben. Dazu kommen miet- und belegungsgebundene Wohnungen in Projekten privater Entwickler.

Der StEP Wohnen 2040 weist Potenziale für 249.000 Wohnungen nach. Das reicht für den rechnerischen Bedarf, sofern diese Kulisse konsequent ausgeschöpft wird. Für die Flächenvorsorge und den gemeinwohlorientierten Wohnungsbau fehlen jedoch noch Flächen, die in den kommenden Jahren zusätzlich identifiziert werden müssen.

Der StEP Wohnen unterscheidet hinsichtlich der Flächenpotentiale große Wohnungsbaupotentiale (≥ 200 Wohneinheiten (WE)), mittelgroße Wohnungsbaupotentiale (50 - 199 WE) und kleinteilige Innenentwicklungen (< 50 WE). Gut die Hälfte des Potenzials entfällt auf große und knapp 20 % auf mittelgroße Wohnungsbaupotentiale. Eine Sonderrolle nehmen dabei die 24 Neuen Stadtquartiere ein. Sie geben nicht nur etwa jeder vierten benötigten Wohnung Raum, sondern schaffen Mehrwerte

für die Stadt, generieren räumliche Synergien und sind Katalysatoren für weitere Wohnungsbau- und Infrastrukturprojekte im Umfeld.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan VI-150g-2a VE befindet sich außerhalb der im StEP Wohnen 2040 definierten Schwerpunkt- und Entwicklungsbereiche.

II.2.3.2 Stadtentwicklungsplan Klima 2.0

Der Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima), vom Senat am 20.12.2022 beschlossen, widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Ansätzen zum Umgang mit dem Klimawandel. Der StEP Klima zeigt, wo Berlin klimaschützend wachsen kann, wo die Herausforderungen im Neubau und Bestand liegen und wie diese im Klimawandel gestaltet werden können.

Im StEP Klima werden fünf Handlungsansätze vertieft:

- Stadt der kurzen Wege
- Bestand und Neubau „blau-grün“ anpassen
- Grün- und Freiräume für mehr Kühlung klimaoptimieren
- Synergien zwischen Stadt und Wasser erschließen
- Vorsorge gegen Starkregen und Hochwasser

Dabei werden Strategien des Umbaus, der Verbesserung und des Erhalts bestehender Strukturen zur Anpassung an den Klimawandel aufgezeigt. In Bezug auf die fünf Handlungsfelder sind mögliche Maßnahmen benannt. Für das Plangebiet sind folgende Aussagen enthalten:

- Das räumliche Leitbild formuliert für das Plangebiet einen stadtweiten Schwerpunkt für die Klimaoptimierung im Neu- und Weiterbau unter besonderer Berücksichtigung der Handlungsfelder „Bestand und Neubau blau-grün anpassen“ und „Grün- und Freiräume für mehr Kühlung optimieren“
- Im Handlungsfeld „Stadt der kurzen Wege“ wird das Plangebiet in die Gebietskulisse „Kompakte Stadt der kurzen Wege“ einbezogen
- Im Handlungsfeld „Bestand und Neubau blau-grün anpassen“ wird das Plangebiet als Schwerpunkt für den klimaoptimierten Neu- und Weiterbau identifiziert. Der Geltungsbereich liegt auf der Grenze zu den Bereichen für „blau-grüne“ Maßnahmen zur Kühlung am Tag bzw. am Tag und in der Nacht.
- Im Handlungsfeld „Grün- und Freiräume für mehr Kühlung klimaoptimieren“ wird für das Plangebiet in Teilen die Beachtung der bioklimatischen Entlastungsfunktion von Grün- und Waldflächen ausgewiesen. Ferner werden Siedlungsflächen mit Grünflächen mit bioklimatischem Aufwertungspotenzial im Wohnumfeld ausgewiesen. In der Kategorie „nächtliches Kühlsystem und davon berührte Siedlungen“ wird für das Plangebiet in Teilen die Beachtung der bioklimatischen Funktion kaltluftproduzierender Wald-, Grün- und Freiflächen sowie die Beachtung der nächtlichen Kaltlufteinwirkung auf Siedlungsgebiete ausgewiesen.
- Im Handlungsfeld „Gegen Starkregen und Hochwasser vorsorgen“ wird für Teile des Plangebiets eine lokale Gefährdung durch Überflutung ausgewiesen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan VI-150g-2a VE werden die Vorgaben des StEP Klima 2.0 mithilfe der Standortwahl (gute Anbindung an den Nahverkehr), von entsprechenden Grünfestsetzungen (Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücks- und Dachflächen) sowie einer Regenwasserbewirtschaftung (Umsetzung eines Regenentwässerungskonzept) umgesetzt. Den Zielen des StEP Klima 2.0 wird damit durch die Planung entsprochen.

II.2.3.3 Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030

Der Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 (StEP MoVe 2030) wurde am 02.03.2021 vom Berliner Senat beschlossen, um die Ziele der Mobilitätswende durch eine langfristige, strategische und integrierte Planung zu erreichen. Schon bei den früheren Stadtentwicklungsplänen Verkehr war es eine zentrale Maßgabe, den Trend zu mehr Kfz-Verkehr zu bremsen. Busse, Bahnen, Fahrräder und auch der Verkehr zu Fuß sollten Berlin stärker prägen und so lebenswerter machen.

Der StEP MoVe formuliert folgende Themenschwerpunkte:

1. Verbesserung der Qualität des öffentlichen Raums und der Barrierefreiheit,
2. Erschließung von Neubaugebieten und Planung für die wachsende Stadt,
3. Gestaltung der Verflechtungen mit dem Umland,
4. Innovation, Tourismus und Kommunikation,
5. Funktionierender und stadtverträglicher Wirtschaftsverkehr,
6. Minderung negativer Verkehrsfolgen auf Umwelt und Klima.

Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VI-150g-2a VE stehen dem StEP MoVe nicht entgegen.

II.2.3.4 Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040

Der am 3. September 2024 vom Senat beschlossene Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040 stellt auf gesamtstädtischer Ebene den planerischen Rahmen für die in den nächsten Jahren nötige Gewerbeflächensicherung und -entwicklung dar: Er schafft erstens die planerischen Voraussetzungen, um gewerbliche Flächen zu sichern. Zweitens geht es darum, die kurz- bis langfristigen Potenzialflächen zugänglich zu aktivieren und strategisch für ein in Art und Größe bedarfsgerechtes Angebot an Wirtschaftsflächen vorzusorgen. Drittens sind Gewerbestandorte effizienter auszunutzen. Dazu benennt der StEP die gewerblichen Flächen und Standorte, ihre Planungs- und Erschließungserfordernisse sowie weitere Faktoren der Aktivierung.

Innerhalb des räumlichen Leitbildes des StEP Wirtschaft 2040 wird der Geltungsbereich als prioritäre Fläche der klimaschützenden Stadtentwicklung dargestellt. Zudem befindet sich das Plangebiet in der größten räumlichen Konzentration von Büroprojekten. In dem zum StEP dazugehörigen Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich spielt das Plangebiet keine Rolle.

Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VI-150g-2a VE stehen dem StEP Wirtschaft 2040 nicht entgegen.

II.2.3.5 Stadtentwicklungsplan Zentren 2030

Der Senat hat am 12.3.2019 die aktualisierte Fassung des Stadtentwicklungsplans Zentren (StEP Zentren 2030) beschlossen. Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines Zentrums. Es befindet sich südlich des Zentrumsbereichs „Historische Mitte“ (Friedrichstraße, Potsdamer Platz) und westlich des Nahversorgungszentrums "Mehringplatz/Südliche Friedrichstadt".

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan VI-150g-2a VE wirkt sich nicht auf die Umsetzung der Ziele der StEP Zentren 2030 aus.

II.2.4 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ wurde als Leitlinie der Berliner Verwaltung am 16. Juni 2015 mit Senatsbeschluss Nr. S-367/2015 als verbindlich zu berücksichtigende Planung beschlossen. Seit dem 1. November 2018 ist eine überarbeitete und aktualisierte Fassung der Leitlinie anzuwenden.

Das geltende Modell ist für den Bebauungsplan VI-150g-2a VE anzuwenden, weil das Vorhaben auf die Schaffung von Wohnungen abzielt und den Schwellenwert von 5.000 m² Geschossfläche Wohnen übersteigt.

Die Vorhabenträgerin hat sich anlässlich und auf Grundlage des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ mit Zustimmungserklärung vom 16.3.2020 damit einverstanden erklärt, das Vorhaben nach den Maßgaben der Leitlinie durchzuführen (s. Kap. AV.1).

Ein Durchführungsvertrag zwischen dem Bezirk und der Vorhabenträgerin regelt die Übernahme der Aufwendungen, die der Gemeinde für die städtebaulichen Maßnahmen entstehen und die Folge des geplanten Vorhabens sind (s. Kap. AV.2).

II.2.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

II.2.5.1 BerlinStrategie 3.0

Mit der BerlinStrategie 3.0, vom Senat am 13.04.2021 beschlossen, werden acht richtungweisende Strategien mit jeweiligen Zielen und Handlungsfeldern benannt und in räumlichen Schwerpunkten – den Transformationsräumen – verortet. Damit ist die Strategie Grundlage für eine mittel- bis langfristige ausgerichtete, ressortübergreifende planerische Steuerung.

An das Plangebiet grenzt westlich der "Transformationsraum Berlin Mitte - Südliche Friedrichstadt". Vorgaben für die Planung sind daraus jedoch nicht abzuleiten.

II.2.5.2 Planwerk Innere Stadt

Das am 11.01.2011 vom Senat beschlossene "Planwerk Innere Stadt" ist als eine von der Gemeinde beschlossene sonstige Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Das Planwerk Innere Stadt schreibt die Ziele des Planwerks Innenstadt von 1999 unter Berücksichtigung der zwischenzeitlichen Weiterentwicklungen fort.

Nach den Ausführungen des Planwerks Innere Stadt sind im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans VI-150g-2a VE Bereiche der Wiederherstellung historischer Achsen (Askanischer Platz) sowie vorgeschlagene Planungen (Erschließungssituation "Stichstraße" vom Halleschen Ufer) angezeigt. Die Planungsziele des Bebauungsplans VI-150g-2a VE widersprechen nicht den Inhalten des Planwerks Innere Stadt.

II.2.5.3 Hochhausleitbild für Berlin

Das geplante Vorhaben mit einem 29-geschossigen Hochhaus (rd. 98 m Gebäudehöhe) fällt in den Anwendungsbereich des Hochhausleitbildes für Berlin, dass am 25.02.2020 durch den Berliner Senat beschlossen wurde. Der Beschluss des BA Friedrichshain-Kreuzberg vom 15.01.2019 über den Um-

gang mit Hochhausplanungen im Bezirk ist mit Veröffentlichung des Leitbildes gegenstandslos geworden. Das Leitbild formuliert Prüfkriterien zur Standortwahl und Planungsgrundsätze hinsichtlich allgemeiner Anforderungen, Planungsprozess und spezifische Anforderungen.

Übergeordnete Prüfkriterien zur Standortwahl

Das Hochhausleitbild beinhaltet keine konkreten räumlichen Darstellungen von Gebieten, die für die Entwicklung von Hochhausprojekten potenziell als geeignet oder nicht geeignet anzusehen sind. Es werden allgemeine Kriterien definiert, die die bei der Standortwahl vorrangig zu prüfen und zu berücksichtigen sind. Sie betreffen den Denkmalschutz, Erhaltungsgebiete nach § 171 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche (StEP Zentren), die Entwickelbarkeit aus dem FNP und die Verkehrsanbindung.

Die übergeordneten Prüfkriterien zur Standortwahl werden weitgehend erfüllt. Die Anforderungen an den Denkmalschutz werden ebenfalls erfüllt (s. Kap. AVII.1.4). Das Vorhaben liegt nicht in einem Erhaltungsgebiet. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind durch die Planung nicht betroffen. Der Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelbar (s. Kap. AII.2.2). Einen Beitrag zu Stärkung der gewachsenen Berliner Zentrenstruktur gemäß StEP Zentren leistet das Vorhaben jedoch nicht (s. Kap. AII.2.3.5).

Allgemeine Planungsgrundsätze

- Qualität: Hochhausvorhaben müssen eine besonders hohe städtebauliche und architektonische Qualität aufweisen.
- Kompensation: Nachteilige Auswirkungen von Hochhausvorhaben sind zu kompensieren.
- Mehrwert: Hochhausvorhaben müssen einen Mehrwert für die Allgemeinheit erzeugen.

Die allgemeinen Planungsgrundsätze werden umgesetzt. Eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität wird durch das breit angelegte, mehrstufige Planungsverfahren, das eine Vielzahl von Akteuren einbezieht (s. Kap. III.1), und die Sicherung der architektonischen Qualitäten im Durchführungsvertrag (DV) (s. Kap. V.2) gewährleistet. Die nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt werden durch Regelungen zu Begrünung des Gebäudes und der Freiflächen teilweise kompensiert. Kompensierend wirkt zudem die Lage des Plangebiets in der Nähe von mehreren öffentlichen Grünanlagen (s. Kap. A II.1.1). Der Mehrwert für die Allgemeinheit wird durch diverse öffentliche bzw. soziale Nutzungen, die in dem Gebäude untergebracht werden sollen, gewährleistet (s. Kap. A II.2.4).

Planungsgrundsätze für den Prozess

- Partizipation: Die umfängliche und frühzeitige Partizipation ist wesentlicher Bestandteil des Planungsprozesses für Hochhausvorhaben.
- Wettbewerb: Für Hochhausvorhaben ist ein Wettbewerbsverfahren durchzuführen.
- Bebauungsplan: Für Hochhausvorhaben ist ein Bebauungsplanverfahren - vorzugsweise vorhabenbezogen - durchzuführen.

Die Planungsgrundsätze für den Prozess werden berücksichtigt. Die Partizipation wurde, ergänzend zu der nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vorgesehen Beteiligung, mit einer Nachbarschaftswerkstatt umgesetzt (s. Kap. AIII.3). Ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb wurde durchgeführt (s. Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Für das Vorhaben wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt.

Spezifische Planungsgrundsätze

- Nachhaltigkeit: Hochhausvorhaben müssen sich durch besondere Nachhaltigkeit in Bezug auf Energieeffizienz, Ökologie und Funktionalität auszeichnen.
- Multifunktionalität: Hochhäuser über 60 m sind multifunktional zu nutzen.
- Offenes Erdgeschoss: Die Erdgeschosszone von Hochhäusern muss für die Öffentlichkeit nutzbar sein.
- Offenes Dachgeschoss: Vorzugsweise das oberste Geschoss von Hochhäusern muss eine öffentlich zugängliche oder gemeinschaftliche Nutzung ermöglichen.

Die Projektplanung sieht einen Nutzungsmix vor. Es sind mind. 50 % der Geschossfläche für Wohnungen, die sich überwiegend in dem Turm befinden, und mind. 30 % der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden. Die Projektplanung, deren Umsetzung durch den DV gesichert wird, sieht hier soziale, kulturelle, gesundheitliche und gewerbliche Nutzungen vor. Diese Nutzungen befinden sich v. a. im Sockel des Hochhauses und zur Schöneberger Straße orientiert. Belebte Erdgeschosszonen sind somit gewährleistet. Im obersten Geschoss ist eine öffentlich zugängliche Gastronomie vorgesehen.

Zum Planungsgrundsatz der Nachhaltigkeit s. nächstes Kapitel.

Nachhaltigkeitskonzept

Der Vorhabenträger hat für das Projekt ein Nachhaltigkeitskonzept (10/2025) erstellt, das die Umsetzung der Planungsgrundsätze des Berliner Hochhausleitbilds nachweist und Bestandteil des DV ist. Das Nachhaltigkeitskonzept wurde basierend auf den Handlungsfeldern der Nachhaltigkeitscheckliste des Hochhausleitbildes für Berlin erstellt. Dies sind die Handlungsfelder Klimaschutz, Energie, Wasser, Grün, Naturschutz und Biodiversität, Material, Mobilität, Nutzung, Monitoring und Infrastruktur.

Die Anforderungen an die Nachhaltigkeit werden im Handlungsfeld Klimaschutz beispielsweise durch die Holzhybridbauweise (s. Kap. AV.2), im Handlungsfeld Grün durch Maßnahmen zur Begrünung (u. a. Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung), im Handlungsfeld Wasser durch die lokale Bewirtschaftung des Regenwassers (u. a. Retentionsdächer, Verdunstungsflächen) und im Handlungsfeld Energie durch die Installation von PV-Anlagen (gemäß Solargesetz Berlin) berücksichtigt. Zudem werden die Anforderungen der DGNB-Zertifizierung in den Planungs- und Bauprozess integriert (s. Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) und sollen über ein projektspezifisches Monitoring überprüfbar gemacht werden.

Neben den baulichen, technischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen für eine ökologische Nachhaltigkeit wird auch die Aufenthaltsqualität im Hochhaus durch eine sorgfältige Tageslichtbetrachtung gewährleistet. Negative Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen werden vermieden.

Grundsätzlich begünstigen die Nutzungsmischung, die städtebauliche Einbindung, die zentrale Lage und die gute Erschließungsqualität durch das ÖPNV-, Rad- und Fußwegnetz die Entwicklung eines nachhaltigen, klimaschützenden, autoarmen Projekts. Neben der Integration von vielfältigen Gemeinschaftsflächen, einer inklusiven und barrierearmen Freiraumgestaltung und niedrighwelligen sozialen Angeboten in der Projektplanung werden die Anforderungen an soziale Nachhaltigkeit auch durch eine frühzeitige und kontinuierliche Partizipation der Öffentlichkeit in verschiedenen Formaten gesichert.

II.2.5.4 Lärmaktionsplan

Mit der Umgebungslärmrichtlinie hat die Europäische Union Vorschriften zur systematischen Erfassung von Lärmbelastungen und zur Erstellung von Lärmaktionsplänen erlassen. Ziel der Richtlinie ist es, ein Konzept zur Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm zu realisieren, um (gesundheits-)schädliche Auswirkungen der Lärmbelastung zu verhindern, ihnen vorzubeugen oder sie zu vermindern. Der Senat hat am 02.09.2025 den auf Grundlage des § 47d Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) aufgestellten Lärmaktionsplan 2024 bis 2029 beschlossen.

Als Grundlage für die Ermittlung der Belastungssituation dient die strategische Lärmkartierung nach der Umgebungslärmrichtlinie. Sie legt folgende Lärmindizes fest:

- Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (L_{DEN}), Lärmindex über 24 h zur Bewertung der allgemeinen Lärmbelastung und
- Nachtlärmindex (L_N), gemittelte Lärmbelastung während der Nachtstunden zwischen 22 Uhr und 6 Uhr - Lärmindex für die Bewertung von Schlafstörungen.

Die Kartierung erfolgt jeweils separat für die Lärmquellen Kraftfahrzeuglärm, lokaler Schienenverkehrslärm (U-Bahn, Straßenbahn), Fluglärm sowie Industrie- und Gewerbelärm. Die Ergebnisse der Lärmkartierung in Bezug auf das Plangebiet werden in Kapitel All.1.5.1.1 dargelegt.

Die Beurteilung der Belastungssituation im Hinblick auf die Erforderlichkeit von Maßnahmen im Rahmen der Lärmaktionsplanung erfolgt anhand von Schwellenwerten, die bereits mit dem Lärmaktionsplan 2008 definiert wurden:

- 1. Stufe: L_{DEN} 70 dB(A) und L_N 60 dB(A): Bei Überschreitung dieser Werte sollen prioritär und möglichst kurzfristig Maßnahmen zur Verringerung der Gesundheitsgefährdung ergriffen werden.
- 2. Stufe: L_{DEN} 65 dB(A) tags und L_N 55 dB(A): Diese Werte wurden von der Lärmwirkungsforschung als gesundheitsrelevante Schwellenwerte ermittelt und dienen im Rahmen der Vorsorge als Zielwerte für die Lärminderungsplanung.

Die im Lärmaktionsplan definierten Strategien und Maßnahmen betreffen die Handlungsfelder Fahrbahnoberflächen, leiserer Verkehr in der Nacht, Bundesautobahnen, Busse, Lokaler Schienenverkehr, Eisenbahn, Flugverkehr, Maßnahmen und Vorgehensweisen im Zusammenhang mit der Öffentlichkeitsbeteiligung, Schallschutzfensterprogramm, integrierte Ansätze und zukünftige Mobilität in neuen Stadtquartieren.

Relevant für die den vorliegenden Bebauungsplan ist im Handlungsfeld „integrierte Ansätze“ die Maßnahme, den Leitfaden „Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ (SenSW/SenUVK 2021) zu berücksichtigen. Dies ist bei der Erstellung der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan erfolgt.

Mittelbar relevant sind die im kommenden Nahverkehrsplan vorgesehenen Anforderungen an die Geräuschgrenzwerte von Bussen des ÖPNV bei der Neubeschaffung. Die Implementierung des regelhaften Einsatzes von lärmarmen Fahrbahnoberflächen bei allen Straßensanierungen wird geprüft. Im Rahmen der Lärmaktionsplanung werden dafür Mittel bereitgestellt. Die Schöneberger Straße ist nicht Teil des Tempo-30 Konzepts nachts für Friedrichshain-Kreuzberg.

II.2.5.5 Luftreinhalteplan

Der Senat von Berlin hat am 02.09.2025 den Luftreinhalteplan für Berlin - 3. Fortschreibung beschlossen. Seit 2020 können in Berlin alle aktuellen Luftqualitätsgrenzwerte eingehalten und überwiegend

sogar deutlich unterschritten werden. Hierzu haben die zahlreichen Maßnahmen der Luftreinhaltepläne für Berlin beigetragen. Zu diesen Maßnahmen gehören auch Verkehrsbeschränkungen nach § 40 Absatz 1 BImSchG. Der Luftreinhalteplan dient u. a. der Prüfung, ob und ggf. wo Umweltzone und Tempo 30 weiterhin für eine sichere und dauerhafte Grenzwerteinhaltung erforderlich sind.

Die im Rahmen der Planung durchgeführten Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, das die Umweltzone sowie Tempo 30 an sieben Hauptverkehrsstraßen weiterhin erforderlich sind. Weiterhin werden die stadtweit wirkenden Maßnahmen aus dem Luftreinhalteplan– 2. Fortschreibung weitergeführt, um das erreichte Emissionsniveau zu stabilisieren und einen Wiederanstieg der Luftbelastung mit der Gefahr erneuter Grenzwertüberschreitungen zu vermeiden. Die gesamtstädtische Maßnahmenpakete sind „saubere Fahrzeuge für Berlin“, „attraktiver ÖPNV Förderung des Fuß- und Radverkehrs“, „Mobilitätsmanagement und Logistik“, „sonstiger Verkehr und mobile Maschinen und Geräte“, „saubere Wärmeerzeugung“, „Industrie und Gewerbe“ sowie Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung“. Das Maßnahmenpaket „Parkraumbewirtschaftung“ wird nicht weitergeführt.

II.2.5.6 Nahverkehrsplan

Der Nahverkehrsplan 2019-2023 wurde am 26. Februar 2019 durch den Senat von Berlin beschlossen.

Der ÖPNV-Bedarfsplan sieht zur Verbesserung der Angebotsqualität, der Nutzung von Nachfragepotentialen und der Beseitigung von Kapazitätsverbesserungen entlang der stark nachgefragten Achse Potsdamer Platz – Hallesches Tor – Sonnenallee – Schöneeweide eine Umstellung auf den Straßenbahnbetrieb vor. Die Neubaustrecke ist mit der Priorität "dringender Bedarf" und einem Umsetzungshorizont 2035 kategorisiert. Die Planungen wurden noch nicht begonnen, sodass der zu bevorzugende Trassenverlauf noch nicht vorliegt. Mit der Annahme, dass die jetzige Busstrecke ersetzt wird, verläuft die neue Straßenbahnstrecke im Einzugsbereich des B-Plan-Gebietes mit einer fußläufigen Entfernung von ca. 300 m.

II.2.5.7 Radverkehrsplan

Mit dem durch den Senat von Berlin am 16.11.2021 beschlossenen Radverkehrsplan Berlin (RVP) wird der Stadtentwicklungsplan „Mobilität und Verkehr“ (StEP MoVe, 12/2021) für das Themenfeld Radverkehr konkretisiert. Der RVP wurde nach § 40 Absatz 3 MobG BE (Berliner Mobilitätsgesetz) als Rechtsverordnung erlassen und ist am 4.12.2021 in Kraft getreten. Er soll das übergeordnete Ziel der Berliner Stadt- und Verkehrsentwicklung unterstützen, die Verkehrswende in der wachsenden Stadt voranzutreiben und zur Verbesserung der Infrastruktur, Steigerung des Radverkehrsanteils sowie zu mehr Sicherheit führen.

Im RVP wird zwischen Vorrang- und Ergänzungsnetz unterschieden. Das Radvorrangnetz soll für den Radverkehr besonders wichtige Verbindungen (bestehend aus den Verbindungsstufen II und zum Teil III), insbesondere solche von gesamtstädtischer Bedeutung, umfassen. Das Ergänzungsnetz besteht aus den Verbindungsstufen IV und zum Teil III.

Im Hinblick auf das Plangebiet ist in der Karte "Netzplan Radverkehrsnetz Berlin" die Schöneberger Brücke (mit der Verlängerung Schöneberger Straße in südwestliche Richtung) sowie das Hallesche Ufer ab der Brücke in östliche Richtung als Teil des Radvorrangnetzes dargestellt.

II.2.6 Bereichsentwicklungsplanung

Die Bereichsentwicklungsplanung (BEP) dient gemäß § 4 Abs. 2 AGBauGB der teilräumlichen Entwicklung eines Bezirks. In ihr werden die Zielvorstellungen für Teilbereiche des Stadtgebiets aufgezeigt und mit Trägern öffentlicher Belange aufeinander abgestimmt. Die BEP enthält Aussagen über die anzustrebende Nutzungsverteilung, über Stadtgestaltung sowie Schutz- und Entwicklungsvorstellungen.

Die räumliche BEP Friedrichshain-Kreuzberg 2005 liegt in der von der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin am 10.07.2007 beschlossenen Fassung (Drucksache DS-0064-1/III) vor. Darin ist das Plangebiet als Grünfläche dargestellt. Südlich der dargestellten Grünflächen ist abweichend zum aktuellen Flächennutzungsplan ein "Gebiet mit gewerblichem Charakter" (mit Zweckbestimmung für Ver- und Entsorgungsanlagen) sowie eine "Fläche für Gemeinbedarf" (mit Zweckbestimmungen für Öffentliche Verwaltung und Kultur) dargestellt. Diese Darstellungen sind jedoch, im Hinblick auf die Änderung des Flächennutzungsplans im Jahr 2015 (Änderung von "Gemeinbedarfsfläche" zu "gemischter Baufläche M2"), als nicht mehr aktuell anzusehen.

Die Entwickelbarkeit eines Hochhausstandortes im Geltungsbereich des Bebauungsplans VI-150g-2a VE ist aus den Aussagen der BEP nicht gegeben. Das Konzept des Hochhausvorhabens sieht die Umsetzung einer qualitativ hochwertigen, teilweise grünen Durchwegung vor. Durch Zurücksetzung der Baukörper vom nördlich verlaufenden öffentlichen Weg wird dem bezirklichen Entwicklungsziel "qualitativ hochwertige Grünverbindung" entsprochen.

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

II.2.7.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Die bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzepte dienen der Konkretisierung des gesamtstädtischen StEP Zentren (s. Kap. AII.2.3.5). Mit dem Zentren- und Einzelhandelskonzept für Friedrichshain-Kreuzberg (Beschluss der BVV vom 08.11.2017) wird für den Bezirk die planerische Grundlage zur Gewährleistung einer ausgewogenen und differenzierten Versorgungsstruktur, zum Schutz der Zentren und zur hierfür notwendigen Steuerung neuer Einzelhandelsansiedlungen geschaffen. Außerdem werden die mit dem Zentren- und Einzelhandelskonzept 2012 etablierten Ansiedlungsregeln überprüft und bestätigt bzw. angepasst, so dass Einzelhandel, Investoren und Grundstückseigentümer klare und verbindliche Vorgaben für neue Projekte bekommen. Die Ziele des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzept Friedrichshain-Kreuzberg sind:

- Stabilisierung und Stärkung der bestehenden Stadtzentren
- Sicherstellung einer ausgewogenen und differenzierten Versorgungsstruktur
- Gewährleistung einer flächendeckenden Nahversorgung
- Schaffung einer Handlungsgrundlage für Standortentscheidungen und planerische Steuerungsprozesse

Laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept befindet sich das Plangebiet außerhalb der bezirklichen Versorgungsbereiche. Der Zentrumsbereich "Historische Mitte" (Friedrichstraße, Potsdamer Platz) in nördlicher und westlicher Richtung und das Nahversorgungszentrum "Mehringplatz/Südliche Friedrichstadt" in östlicher Richtung liegen jedoch in jeweils weniger als 1 km Entfernung.

II.2.7.2 Klimaschutzkonzept und Klimaanpassungskonzept

Im Dezember 2024 hat das Bezirksamt ein Klimaschutzkonzept und ein Klimaanpassungskonzept beschlossen. Diese Konzepte bilden eine analytische und strategische Grundlage, um die CO₂-Emissionen im Bezirk zu reduzieren und den Bezirk an die Folgen des Klimawandels anzupassen.

Das Klimaschutzkonzept zielt darauf ab, CO₂-Emissionen durch eine umfassende, umsetzungsorientierte Strategie zu reduzieren. Dazu wurden die Endenergieverbräuche und die damit verbundenen Treibhausgasemissionen im Bezirk analysiert, um Schwerpunkte für den Klimaschutz zu identifizieren. Ausgehend davon wurden die Handlungsfelder „Energie und Gebäude“, „Mobilität“, „Bezirk als Vorbild“ und „Konsum und Gesellschaft“ identifiziert und Ziele und Schlüsselmaßnahmen entwickelt. Maßnahmen mit direktem Bezug zur vorliegenden Planung enthält das Konzept nicht.

Das Klimaanpassungskonzept soll den Bezirk auf unvermeidbare Folgen des Klimawandels wie Hitze oder Starkregen vorbereiten. Grundlage des Konzepts ist eine Analyse der bisherigen und erwartbaren Folgen des Klimawandels im Bezirk. Darauf aufbauend werden die bestehenden Rahmenbedingungen und die bisherigen klimaanpassungsrelevanten Maßnahmen dargestellt sowie Ziele und Schlüsselmaßnahmen in den Handlungsfeldern „Gebäude & Infrastruktur“, „Stadtgrün & Biodiversität“, „Stadtplanung & -entwicklung“ sowie „Gesundheit“ entwickelt. Maßnahmen mit direktem Bezug zur vorliegenden Planung umfassen die Erhöhung des Albedo (Rückstrahleffekt), die Versickerung von Regenwasser und mit Schaffung ökologischer Trittsteine und die Nutzung des Regenwassers für die Bewässerung des Stadtgrüns.

II.2.8 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.6.2016 (ABl. S. 1314) stellt die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt, Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz sowie Erholung und Freiraumnutzung für Berlin dar. Es enthält in Bezug auf das Plangebiet folgende Ziele:

In den Programmplänen Biotop- und Artenschutz sowie Landschaftsbild ist das Plangebiet als Innenstadtbereich ausgewiesen. Laut Programmplan Biotop- und Artenschutz sind insbesondere die folgenden Entwicklungsziele zu berücksichtigen:

- Erhalt von Freiflächen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelungen in Straßenräumen, Höfen und Grünanlage
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna (Hof-, Dach- und Wandbegrünung)
- Kompensation von baulichen Verdichtungen
- Verwendung und Erhalt stadttypischer Pflanzen bei der Grüngestaltung sowie langfristige Bestandssicherung typischer urbaner Arten sowie die Förderung der allgemeinen Ziele gemäß der Berliner Strategie der Biologischen Vielfalt

Laut Programmplan Landschaftsbild sind insbesondere die folgenden Entwicklungsziele zu berücksichtigen:

- Erhalt und Entwicklung begrünter Straßenräume; Wiederherstellung von Alleen, Promenaden, Stadtplätzen und Vorgärten
- Verbesserung der Wahrnehmbarkeit der Gewässer; Anlage von gewässerbegleitenden Promenaden

- Baumpflanzungen zur Betonung besonderer städtischer Situationen; Begrünung von Höfen, Wänden und Dächern
- Betonung landschaftsbildprägender Elemente (z.B. Hangkante, historische Elemente, gebietstypische Pflanzenarten) bei der Gestaltung von Freiflächen
- Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume bei baulicher Verdichtung

Im Programmplan Erholung und Freiraumnutzung ist das Plangebiet als bebauter Bereich bzw. Wohnquartier der Dringlichkeitsstufe III ausgewiesen, das mit öffentlichen Freiflächen unterversorgt ist, in dem die Anforderungen an den öffentlichen Freiraum durchschnittlich sind und in dem der private/halböffentliche Freiraum minimal bis unterdurchschnittlich ist. Es werden verschiedene Maßnahmen in öffentlichen und halböffentlichen Freiräumen formuliert:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen
- Verbesserung der Flächenaneignung und Gestaltung gemeinsam nutzbarer Freiräume
- Vernetzung von Grün- und Freiflächen
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum, einschließlich Straßenbaumpflanzungen
- Wiederherstellung von Vorgartenzonen; Erhöhung des Anteils naturnah gestalteter Flächen

Im Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz ist das Plangebiet als Siedlungsgebiet ausgewiesen. Hier sind insbesondere die folgenden Entwicklungsziele zu berücksichtigen:

- Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung)
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung
- Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme
- Erhalt/Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege
- Verbesserung der bioklimatischen Situationen und der Durchlüftung
- Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen
- Vernetzung klimawirksamer Strukturen
- Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo)

Das Plangebiet liegt des Weiteren innerhalb der Vorsorgegebiete für Luftreinhaltung und Klima. Hieraus ergeben sich folgende Anforderungen:

- Emissionsminderung
- Verbesserung der lufthygienischen Situation
- Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume
- Vernetzung von Freiflächen
- Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches durch Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber baulichen Randbereichen
- Sanierung/Profilierung öffentlicher Grünanlagen
- Erhalt und Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherstellung einer nachhaltigen Pflege
- Sicherung der Funktionen klimatischer Ausgleichs- und Entlastungsflächen sowie Luftleitbahnen
- Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung

Im Programmplan zur gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption liegt das Plangebiet in einem Ausgleichsuchraum (Freiraumachsen).

II.2.9 Geltendes Planungsrecht

II.2.9.1 Baunutzungsplan i. V. m. Bebauungsplan VI-A, Straßen- und Baufluchtlinien

Der Baunutzungsplan vom 28.12.1960 (ABl. 1961 S. 742), der in Verbindung mit (i. V. m.) Straßen- und Baufluchtlinien (ACO) als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB fort gilt, setzt für den an der Schöneberger Straße liegenden Teil des Vorhabengrundstücks (bis ca. 50 m von der Straße) ein Kerngebiet der Baustufe V/3 gemäß Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21.11.1958 (BO 58, GVBl. S. 1087, 1104) fest.

Zulässig im Kerngebiet gemäß § 7 Nr. 12 BO 58 sind:

- a) Geschäfts- und Bürohäuser einschließlich Ladengeschäfte;
- b) Gebäude für soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gaststätten, Hotels und Fremdenheime, Vergnügungsstätten, Versammlungsräume und ähnliches;
- c) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal.

Wohnungen für andere als die in Buchstabe c genannten Zwecke und nicht störende gewerbliche Betriebe können zugelassen werden.

Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen richtet sich nach dem Bebauungsplan VI-A vom 09.07.1971 (GVBl. S. 1231) nach der Bauordnung vom 26.11.1968.

Das Maß der Nutzung beträgt:

Geschosszahl: 5

Bebaubare Fläche (GRZ): 0,3

Geschossflächenzahl (GFZ): 1,5; 1,8, wenn nur Gebäude errichtet werden, die Wohnungen nicht enthalten; Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal bleiben außer Betracht. In besonderen Fällen kann unter den gleichen Voraussetzungen eine bauliche Nutzung bis zur GFZ von 2,0 zugelassen werden.

Nach dem Bebauungsplan VI-A gilt für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche (GR) und der Geschossfläche (GF) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.11.1968.

Es gilt die geschlossene Bauweise. Straßen- und Baufluchtlinien wurden nicht festgesetzt.

II.2.9.2 Unbeplanter Innenbereich

Der rückwärtige Teil des Plangebiets (ab einer Grundstückstiefe von 50 m von der Schöneberger Str.) liegt im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB, da der Baunutzungsplan hier nicht übergeleitet wurde. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht dem eines Kerngebiets. Die zulässige Art der baulichen Nutzung richtet sich gem. § 34 Abs. 2 BauGB nach § 7 BauNVO. Für das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche gilt das Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 1 BauGB.

II.2.10 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

II.2.10.1 Bebauungsplan VI-150g-1

Nordöstlich des Plangebiets schließt der Bebauungsplans VI-150g-1 vom 20.6.2006 (GVBl. Nr. 27 S. 765) an. Dieser setzt unmittelbar angrenzend eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung

"Öffentliche Parkanlage mit Kinderspielplätzen" fest. Weiter nördlich ist eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule und Sporthalle" festgesetzt. In den weiteren Teilen des Geltungsbereichs sind weitere öffentliche Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen, eine weitere Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Anlage für kulturelle Einrichtungen" (heutiger Standort: Tempodrom) und Straßenverkehrsflächen. Der Landwehrkanal ist als Wasserflächen nachrichtlich übernommen.

Für den Schulstandort ist die überbaubare Fläche straßenbegleitend mittels Baugrenzen als Bauflächen, weitestgehend abgerückt von den angrenzenden Grünflächen festgesetzt. Es sind max. drei Vollgeschosse zulässig.

II.2.10.2 Bebauungsplan VI-150h

Nordwestlich des Plangebiets gilt der Bebauungsplan VI-150h vom 14.12.1990 (GVBl. Nr. 2 S. 4). Dieser setzt ein allgemeines Wohngebiet, eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung "Kindertagesstätte", Kerngebiete, Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung fest. Für das gegenüber dem Plangebiet liegende allgemeine Wohngebiet ist eine enge Baukörperfestsetzung mit maximal fünf Vollgeschossen festgesetzt.

II.2.10.3 Baunutzungsplan

Südwestlich des Plangebiets setzt der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28.12.1960 (ABl. 1961, S. 742) für einen ca. 65 m tiefen Streifen entlang der Schöneberger Straße Kerngebiet der Baustufe V/3 (5 Geschosse, Bebaubare Fläche 0,3, GFZ 1,5 bis 1,8/2,0) fest. Es gilt die geschlossene Bauweise. Für die Flächen jenseits dieses Streifens wurden die Festsetzungen des Baunutzungsplans nicht übergeleitet. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht dem eines Kerngebiets; die zulässige Art der baulichen Nutzung richtet sich somit gemäß § 34 Abs. 2 BauGB nach § 7 BauNVO.

II.2.10.4 Bebauungsplan VI-150g-2b (im Verfahren)

Südlich an den Geltungsbereich grenzt der im Verfahren befindliche Bebauungsplan VI-150g-2b an. Er ging am 23.06.2020 aus der Teilung des Bebauungsplans VI-150g-2 in die Bebauungspläne VI-150g-2a und VI-150g-2b hervor (ABl. S. 1412). Eine Beteiligung nach §§ 3 oder 4 BauGB wurde noch nicht durchgeführt.

II.2.11 Luftverteidigungsradar Tempelhof, Flugsicherungsanlagen

Es besteht die aktiv genutzte militärische Luftverteidigungsanlage (Luftverteidigungsradar LVR) auf dem Gelände des ehemaligen Flughafens Tempelhof für die gemäß Schutzbereichsanordnung vom 29.11.2007 der Schutzbereich für die Verteidigungsanlage Berlin-Tempelhof festgelegt wurde. Aus diesem Grund ist rund um die Verteidigungsanlage eine Höhenbeschränkung von Bauwerken zu beachten. Der Anlagenschutzbereich erstreckt sich auf einen Umkreis von 2,5 km um die Radaranlage. Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von rd. 2,6 km von der Radaranlage und damit außerhalb des Anlagenschutzbereiches.

Auf dem ehemaligen Flughafen Tegel ist nur noch das vom Vorhaben rd. 9,7 km entfernte ATC-Radar nach DFS-Angaben noch bis nach 2030 in Betrieb. Zudem bestehen diverse Flugsicherungsanlagen am Flughafen Berlin-Brandenburg (BER) in rd. 16 km Entfernung.

Das geplante Hochhaus (Turm) mit seiner Höhe von rd. 132,5 m über NHN (rd. 98 m über Gelände) und einer Seitenbreite rd. 24,5 m kann in dem Radarszenario des Luftverteidigungsradars Tempelhof und der Flugsicherungsanlagen Tegel relevant sein. Die in einem Gutachten (NAVCOM Consult, Systemtechnisches („Radartechnisches“) Gutachten vom 08.08.2024) durchgeführten Simulationen zeigen, dass die Effekte des Hochhauses im Bereich der Bestandsgebäude liegen. Der Turm ist deutlich kleiner und weniger voluminös als andere im näheren Umfeld schon länger existierende Gebäude.

Theoretische Analysen ergaben, dass die Entstehung von operationell relevanten Effekten bei dem realen Flugverkehr gem. der AIP-Deutschland zum Flughafen BER sehr unwahrscheinlich ist. Das lokale ASR-Tegel zusammen mit den beiden anderen Radaren BER der DFS bildet bereits eine mehrfach redundante Radarüberdeckung im Bereich Berlins auch für niedrige Höhen.

Gemäß gutachterlichem Ergebnis kann das Vorhaben "WoHo" ohne zusätzliche Maßnahmen zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der Flugsicherung in der geplanten Bauweise errichtet werden.

III Entwicklung der Planungsüberlegungen

III.1 Vorlauf/Planungsgeschichte

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt auf einem derzeit durch Kleinstgewerbe genutzten Grundstück, ein Wohnhochhaus zu errichten. Das Nutzungskonzept sieht neben der Wohnnutzung auch kulturelle und sozialen Einrichtungen sowie gewerbliche Nutzungen vor. Es sollen zudem unterschiedliche Wohnungstypologien für geförderte, freifinanzierte und genossenschaftliche Wohnformen entstehen.

Auf Grundlage des Hochhausleitbildes von Berlin sowie den Empfehlungen des Baukollegiums von Berlin in Bezug auf die am 28.10.2019 präsentierte Hochhausstudie für den Standort, wurde ein Realisierungswettbewerb (2020/2021) durchgeführt. Ziel des Wettbewerbs war es Standort, Art und Maß sowie Gestalt und Konstruktion des Vorhabens zu überprüfen und zu präzisieren. Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans VI-150g-2a VE ist der Entwurf der Arbeitsgemeinschaft der norwegischen Büros Mad arkitekter (Architekten) und Mud AS (Landschaftsarchitekten) der im Rahmen des Realisierungswettbewerbs mit dem ersten Preis prämiert wurde.

III.2 Gutachterliche Stellungnahme „Wohnhochhaus Kreuzberg“

Dem Beschluss des BA Friedrichshain-Kreuzberg vom 15.1.2019 über den Umgang mit Hochhausplanungen im Bezirk folgend, wurde eine gutachterliche Stellungnahme (Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG, WoHo Kreuzberg - Ein Wohnhochhaus als vertikales Stadtquartier am Mendelssohn-Bartholdy-Park, 13.9.2019) erarbeitet. Diese hatte zur Aufgabe, den geplanten Hochhausstandort sowohl auf gesamtstädtischer Ebene (Makroebene) als auch auf kleinräumiger Ebene (Mikroebene) hinsichtlich der Belange Wohnen, Arbeiten, Kultur, Soziales und Mobilität sowie standortspezifische Nutzungen zu betrachten. Außerdem waren Aspekte der gemeinwohlorientierten Immobilienentwicklung und der Umwelt darzustellen. Bei der Standortwahl waren auf Hinweis der Senatsbaudirektorin (Schreiben vom 07.04.2019) grundlegende, allgemeine Kriterien mit räumlichem Bezug zu prüfen bzw. zu berücksichtigen.

Der Prüfung lag eine Vorstudie (gmp Architekten) des Hochhausprojektes zu Grunde, die Aussagen zu Baukörperhöhe und (-volumen) in Varianten, erste Vorschläge zum Nutzungskonzept (insbesondere Sockelnutzung) und zur Mehrwertoption und Kompensation vor Ort aufzeigt. Geprüft wurden drei Varianten mit Gebäudehöhen von 60, 100 und 120 m.

In der gutachterlichen Stellungnahme wurde die Makroebene (Lage im Stadtgefüge, Orientierung/Fernwirkung/Sichtachsen, bestehende Hochhausstandorte im Gefüge der Gesamtstadt) und die Mikroebene (u. a. bestehende Hochhausstandorte in der näheren Umgebung, Bebauungsstruktur der näheren Umgebung, insbesondere Gebäudehöhenentwicklung, Erschließung, Freiraumstruktur und -versorgung, historische Entwicklung) betrachtet. Es wurden auch Hinweise für das später stattfindende Wettbewerbsverfahren gegeben.

Auf Makroebene befindet sich das Plangebiet außerhalb der drei großen planerisch zur Markierung der Stadtzentren angestrebten Hochhauscluster City West (ca. 3 km), Potsdamer Platz (ca. 700 m) und Alexanderplatz (ca. 3,1 km). Im Umfeld befinden sich jedoch diverse markante Einzelbauwerke, die hinsichtlich ihrer Gebäudehöhe vergleichbar mit dem Vorhaben sind. Dies sind u. a. die Hochhausbebauung entlang der Leipziger Straße (ca. 1,4 km), das ehemalige Postscheckamt am Hallischen Ufer (ca. 400 m), das Excelsiorhaus und das Europahaus am Askanischen Platz (ca. 360 m), das GSW-Hochhaus und das Axel-Springer Haus an der Kochstraße (ca. 1 km), das AOK-Haus und der Wohnungsbau an der Wilhelmstraße/Landwehrkanal (ca. 840 m) sowie die geplante Bebauung "Urbane Mitte" am Gleisdreieck (ca. 480 m). Eine nennenswerte stadtbildprägende Einrichtung in der weiteren Umgebung des Plangebiets ist außerdem das Deutsche Technikmuseum.

In der Stellungnahme wird formuliert, dass die Auswirkungen des geplanten Projektes auf die Stadtsilhouette und die Nachbarschaft differenziert sind. Aus unterschiedlichen Blickbeziehungen im Nah- und Fernbereich entfaltet der Bau verschiedene Wirkungen, steht mal in Konkurrenz, mal stellt er eine Bereicherung des Stadtbildes und der Orientierung im Gesamtgefüge der Häuser dar. Bei einem Blick auf die Gesamtsilhouette (z.B. aus der City-West) ist die Bedeutung jedoch nicht überzubewerten.

Bei der Betrachtung der städtebaulichen Wirkung im kleinräumigen Kontext der Schöneberger Straße und der unmittelbaren westlichen Nachbarbebauung wird festgestellt, dass die Breitseite des Gebäudes recht dominant wirkt. Die Schmalseite wirkt filigran. Dies wird als Hinweis darauf gesehen, bei der späteren Durcharbeitung die Breite zugunsten einer Höhenstaffelung aufzulösen; auch für die architektonische Gestaltung gibt dies Hinweise. Ggf. könnte eine Abstufung zur Straße hin die Situation an der Schöneberger Straße mildern.

Ergebnis der gutachterlichen Stellungnahme ist, dass sich das Wohnhochhaus auf Grundlage der Untersuchungen auf gesamtstädtischer und kleinräumiger Ebene in mehrfacher Hinsicht in die stadträumliche Umgebung, u. a. in die Abfolge/Reihung Shell-Haus, debis-Hochhaus, Postscheckamt und AOK-Hochhaus (am Mehringplatz) sowie als Akzentuierung des Landwehrkanal-Raumes, einfügt. Auch auf Mikroebene kann sich das Wohnhochhaus in die Umgebung einfügen, wenn gestalterische Maßnahmen, wie z. B. Zurücksetzen des Gebäudes, Abstufung der Fassade umgesetzt werden.

Eine generelle Präferenz zwischen den drei Höhenvarianten gibt es nicht. Die beabsichtigte städtebauliche Wirkung mit gleichzeitiger Einfügung in die Stadtsilhouette stellt sich je nach Blickstandort zwischen 100 und 120 m ein. Die 60 m-Variante wird aufgrund seiner gedrungenen Erscheinung nicht empfohlen.

Im Rahmen der Erarbeitung der gutachterlichen Stellungnahme wurde auch eine Studie zur Besonnungssituation erarbeitet. Bezüglich der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kam die Studie zur Besonnungssituation zu dem Ergebnis, dass die Richtwerte der DIN 5034-1 für direkte Besonnung an den umgebenden Fassaden mit Südausrichtung nachgewiesen werden.

III.3 Baukollegium Berlin

Das Baukollegium Berlin stellt ein Gremium zur Sicherung der Baukultur in Berlin dar. Im Baukollegium beraten unabhängige Expertinnen und Experten gemeinsam mit der Senatsbaudirektorin einzelne Projekte und städtebauliche Planungen von gesamtstädtischer und außerordentlicher Bedeutung. Dabei begutachtet und berät das Gremium die ihm vorgelegten Vorhaben im Hinblick auf städtebauliche, architektonische und freiräumliche Qualitäten.

Auf der 77. Sitzung des Baukollegiums am 28.10.2019 wurde das Vorhaben dem Baukollegium vorgestellt. Zu folgenden Aspekten gab das Baukollegium Hinweise:

Standort und Höhe

- Der Standort wird für ein Hochhaus für geeignet gehalten. Das Vorhaben wird vor allem im Hinblick auf die entwickelte Programmierung befürwortet. Allerdings sieht das Gremium noch den Bedarf eine stärkere Lebendigkeit und Urbanität durch bauliche und programmatische Maßnahmen zu entwickeln und die öffentliche Durchlässigkeit des Ortes zu erhalten und zu stärken.
- Ein Hochhaus mit 80 m bis 100 m Gebäudehöhe wird, nach Prüfung verschiedener Höhenvarianten, für den Quartiersbezug als angemessen angesehen und funktioniere gleichermaßen als Landmarke und Orientierungsmerkmal. Eine größere Höhe würde eine stadtweite Bedeutung suggerieren, die dem Vorhaben nicht angemessen erscheint.

Kubatur und Außenraum

- Wichtig sei die nähräumliche Qualifizierung und Integration des Gebäudes in die Umgebung. Hinsichtlich der Ausbildung des Sockels sieht das Baukollegium Verbesserungsbedarf. Das Gebäude stehe sehr nahe an der Straße und die gewählte Kubatur als Hochhauscheibe sei nicht überzeugend. Des Weiteren sei eine vertiefte Untersuchung der Verschattungen wichtig.
- Es wird empfohlen, den städtischen Kontext nochmals intensiv zu betrachten und dessen Lesarten zu prüfen, um hieraus mögliche Konzepte für das Gebäude zu entwickeln. Beispielsweise: Handelt es sich um ein Gebäude im Park, am Park oder an der Schöneberger Straße?
- Das Hochhaus(-konzept) besitze eine starke Richtung. Je nach Konzept, kann sich das Baukollegium auch eine ungerichtete Form vorstellen.
- Das Gebäude bestimmt die Wegführung im Grünraum. Der Sockel, die Erdgeschosszone und die Freiraumgestaltung sollten als Gesamtkonzept entwickelt werden.

Verfahrensvorgaben und -empfehlungen

- Für das Vorhaben wird durch den Bezirk ein Bebauungsplan aufgestellt. Die notwendigen Abstimmungen mit den Akteuren sollten frühzeitig stattfinden.
- Das Baukollegium empfiehlt, neben einer frühzeitigen Einbindung der Akteure vor Ort, parallel zum Aufstellungsbeschluss des B-Plans ein Wettbewerbsverfahren durchzuführen, beispielsweise ein zweiphasiges Verfahren mit Vertiefung der städtebaulichen Konzepte in der ersten Phase.
- Es sollen bei der Gesamtkonzeption auch die Nachbargrundstücke betrachtet werden. Auch sollen die ökologischen Aspekte bedacht werden.

III.4 Nachbarschaftswerkstatt

Auf Einladung des Projektentwicklers wurde am 9.3.2020 eine "Nachbarschaftswerkstatt" durchgeführt, zu der Personen eingeladen wurden, die in einem Umkreis von 500 m um das Plangebiet wohnen, gewerblich tätig sind oder eine Institution vertreten. Bei der Veranstaltung waren etwa 60 Personen anwesend. Die Veranstaltung fand in der benachbarten Fanny-Hensel-Grundschule statt. An der Veranstaltung nahm auch der Bezirksstadtrat in Friedrichshain-Kreuzberg, Abteilung für Bauen, Planen und Facility Management mit einem Redebeitrag teil. Die während der Veranstaltung wiedergegebenen Wortbeiträge der Anwohner*innen sind im Folgenden zusammengefasst:

- Beteiligung und Integration: Es wurde der Wunsch nach einer Anwohnergenossenschaft geäußert. Ebenso der Wunsch nach der Überführung der aktuellen Nutzer*innen des Geländes Schöneberger Straße 22 in das WoHo.
- Einflüsse auf den Alltag: Diskutiert wurde, welchen Einfluss das WoHo auf den Alltag der Nachbarschaft haben kann. Insbesondere wurde das Thema Verschattung durch das Hochhaus diskutiert. Auch wurde die Frage gestellt, ob ein privates Gebäude einen öffentlichen Raum bieten kann bzw. ob die mentale Hürde ein privates Gebäude zu betreten nicht doch zu groß ist.
- Versprechungen vs. Taten: Es wurde die Sorge geäußert, dass die vom Vorhabenträger gemachten Versprechen nicht haltbar sind und am Ende nur ein ganz normales, elitäres und sich abkapselndes Hochhaus entsteht.
- Mobilität & Nachhaltigkeit: Die Zunahme an Individual- und Lieferverkehr und die dadurch bedingte härtere Konkurrenz um Parkplätze wird von der Nachbarschaft als große Herausforderung identifiziert. Es wurde Interesse an dem Thema Nachhaltigkeit des Projekts bzw. CO2-Fußabdruck von Bau und Betrieb des Gebäudes geäußert.
- Entwicklung des Quartiers/Kiez: Es wurde die Frage gestellt, ob man bei der Nachbarschaft von einem "Kiez" sprechen kann. Es wurde angeregt, die Entwicklung des gesamten Quartiers unter den Aspekten der Gestaltung des öffentlichen Raums, der Sicherheit und der diversen weiteren baulichen Entwicklungen in der Umgebung zu diskutieren.

Am Ende der Veranstaltung wurde seitens des BA und des Vorhabenträgers zugesagt, dass

- die Ergebnisse der Nachbarschaftswerkstatt in das sich anschließende Wettbewerbsverfahren zu Städtebau und Architektur einfließen werden,
- der Wettbewerb eng mit dem Stadtplanungsamt des Bezirks abgestimmt wird,
- eine weitere Nachbarschaftswerkstatt - voraussichtlich im Herbst 2020 - stattfinden wird, da bis dahin die Pläne konkretere Gestalt annehmen werden und präzisere Aussagen möglich sind,
- die interessierte Nachbarschaft weiter über wichtige Entwicklungen im Projekt informiert wird.

III.5 Realisierungswettbewerb „WoHo(Ho) - das vertikale Stadtquartier“

Zwischen August 2020 und Januar 2021 fand ein zweiphasiger Realisierungswettbewerb Wohnhochhaus aus Holz - "WoHo(Ho)" statt. Der Wettbewerb wurde in Anlehnung an die Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) durchgeführt.

Es wurden fünf Fachpreisrichter*innen aus den Bereichen Architektur und Stadtplanung und eine fünfköpfige Sachjury bestehend aus dem Geschäftsführer des Vorhabenträgers, der Senatsbaudirektorin, dem Bezirksstadtrat Friedrichshain-Kreuzberg, Abteilung Bauen, Planen und Facility Management, einer Landschaftsarchitektin und einer Architektin eingeladen.

Als Sachverständige waren Vertreter des Referats I B (Flächennutzungsplanung und stadtplanerische Konzepte), der Abteilung II (Städtebau und Projekte) und des Referats II A (Innere Stadt und Hauptstadttangelegenheiten) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie die Leitenden der Fachbereiche Stadtplanung, Bau- und Wohnungsaufsicht und Grünflächen des BA Friedrichshain-Kreuzberg vertreten. Weiterhin nahmen Vertreter*innen des Fachbereichs Umwelt- und Naturschutz und der Gruppe Bauleitplanung aus dem Fachbereich Stadtplanung teil.

Der Einschätzung des Baukollegiums folgend wurde den Wettbewerbsteilnehmenden der Entwurf eines Hochhauses mit 80 m - 100 m vorgegeben. Mindestangaben zu Bruttogrundfläche (BGF) oder Anzahl der Wohneinheiten war nicht Gegenstand der Auslobungsunterlagen.

Hinsichtlich der Nutzungsmischung waren ca. 75 % Wohnen und 25 % sonstige Nutzungsformen wie betreutes Wohnen durch soziale Träger, sonstige Bildungs- und Kulturangebote und kleinteiliges Gewerbe vorgegeben.

Der Wohnungsanteil von 75 % sollte aus 30 % geförderten Wohnungen gemäß der Wohnungsneubauförderung 2019 Berlin sowie aus 45 % freifinanzierten Wohnungen (u. a. Genossenschaftswohnungen, Eigentumswohnungen) bestehen.

Bei dem übrigen Anteil von 25 % war zu berücksichtigen, dass insbesondere bedarfsgerechte und auch bezirkliche, gemeinwohlorientierte Nutzungen untergebracht werden sollten.

Pro Wohneinheit sollten weiterhin 0,3 bis 0,5 Pkw-Stellplätze sowie Fahrradstellplätze auf Grundlage der Bauordnung Berlin (BauO Bln) in Tiefgaragen vorgesehen werden.

Pro Einwohner waren außerdem 1 m² öffentliche Spielflächen zu berücksichtigen.

Zur Teilnahme an der ersten Phase des Wettbewerbs wurden 15 Büros ausgewählt und eingeladen. 14 Arbeiten wurden eingereicht.

Erste Phase des Realisierungswettbewerbs

Von den 14 vorliegenden Arbeiten schieden acht in der ersten Phase aus. Drei Arbeiten schieden aufgrund städtebaulicher, gestalterischer und funktionaler Defizite aus. Fünf weitere Arbeiten nach einer Diskussion zu Positionierung, Baumassen (BM) und Gebäudehöhen.

An die verbleibenden sechs Arbeiten wurden allgemeine Empfehlungen für die weitere Bearbeitung u. a. zu folgenden Themen gegeben (Auszüge aus dem Protokoll des Preisgerichts):

Auswirkungen auf die Nachbarschaft

- Die Beeinträchtigungen der Umgebung durch das Hochhaus sollen durch ein sehr hohes Maß an qualitativen, attraktiven Angeboten an die Öffentlichkeit und an die Nachbarschaften kompensiert werden.
- Es ist zu prüfen, wie die Verschattungs- und Abstandsproblematik durch die Baukörperpositionierung und Ausbildung optimiert werden können bei gleichzeitiger Stärkung der städtebaulichen Setzung und Adressbildung.
- Eine Überbauung des Grundstücks bis an die Grundstücksgrenzen wird sehr kritisch gesehen.

Außenraum/Durchwegung

- Alle Bereiche, insbesondere der Außenraum und die öffentlichen Zonen sind barrierefrei, d. h. gleichwertig zugänglich für alle, zu planen.

- Außenräume sind mit hoher Qualität nachzuweisen. Neben dem Biotopflächenfaktor von 0,6, der nachvollziehbar nachzuweisen ist, sind die unterschiedliche Qualitäten der Freiflächen von großer Bedeutung. Öffentliche Freiflächen sind sichtbar, gut erreichbar und ins Wegenetz verwoben, anzuordnen. Die öffentlichen Spielflächen müssen ebenerdig liegen, gut einsehbar und von den Kindern selbständig zu erreichen sein. Es ist zu prüfen, ob öffentliche Freiflächen oberhalb der Geländeebene funktionieren.
- Der nördliche angrenzende Fußweg soll als Ideenteil mit in das Wegenetz und die Außenraumgestaltung einbezogen werden.

Konzept/Programmierung

- Das Konzept eines vertikalen Quartiers muss anspruchsvoll und sehr innovativ herausgearbeitet und umgesetzt werden. Das Hochhaus soll die Nachbarschaft einladen, niederschwellig und aneignungsfähig sein. Es soll ein Stadtquartier von unten bis ganz oben mit einem Mix an attraktiven Angeboten, öffentlichen, halböffentlichen, modularen Flächen und Wohnungstypen entwickelt werden.
- Die Erdgeschosszonen sind offen, einladend und mit hoher Aufenthaltsqualität zu planen. Für die Entwicklung von Urbanität ist die Vernetzung und Wegebeziehung mit dem Stadtraum und den benachbarten Freiräumen nachzuweisen.
- Die Nutzungsverteilung wird entsprechend des Hochhausleitbildes angepasst. Die GF sind in folgendem Mischverhältnis nachzuweisen: 25 % Gewerbe und 75 % Wohnen. Das Wohnen wird unterteilt in 30 % geförderten Wohnungsbau und 30 % freifinanzierten Wohnungsbau, 15 % soziale Infrastruktur + Bildung. Das betreute Wohnen zählt hierbei zur freifinanzierten Wohnnutzung, nicht zum Gewerbe. Es wird hierfür ein angepasstes Formblatt den Unterlagen der zweiten Phase mitgegeben.

Erschließung/Mobilität

- Die Ver- und Entsorgung für alle Nutzungen im Gebäude ist auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Das Mobilitätskonzept ist mit innovativem Anspruch auszuarbeiten.

Die Jury stellt weiterhin fest, dass sich die Einschätzung des Baukollegiums im Hinblick auf BM und Höhe durch die Entwürfe der ersten Phase bestätigt hat. Auch das Preisgericht ist nach Sichtung aller Arbeiten zur Erkenntnis gekommen, dass eine Höhe von 80 bis max. 100 m für den Standort angemessen ist. Für die BM wird ein Richtwert der oberirdischen BGF von circa 23.000 m² formuliert.

Zweite Phase des Realisierungswettbewerbs

In der zweiten Sitzung des Preisgerichts wurden durch die Jury, nach erster Sichtung der eingereichten sechs Arbeiten, in einer Grundsatzdiskussion die Aspekte formuliert, die in der folgenden Diskussion aller Arbeiten berücksichtigt werden sollten:

- Maßstäblichkeit und Verträglichkeit im städtischen Kontext,
- Positionierung des Hochhauskörpers im Hinblick auf Verschattung und Abstandsflächen,
- Realisierbarkeit im bau- und planungsrechtlichen Zusammenhang,
- Adressbildendes, einladendes, niedrigschwelliges und aneignungsfähiges Gebäudekonzept,
- Mehrwert für die Nachbarschaft, besonders hohes Maß an attraktiven Angeboten für die Öffentlichkeit und die Nachbarschaften als Mehrwert für das Quartier,
- gute Durchwegung, Vernetzung und Wegebeziehungen, Dialog zwischen Freiraum und Gebäude,
- besondere anspruchsvolle und innovative Grundrisse für alle Bereiche, gute Anordnung der öffentlichen Begegnungsräume und privaten Gemeinschaftsflächen,

- Anspruch an ein „anderes Hochhaus“ im Sinne der Programmierung.

Nach zwei Wertungsrundgängen schieden unter Berücksichtigung der vorangegangenen Diskussionen und Beurteilungen zwei der sechs Arbeiten aus.

Es verblieben vier Arbeiten in der engeren Wahl für die, nach weiterer Diskussion, über die Rangfolge und Preise entschieden wurde. Es wurden im Ergebnis zwei dritte Preise, ein zweiter Preis und ein erster Preis vergeben.

Den ersten Preis erhielt der Entwurf der Arbeitsgemeinschaft der norwegischen Büros Mad arkitekter (Architekten) und Mud AS (Landschaftsarchitekten). Die Jury befand, dass diese Arbeit insgesamt einen herausragenden Beitrag für die besondere Aufgabe biete, die mit diesem Entwurf städtebaulich, architektonisch und programmatisch überzeugend gelöst werde. Das Preisgericht formulierte für den erfolgreichen Entwurf folgende Bewertung (hier in Auszügen):

Auswirkungen auf die Nachbarschaft

- ein überzeugender Entwurf, der sich in seiner Baukörperausformulierung und Ausrichtung angemessen in den städtebaulichen Kontext einfüge und gleichzeitig den Anspruch an das Programm des WoHo(Ho) erfülle.
- Die differenzierte Gebäudefigur aus vier einzelnen Baukörpern werde aus der typischen Kreuzberger Stadtstruktur abgeleitet und konsequent in der inneren Raumstruktur weiterentwickelt.
- Die Einzelbaukörper seien in der Maßstäblichkeit angemessen.

Außenraum/Durchwegung

- Mit dem Gebäudeensemble würden vier "Höfe" mit unterschiedlichen Ausrichtungen und Qualitäten gebildet, die zur Nachbarschaft offen und untereinander durch Passagen verbunden sind.
- Durch die spannungsvolle Abfolge aus Wegen und Freiräumen würde ein hohes Maß an Durchwegungen auf dem Grundstück und eine Vernetzung mit dem gesamten Umfeld geschaffen.
- Im Erdgeschoss werden die vier Baukörper über die einzelnen Höfe und Passagen erschlossen, so entstehe eine Vielzahl von Einzeladressen und Zugängen zu den gut platzierten öffentlichen Nutzungen.
- Der nördliche Freiraum mit einem sehr großzügig dimensionierten öffentlichen Entree zum Gebäude und einer Zuwegung in den öffentlichen Raum biete keine weiteren Freiflächenangebote für den Nutzer. Für die flankierende verbleibende Grünfläche seien ebenfalls keine weiteren Nutzungen vorgeschlagen. Eine übergeordnete Adressbildung für den Ort könnte vis-à-vis zum Mendelssohn-Bartholdy-Park durch die Platzanlage des "Hofes 3" entstehen. Die Optionen zu einer generellen vielfältigen Vernetzung und Einbindung in den Kontext sei nicht erkennbar.

Konzept/Programmierung

- Eine Besonderheit sei die offene und freie Treppe ('Nachbarschaftstreppe'), die durch den gesamten Gebäudesockel vom Erdgeschoss bis in das 7. Obergeschoss zu den öffentlichen Nutzungen führt und die Möglichkeit schaffe, diese auch der Nachbarschaft selbstverständlich zugänglich zu machen.
- Mit den klar ablesbaren Einzelbaukörpern und Nutzungsverteilung erreiche der Entwurf die gewünschte Kleinteiligkeit der typischen Kreuzberger Mischung. Die Wohnbereiche erhalten Gemeinschaftsloggien und Gemeinschaftsterrassen, die aus dem zentralen Treppenraum gut erreicht werden.

Der Entwurf bildet einen Baukörper, bestehend aus vier zueinander versetzten und in der Höhe gestaffelten Gebäudeteilen. Die einzelnen Baukörperhöhen staffeln sich von 22 m an der Schöneberger Straße, über 26 m und 32 m bis zu dem zentralen Turm, der 98 m erreicht.

Der Siegerentwurf der Büros Mad arkitekter und Mud AS ist Grundlage der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens VI-150g-2a VE und der Erstellung der hierfür erforderlichen (Fach-)Gutachten.

IV Planinhalt

IV.1 Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und Straßenverkehrsflächen fest.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt. Nicht standortverträgliche Nutzungen wie Tankstellen und Vergnügungsstätten werden nicht zugelassen, da hier der Wohnnutzung sowie insbesondere sozialen Nutzungen Vorrang eingeräumt werden soll. Die Planung sieht besondere Wohnformen sowie öffentlich und gemeinschaftlich genutzte Flächen vor. Zudem ist im urbanen Gebiet ein Mindestanteil der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Neben den Wohnungen sollen Flächen für Gewerbe und soziale, gesundheitliche sowie kulturelle Zwecke entstehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch enge Baugrenzen (Baukörperausweisung) definiert.

Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung erfolgt durch die Festsetzung mit allseitigen Baugrenzen in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der zulässigen Höhe der baulichen Anlage und der Festsetzung der zulässigen Geschossfläche.

Aufgrund der Belange des Klimaschutzes und insbesondere auch aufgrund des beschlossenen Hochhausleitbilds werden Festsetzungen zu Anpflanzungen und zur Dachbegrünung getroffen.

Auch wird im erforderlichen Umfang eine Fläche gesichert, die zur fußläufigen Durchwegung mit Gehrecht zu belasten ist.

Durch Festsetzungen zum Immissionsschutz werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse angemessen berücksichtigt.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Beschreibung der Vorhabenplanung beziehen sich im Weiteren regelmäßig auf die unterschiedlichen Gebäudeteile mit ihren unterschiedlichen Höhen. Die folgende Abbildung dient der Erläuterung.

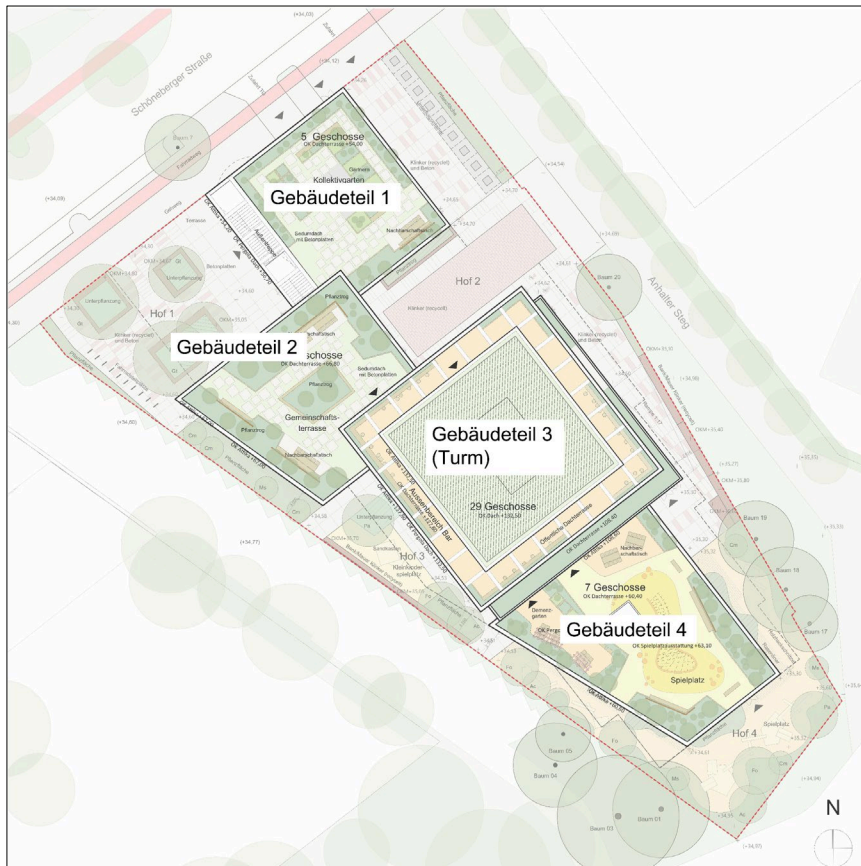


Abb. 1: Darstellung Gebäudeteile 1 - 4

IV.2 Baugebiete

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft nach § 30 Abs. 1 BauGB alle Festsetzungen, welche für einen qualifizierten Bebauungsplan erforderlich sind.

IV.2.1 Art der baulichen Nutzung

IV.2.1.1 Urbanes Gebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 3 BauNVO – zeichnerische Festsetzung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 3 BauNVO die Art der baulichen Nutzung als urbanes Gebiet im Sinne des § 6a BauNVO festgesetzt werden.

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Mit der geplanten Festsetzung können Wohnungen, nicht wesentlich störendes Gewerbe, Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften sowie kulturelle und soziale Nutzungen, entsprechend der Projektplanung, in unmittelbarer räumlicher Nähe zueinander realisiert werden. Eine gleichgewichtige Nutzungsmischung ist gemäß § 6a Abs. 1 Satz 2 BauNVO nicht erforderlich.

Während gemäß der Projektplanung die gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen insbesondere in den unteren Stockwerken konzentriert werden sollen, soll der geplante Turm vor allem der

Wohnnutzung vorbehalten sein. Dies liegt vor allem an der besseren Besonnung und Belichtung in den oberen Stockwerken.

IV.2.1.1.1 Ausschluss von Vergnügungsstätten und Tankstellen

TF 1.1 Im urbanen Gebiet sind die Ausnahmen gem. § 6a Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten und Tankstellen) nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Bei der Festsetzung von urbanen Gebieten bedarf es einer Prüfung, ob und in welchem Umfang Ausnahmen nach § 1 Abs. 6 BauNVO zugelassen werden sollen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass einzelne im Baugebiet ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind. Zur Gewährleistung des städtebaulichen Konzepts ("vertikales Stadtquartier") sollen baulich störende bzw. stark verkehrserzeugende Nutzungen nicht zugelassen werden. Demnach sollen die Ausnahmen gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO, nämlich Vergnügungsstätten und Tankstellen, durch die textliche Festsetzung Nr. 1.1 ausgeschlossen werden.

Aufgrund ihres hohen Störpotenzials, bedingt durch die starke Verkehrserzeugung sowie durch die notwendigen Servicebereiche (z. B. Waschanlagen) und nächtliche Öffnungszeiten, lassen sich Tankstellen grundsätzlich nur schlecht in innerstädtische Quartiere integrieren. In diesem konkreten Fall stünde, aufgrund des eher kleinen Grundstücks, die Nutzung einer Tankstelle auch im Konflikt mit den Nutzungsansprüchen der Hauptnutzung Wohnen und den dazugehörigen Nebennutzungen (Kinderspielflächen, Fahrradabstellanlagen etc.).

Der Ausschluss von Tankstellen ist auch deshalb vertretbar, da im näheren Umfeld des Plangebietes ausreichend Tankstellen vorhanden sind. Die nächstgelegene Tankstelle befinden sich südlich des Plangebietes am Tempelhofer Ufer Nr. 33-35 in ca. 300 m Entfernung.

Das Plangebiet soll einen insgesamt qualitativ hochwertigen Charakter erhalten. Da Vergnügungsstätten das Image des neuen Quartiers und seine Umgebung negativ beeinflussen können, sollen zur Sicherung einer hochwertigen Nutzungsmischung und zum Schutz des wohngestalteten Umfeldes die gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten innerhalb des urbanen Gebiets ebenfalls ausgeschlossen werden.

Vergnügungsstätten im Sinne des Städtebaurechts sind z. B:

- Nachtlokale jeglicher Art (Nachtklubs, Tanzbars, Großstadtvarietés, Striptease-Lokale usw.),
- Diskotheken und
- Spielhallen (Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos).

Diese Nutzungen sind insbesondere aus städtebaulichen Gründen unerwünscht. Sie widersprechen dem städtebaulichen Ziel, hier ein neues, für Familien geeignetes Quartier zu entwickeln. Dabei wird auch berücksichtigt, dass sich in direkter Nachbarschaft eine Grundschule befindet (Fanny-Hensel-Grundschule) sowie im Plangebiet selbst eine Kita eingerichtet werden soll, die eine besondere Schutzbedürftigkeit gegenüber den o. g. Nutzungen aufweisen.

Das gewichtige städtebauliche Interesse, den dringend benötigten Wohnungsneubau mit ergänzenden, dem Quartier dienenden Nutzungen, zu realisieren, soll hier andere Nutzungen zurücktreten lassen. Die allgemeine Zweckbestimmung des urbanen Gebiets bleibt auch bei Ausschluss dieser Ausnahmen gewahrt.

IV.2.1.1.2 Regelung des Wohnanteils

TF 1.2 Im urbanen Gebiet sind in Gebäuden mindestens 50 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen und mindestens 30 % der zulässigen Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

Das geplante "vertikale Stadtquartier" erfordert eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe - wobei hier im Begriff Gewerbe soziale, kulturelle, gesundheitliche und andere Einrichtungen inkludiert sind - um die Realisierung des Quartiersgedankens und das Konzept der kurzen Wege zu gewährleisten. Zur Sicherung der in der Projektplanung vorgesehenen Nutzungsmischung sowie zur Einhaltung des Charakters der Gebietskategorie des urbanen Gebiets soll auf Grundlage von § 6a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO ein Mindestanteil an Wohnnutzung (50 %) und ein Mindestanteil an gewerblicher Nutzung (30 %) festgesetzt werden. Zudem entsteht durch die zu erwartenden Neubewohner im Quartier ein zusätzlicher Bedarf an sozialen und kulturellen Einrichtungen, der, entsprechend dem geplanten Nutzungsmix, innerhalb des Gebäudes gedeckt werden soll.

Durch die textliche Festsetzung 1.2 kann den Nutzungsbestandteilen eines urbanen Gebiets, Wohnen und Gewerbe, substantiell Fläche eingeräumt werden.

Die Verteilung der zulässigen Nutzungen soll nicht für bestimmte Geschosse, Ebenen oder Gebäudeteile geregelt werden. Die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung ist für die Gesamtheit des Gebäudes innerhalb des Plangebiets zu erfüllen.

Die Vorhabenplanung, die Anlage zum Durchführungsvertrag wird und deren Umsetzung darüber gesichert ist, sieht auf rd. 62 % der Gesamtfläche Wohnnutzungen vor. Die Projektplanung findet sich somit in Übereinstimmung mit der textlichen Festsetzung.

IV.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des urbanen Gebiets soll über die zeichnerische Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit Festsetzung der höchstzulässigen Geschossfläche (GF), der maximalen Anzahl der Vollgeschosse und der maximalen Höhe der baulichen Anlagen in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) bestimmt werden. Diese wurden im Rahmen eines Realisierungswettbewerbs, in Konkurrenz mit anderen Wettbewerbsbeiträgen, als städtebaulich angemessen bewertet (s. Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**5). Mit den Festsetzungen soll die maximale Kubatur des Gebäudes bestimmt werden. Es werden die städtebaulich relevanten Kriterien (Geschossigkeit, überbaubare Grundstücksfläche, Versiegelung) hinreichend festgelegt und können sicher beurteilt werden. Auf die Festsetzung von Grundflächen bzw. Grundflächenzahlen kann daher verzichtet werden.

Bezeichnung	Flächengröße (m ²)	GR (m ²)	GRZ	GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	GF (m ²)	GFZ
Urbanes Gebiet	3.070	1.680	0,6	0,9	24.500	8,0

IV.2.2.1 Grundfläche

IV.2.2.1.1 Zulässige Grundfläche (GR)

TF 2.1 Im urbanen Gebiet wird als zulässige Grundfläche die durch Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Die in der Planzeichnung durch enge Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche soll vollständig überbaubar sein (Baukörperfestsetzung) Die überbaubare Grundstücksfläche soll somit gleichzeitig die zulässige Grundfläche bestimmen. Dieser Sachverhalt wird durch die TF 2.1 klarstellend festgesetzt. Auf eine zusätzliche numerische Festsetzung der zulässigen Grundfläche bzw. Grundflächenzahl kann somit verzichtet werden.

IV.2.2.1.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

TF 2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die Regelung in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ermöglicht es, dass im Regelfall die zulässige GR nach § 19 Abs. 2 BauNVO durch die in der Norm genannten Anlagen bis zu 50 %, aber maximal bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden kann (sog. Kappungsgrenze). Zur Realisierung der erforderlichen unterirdischen Stellplätze, Durchwegung, Spielflächen, Anlagen der Hofgestaltung, Fahrradabstellanlagen, Anlagen für die Niederschlagsentwässerung sowie weitere oberirdische Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszwecke des urbanen Gebiets dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind die allgemein zulässigen Überschreitungen nicht ausreichend.

Deshalb wird eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 ermöglicht. Dies ist - neben der Umsetzung eines qualifizierten Freianlagenkonzepts (s. Kap. AV.2) - auch aufgrund des nach § 1a Abs. 2 BauGB gebotenen sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung gerechtfertigt.

Die Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO dient der Sicherstellung einer zweckgemäßen Grundstücksnutzung sowie der Realisierbarkeit der Vorhaben- und Freianlagenplanung und ist aufgrund der geplanten hohen baulichen Dichte auf verhältnismäßig kleinem Grundstück angemessen.

IV.2.2.2 Geschossfläche (GF)

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 20 BauNVO - zeichnerische Festsetzung

Die nach § 20 BauNVO zulässige GF wird durch Festsetzung der zulässigen Geschossfläche von 24.500 m² als Höchstmaß im Bebauungsplan geregelt. Die Grundlage für die Festsetzung liefert der städtebaulich-architektonische Entwurf. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist somit rechnerisch rd. 8,0. Damit wird der nach § 17 BauNVO geltende Orientierungswert für die Bestimmung der GFZ für urbane Gebiete von 3,0 überschritten.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche (GF) wird gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ergänzend bestimmt, dass Aufenthaltsräume einschließlich Treppenräume und Umfassungswände in Nicht-Vollgeschossen ganz mitgerechnet werden. Damit wird auch das geplante Staffelgeschoss (29. VG), das nach § 20 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 2 Abs. 12 BauO Bln kein Vollgeschoss ist, in die Berechnung einbezogen. Damit wird sichergestellt, dass der ermittelte Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen für den tatsächlich errichteten Umfang an Wohnbebauung ausreicht.

TF 2.3 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände in anderen als Vollgeschossen mitzurechnen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)

IV.2.2.3 Überschreitung der Orientierungswerte für Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO

Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind vorhabenbezogene Bebauungspläne im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht an die BauNVO und damit an die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO) gebunden. Da diesen Obergrenzen jedoch insbesondere zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse eine Orientierungsfunktion zukommt, werden diese analog angewandt.

IV.2.2.3.1 Umfang der Überschreitungen

Die Orientierungswerte für Obergrenzen für urbane Gebiete belaufen sich für die Grundflächenzahl auf 0,8 und für die Geschossflächenzahl auf 3,0.

Der Orientierungswert für die GRZ wird mit 0,6 unterschritten. Der Orientierungswert für die GFZ wird mit einer 8,0 jedoch weit überschritten.

IV.2.2.3.2 Städtebauliche Gründe

Die angestrebte Dichte ist städtebaulich begründet. Die städtebaulichen Gründe für die Überschreitung des Orientierungswertes ergeben sich aus der konzeptionellen Besonderheit der "vertikalen Nutzungsmischung" des Vorhabens und der damit verbundenen Vielfalt an örtlich zu berücksichtigenden Belangen. So ist eine hohe Ausnutzung der Flächen entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB wegen der Innenstadtlage, der besonderen Erschließungsgunst und dem Vorrang der Innenentwicklung geboten.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung leistet der vorhabenbezogene Bebauungsplan durch die Schaffung zusätzlicher Wohnungen einen Beitrag zur Linderung des Berliner Wohnungsdefizites und sorgt für die Bereitstellung gemeinwohlorientierten Wohnraums. Die Ziele des Vorhabens entsprechen somit den qualitativen und quantitativen Zielen des StEP Wohnen, für eine Entspannung und Preisdämpfung am Berliner Wohnungsmarkt zu sorgen. Bei Einhaltung der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO ließen sich deutlich weniger Wohnungen realisieren.

Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

Das Maß der Nutzung soll eine Mischung von Wohnungstypologien und Eigentumsverhältnissen mit Genossenschaften, Privateigentümern, Baugruppen und kommunalen Gesellschaften erlauben und

damit eine ausgewogene Bewohnerstruktur unterstützen. Zur Erreichung dieser angestrebten Mischung bedarf es nicht zuletzt aus wirtschaftlichen Gründen einer Mindestgröße der einzelnen Bestandteile.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse, Belange des Bildungswesens und der Freizeit und Erholung

Bei der Festsetzung des Maßes der Nutzung ist außerdem zu berücksichtigen, dass zur Erreichung des Konzepts der Nutzungsmischung soziale und kulturelle Einrichtungen wie ein Nachbarschaftscafé, ein Nachbarschaftsgarten, eine Demenz-WG mit dazugehörigem Garten, sowie öffentlich zugängliche Freiflächen wie eine Dachterrasse entstehen sollen, die ihrerseits ebenfalls eine gewisse Mindestanzahl an Nutzern und Mindestflächengrößen erfordern.

Belange der Baukultur und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Mit dem Vorhaben kann eine dezidierte Antwort auf die aktuelle Wohnungsdebatte gegeben werden. Das Hochhaus als vertikales Stadtquartier kann als stadtweites Symbol und Leuchtturmprojekt für eine alternative Wohnungspolitik gesehen werden. Das Hochhausvorhaben fungiert laut den Aussagen des Baukollegiums (s. Kap. AIII.3) als Landmarke und Orientierungsmerkmal. Die Dichtefestsetzungen dienen mithin der Umsetzung einer besonderen, qualifizierten planerischen Lösung bzw. städtebaulichen Idee. Grundlage für die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und damit auch für die Begründung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, ist ein zweiphasiger Realisierungswettbewerb, der unter Beteiligung von 14 Architekturbüros durchgeführt wurde (s. Kap. AIII.55). Das Wettbewerbsergebnis und damit die sich daraus ergebenden Nutzungsmaße, sind nach Beurteilung durch eine Fachjury und unter Einbeziehung von Mitgliedern verschiedener Fachverwaltungen auf Senats- und Bezirksebene zustande gekommen.

IV.2.2.3.3 Ausgleichende Umstände und Maßnahmen

Durch die Nutzbarmachung und Nachverdichtung dieser innerstädtischen Fläche als gut erschlossener Wohnstandort wird die Innenentwicklung zentraler städtischer Lagen gefördert, eine verkehrsvermeidende Siedlungsstruktur (z. B. Begrenzung der Stellplätze) gestärkt und der Außenbereich geschont. Weiterhin wird mit dem Bebauungsplan Planungsrecht geschaffen, das neben der Entwicklung von Wohnbauflächen eine neue öffentliche Durchwegung planungsrechtlich sichert, die die Verbindung öffentlich nutzbarer Freiflächen verbessert.

Die vorhandene gute Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (unter 500 m zur S- und U-Bahn sowie zu verschiedenen Buslinien) stellt ebenfalls einen wesentlichen ausgleichenden Umstand dar.

Im Plangebiet sind Hofflächen und eine Durchwegung vorgesehen. Hiermit werden Aufenthalts- und Erholungsflächen in wohnungsnaher Lage geschaffen, die der Öffentlichkeit erstmalig zur Verfügung stehen.

Die Qualität der Freiflächen soll dadurch gesteigert werden, dass oberirdische Garagen und Stellplätze ausgeschlossen werden. Es werden Festsetzungen zur Begrünung von Dachflächen und zu Baumpflanzungen getroffen. Zudem werden Retentionsdächer festgesetzt. Diese Maßnahmen bewirken durch Erhöhung des Vegetationsanteils sowie Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser eine positive Beeinflussung des Kleinklimas und des Wasserhaushalts. Sie wirken sich positiv auf das Wohnumfeld aus, steigern den Wohnwert und tragen zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei. Es wird allgemein auch die Resilienz gegenüber klimatischen Veränderungen (Maßnahmen zur Klimaanpassung) gefördert.

Zusätzlich trifft der vorhabenbezogene Bebauungsplan Regelungen zur Luftreinhaltung, die mittelbar auch positive Wirkung für den Klimaschutz haben. Diese, mit Blick auf die vorhandene und angestrebte hohe Nutzungsdichte im Umfeld sowie im Plangebiet, vorgesehenen Maßnahmen dienen ebenfalls dem Schutz und der Verbesserung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

IV.2.2.3.4 Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Im Falle einer Überschreitung der Orientierungswerte ist in besonderem Maße zu prüfen und sicherzustellen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit dem ihnen zukommenden Gewicht im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden.

Zur Konkretisierung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann die Begriffsbestimmung in § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 i. V. m. Abs. 3 BauGB zur städtebaulichen Sanierungsmaßnahme herangezogen werden. Demnach beziehen sich die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit Bezug zum Maß der baulichen Nutzung insbesondere auf eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung von Aufenthaltsräumen.

Ein wesentliches Instrument zur Wahrung einer ausreichenden Belichtung, Besonnung und Belüftung von Aufenthaltsräumen stellt das bauordnungsrechtliche Abstandsflächenrecht dar. Bei Einhaltung der Abstandsflächen ist - auch bei Überschreitung der Orientierungswerte - davon auszugehen, dass die Belichtung, Besonnung und Belüftung nicht beeinträchtigt ist (OVG Berlin-Brandenburg, Ur. v. 18.12.2007 - OVG 2 A 3.07). Die Einhaltung der bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen wurde anhand eines Abstandsflächenplans geprüft (s. Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Demnach werden die Abstandsflächen insbesondere dort eingehalten, wo benachbarte Wohnbebauung betroffen ist. In einigen Bereichen, vor allem ausgehend vom Gebäudeteil 3 (Turm), werden aber Abstandsflächen unterschritten. Für diese Bereiche erfolgt in Kap. AIV.2.4.3 der Nachweis, dass die durch den Bebauungsplan zugelassenen Verkürzungen der Abstandsflächen die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung von Aufenthaltsräumen nicht beeinträchtigen.

IV.2.2.3.5 Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

Einfluss auf die Belange des Umweltschutzes haben insbesondere die Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur zulässigen GR. Es ist anzumerken, dass die Fläche im Plangebiet derzeit bereits von einem hohen Versiegelungsgrad geprägt ist (s. Kap. All.1.4.3.1). Die Flächenversiegelung wird gegenüber der Bestandsituation insgesamt nicht erhöht.

Da der Orientierungswert für die GRZ eingehalten wird und die Flächenversiegelung nicht erhöht wird, sind in der Abwägung in besonderem Maße zu berücksichtigende Auswirkungen auf die durch Bodenversiegelung besonders beeinflussten Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere nicht zu erwarten.

Die zulässige Grundfläche von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, soll bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden dürfen. Dies ist - neben der Umsetzung eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans gem. Vorgaben des BdLA - auch aufgrund des nach § 1a Abs. 2 BauGB gebotenen sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung gerechtfertigt.

Die geplanten grünordnerischen Festsetzungen (Dachbegrünungen, Baumpflanzungen, Ausschluss oberirdischer Stellplätze, örtliche Bewirtschaftung des Regenwassers) dienen auch der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen des hohen Nutzungsmaßes auf die Umwelt.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Ortsbild resultieren in erster Linie aus den Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen i. V. m. den Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zulässigen Gebäudehöhen. Die Umsetzung des geplanten Baukörpers erfordert die hohe bauliche Dichte (GF). Die Auswirkungen auf das Ortsbild werden in Kap. AVIII.5 beschrieben und bewertet.

Weiterhin sind die Auswirkungen der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassenen GF auf die soziale (Kindertagesstätten, Schulen etc.) und grüne Infrastruktur (wohnungsbezogene Freiflächen, öffentliche Grünanlagen und Kinderspielplätze) zu betrachten. Dies erfolgt in Kap. A VIII.2.

Die Auswirkungen der geplanten Dichte auf den Verkehr werden in Kap. A.VIII.6 **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** beschrieben.

In den Blick zunehmen sind auch die durch den geplanten Baukörper ausgelösten Auswirkungen auf das Mikroklima. Diese werden in Kap. AVIII.1.4.3 dargelegt.

IV.2.2.4 Zulässige Höhe baulicher Anlagen, zulässige Zahl der Vollgeschosse

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 18, 20 BauNVO - zeichnerische Festsetzung

Das städtebauliche Ziel, an diesem Standort ein Gebäude im Sinne eines "vertikalen Stadtquartiers" mit entsprechender Nutzungsmischung zu errichten, erfordert auf dem verhältnismäßig kleinen Grundstück eine Höhenentwicklung, die über das Maß der benachbarten Bebauung hinausgeht. Das städtebaulich-architektonische Konzept sieht deshalb ein Hochhaus vor. Bei der Festsetzung der Höhe der einzelnen Gebäudeteile der baulichen Anlage ist auch die Umgebungsbebauung maßgebend in die Abwägung eingeflossen. Durch die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen zur Errichtung eines Hochhauses, wird die Beanspruchung einer größeren GR vermieden und damit dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen.

Die geplanten Festsetzungen sollen ein an der Projektplanung (Wettbewerbsergebnis, s. Kap. AIII.5) orientiertes, aus vier Gebäudeteilen bestehendes, Hochhaus ermöglichen. Die einzelnen Gebäudeteile sind zueinander versetzt und folgen in ihrer Höhenentwicklung den Empfehlungen des Baukollegiums und dem Ergebnis des Realisierungswettbewerbs.

Gebäudeteil 1

Für den Gebäudeteil 1 an der Straßenflucht der Schöneberger Straße, soll mit der Festsetzung von fünf Vollgeschossen und einer zulässigen Höhe von 54,2 in m über NHN - dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 19,9 m - eine berlintypische Raumkante ermöglicht werden. Die Höhe orientiert sich damit an der 5-geschossigen Blockrandbebauung auf der Nordseite der Schöneberger Straße (IBA 87, Wohnanlage am Mendelssohn-Bartholdy-Park, Block 7).

Gebäudeteil 2

Für den Gebäudeteil 2 an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze, sollen 9 Vollgeschosse mit einer zulässigen Höhe von 67,0 in m über NHN ermöglicht werden. Dies entspricht einer Gebäudehöhe

von rd. 32,7 m. Der Gebäudeteil stellt eine städtebaulich vermittelnde Hinführung zum Wohnturm des Gebäudeteils 3 dar.

Gebäudeteil 3 (Turm)

Für den Gebäudeteil 3 im zentralen Grundstücksbereich soll ein max. 29-geschossiger Turm mit einer zulässigen Höhe von 132,5 m über NHN festgesetzt werden. Damit können insgesamt rd. 98,2 m Gebäudehöhe erreicht werden, die damit unterhalb der im Wettbewerb als maximal empfohlenen Bauhöhe von 100 m bleibt. Das oberste Geschoss staffelt sich zurück, so dass für das darunterliegende 28. Geschoss eine Gebäudehöhe von 127,8 m über NHN festgesetzt wird.

Gebäudeteil 4

Für den Gebäudeteil 4 an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze, soll mit der Festsetzung von sieben Vollgeschossen und einer zulässigen Höhe von 60,6 m über NHN - dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 26,3 m - ein Gebäudeteil ermöglicht werden, der sich an der Höhe des Tempodroms und des südlich angrenzenden neuen Bürogebäudes orientiert.

Die vorgenannten Gebäudehöhen beziehen sich auf eine durchschnittliche Geländehöhe im Plangebiet von 34,3 m über NHN.

IV.2.2.4.1 Dachaufbauten

TF 2.4 Mit Ausnahme der festgesetzten Oberkante von 132,5 m über NHN dürfen die festgesetzten Oberkanten durch Anlagen zur Freiflächenmöblierung (z. B. Bänke, Pflanztröge, Gewächshäuser, Sonnenschutzrichtungen und Anlagen für das Kinderspiel) um bis zu 2,8 m überschritten werden, sofern diese hinter einem Neigungswinkel von maximal 68°, gemessen von den jeweiligen Baugrenzen, zurückbleiben.

Die festgesetzten Oberkanten dürfen für Absturzsicherungen um bis zu 1,1 m und für technische Aufbauten, wie z. B. Lüftungsanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Aufzugsanlagen, Austrittsbauwerke für Dachterrassen, sowie einzelne Dachaufbauten, die ausschließlich der Aufnahme von technischen Einrichtungen dienen, um bis zu 1,0 m überschritten werden, sofern diese hinter einem Neigungswinkel von maximal 68°, gemessen von den jeweiligen Baugrenzen, zurückbleiben. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)

TF 2.5 Die festgesetzte Oberkante von 54,2 m über NHN darf durch eine Pergola um 2,5 m überschritten werden, auch wenn diese nicht von der Gebäudeaußenkante zurücktritt. Die festgesetzte Oberkante von 127,8 m über NHN darf durch eine Pergola um 4,7 m überschritten werden, auch wenn diese nicht von der Gebäudeaußenkante zurücktritt. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)

Die Gestaltung und Nutzung der Dachflächen ist ein wesentliches Element der Projektplanung. Zur Sicherung der gestalterischen Dachaufbauten sowie der i. V. m. der geplanten Dachnutzung stehenden Aufbauten soll die Zulässigkeit von Dachaufbauten differenziert festgesetzt werden.

Die Dachflächen auf den Gebäudeteilen 1, 2 und 4 sollen z. B. für Urban Gardening, Bewohnergärten und Spielflächen nutzbar sein. Dafür werden Dachaufbauten im Sinne einer Freiflächenmöblierung (z. B. feststehende Bänke, Pflanztröge, Hochbeete, Gewächshäuser, Sonnenschutzrichtungen, Spielgeräte, schallabschirmende Elemente) bis zu einer Höhe von 2,8 m oberhalb der jeweiligen fest-

gesetzten Oberkante zugelassen, sofern diese hinter einem Neigungswinkel von maximal 68°, gemessen von den jeweiligen Baugrenzen, zurückbleiben. Die Höhe ergibt sich aus der möglichen Errichtung von Gewächshäusern oder schattenspendenden Sonnensegeln, die eine Höhe von rd. 2,8 m benötigen.

Da das oberste Dach nicht dem Aufenthalt dienen soll, wird es aus dieser Festsetzung ausgenommen. Absturzsicherungen (Umwehungen, Brüstungen, Geländer) müssen gem. § 38 BauO Bln bei begehbaren Dächern und einer Absturzhöhe von mehr als 12 m (hier der Fall), eine Höhe von mind. 1,1 m haben. Die textliche Festsetzung 2.4 gewährleistet die Errichtung der Umwehung in erforderlicher Höhe.

Weiterhin ist eine Regelung für technische Aufbauten erforderlich. Es wird festgesetzt, dass technische Aufbauten, wie z. B. Lüftungsanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Aufzugsanlagen, Austrittsbauwerke für Dachterrassen, sowie einzelne Dachaufbauten, die ausschließlich der Aufnahme von technischen Einrichtungen dienen, die festgesetzten Oberkanten um bis zu 1,0 m überschreiten dürfen. Auch hier ist hinter einem Neigungswinkel von maximal 68°, gemessen von den jeweiligen Baugrenzen, zurückzubleiben. Technische Aufbauten soll es gemäß Freianlagenplan insbesondere auf dem obersten Geschoss geben. Insgesamt soll die Höhe technischer Anlagen aus stadtgestalterischen Gründen auf 1,0 m begrenzt werden.

Das Zurücktreten der benannten Dachaufbauten um 68° gewährleistet das Einhalten einer Abstandsfläche von 0,4 h.

Der architektonische Entwurf (Wettbewerbsergebnis) sieht randständig auf dem Gebäudeteil 1 und auf der umlaufenden Außenterrasse des Gebäudeteils 3 (Turm) eine (begrünte) Pergola vor. Diese Pergolen bestehen aus einer vertikalen Verlängerung der offenen modularen Fassadenstruktur. Sie dürfen die festgesetzten Oberkanten um 2,5 m bzw. 4,7 m überschreiten.

IV.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

IV.2.3.1 Baukörperfestsetzung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO durch eine Baukörperfestsetzung mittels Baugrenzen zeichnerisch bestimmt werden. Grund dafür ist das Ziel der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft. Weiterhin wird aufgrund der Höhe des Gebäudes und der damit verbundenen anzunehmenden Auswirkungen auf die Umgebung (z. B. Belichtungssituation) die Baukörperfestsetzung mittels Baugrenzen als erforderlich angesehen.

Auf eine zusätzliche Festsetzung der Bauweise wird im vorliegenden Fall verzichtet. Der planungsrechtliche Begriff der Bauweise im Sinne des § 22 BauNVO charakterisiert die Art und Weise, in der Gebäude in Bezug auf die seitliche Grundstücksgrenze auf dem Grundstück angeordnet werden. Aufgrund des konkreten städtebaulichen Konzepts, welches in Form von einer Baukörperfestsetzung planungsrechtlich gesichert werden soll, ist eine zusätzliche Festsetzung der Bauweise hier entbehrlich.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nicht überschritten werden. Lage und Anordnung der überbaubaren Flächen basieren auf dem vorliegenden aus dem Wettbewerb hervorgegangenen städtebaulich-architektonischen Konzept.

Dieses Konzept sieht ein aus vier Gebäudeteilen bestehendes Gebäude in offener Bauweise vor. Zwischen den Gebäudeteilen 1 und 2 soll eine Durchwegung für die Allgemeinheit gesichert werden (s. Kap. AIV.3.2). Dazu wird in der Hauptzeichnung für das 1. und 2. Vollgeschoss in diesem Bereich ein Luftgeschoss festgesetzt. In der Nebenzeichnung wird die Überbaubarkeit dieses Bereichs oberhalb des zulässigen zweiten Vollgeschosses festgesetzt.

IV.2.3.2 Flächen für Tiefgaragen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB - zeichnerische Festsetzung

Der durch das Gebiet erzeugte Stellplatzbedarf (s. Kap. AVIII.6.4) soll im Gebiet in einer Tiefgarage gedeckt werden. Die Tiefgarage liegt nach der Vorhabenplanung größtenteils innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, soll diese aber auch in Teilbereichen überragen. Um dies planungsrechtlich zu ermöglichen, werden hierfür gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB Flächen zur Errichtung einer Tiefgarage festgesetzt.

Die Zufahrt zur Tiefgarage wird an der Schöneberger Straße angeordnet. Die Anwohner- und Besucherverkehre sowie ein Teil des Lieferverkehrs werden somit direkt in die Tiefgarage geleitet, so dass die Grundstücksfreiflächen von motorisiertem Individualverkehr weitestgehend freigehalten werden können.

Die vorgesehene Fläche für die Tiefgarage ist insgesamt ausreichend dimensioniert, um die Errichtung der geplanten 45 Pkw-Stellplätze und zwei Liefer- und Ladezonen zu ermöglichen. Ein Teil der Stellplätze wird als Doppelparker errichtet. Auch die erforderlichen Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzerinnen und Rollstuhlnutzer können in der Tiefgarage eingerichtet werden.

Der Großteil der geforderten Fahrradstellplätze (rd. 395 Radstellplätze, s. Kap. AVIII.6.6) kann ebenfalls durch die Tiefgarage gedeckt werden.

IV.2.3.3 Ausschluss von Stellplätzen und Garagen

TF 3.1 Im urbanen Gebiet sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die Freiflächen des geplanten vertikalen Stadtquartiers sollen seinen Bewohnern und auch der Nachbarschaft dienen. Um eine hohe Aufenthaltsqualität auf den, aufgrund der geringen Grundstücksgröße nur begrenzt zur Verfügung stehenden Fläche zu erhalten, sollen oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig sein.

Die mit den Beschränkungen verbundenen Eingriffe in die private Baufreiheit sind gerechtfertigt, weil die Bereitstellung einer ausreichenden Zahl von Stellplätzen in einer Tiefgarage gewährleistet werden kann.

IV.2.4 Verkürzung der Abstandsflächen

Die Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen als Baukörperausweisung i. V. m. der Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß sind "ausdrückliche Festsetzungen" im Sinne des § 6 Abs. 5 Satz 4 Berliner Bauordnung (BauO Bln), weshalb die Abstandsflächenvorschriften des § 6 BauO Bln im bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahren nicht zur Anwendung kommen. Eine explizite Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ist nicht erforderlich.

Geringere Abstandsflächentiefen sind im Rahmen der Abwägung hinnehmbar, wenn besondere städtebauliche Gründe sie erfordern und wenn die Schutzziele des Abstandsflächenrechts (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) gleichwohl gewahrt werden. Werden die Abstandsflächen eingehalten, so kann ohne weiteres davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Betrachtet werden daher nachfolgend nur die Bereiche, in denen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan abweichende, das heißt verkürzte Abstandsflächen festgelegt werden.

IV.2.4.1 Besondere städtebauliche Gründe für die Verkürzung der Abstandsflächen

Die Verringerung der Abstandsflächen in den folgend genannten Abschnitten ist erforderlich, da die Umsetzung des modellhaften Projekts einer vertikalen Nutzungsmischung innerhalb eines Hochhauses nur mit einer Verkürzung der Abstandsflächen am gewählten Standort möglich ist. Vertiefte Ausführungen zur Erforderlichkeit hoher Nutzungsmaße, die im Endeffekt die Abstandsflächenverkürzungen erforderlich machen, finden sich in Kap. AIV.2.2.3.

IV.2.4.2 Umfang der Verkürzung der Abstandsflächen

Zur Ermittlung des Umfangs der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglichten Abstandsflächenverkürzungen wurde ein Abstandsflächenplan erstellt (ÖbVI Zech, Ruth, Blasius, 16.09.2025, Anhang 5, Plan 1).

Im Abstandsflächenplan dargestellte Gebäude

Dem Abstandsflächenplan liegen in Bezug auf das Vorhabengrundstück (Schöneberger Straße 22) die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu den überbaubaren Grundstücksflächen und der Höhe baulicher Anlagen (Oberkanten als Höchstmaß) zu Grunde. Die nach der textlichen Festsetzung 2.4 mögliche Errichtung von Anlagen zur Freiflächenmöblierung, Absturzsicherungen und technische Aufbauten oberhalb der Oberkanten wird im Abstandsflächenplan nicht berücksichtigt, da in der Festsetzung die Einhaltung der Abstandsflächen gesichert wird (s. Kap. AIV.2.2.4.1). Auch die durch die textliche Festsetzung 2.5 ermöglichten Pergolen werden im Abstandsflächenplan berücksichtigt.

Auf dem Nachbargrundstück Schöneberger Straße 21 wurden die bestehenden Gebäude berücksichtigt. Weitere Bebauungsmöglichkeiten ergäben sich nur bei Rückbau bzw. Aufstockung der Bestandsgebäude, da die gemäß Baunutzungsplan für das Grundstück zulässige GRZ bereits vollständig ausgenutzt wurde. Eine zusätzliche Bebauung wurde für dieses Grundstück nicht untersucht, da sie - unter Berücksichtigung der für das Grundstück Schöneberger Straße 21A angenommenen fiktiven Bebauung (s. u.) - durch das Vorhaben nicht beeinflusst würde.

Auf dem Nachbargrundstück Schöneberger Straße 21A wurden ebenfalls die bestehenden Gebäude berücksichtigt. Hier ist hingegen eine zusätzliche Bebauung nach geltendem Planungsrecht grundsätzlich möglich. Da durch den Bebauungsplan die Bebauungsmöglichkeiten auf dem Nachbargrundstück Schöneberger Straße 21A nicht eingeschränkt werden sollen, wurden die potenziellen Auswirkungen auf diese fiktive Bebauung ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt. Dabei spielt im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung die Wirtschaftlichkeit bzw. die Wahrscheinlichkeit einer solchen Bebauung eine untergeordnete Rolle.

Der Abstandsflächenplan zeigt entsprechend ergänzend zwei Varianten mit einer zusätzlichen, fiktiven Bebauung. Für den rückwärtigen Grundstücksteil wird eine größtmögliche 6-geschossige Überbauung unter Wahrung der Abstandsflächen zum Vorhabengrundstück angenommen. Für den Bereich der rd. 10 m breiten Zufahrt zum Grundstücksteil wird angenommen, dass hier maximal zwei 7-geschossige Gebäude in Höhe der beiden Bestandsgebäude auf dem Grundstück Schöneberger Straße 21 errichtet werden können. Alternativ wäre auch ein 7-geschossige Gebäude in geschlossener Bauweise im mittleren Bereich der Zufahrt möglich (s. Anhang 5, Pläne 2 und 3). Wegen der geringen Breite der Zufahrt und den Regelungen des Baunutzungsplans müssten die Gebäude in geschlossener Bauweise errichtet werden (seitlich grenzständige Bebauung mit Brandwänden zu den Grundstücken Schöneberger Straße 21 und Schöneberger Straße 22). Die Prüfung, ob bei Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Schutzziele des Abstandsflächenrechts gewahrt werden, erfolgt unter Berücksichtigung dieser fiktiven Bebauung.

Das Grundstück Schöneberger Straße 22A ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt und daher nicht bebaubar.

Für das Grundstück Schöneberger Straße 23-24 zeigt der Abstandsflächenplan die vorhandene Bebauung mit ihren Abstandsflächen. Weitere Bebauungsmöglichkeiten bestehen auf den von Abstandsflächenüberdeckungen betroffenen Grundstücksteilen nicht, da der Bebauungsplan VI-150g-1 (s. Kap. A II.2.10.1) sie als nicht überbaubare Grundstücksflächen festsetzt.

Abstandsflächen zur Schöneberger Straße

Die durch das Vorhaben ausgelösten Abstandsflächen erstrecken sich auf die Schöneberger Straße, überschreiten jedoch nicht die Mitte der Verkehrsfläche. Die Erstreckung ist damit bereits von § 6 Abs. 2 Satz 2 BauO Bln abgedeckt, wonach Abstandsflächen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen dürfen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Die Abstandsflächen der gegenüberliegenden Bebauung Schöneberger Straße 11-13 werden vom Vorhaben nicht tangiert.

Abstandsflächen zum Grundstück Schöneberger Straße 21 (Berliner Wasserbetriebe)

Die Abstandsfläche des Gebäudeteils 3 (Turm) erstreckt sich auf das sich südwestlich an die Zufahrt Schöneberger Straße 21A anschließende Grundstück der Berliner Wasserbetriebe. Sie überlagert sich dort mit den Abstandsflächen des östlichen (rückwärtigen) Werkstattgebäudes und erstreckt sich auch auf das Gebäude selbst. Die zum Vorhaben orientierte Außenwand ist fensterlos.

Zum westlichen (straßenseitigen) Gebäude werden die Abstandsflächen eingehalten. Das Gebäude wurde in der geschlossenen Bauweise ohne Abstandsflächen zur Grenze des Grundstück Schöneberger Straße 21A errichtet. Die Grenz wand ist als Brandwand ohne Fenster ausgeführt.

Abstandsflächen zum Grundstück Schöneberger Straße 21A (privat)

Im Bereich der südöstlichen Grenze des Vorhabengrundstücks erstrecken sich die Abstandsflächen der Gebäudeteile 3 (Turm) und 4 auf das Nachbargrundstück. Die Abstandsfläche des Gebäudeteils 3 überdeckt sich dabei bereichsweise mit den Abstandsflächen des dortigen Bürogebäudes. Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze erstrecken sich die Abstandsflächen der Gebäudeteile 2, 3 und 4 ebenfalls auf dem Nachbargrundstück; sie liegen dort allerdings nur auf der unbebauten Zufahrt.

Bei Umsetzung der fiktiven Bebauung würden sich die Abstandsflächen der Gebäudeteile 2 und 3 auf die der fiktiven Gebäude im Bereich der Zufahrt erstrecken. Die Abstandsflächen der fiktiven Bebauung auf dem rückwärtigen Grundstücksteil würden sich mit den Abstandsflächen der Gebäudeteile 3

und 4 überdecken; auf einer kleinen Teilfläche überdeckt die Abstandsfläche des Gebäudeteils 3 das fiktive Gebäude selbst.

Abstandsflächen zum Grundstück Schöneberger Straße 22A (öffentliche Grünanlage)

Zur nordöstlichen Grenze des Vorhabengrundstücks liegen die Abstandsflächen der Gebäudeteile 1 und 4 auf der öffentlichen Grünanlage, überschreiten jedoch nicht deren Mitte. Diese Überschreitung ist damit bereits von § 6 Abs. 2 Satz 2 BauO Bln abgedeckt, wonach Abstandsflächen auch auf öffentlichen Grünflächen liegen dürfen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Die Abstandsfläche des Gebäudeteils 3 (Turm) liegt in Gänze über der öffentlichen Grünfläche und darüber hinaus auf dem Grundstück Schöneberger Straße 23.

Abstandsflächen zum Grundstück Schöneberger Straße 23 (Fanny-Hensel-Grundschule)

Die Abstandsfläche des Gebäudeteils 3 (Turm) liegt auf dem Sportplatz der Schule. Sie überdeckt sich zudem mit den Abstandsflächen der Sporthalle, in einem geringen Bereich liegt sie auf dem Gebäude.

Abstandsflächen von Außenwänden des Vorhabens untereinander

Die Abstandsflächen der Außenwände des Vorhabengebäudes überdecken sich in zwei Bereichen. Zwischen den Gebäudeteilen 1 und 3 (Turm) überdecken sich die Abstandsflächen im Bereich des 9,7 m breiten Einschnitts zwischen den Gebäudeteilen. Die Abstandsflächen des Turms überdecken den Gebäudeteil 1 nahezu vollständig.

Weiterhin überlagern sich die Abstandsflächen der Gebäudeteile 3 und 4 entlang der südlichen Gebäudegrenze auf einer kleinen Fläche. Dabei kommt es auch zu kleinflächigen Überdeckungen der Gebäudeteile 3 und 4 selbst.

IV.2.4.3 Wahrung der bauordnungsrechtlichen Schutzziele des Abstandsflächenrechts

Bei einer Verkürzung der Abstandsflächen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist sicherzustellen, dass, trotz der Verkürzung, die Schutzziele des Abstandsflächenrechts eingehalten werden. Bei den bauordnungsrechtlichen Zielen handelt es sich um Mindestanforderungen, die - auch in Abwägung mit anderen Belangen - nicht unterschritten werden dürfen.

Die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen dienen vorrangig der Gewährleistung gesunder und sicherer Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB durch

- ausreichende Versorgung von Aufenthaltsräumen mit Tageslicht (Besonnung und Belichtung),
- ausreichende Belüftung von Aufenthaltsräumen,
- ausreichende Sozialabstände,
- ausreichende Abstände zum Brandschutz.

Neben dem Abstandsflächenrecht werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach der oberverwaltungsgerichtlichen Berliner Rechtsprechung insbesondere auch über bauordnungsrechtliche Bestimmungen über Belüftung und die Belichtung von Aufenthaltsräumen mit Tageslicht nach § 47 Abs. 2 BauO Bln konkretisiert. Der Plangeber darf sich danach nur so weit von den bauordnungsrechtlich Abstandsflächenregelungen entfernen, dass mittels baulicher Maßnahmen noch das notwendige Mindestmaß an Tageslicht und die Belüftung in Aufenthaltsräumen eingehalten werden kann.

IV.2.4.3.1 Besonnung

Beurteilungsgrundlagen und Vorgehensweise

Eine Definition der ausreichenden Besonnung findet sich weder im Baugesetzbuch noch in der Berliner Bauordnung. Es bestehen zudem keine konkretisierenden Rechtsvorschriften, die Grenz- oder Richtwerte für eine zumutbare Verschattung enthalten.

Als Orientierungshilfe für die Ermittlung und Bewertung der Besonnung wird die DIN EN 17037 „Tageslicht in Gebäuden“ herangezogen, die rechtlich nicht verbindlich ist und reine Empfehlungen enthält; sie stellt auch keine für verbindlich erklärte technische Baubestimmung im Sinne des § 86a BauO Bln dar.

Die DIN EN 17037 legt als möglichen Stichtag zur Prüfung der Besonnungssituation eine Zeitspanne zwischen dem 1. Februar und dem 21. März fest. Es wird hier auf den Tag der Tagundnachtgleiche am 21. März abgestellt, da hierdurch laut Gutachten eine Analogie zur bisherigen DIN 5034-1:2011 hergestellt wird.

In der DIN EN 17037 wird in Ziffer 5.3.1 und Anhang A.2 ausgeführt, dass eine Mindestbesonnungsdauer in mindestens einem Wohnraum in Wohnungen, in Patientenzimmern in Krankenhäusern sowie in Spielzimmern in Kindergärten sichergestellt werden sollte. Für Gewerbenutzungen wird keine Mindestbesonnungsdauer empfohlen; bei Räumen mit Bildschirmarbeitsplätzen ist eine Besonnung sogar unerwünscht. Für Freiflächen wie Parkanlagen, Gärten, Spielplätze oder Pausenhöfe von Schulen gibt es keine rechtlich verbindlichen Beurteilungskriterien. Eine Bewertung erfolgt hier verbalargumentativ im Einzelfall.

Entsprechend der DIN EN 17037 Anhang A.A2 existieren drei Empfehlungsstufen zur Besonnung, die sich in „gering“ mit 1,5 h, „mittel“ mit 3 h und „hoch“ mit 4 h Besonnung gliedern. In der Norm wird im Anhang A.A1 empfohlen, falls Aktivitäten in dem Raum von höheren Empfehlungsstufen profitieren könnten, würden diese Empfehlungsstufen ausgesprochen. Entsprechend dieser Systematik der DIN ist laut Gutachten davon auszugehen, dass im Regelfall die Empfehlungsstufe „gering“ mit 1,5 h Besonnung als auskömmlich anzusehen ist. Die genannten erforderlichen Besonnungszeiten beziehen sich dabei generell auf die astronomisch mögliche Besonnung, d. h. ohne Berücksichtigung von meteorologischen Einflüssen, wie Bewölkung etc.

Der Nachweisort für die Besonnungsdauer ist in DIN EN 17037 auf der Innenseite der Außenwand in einer definierten Höhe über der Brüstung und dem Fußboden. Da die Ermittlung der Besonnungsdauer auf Innenwandebene nach DIN EN 17037 mit einem größeren Aufwand verbunden ist, wurde hier eine mehrstufige Vorgehensweise als sinnvoll erachtet: Im Sinne einer Abschichtung wurde in einem ersten Schritt für das gesamte Plangebiet und das gesamte Umfeld (ohne Berücksichtigung, ob eine Wohnnutzung besteht und ob eine Abstandsflächenüberdeckung vorliegt oder nicht) die Besonnung auf Außenwandebene simuliert. Dies entspricht zwar nicht den Vorgaben der DIN EN 17037, bietet aber die Möglichkeit, Bereiche zu identifizieren, die so gut besont sind, dass sie sicher Empfehlungsstufe „gering“ erreichen, ohne eine Simulation der Besonnung im Innenraum durchführen zu müssen. Dies kann angenommen werden, wenn eine Außenwand am Stichtag 3 h oder länger besont ist. Umgekehrt kann für Bereiche, die auf Außenwandebene nicht oder nur sehr gering besont sind (weniger 1,5 h), auf eine weitere Untersuchung nach DIN EN 17037 verzichtet werden, da auch ohne Simulation der Besonnung im Innenraum ohne weiteres klar ist, dass die Empfehlungsstufe „gering“ nicht erreicht wird.

Für Bereiche mit Abstandsflächenüberdeckungen, die zwischen 1,5 und 3 h besonnt sind, wird in einem weiteren Schritt die Besonnungsdauer auf Innenwandebene nach DIN EN 17037 ermittelt.

Ergebnisse und Beurteilung der Besonnungssituation – Plangebiet

Nach den Ergebnissen der Simulation wird für die südwestlich und südöstlich orientierte Fassaden des Vorhabens auf Fassadenebene fast überall eine Besonnungsdauer von mindestens 4 h erreicht. Einzig die Südwestfassade des Gebäudeteils 1 weist hälftig eine Besonnungsdauer von mindestens 3 h auf.

Die nördlich orientierten Fassaden erreichen naturgemäß eine geringere Besonnungsdauer, dennoch weisen weitestgehend alle nordwestlichen und auch nordöstlichen Fassadenbereiche der Gebäudeteile 1 bis 4 eine Besonnungsdauer von mindestens 1,5 h auf Fassadenebene auf, wobei die nordwestlichen Fassaden eine Besonnungsdauer von ca. 1,5 h, die nordöstlichen Fassadenflächen eine Besonnungsdauer von 2,5 h nachweisen können. Entsprechend der oben beschriebenen Vorgehensweise erfolgte hier zusätzliche eine Betrachtung auf Innenwandebene. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass bei nah gegenüberliegenden und den nordwestlichen Fassaden teilweise eine Unterschreitung der Empfehlungsstufe „gering“ (1,5 h Besonnungsdauer) nach DIN EN 17037 zu erwarten ist. Auch bei vergrößerten Fenstern ist eine geminderte Besonnung der Nordwestfassaden, einzelner Teilbereiche der unteren Nordostfassaden sowie Teilbereiche der unteren Westfassaden, gegenüber der Fiktivbauten, von einer Unterschreitung der Empfehlungsstufe „gering“ betroffen.

Die Ergebnisse zeigen eine Besonnungssituation, die – insbesondere in innerstädtischen Lagen – gängig ist. Verschattungen, die ein planerisches Eingreifen auf Ebene des Bebauungsplans erforderlich machen würden, liegen nicht vor.

Ergebnisse und Beurteilung der Besonnungssituation – Umfeld

Bei Realisierung der Planung weisen großflächige Bereiche der südlich ausgerichteten Fassaden der Bestandsgebäude als auch die fiktive Bebauung auf den angrenzenden Nachbargrundstücken eine Besonnungsdauer von mindestens 4 h auf Fassadenebene auf. Die nördlichen Fassadenbereiche der Umgebungsbebauung werden - abhängig von der Nordorientierung - naturgemäß nicht oder gering besonnt.

An einigen wenigen Fassadenbereichen in der Umgebung sind mit Realisierung der Planung Reduzierungen der Besonnungsdauer auszumachen. Hauptsächlich sind hier die unmittelbar an das Vorhaben angrenzenden Bereiche betroffen.

Die größte Minderung der Besonnungsdauer ist an der Südwestfassade der Sporthalle der Fanny-Hensel-Schule (Schöneberger Straße 23) auszumachen. Zum großen Teil sind diese Fassaden jedoch nicht befenstert. Auch die Südostfassaden des östlicheren Teils der Fanny-Hensel-Grundschule weisen Minderungen von bis zu 12,5 % der direkten Besonnung auf. Auch hier wird weiterhin eine Besonnungsdauer von mindestens 3 h auf Fassadenebene erreicht. Der dem Vorhaben nächstgelegene Teil der Sporthalle weist im Bereich der Oberlichter eine Abnahme der Besonnungsdauer von bis zu 38 % auf. Die weiter entfernt liegenden Oberlichter weisen eine Abnahme von ca. 15 % auf. Alle Oberlichter weisen aber auch mit Realisierung der Planung weiterhin eine Besonnungsdauer von mindestens 4 h auf Fassadenebene auf. Zur Beurteilung der Verschattung des Schulhofs als Außenfläche gibt es keine rechtlich verbindlichen Beurteilungskriterien. Um dennoch auch diese Auswirkung des Vorhabens in die Abwägung einstellen zu können, wurden die Besonnung der Schulaußenflächen jeweils mit und ohne Realisierung der Planung jahreszeitlich differenziert und kumuliert über das ganze Jahr ermittelt. Wie erwartet, waren geringfügige Abnahmen auszumachen. Insgesamt nimmt

die Verschattung im Jahresmittel um ca. 10 % zu. Dies ist, auch im Hinblick auf die im Zuge des Klimawandels sich ändernden Anforderungen an die Beschattung von Freiflächen, hinnehmbar.

Gleiches gilt für die Besonnung der öffentlichen Grünanlage Schöneberger Straße 22A. Auch hier nimmt die Verschattung im Jahresmittel um ca. 10 % zu. Unter Berücksichtigung der Anpassung an den Klimawandel und dem Umstand, dass die Anlage in erster Linie eine Durchwegungsfunktion hat, ist diese Reduzierung auch hier hinnehmbar.

Weiterhin ist eine Veränderung der Besonnung an der Fiktivbebauung an der Schöneberger Straße 21A festzustellen. Die Realisierung der Planung führt zu einer Minderung der Besonnung an den unmittelbar angrenzenden Nordostfassaden der Fiktivbauten. Da sie aufgrund der Grenzständigkeit als Brandwand, d. h. ohne Fenster ausgeführt werden müssten, hat die direkte Besonnung hier keine Relevanz.

Reduzierungen der Besonnungsdauer sind weiterhin an den südwestlichen Gebäudefassaden der Gebäude Hafenplatz 1, 2 sowie Schöneberger Straße 13 festzustellen. Auch an den Südostfassaden der Gebäude Schöneberger Straße 8 - 12 ist eine Reduzierung der Besonnungsdauer von bis zu 15 % auszumachen. Alle diese Fassaden weisen jedoch auch mit Umsetzung der Planung weiterhin eine Besonnungsdauer von mindestens 4 h auf Fassadenebene auf.

Die Ergebnisse zeigen eine Besonnungssituation, die – insbesondere in innerstädtischen Lagen – gängig ist. Verschattungen, die hinsichtlich ihres absoluten Umfangs oder ihrer prozentualen Veränderung gegenüber der Bestandssituation, ein planerisches Eingreifen auf Ebene des Bebauungsplans erforderlich machen würden, liegen nicht vor.

IV.2.4.3.2 Belichtung

Beurteilungsgrundlagen und Vorgehensweise

Die Anforderungen an die Belichtung von Aufenthaltsräumen mit Tageslicht sind grundsätzlich im § 47 Abs. 2 BauO Bln verankert. Demnach müssen Aufenthaltsräume ausreichend mit Tageslicht belichtet werden können. Dies wird bauordnungsrechtlich damit präzisiert, dass die Aufenthaltsräume Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens einem Achtel der Netto-Grundfläche des Raumes einschließlich der Netto-Grundfläche verglasteter Vorbauten und Loggien haben müssen. Insbesondere bei Überdeckungen von Abstandsflächen ist diese Mindestgröße eine notwendige, aber gegebenenfalls nicht hinreichende Voraussetzung für die Belichtung mit Tageslicht. Deswegen wurde hier – zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse – zusätzlich die Belichtung nach den technischen Regelwerken untersucht. Diese sind zwar nicht verbindlich, können aber als Beurteilungsgrundlage herangezogen werden.

Die Anforderungen an eine ausreichende Belichtung mit (diffusem) Tageslicht sind gesetzlich nicht geregelt. Laut der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg darf der Plangeber nur dann geringere Abstände festsetzen, wenn er selbst ermittelt und bewertet, ob trotz Abstandsflächenunterschreitung „hinreichende Belichtungsanforderungen“ erfüllt sind, also „das bauordnungsrechtlich für den Regelfall vorausgesetzte Niveau an Belichtung mit Tageslicht“ eingehalten ist (vgl. Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg, Urteil vom 24. Juni 2021 – 2 A 28.17, juris, Rn 67 f). Laut dem Gericht ist daher zu prüfen, ob in Räumen hinter den Fassaden mit Abstandsflächenunterschreitung eine ausreichende Belichtung mit Tageslicht gegeben sei (vgl. Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg, Urteil vom 24. Juni 2021 – 2 A 28.17, juris, Rn 70). Dabei erkennt das Gericht an, dass die Untersuchung der Belichtung im Bebauungsplanverfahren mangels konkretisierter

Projektplanung nur „prognostisch“ erfolgen kann. Es genügt daher, „wenn die realistische Möglichkeit besteht, durch bauliche Maßnahmen die für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse notwendige Belichtung mit Tageslicht herzustellen“ (vgl. Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg, Urteil vom 24. Juni 2021 – 2 A 28.17, juris, Rn 68 f.).

Der relevante Maßstab ist dabei eine ausreichende Belichtung mit Tageslicht entsprechend der vom Gericht als maßgeblich erachteten DIN-Normen. Können die Empfehlungen der DIN-Normen nicht eingehalten werden, muss (konzeptionell) nachgewiesen werden, dass durch bauliche Maßnahmen oder auch die Umstände der örtlichen Situation im Einzelfall, gleichwohl eine ausreichende Belichtung mit Tageslicht gewährleistet werden kann.

Eine anerkannte Regel der Technik für die Ermittlung und Bewertung der Belichtung von Aufenthaltsräumen ist laut Gutachter die DIN 5034-1:2021-08. Die für die Ermittlung und Bewertung der Besonnung maßgebliche europäische Norm DIN EN 17037 enthält auch Angaben zur Ermittlung und Bewertung der Belichtung. Diese gehen über die Anforderungen der DIN 5034-1 hinaus. Die DIN 5034 ergänzt die DIN EN 17037 um „nationale Mindestanforderungen“. Laut der Ziffer 4.3 der DIN 5034 kann „nach diesem Abschnitt geprüft werden, ob die entstandenen Räume als Wohnraum nutzbar sind“. Da bei der Verkürzung von Abstandsflächen vorrangig nachzuweisen ist, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden können, wird gutachterlich die Anwendung der DIN 5034-1 empfohlen. Auch nach der Rechtsprechung ist zudem bereits äußerst fraglich, in welchem Umfang die DIN EN 17037 überhaupt im Rahmen der Umstände des Einzelfalls berücksichtigt werden kann, da sie nicht wie die DIN 5034 ausdrückliche Mindestwerte regelt, sondern lediglich die Versorgung mit Tageslicht als „gering“, „mittel“ oder „hoch“ bestimmt (vgl. Verwaltungsgericht München, Beschluss vom 30. September 2021 – 9 M SN.4956, BeckRS 2021, 45991, Rn. 21; Hessischer Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 3. Januar 2023 – 3 B 518.22, BeckRS 2023, 824, Rn. 34). Laut dem Gutachter zielt die DIN EN 17037 auf eine sehr gute Tageslichtversorgung ab, so dass zur Beurteilung gesunder Wohnverhältnisse mit Blick auf die Tageslichtversorgung (Belichtung) die DIN 5034-1 als geeigneteres Mittel in einem Bebauungsplanverfahren erscheint. Mit dem Nachweis nach DIN 5034-1 ist davon auszugehen, dass die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen an eine ausreichende Belichtung eingehalten werden.

Die Bewertung der Belichtung erfolgt nach DIN 5034-1 über den sogenannten Tageslichtquotienten. Er ist ein dimensionsloser Prozentwert und beschreibt das Verhältnis der Innenbeleuchtungsstärke zur Außenbeleuchtungsstärke, trifft aber keine unmittelbare Aussage über die Innenbeleuchtungsstärke selbst. Sie wechselt, zusammen mit der von der Uhrzeit und der Jahreszeit abhängigen Außenbeleuchtungsstärke. Orientierend kann man für Berlin nach DIN EN 17037 im Mittel eine Außenbeleuchtungsstärke von 13.900 Lux bei bedecktem Himmel zu Grunde legen. Bei einem Tageslichtquotienten von z. B. 1 % entspricht dies einer Innenbeleuchtungsstärke von rd. 140 Lux.

Die DIN 5034-1 legt für Wohnräume fest, dass die Helligkeit ausreichend ist, wenn der Tageslichtquotient auf einer definierten Bezugslinie (0,85 m über dem Fußboden, halbe Raumtiefe, jeweils 1 m Abstand von den beiden Seitenwänden) im Mittel mindestens 0,9 % und an der ungünstigsten Stelle mindestens 0,75 % beträgt. Zu den Wohnräumen zählen Aufenthaltsräume in Wohnungen, Räume mit Wohnfunktionen in Heimen, Internaten und ähnlichen Gemeinschaftseinrichtungen sowie Aufenthaltsräume zur Kinderbetreuung; nicht aber Räume, die (wie in Beherbergungsbetrieben oder Ferienwohnungen) nur der nicht dauerhaften Übernachtung dienen. Küchen, Flure und andere Räume, die primär nicht zum mehr als vorübergehenden Aufenthalt bestimmt sind, gelten auch dann nicht

als Wohnräume, wenn sie durch Einrichten von Ess-, Ruhe- oder Arbeitsplätzen zum zeitweiligen Aufenthalt genutzt werden.

Bezüglich der Mindestanforderungen für Arbeitsräume verweist die DIN 5034 auf die Technische Regel für Arbeitsstätten „Beleuchtung“ (ASR A3.4). Die Anforderung nach einer ausreichenden Belichtung mit Tageslicht wird erfüllt, wenn in Arbeitsräumen am Arbeitsplatz ein Tageslichtquotient größer als 2 %, bei Dachoberlichtern größer als 4 % erreicht wird.

Trotz fehlender bauordnungsrechtlicher Anforderungen an die Belichtung von Spielräumen (Indoor-Spielplatz) und Patientenräumen in Einrichtungen der ambulanten und stationären medizinischen Betreuung mit Tageslicht (s. u.), erfolgt hier eine Beurteilung nach ASR A3.4.

Trotz fehlender bauordnungsrechtlicher Anforderungen an die Belichtung von Sporträumen mit Tageslicht (s. u.) erfolgt hier eine Beurteilung nach DIN 67526-3. Danach ist der Helligkeitseindruck in Sportstätten ausreichend, wenn der Tageslichtquotient auf einer horizontalen Bezugsebene gemessen in einer Höhe von 1,0 m über dem Fußboden am ungünstigsten Punkt mindestens 2 %, in Hallen mit Dachoberlichtern den Mittelwert von mindestens 4 %, nicht unterschreiten. Die Sporthalle der Fanny-Hensel-Grundschule an der Schöneberger Straße 24 wird über drei große Fensteröffnungen an der südöstlichen Fassade belichtet. Zusätzlich erhält die Sportfläche durch Oberlichter in den Sheddächern weiteres Tageslicht.

Keine Anforderungen an die Belichtung mit Tageslicht sind gemäß § 47 Abs. 3 BauO Bln an Aufenthaltsräume zu stellen, deren Nutzung eine Beleuchtung mit Tageslicht verbietet, sowie an Verkaufsräume, Schank- und Speisegaststätten, ärztliche Behandlungs-, Sport-, Spiel-, Werk- und ähnliche Räume.

Können die Anforderungen der technischen Regelwerke erreicht werden, so kann davon ausgegangen werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf die Belichtung uneingeschränkt gewahrt sind und dass die Mindestanforderungen an die Belichtung nach § 47 Abs. 2 und 3 BauO Bln bei Umsetzung des Bauvorhabens eingehalten werden können. Werden die Anforderungen nicht erreicht, ist der räumliche Umfang (betroffene Außenwandflächen) und der Grad der Unterschreitung (Tageslichtquotient, Besonnungsdauer) konkret zu ermitteln. Dann ist zu prüfen, ob und mit welchen Maßnahmen eine ausreichende Belichtung sichergestellt werden kann.

Laut Gutachten ist ein Rückschluss aus der Besonnungssituation auf die Belichtungssituation nicht ohne weiteres möglich, weil bei der Simulation der Belichtung ein gleichmäßig ausgeleuchteter, bedeckter Himmel zu Grunde gelegt wird. Hier müssen vorsorglich alle Außenwandbereiche mit Abstandsflächenüberdeckungen untersucht werden, bei denen eine ausreichende Belichtung nicht offensichtlich gegeben ist. Untersuchungen der zu erwartenden Tageslichtversorgung von Aufenthaltsräumen wurden für folgende Außenwände durchgeführt:

- Vorhabengrundstück: Südostfassade des Gebäudeteils 1, Südwestfassade des Gebäudeteils 3
- Schöneberger Straße 23: Oberlichter Sporthalle
- Schöneberger Straße 21A: Bürogebäude auf dem rückwärtigen Grundstücksteil, jeweils Nordwest- und Südostfassade der Fiktivbebauung auf der Zufahrt, südwestlicher Teil der Fiktivbebauung auf dem rückwärtigen Grundstücksteil
- Schöneberger Straße 23: jeweils Nordwest- und Südostfassade der straßenseitigen und des hinteren Gebäudes.

Dabei wurde in der ersten Stufe geprüft, ob die Anforderungen an die Belichtung nach DIN 5034 und ASR A3.4 bei standardisierten, beispielhaften Raumgrößen und Fenstergrößen, die nur die Mindestanforderungen nach § 47 Abs. 2 Satz 2 BauO aufweisen (Standardräume), eingehalten werden. Wo dies nicht der Fall war, erfolgte in der zweiten Stufe eine Detailbetrachtung mit den tatsächlich bestehenden bzw. geplanten Raum- und Fenstergrößen. Für die Sporthalle wurde direkt auf die bestehenden Raum- und Fenstergrößen abgestellt.

Ergebnisse und Beurteilung der Belichtung – Plangebiet

Die Untersuchung hat ergeben, dass - mit Ausnahme von einzelnen Einheiten innerhalb der ersten fünf Vollgeschosse – durch Standardräume die Mindestanforderungen für eine ausreichende Helligkeit großflächig im Plangebiet erfüllt werden können.

Für das EG – 3. OG der Südostfassade des Gebäudeteils 1 und das EG – 4. OG der Südwestfassade des Gebäudeteils 3 konnte dieser Nachweis jedoch nicht erbracht werden. Daher erfolgte für diese kritischen Bereiche eine detaillierte Betrachtung der Tageslichtverfügbarkeit. Nach der Projektplanung sind in den kritischen Bereichen vom EG bis zum 3. OG gewerblich genutzte Flächen sowie eine Indoor-Spielfläche, welche sich über zwei Geschosse erstreckt, geplant. Im vierten Obergeschoss befinden sich die maßgeblichen Wohnnutzungen.

Untersucht wurden das 2. OG der Südostfassade des Gebäudeteils 1 und das EG – 4. OG der Südwestfassade des Gebäudeteils 3. Auf eine Untersuchung des EG und 1. OG der Südostfassade des Gebäudeteils 1 konnte verzichtet werden, da dort eine außenliegende Treppe geplant ist. Auf eine Untersuchung des 3. OG der Südostfassade des Gebäudeteils 1 konnte verzichtet werden, da die Belichtungssituation dort mit dem 2. OG vergleichbar oder besser ist. Für die kritischen Bereiche wurde die Projektplanung herangezogen und das Untersuchungsmodell nach den dort dargestellten Räumen und Fenstern modelliert. In den Berechnungen war Grundlage, dass laut Projektplanung bei den gewerblichen Nutzungen und der Indoor-Spielfläche bodentiefe Fenster mit einer großflächigen Fassadenöffnung vorgesehen sind. Für die Wohnungen zeigt die Projektplanung breite Fensterflächen mit einer Brüstungshöhe von 90 cm.

Im Ergebnis lässt sich festhalten, naturgemäß im Fensternahbereich die natürliche Helligkeit am größten ist. Für die geplante gewerbliche Nutzung und die Indoor-Spielfläche (EG – 3. OG) kann fensternah ein Tageslichtquotient von 2 % nachgewiesen werden. Damit wird den Empfehlungen der Arbeitsstättenverordnung entsprochen. Dabei ist insbesondere für weiter in die Tiefe gehende Bereiche die Hinzuziehung von ausreichend Kunstlicht erforderlich. Im 4. OG, dem maßgeblichen ersten Wohngeschoss, konnte in sämtlichen geprüften Wohneinheiten ein mittlerer Tageslichtquotient von über 0,9 % ermittelt werden, sodass die Empfehlungen der DIN 5034-1 an eine ausreichende Helligkeit erzielt werden.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass den Anforderungen hinsichtlich einer ausreichenden Tageslichtversorgung für Wohnnutzungen der DIN 5034-1 sowie den Anforderungen der ASR 3.4 für Arbeitsplätze mit Realisierung der Planung, auch unter Berücksichtigung der fiktiven Bebauung, in beiden Varianten entsprochen werden kann. Dies setzt jedoch für die kritischen Bereiche mit Abstandsflächenüberdeckung die Umsetzung der in der Projektplanung vorgesehenen Nutzungen und der großflächigen Fensteröffnungen voraus.

Selbst wenn in einigen Teilbereichen größere Fensteröffnungen und Nutzungsbeschränkungen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse umgesetzt werden müssen, ist grundsätzlich von

einer problemlosen Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans auszugehen, da entsprechende Verpflichtungen im Durchführungsvertrag festgehalten werden. Eine Anpassung des Wettbewerbsergebnisses durch Änderung der Stellung der Gebäude und/oder des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, lässt sich aus den Ergebnissen nicht ableiten.

Ergebnisse und Beurteilung der Belichtung – Umfeld

Auch für die das Vorhabengrundstück umgebenden Nutzungen wird aufgrund der Abstandsflächenüberdeckung zum Plangebäude eine Tageslichtuntersuchung durchgeführt. Grundlage bilden in der ersten Stufe wiederum Standardräume. Auch hier kann im Ergebnis der Untersuchung festgestellt werden, dass im Umfeld auch bei Realisierung der Planung eine ausreichende Tageslichtversorgung der jeweils zulässigen Nutzungsart, auch unter Berücksichtigung der fiktiven Bebauung, gewährleistet werden kann. Dies gilt auch für die Sporthalle.

Abschließend kann festgestellt werden, dass bei Umsetzung der Planung i. V. m. der Verkürzung der Abstandsflächen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf die Belichtung im Sinne des Abstandflächenrechts bei der bestehenden und bei der planungsrechtlichen zulässigen, fiktiven Bebauung gewahrt werden kann und die Planung somit vollzugsfähig ist.

IV.2.4.3.3 Belüftung

Die Belüftung von Aufenthaltsräumen dient einer ausreichenden Versorgung mit Frischluft sowie der Abführung von Feuchtigkeit und unerwünschten Gerüchen. Das Lüften erfolgt dabei überwiegend durch das zeitweilige Öffnen der Fenster.

Situationen, bei denen in Folge der Abstandsflächenverkürzungen eine ausreichende Belüftung über die gemäß § 47 Abs. 2 Satz 2 BauO Bin herzustellenden Fensteröffnungen nicht sichergestellt werden kann, sind nicht erkennbar. Zudem kann, wo eine freie Lüftung nicht möglich bzw. nicht erwünscht ist, eine ausreichende Belüftung mit mechanischen Lüftungsanlagen sichergestellt werden.

IV.2.4.3.4 Sozialabstand

Ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet den Wohnfrieden, indem er vor menschlichen Lebensäußerungen aller Art schützt, die bei zu großer Nähe gegenüberliegender Fensteröffnungen herüberdringen und störend wirken können. Zur Wahrung der Privatsphäre schützt er zudem vor übermäßigen Einblickmöglichkeiten in die jeweiligen Wohnungen. Das Schutzziel betrifft Aufenthaltsräume von Wohnungen. Einblickmöglichkeiten in sonstige Räume wie bspw. Büros, Pausenräume, Gästezimmer in Beherbergungsstätten sowie Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen) müssen im Regelfall hingenommen werden.

Auf Ebene des Bebauungsplans kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen an den Wohnfrieden gewahrt sind, wenn vor zwei gegenüberliegenden Außenwänden jeweils die Mindestdiefe der Abstandsflächen von 3 m (vgl. § 6 Abs. 5 BauO Bin) eingehalten wird. Dies entspricht einem Abstand der Außenwände zueinander von 6 m.

Zu betrachten waren im vorliegenden Fall die im Vorhabengebäude geplanten Wohnungen. Im Umfeld des Plangebiets sind auf den von Abstandsflächenverkürzungen betroffenen Flächen keine Wohnungen vorhanden und – im Hinblick auf die fiktiven Gebäude – auch nicht zulässig. Auf dem Vorhabengrundstück halten die Außenwände zueinander und zu den auf den Nachbargrundstücken bestehenden Gebäuden einen Abstand von 6 m ein. Bei Realisierung der fiktiven Bebauung entlang der

südwestlichen Grundstücksgrenze würde dieses Maß jedoch unterschritten werden. Da die Außenwände der fiktiven Bebauung entlang der Grenze zum Vorhabengrundstück als fensterlose Gebäudeabschlusswände zu errichten wären, kann gleichwohl davon ausgegangen werden, dass die Privatsphäre von Wohnungen im Wohnhochhaus gewahrt wird.

IV.2.4.3.5 Brandschutz

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 bauordnungsrechtlichen Anforderungen an den Brandschutz und die Notfallrettung im Sinne der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung bleiben durch die zugelassenen Abstandsflächenverkürzungen unberührt und können eingehalten werden:

Die Außenwände des Vorhabengebäudes halten untereinander und zu den Grundstücksgrenzen eine Entfernung von mindestens 2,5 m ein. Die Ausbildung von Gebäudeabschlusswänden (§ 30 BauO Bln) ist hier nicht erforderlich. Da Teile des Vorhabens mehr als 50 m von der Schöneberger Straße entfernt liegen, ist die Herstellung einer Feuerwehrezufahrt erforderlich. Diese kann auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nachgewiesen werden. Eine Umfahrung der Gebäude zu Lösch- bzw. Rettungszwecken ist nicht erforderlich, da die Löschung und Rettung bei Hochhäusern auf anderem Wege gewährleistet wird.

IV.3 Verkehrsflächen, Gehrechte

IV.3.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Die Schöneberger Straße weist im gegenwärtigen Bestand eine Fahrbahnbreite von insgesamt 7,2 m auf. Sie wird ihrer Funktion als örtliche Straßenverbindung gerecht. Die beidseitigen Gehwege inklusive der Radwege weisen eine Breite von jeweils ca. 5 bis 6 m auf. In der Schöneberger Straße wird überwiegend beidseitig geparkt. Auf beiden Seiten der Straße bestehen zwischen Fahrbahn und Gehweg Parkstreifen.

Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung (Hoffmann-Leichter, 30.01.2025 / 01.10.2025) ergaben, dass kein Handlungsbedarf hinsichtlich der Straßenbreite zu erwarten ist. Die gemäß AV Geh- und Radwege (Berlin, März 2023) geforderte Mindestbreite von straßenbegleitenden Gehwegen von 2,5 m, in Ausnahmefällen von 2 m, ist im Bestand, mit Ausnahme des auf öffentlichem Straßenland stehenden Bestandsgebäudes, auf der Ostseite der Schöneberger Straße bereits realisiert. Da mit der Durchführung der angestrebten Planung das Bestandsgebäude entfernt wird, ergibt sich zukünftig eine Verbesserung gegenüber der Bestandssituation. Zukünftig kann eine Gehwegbreite von ca. 4 m erreicht werden. Auch die Mindestbreite für straßenbegleitende Radwege von 1,6 m ist im Bestand bereits realisiert. Daher soll die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegende Fläche der Schöneberger Straße zur Sicherung der Erschließung in Lage und Dimensionierung bestandsorientiert entsprechend ihrer Widmung als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden.

IV.3.2 Gehrechte

TF 6.2 Die mit a bezeichnete Fläche ist zwischen der Schöneberger Straße und der nordöstlich angrenzenden Grünfläche mit einem durchgängigen Gehrecht in einer Breite von mind. 2,5 m zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit der Festsetzung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit wird den Darstellungen des FNP entsprochen, der in diesem Bereich eine Grünverbindung darstellt. Die Durchwegung dient als Ergänzung der nordöstlich angrenzenden grünen Wegeverbindung zwischen dem Mendelssohn-Bartholdy-Park und dem Elise-Tilse-Park.

Mit der Durchwegung wird auch dem Mobilitätsgesetz (MobG BE) entsprochen. Gem. § 50 Abs. 4 MobG BE soll die Einrichtung von abkürzenden Fußwegen durch geschlossene Bauwerke oder Anlagen (Blockdurchwegungen) systematisch gefördert und bei allen Planungen berücksichtigt werden.

Die Festsetzung entspricht weiterhin der Planungsabsicht des BA Friedrichshain-Kreuzberg, eine öffentliche Durchwegung auf dem zu beplanenden Grundstück umzusetzen sowie der Vorgabe im Rahmen des Realisierungswettbewerbs, den Außenraum und die öffentlichen Zonen zugänglich für alle zu planen (s. Kap. AIII.5).

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 6.2 wird die fußläufige Verbindung zwischen der Schöneberger Straße und der nordöstlich angrenzenden Grünfläche in einer Mindestbreite von 2,5 m planungsrechtlich gesichert. Die Mindestbreite resultiert aus dem Durchgang zwischen den Gebäudeteilen. Die „Hofflächen“ zur Schöneberger Straße und der öffentlichen Grünanlage werden entsprechend dem Freianlagenplan offen gestaltet und es werden weiträumige Bewegungsflächen zur Verfügung stehen.

Zur Anbindung des Vorhabens an den Fußweg in der öffentlichen Grünanlage sind dort Umgestaltungen erforderlich. Die Freianlagenplanung für das Vorhabengrundstück sieht für diesen Bereich die Möglichkeit eines Übergangs zur öffentlichen Grünanlage vor. Weitere Planungen auf den öffentlichen Flächen obliegen dem Straßen- und Grünflächenamt (SGA) des Bezirks.

Die Durchwegung soll fußläufig und nicht mit dem Fahrrad erfolgen, um Konfliktsituationen zu vermeiden.

Eine Absicherung des Gehrechts erfolgt im DV (s. Kap. AV.2)

IV.4 Grünfestsetzungen/Pflanzbindungen

Die Projektplanung sieht für das Wohnhochhaus verschiedene Maßnahmen der Begrünung vor. Dies sind Baumpflanzungen im Außenraum sowie begrünte Dach- und Fassadenflächen.

Die Baumpflanzungen und die Begrünung der Dachflächen werden textlich festgesetzt.

Fassadenbegrünungen sind, da sie aus Brandschutzgründen nicht geschossübergreifend zulässig sind, in Form von in die Fassadenstruktur integrierten Pflanzkästen vorgesehen. Die Begrünung der Fassaden wird über die Projektplanung (Fassadenansichten), die Anlage zum Durchführungsvertrag wird, gesichert.

IV.4.1 Anpflanzung von Bäumen

TF 5.1 Im urbanen Gebiet sind mindestens acht klimaresistente, standortgerechte, mittelkronige Laubbäume mit einem Mindestumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Bäume verbessern die Wohnqualität und sichern eine angemessene Freiflächengestaltung. Sie tragen dazu bei, dass die, aufgrund der zulässigen baulichen Dichte nur begrenzt zur Verfügung stehenden Freiflächen, adäquat genutzt werden können und trotz der zulässigen Bebauung eine angemessene Begrünung im Plangebiet erfolgt. Baumpflanzungen leisten darüber hinaus einen Beitrag zur Sicherung der Funktionen des Naturhaushaltes und haben Bedeutung für die Biotopentwicklung und das Landschaftsbild. Sie bieten Nistmöglichkeiten für Vögel und Lebensraum für Kleintiere.

Es liegt eine Freianlagenplanung für das Plangebiet vor, welche die Gestaltung und Bepflanzung sowie die Nutzungsgliederung der Freiflächen im Einzelnen darstellt. Auf der begrenzten Fläche mit den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen (Wegeflächen, Versickerungsanlagen etc.) ist die Anpflanzung von acht Bäumen umsetzbar.

IV.4.2 Dachbegrünung/Retention

TF 5.2 Im urbanen Gebiet sind mindestens 50 % der Dachflächen zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Zudem sind die Dachflächen zu mind. 80 % als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a) BauGB)

Zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, zum Schutz des Mikroklimas und im Interesse einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung wird eine Dachbegrünung festgesetzt. Die Dachbegrünung verbessert darüber hinaus das Niederschlagswasserrückhaltevermögen der Dachflächen. Das Niederschlagswasser wird teilweise in der Substratschicht gespeichert und wieder verdunstet, teilweise zumindest zeitlich verzögert weitergegeben. Die Dachbegrünung wirkt staubbindend und trägt zur Verminderung der negativen Auswirkungen auf das Mikroklima durch eine geringere Albedo im Vergleich zu normal gedeckten Dächern bei. Sie bietet zahlreichen Pflanzen- und Tierarten einen Lebensraum und fördert damit die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes. Sie wirkt kaltluftbildend und - bei austauscharmen Wetterlagen - anregend auf Ausgleichströmungen. Der Energie- und Wärmebedarf (und damit gleichzeitig die Betriebskosten) des Gebäudes werden durch den zusätzlichen Dachaufbau verringert und es wird einer Aufheizung des Daches entgegengewirkt. Mit der Begrünung der Dachflächen werden die im LaPro Berlin und im StEP Klima 2.0 formulierten Ziele berücksichtigt.

Mit der textlichen Festsetzung wird sichergestellt, dass ein Mindestanteil von 50 % der Dachflächen begrünt wird und die beschriebenen Funktionen entfaltet. Die verbleibenden Flächen sind ausreichend, um erforderliche Nutzungen wie z. B. Aufenthaltsflächen für die Bewohnenden, Kleinkindspielbereiche und technische Aufbauten unterzubringen.

Es wurde geprüft, ob die ökologische Wertigkeit der begrünten Dachflächen durch die Festsetzung von Biodiversitätsdächern (z. B. Integration von Habitatelementen wie Totholz, Sand- oder Steinflächen oder feuchten Senken) erhöht werden kann. Da sich die Dachbegrünungen aber weitestgehend

oberhalb der Hochhausgrenze befinden, wurde der Nutzen für z. B. Insekten und Vögel als zu gering eingeschätzt.

Die festgesetzte Stärke des durchwurzelbaren Teils des Dachaufbaus von mindestens 10 cm entspricht dem technischen Standard für extensive Dachbegrünungen und erfordert keinen unverhältnismäßig hohen statischen Aufwand. Auf den Dachflächen der Sockelgeschosse ist auch eine intensive Begrünung in Pflanztrögen geplant, hier werden Substratstärken deutlich höher sein.

Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, entsprechend dem Berliner Solargesetz, ist durch die Verpflichtung zur Dachbegrünung nicht ausgeschlossen. Solaranlagen auf begrünten Dachflächen sind bei entsprechender Pflanzenauswahl und einer Aufständigung der Anlagen realisierbar.

Dem Konzept zur Regenentwässerung (s. Kap. AIV.4.3) entsprechend, wird ergänzend zur Dachbegrünung die Ausbildung von mind. 80 % der Dachflächen als Retentionsdächer festgesetzt. Retentionsdächer dienen der Rückhaltung sowie der verzögerten Abführung des Regenwassers. Sie gewährleisten in Kombination mit dem geplanten Mulden-Rigolen-System, dass der Wasserhaushalt in seinem natürlichen Zustand erhalten wird.

Die Festsetzung der Retentionsdächer ist in Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes städtebaulich erforderlich und soll eine geordnete, fachplanerisch konzipierte Entwässerung sicherstellen.

IV.4.3 Versickerung des Niederschlagswassers

TF 5.3 Das im urbanen Gebiet anfallende Niederschlagswasser ist vollständig durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung zurückzuhalten und zu versickern. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 36a Abs. 3 BWG)

Ziel ist es, den Wasserhaushalt, trotz des zu erwartenden hohen Versiegelungsgrades, weitgehend in seinem natürlichen Zustand erhalten bzw. in möglichst geringem Umfang zu beeinflussen. Um dies zu gewährleisten, soll das innerhalb des Baugebietes anfallende Niederschlagswasser vollständig durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme bzw. andere Maßnahmen gleicher Wirkung (z. B. Zisternen) in dem Baugebiet zurückgehalten und versickert werden.

Durch den hohen Versiegelungsgrad fließt das anfallende Niederschlagswasser schnell ab, so dass – ohne weitere Maßnahmen - zur naturnahen Versickerung und Verdunstung und damit zur Kühlung der Stadt weniger Wasser zur Verfügung stehen würde. Zusätzlich könnte bei Starkregenereignissen eine Überlastung der Kanalisation stattfinden, die zu zusätzlichen Einträgen von Schad- und Nährstoffen in Gewässer mit gravierenden Folgen führen kann. Daher erfolgt in Berlin eine Neuausrichtung des Regenwassermanagements von einer reinen Ableitung hin zu einem Umgang auf den Grundstücken im Sinne einer klimaangepassten Stadtentwicklung. Die Vorgehensweise, die auch aufgrund der begrenzten Aufnahmekapazität des vorhandenen öffentlichen Entwässerungssystems erforderlich ist, dient gleichzeitig der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und dem Gewässerschutz. Durch Abflussvermeidung, Verdunstung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wird diesem Aspekt Rechnung getragen. Die natürlichen Lebensgrundlagen und die Leistungsfähigkeit der Naturgüter - hier die Wasserhaushaltsfunktionen - werden geschützt. Nach § 36a des Berliner Wassergesetzes soll Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist bzw. sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser nicht zu erwarten sind.

Eine leistungsfähige Niederschlagsentwässerung im Plangebiet wurde konzeptionell auf der Grundlage der Projektplanung nachgewiesen (Konzept Regenentwässerung AKUT Umweltschutz Ingenieure Burkard und Partner mbB, August 2025). Die Freianlagenplanung, deren Umsetzung durch Regelung im Durchführungsvertrag gesichert wird, stellt die im nachfolgenden beschriebenen Maßnahmen (Versickerungsrigolen, Retentionsboxen auf der Tiefgarage und auf den Dächern, Ausmuldungen/Abstufungen) dar.

Zur geplanten Regenwasserbewirtschaftung zählt die Retention und gedrosselte Ableitung von Regenwasser in unterirdische Versickerungsrigolen sowie der kurzzeitige Rückhalt von Regenwasser aus Starkregenereignissen auf Oberflächen der Dächer und auf dem Boden zum Schutz vor Überflutung von benachbarten Grundstücken. Als weiteres Element wird Regenwasser auf den begrünten Dächern und an den zum Teil begrünten Fassaden der Gebäude verdunstet. Die Dachflächen sollen als grüne Retentionsdächer ausgebaut werden (s. Kap. AIV.4.2).

Die Retentionsräume auf den Dächern werden gedrosselt über Fallleitungen und unterirdische Entwässerungsleitungen in die Versickerungsrigolen entwässert. Die befestigten Flächen am Boden werden über Entwässerungsrinnen oder Hofeinläufe entwässert und das Regenwasser den unterirdischen Rigolen zugeleitet. Neben den Retentionsräumen in den Versickerungsanlagen müssen für die Rückhaltung von Starkregen weitere Rückhalteräume auf dem Grundstück geschaffen werden. Hierzu wird die Tiefgarage in den nicht überbauten Bereichen mit Retentionshohlkörpern belegt. Hierdurch lässt sich ein Großteil des Rückhaltevolumens zur Verfügung stellen. Zusätzlich werden die befestigten Flächen des Grundstückes durch Ausmuldungen, Abstufungen, baulichen Abgrenzungen und Vertiefungen so gestaltet, dass das anfallende Regenwasser bei Starkregen auch auf diesen Flächen zurückgehalten wird und nicht in das Gebäude eindringen oder auf Nachbargrundstücke ablaufen kann.

Mit Umsetzung der im Konzept dimensionierten Versickerungsanlagen kann der 5-jährliche Regen in den Untergrund versickert werden. Ebenfalls kann das Volumen eines 100-jährlichen Starkregenfalls in den Retentionsvolumen auf den Dächern, der Tiefgarage und im angrenzenden Bodenbereich und zusätzlich auf den Flächen der Außenanlagen aufgefangen und zwischengespeichert werden, um nach dem Regenereignis über die Rigolen zu versickern.

IV.4.4 Bindung an den Durchführungsvertrag

TF 6.1 Im urbanen Gebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet. (Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3a BauGB)

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan VI-150g-2a VE wird im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) von § 12 Abs. 3a BauGB Gebrauch gemacht. Die Festsetzung eines urbanen Gebietes und die textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 und 1.2 lassen im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) zur Art der baulichen Nutzung Spielräume gegenüber der Projektplanung bzgl. des konkreten Nutzungskonzeptes zu.

Deshalb wird auf Grundlage von § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Bereich des VEP (Urbanes Gebiet) im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

IV.5 Lärmschutz

Werden in Bebauungsplänen sensible Nutzungen nahe von Emissionsquellen platziert oder sind bei Umsetzung der Planung zusätzliche Emissionen zu erwarten, erfordert das Gebot der Konfliktbewältigung eine Auseinandersetzung mit den zu erwartenden Immissionsbelastungen im Bebauungsplanverfahren, um zu gewährleisten, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden können. Eine Verlagerung auf eine nachgelagerte Planungsebene (z. B. das Baugenehmigungsverfahren oder die Objektplanung) ist nur insoweit zulässig, wie die Umsetzung der nach den Zielen des Bebauungsplans erforderlichen Maßnahmen, dort möglich und verbindlich gesichert ist.

Es wurde daher geprüft, ob durch Schallemissionen/-immissionen, erhebliche Nachteile oder Belästigungen entstehen, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Dies betrifft insbesondere Schallemissionen durch den Verkehr. Auch der in unmittelbarer Nähe gelegene Sportplatz sowie die im Plangebiet und der Umgebung gelegenen Anlagen verursachen Emissionen, die betrachtet wurden.

IV.5.1 Untersuchungsumfang und Beurteilungsgrundlagen

Zum Entwurf des Bebauungsplans wurde eine schalltechnische Untersuchung (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen B-Plan VI-150g-2a VE, 02.10.2025) durchgeführt. Untersucht wurden die Quellen Verkehrslärm, Gewerbelärm (Anlagen im Sinne der TA Lärm) und Sportlärm. Freizeitlärm ist für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant.

In dem Berechnungsmodell wurden große Hindernisse mit einer relevanten Schallabschirmung (Bauwerke) berücksichtigt. Die Höhen und Lage der bestehenden Gebäude wurden dem digitalen Stadtmodell entnommen. Die Topographie wurden mit dem digitalen Geländemodell im Berechnungsmodell berücksichtigt. Für das Vorhabengebäude wurde für die Fassaden jeweils die äußere Gebäudeabmessung berücksichtigt.

Die Beurteilung städtebaulicher Planungen im Hinblick auf Schallschutzbelange erfolgt nach der DIN 18005:2023-07 (Schallschutz im Städtebau). Im Beiblatt 1 werden für die aus den Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung abgeleiteten Baugebiete für die städtebauliche Planung schalltechnische Orientierungswerte (SOW) angegeben, deren Einhaltung tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) anzustreben ist.

Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005

Nutzung	Tag (6 - 22 Uhr)	Nacht (22 - 6 Uhr)
Allgemeine Wohngebiete	55 dB(A)	45/40 dB(A)*
Urbane Gebiete	60 dB(A)	50/45 dB(A)*
Kerngebiete	63 dB(A)	53/45 dB(A)*
Gewerbegebiete	65 dB(A)	55/50 dB(A)*
Grünflächen	55 dB(A)	55 dB(A)

* der niedrigere Wert gilt für Gewerbelärm

Die SOW von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Verkehrs- bzw. 45 dB(A) nachts für Industrie-, Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärm werden zur Beurteilungsgrundlage gemacht. Angesichts des geplanten Wohnanteils von rd. 65 % der Geschossfläche, ist die Zugrundelegung eines höherer Schutzanspruchs, wie ihn der Lärmleitfaden bei einem sehr hohem Wohnanteil empfiehlt, hier nicht angezeigt.

Bei Einhaltung der SOW ist ohne Weiteres von einer Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auszugehen. Können die SOW bei einer bereits gegebenen Vorbelastung, z. B. durch das Heranrücken einer schutzbedürftigen Nutzung an eine vorhandene Schallquelle, nicht eingehalten werden, müssen im Rahmen der Abwägung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Festsetzung von aktiven und passiven Maßnahmen zum Schallschutz im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Bei sehr hohen Lärmbelastungen, insbesondere durch Verkehrslärm, ist weiterhin die Schwelle zu möglichen Gesundheitsgefährdungen (70 dB(A), 60 dB(A) nachts) ein wichtiger Orientierungspunkt bei der Prüfung und Abwägung von Maßnahmen zum Schallschutz.

Die im Lärmleitfaden genannten Abwägungsgrundsätze ergänzen die Beurteilungsgrundlagen. Die Überschreitung der SOW wird als gering erachtet, wenn der SOW tagsüber nicht, und nachts um weniger als 2 dB (A) überschritten wird. Sind die Überschreitungen größer, so handelt es sich um deutliche Überschreitungen.

Die städtebauliche Norm DIN 18005 ersetzt jedoch nicht die anlagenbezogenen Regelwerke zum Schallschutz. Für Verkehrs-, Gewerbe- und Sportlärm existieren einschlägige, anlagenbezogene Vorschriften und Immissionsrichtwerte (IRW), deren Einhaltung im Zulassungsverfahren nachzuweisen ist. Diese Richtwerte sollten auch bei städtebaulichen Planungen beachtet werden, um spätere Konflikte zwischen der Anlage und schutzbedürftigen Nutzungen zu vermeiden.

Im Rahmen der Beurteilung von Gewerbelärm wird als anlagenbezogene Vorschrift die Technische Anleitung Lärm (TA Lärm) herangezogen. Hier ist im Bauzulassungsverfahren der Nachweis zu erbringen, dass die IRW am "maßgeblichen Immissionsort", d. h. bei bebauten Flächen 50 cm außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes i. S. d. der DIN 4109, eingehalten werden.

Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel gemäß TA-Lärm (Auszug)

Nutzung	Tag (6 - 22 Uhr)	Nacht (22 - 6 Uhr)
Kern-, Dorf- und Mischgebiete	60 dB(A)	45 dB(A)
Urbane Gebiete	63 dB(A)	45 dB (A)
Gewerbegebiete	65 dB(A)	50 dB(A)

Für die Beurteilung der durch Vereinssport verursachten Geräusche sind die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) heranzuziehen. Diese gilt für die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb von Sportanlagen, die immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungspflichtig sind. Damit sind mit Ausnahme von Schießanlagen und bestimmten Motorsportanlagen alle sonstigen Sportanlagen erfasst. Grundsätzlich ist nach § 5 Abs. 3 Satz 1 der 18. BImSchV davon auszugehen, dass Geräusche infolge des Schulsports privilegiert sind und als sozialadäquat gelten.

Der Tag wird gemäß 18. BImSchV in Beurteilungszeiten unterteilt (s. Tabellen Beurteilungszeiträume der 18. BImSchV). Die Ruhezeit mittags an Sonn- und Feiertagen entfällt, wenn die Zeit der Geräuscherzeugung zwischen 09:00 und 20:00 Uhr weniger als 4 h beträgt.

Beurteilungszeiträume der 18. BImSchV

Werktags	
1. Ruhezeit morgens	06:00 Uhr bis 08:00 Uhr
2. Ruhezeit abends	20:00 Uhr bis 22:00 Uhr
3. tags	06:00 Uhr bis 22:00 Uhr
4. nachts	00:00 Uhr bis 06:00 Uhr und 22:00 Uhr bis 24:00 Uhr
Sonn- und Feiertags	
1. Ruhezeit morgens	07:00 Uhr bis 09:00 Uhr
2. Ruhezeit mittags	13:00 Uhr bis 15:00 Uhr
3. Ruhezeit abends	20:00 Uhr bis 22:00 Uhr
4. tags	07:00 Uhr bis 22:00 Uhr
5. nachts	00:00 Uhr bis 07:00 Uhr und 22:00 Uhr bis 24:00 Uhr

Die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Die Berücksichtigung der erhöhten Störwirkung von Geräuschen innerhalb der Ruhezeiten erfolgt in der 18. BImSchV durch Absenkung der Richtwerte. Gemittelt wird am Tage über alle Stunden der jeweiligen Beurteilungszeiträume. Nachts wird die energetisch gemittelte Geräuschemission während der ungünstigsten vollen Stunde zur Beurteilung herangezogen. Einzelne Geräuschspitzen (Maximalpegel) dürfen die Richtwerte um nicht mehr als 30 dB(A) am Tage und um nicht mehr als 20 dB(A) in der Nacht überschreiten.

Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV

Gebietsnutzung	Immissionsrichtwerte		
	tags, außer Ruhezeit morgens	Ruhezeit morgens	nachts (ungünstigste Stunde)
Gewerbegebiete	65 dB(A)	60 dB(A)	50 dB(A)
Kern-, Dorf-, Mischgebiete	60 dB(A)	55 dB(A)	45 dB(A)
Urbane Gebiete	63 dB(A)	58 dB(A)	45 dB(A)
Allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete	55 dB(A)	50 dB(A)	40 dB(A)

Die für die Beurteilung maßgeblichen Immissionsorte liegen

- bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb, etwa vor der Mitte des geöffneten, vom Geräusch am stärksten betroffenen Fensters eines zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Raumes einer schutzbedürftigen Nutzung;
- bei unbebauten Flächen, die aber mit zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Gebäuden bebaut werden dürfen, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit zu schützenden Räumen erstellt werden dürfen;

- bei mit der Anlage baulich aber nicht betrieblich verbundenen Wohnungen in dem am stärksten betroffenen, nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt dienenden Raum.

IV.5.2 Schallquellen und ihre Lärmimmissionen

IV.5.2.1 Verkehrslärm

Beurteilungsrelevant sind die Lärmemissionen des Straßen- und des Schienenverkehrs. Fluglärm und Lärm von Schiffen tritt nicht in relevantem Umfang auf.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich folgende als relevant zu beurteilende Straßen. Angegeben wird zusätzlich die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) im PPF:

- Schöneberger Straße mit Schöneberger Brücke (DTV 8.100-11.600 Kfz)
- Hallesches Ufer (DTV 20.400-23.700 Kfz)
- Schöneberger Ufer (DTV 23.500 Kfz)
- Tempelhofer Ufer DTV (20.800 Kfz)

Die DTV-Werte wurden der verkehrstechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen. Die Beurteilungspegel werden nach der Richtlinie RLS-19 berechnet.

Folgende Bahnstrecken sind beurteilungsrelevant:

- Hochbahn-Trasse der U-Bahn-Linien U1 und U3 (Zugzahlen 552/96 Fahrten tags/nachts)
- Hochbahn-Trasse der U-Bahn-Linie U2 (Zugzahlen 480/92 Fahrten tags/nachts)

Die Schienenwege wurden im Berechnungsmodell entsprechend der Schall 03 modelliert. Für die Führung und Beschaffenheit der Schienenwege wurden Zuschläge einberechnet.

Plangebiet - Fassaden

Am Tag ergeben sich am überwiegenden Teil der nach Westen und Süden ausgerichteten Fassadenabschnitte der Plangebäude Überschreitungen des Orientierungswerts der DIN 18005 für MU von 60 dB(A). Am Gebäudeteil 1 werden an der zur Schöneberger Straße orientierten Fassade zudem Beurteilungspegel oberhalb von 65 dB(A) erreicht. An den nach Norden und Osten weisenden Fassaden sowie am südöstlichen Gebäudeteil wird der Orientierungswert hingegen überwiegend eingehalten. Der Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) wird im Plangebiet bzw. an den Plangebäuden nicht überschritten.

Im Nachtzeitbereich liegen mit Ausnahme der Ost- und Nordfassade des südöstlichen Gebäudekörpers an allen Plangebäuden Überschreitungen des Orientierungswerts der DIN 18005 für MU von 50 dB(A) vor. An den West- und Südfassaden werden dabei überwiegend Beurteilungspegel zwischen 55 und 60 dB(A) erreicht. An der Westfassade des an der Schöneberger Straße befindlichen Gebäudeteils 1 wird zudem der Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) überschritten. An den übrigen Plangebäuden wird dieser Schwellenwert hingegen eingehalten.

Plangebiet - Außenwohnbereiche

Der obere Schwellenwert für dem Wohnen zugeordnete Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) wird gemäß Berliner Lärmleitfaden mit einem Beurteilungspegel von 65 dB(A) tags angesetzt. An Außenwohnbereichen, die entlang von Fassaden geplant sind, an denen Beurteilungspegel unter 65 dB(A) vorliegen, kann davon ausgegangen werden, dass eine angemessene Aufenthaltsqualität im Freien gewährleistet ist. Zur Berücksichtigung der Reflexionen am Gebäude wird gemäß

Punkt X.2.1 des Berliner Lärmleitfadens zu den ermittelten Beurteilungspegeln ein Zuschlag von 2 dB(A) hinzuaddiert.

Entsprechend den gutachterlichen Untersuchungen liegen vor allem an den in räumlicher Nähe zur Schöneberger Straße befindlichen Fassaden der nordwestlichen Gebäudeteile Beurteilungspegel vor, welche Schallschutzmaßnahmen an den Außenwohnbereichen bedingen. Am zentralen Hochhaus sowie dem südöstlichen Gebäudekörper wird der Schwellenwert hingegen nahezu vollständig eingehalten.

Plangebiet - gemeinschaftlich genutzte Frei- und Dachflächen

Auf den schutzbedürftigen Freiflächen im Plangebiet, wie z. B. den Spielflächen südwestlich des Gebäudeteils 3 und südöstlich des Gebäudeteils 4 sowie auf dem Dach des rückwärtigen südöstlichen Gebäudekörpers (Gebäudeteil 4), sind Beurteilungspegel unterhalb von 55 dB(A) tags zu erwarten. Sie weisen somit eine ausreichende Aufenthaltsqualität auf und ermöglichen die Ausübung der Aufsichtspflicht.

Umfeld

Es ist ersichtlich, dass durch die zusätzliche Abschirmung der Plangebäude eine deutliche Reduzierung der Lärmbelastung um mehr als 1 dB(A) auf den östlich des Plangebiets befindlichen Flächen zu erwarten ist. Demgegenüber ergeben sich an anderen Stellen, maßgeblich durch die zusätzlichen Reflexionen an den Plangebäuden und das zusätzliche Verkehrsaufkommen, Pegelzunahmen tags und nachts von überwiegend 0,1 dB(A). Lediglich vereinzelt ist mit geringfügig höheren Pegelzunahmen von 0,2 dB(A) am Immissionsort Schöneberger Straße 21 sowie von bis zu 1,0 dB(A) an der Schöneberger Straße 21A zu rechnen.

An der Schöneberger Straße 21A liegen die Beurteilungspegel im Analyse-Planfall weiterhin unterhalb der zugehörigen Orientierungswerte der DIN 18005, wodurch gemäß Kapitel VII.2.1 des Berliner Lärmleitfadens lediglich ein „einfaches Abwägungserfordernis“ vorliegt und in der Regel keine Maßnahmen zu Schallschutz erforderlich werden. An den Immissionsorten Fanny-Hensel-Grundschule, Gabriele-Tergit-Promenade 21 sowie der Schöneberger Straße 13 und 21 werden zwar die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts durch den planbedingten zusätzlichen Verkehr nicht erstmalig oder weiterführend überschritten, jedoch führen die geringfügigen Pegelzunahmen zu einer weiterführenden Überschreitung der jeweils zugehörigen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Demnach liegt an diesen Immissionsorten eine gewichtige Pegelzunahme vor, welche ein „hohes Abwägungserfordernis“ bedingt. An den übrigen Immissionsorten in der Schöneberger Straße 1, 8 und 20, dem Schöneberger Ufer 1, der Stresemannstraße 67 und 93 sowie dem Tempelhofer Ufer 36 werden die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung weiterführend überschritten. Es liegt demnach ein „besonderes Abwägungserfordernis“ vor. Es ist eine dringende Prüfung hinsichtlich planinterner und planexterner Maßnahmen zur Lärminderung durchzuführen.

IV.5.2.2 Gewerbelärm

Im Untersuchungsgebiet befinden sich folgende, vom Gutachter für die Ermittlung als relevant beurteilte Anlagen im Sinne der TA Lärm:

- Veranstaltungszentrum "Tempodrom" Möckernstraße 10 (haustechnische Anlagen, Veranstaltungsbetrieb)

- Bürogebäude Schöneberger Straße 21A (Stellplatzanlage, haustechnische Anlagen)
- Abwasserpumpwerk Hallesches Ufer 78 (Pumpgeräusche, Wasserrauschen)
- Tiefgarage und Anlieferung des Vorhabens (nur im Planfall)

Von allen übrigen Anlagen im Sinne der TA Lärm im Untersuchungsgebiet ist keine relevante Geräuschbelastung zu erwarten, sofern diese entsprechend dem Stand der Technik betrieben werden.

Lärmbelastungen durch kurzzeitige Geräuschspitzen in Sinne der Nr. 2.8 TA Lärm werden auf Ebene des Bebauungsplans nicht betrachtet. Die DIN 18005, als die für städtebauliche Planungen maßgebliche Beurteilungsgrundlage, stellt allein auf (für den Tag- bzw. Nachtzeitraum) gemittelte Pegel ab. Störungen durch kurzzeitige Geräuschspitzen (z. B. Zuschlagen eines Kofferraumdeckels) sind, soweit erforderlich, im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln und zu bewältigen.

Das Tempodrom ist eine nicht genehmigungsbedürftige Anlage im Sinne der TA Lärm. Zu den relevanten Geräuschemissionen der Anlage lagen bereits Gutachten vor, die im Fachbeitrag zum Bebauungsplan VI-150g-2a VE verwendet werden. Die Stellplatzanlage wurde nach der Parkplatzlärmstudie von 2007 des Bayerischen Landesamts für Umwelt bewertet. Tieffrequenter Lärm tritt nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht in einen solchen Umfang auf, dass weitere Untersuchungen angezeigt wären.

Die Planungen für das Wohnhochhaus sehen auch verschiedene Nutzungen vor, die in den Anwendungsbereich der TA Lärm fallen. Zudem ist eine Tiefgarage mit rd. 45 Stellplätzen geplant. Voraussetzung für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Anlagen im Plangebiet ist nach § 6a Abs. 1 BauNVO jedoch, dass sie die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Vergnügungsstätten und Tankstellen werden - auch aus Lärmschutzgründen - ausgeschlossen. Die schalltechnische Untersuchung identifiziert Tiefgaragenzufahrt zur Schöneberger Straße im Gebäudeteil 1 sowie die oberirdische Anlieferzone im Hof zwischen den Gebäudeteilen 1, 2 und 3 als maßgebliche, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigende Geräuschquellen.

Plangebiet – Fassaden und Außenwohnbereiche

Bezüglich des auf das Plangebiet einwirkenden Anlagenlärms kann festgestellt werden, dass an dem überwiegenden Teil der Gebäudefassaden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für MU von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten werden. Am Tag sind lediglich in direkter Nähe zum Anlieferbereich und zur Tiefgarageneinfahrt im Erdgeschoss erhöhte Geräuscheinwirkungen zu erwarten, welche Pegel von über 60 dB(A) verursachen. Überschreitungen des IRW von 63 dB sind hier nicht auszuschließen, können aber wegen des geringen räumlichen und quantitativen Umfangs der möglichen Überschreitung (2 dB) durch Maßnahmen im Rahmen der weiteren Projektplanung vermieden werden. Für den Tagzeitraum sind auf Ebene des Bebauungsplans somit in Bezug auf Gewerbelärm keine Maßnahmen erforderlich.

Im Nachtzeitbereich ergeben sich im Plangebiet Überschreitungen des IRW von 45 dB(A) um bis zu 5 dB(A) im Bereich der Tiefgaragenzufahrt (EG und 1. OG) und (zusätzlich) an den südöstlichen, dem Tempodrom zugewandten Fassaden.

Die Richtwerte der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen von 65 dB(A) nachts werden ebenfalls teilweise überschritten. Dies betrifft die unteren drei Geschosse (EG, 1. OG, 2. OG) der südwestlichen Fassaden, welche sich in unmittelbarer Nähe zur Stellplatzanlage des Bürogebäudes Schöneberger Straße 21A befinden.

Plangebiet – gemeinschaftlich genutzte Frei- und Dachflächen

Hinsichtlich der südlich der Plangebäude im Außenbereich gelegenen Spielplatzfläche lässt sich feststellen, dass durch den einwirkenden Anlagenlärm keine Beurteilungspegel oberhalb des angestrebten Immissionsrichtwerts von 55 dB(A) verursacht werden. Auch für die geplanten Freiflächen auf den Dächern der nordwestlichen und südöstlichen Gebäudeteile kann abgeleitet werden, dass in diesen Bereichen Beurteilungspegel unterhalb von 55 dB(A) auftreten. Für die Spielplatz- und Freiflächen im Plangebiet ist demnach gegenüber dem einwirkenden Anlagenlärm von einer schalltechnischen Verträglichkeit sowie einer Gewährleistung zur Ausübung der Aufsichtspflicht auszugehen.

Umfeld

Zur Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen des Vorhabens auf die Anlagengeräusche im Umfeld des Plangebiets werden zunächst die Geräuscheinwirkungen der mit den geplanten Nutzungen in Verbindung stehenden Schallquellen (Zusatzbelastung) untersucht. Aufgrund fehlender Angaben zur konkreten Lage und zu schalltechnischen Eigenschaften von z. B. technischen Geräte der Gebäudeausrüstung oder Freisitzflächen werden hierbei nur die zum aktuellen Planungsstand verfügbaren Schallemissionen bei der Tiefgaragennutzung und der Anlieferung berücksichtigt.

Die Berechnungen ergaben, dass sich die Zusatzbelastung lediglich an der nördlich der Schöneberger Straße liegenden Wohnbebauung und der Sporthalle der Fanny-Hensel-Grundschule in relevantem Maß auswirkt. Es werden maximal 44 dB(A) am Tag und 35 dB(A) in der Nacht am Immissionsort in der Schöneberger Straße 13 erreicht. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts werden demnach - zum Teil deutlich - unterschritten. An den übrigen Nutzungen im Süden und Südwesten des Plangebiets sind hingegen Beurteilungspegel unterhalb von 40 dB(A) tags und 25 dB(A) nachts zu erwarten.

Am Tag ist von einer Irrelevanz gemäß Nummer 3.2.1 der TA Lärm durch die berücksichtigten Schallemissionen innerhalb des Plangebiets auszugehen. Hierfür muss der Immissionsbeitrag der Zusatzbelastung mindestens 6 dB(A) unterhalb des zugehörigen Immissionsrichtwerts liegen. In der Nacht führt die Nutzung der Tiefgarage jedoch nicht zu einer schalltechnischen Irrelevanz der Zusatzbelastung. Daher sind nachfolgend die Geräuscheinwirkungen durch die Vorbelastung zusätzlich zu berücksichtigen, woraus sich die Gesamtbelastung ergibt.

Auch bei zusätzlicher Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung durch die umliegenden Gewerbebetriebe werden die zugrunde liegenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den für die Schallquellen innerhalb des Plangebiets maßgeblichen Immissionsorten weiterhin eingehalten. Am Immissionsort in der Schöneberger Straße 13 werden dabei als Gesamtbelastung maximal 45 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts erreicht.

Hierzu ist anzumerken, dass die Nutzung der Tiefgarage im Nachtzeitbereich vorrangig durch die Bewohner stattfinden wird. Hierzu gilt, dass wenn Tiefgaragen vorwiegend der Versorgung der Wohnbevölkerung mit Parkmöglichkeiten dienen, diese grundsätzlich keinen Anwendungsfall der TA Lärm darstellen. Gemäß der Rechtsprechung sowie der Bayerischen Parkplatzlärmstudie ist demnach davon auszugehen, dass »Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen.« Die Geräusche, welche bei der Erschließung eines Wohngebiets durch dessen Bewohner verursacht werden, sind somit in der Regel nachbarschaftlich hinzunehmen.

IV.5.2.3 Sportlärm

Im Untersuchungsgebiet befinden sich folgende, vom Gutachter als relevant beurteilte Sportanlagen im Sinne der Sportanlagenlärmschutzverordnung:

- Sportplatz der Fanny-Hensel-Grundschule, Schöneberger Straße 23
- Lilli-Henoch-Sportplatz, Askanischer Platz 6

Auf dem Sportplatz der Fanny-Hensel-Grundschule findet derzeit kein Vereinssport statt. Zur Berücksichtigung einer weiteren Entwicklung der Sportanlage wurde im Rahmen der Untersuchung ein exemplarischer Trainings- und Spielbetrieb angesetzt. Neue Sportanlagen im Sinne der 18. BImSchV werden durch den Bebauungsplan nicht zugelassen.

Zur Modellierung der Geräusche des Spielbetriebes wurden die Berechnungsansätze der VDI 3770 „Emissionskennwerte technischer Schallquellen – Sport und Freizeitanlagen“ genutzt.

Weder der Trainingsbetrieb an Werktagen noch der Spielbetrieb am Wochenende bzw. an Sonn- und Feiertagen der umliegenden Sportanlagen sorgen an den Plangebäuden für Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für Urbane Gebiete. Durch die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV wird eine zukünftige Entwicklung der Sportanlagennutzung durch das Vorhaben nicht eingeschränkt. Zudem ist aufgrund der Einhaltung der Immissionsrichtwerte innerhalb der maßgeblichen Ruhezeiten auch ein erweiterter Trainings- und Spielbetrieb außerhalb dieses Beurteilungszeitraums möglich und gegenüber den Plangebäuden verträglich. Weiterer Abwägungs- und ggf. Regelungsbedarf im Bebauungsplan besteht nicht.

IV.5.3 Lärmschutzkonzept

IV.5.3.1 Verkehrslärm

Plangebiet

Innerhalb des Plangebiets werden im Analyse-Planfall die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Urbane Gebiete von 60 dB(A) tags zum Teil überschritten, insbesondere an den nach Westen und Süden ausgerichteten Fassaden. Nachts liegen hingegen an dem überwiegenden Teil der Fassaden Überschreitungen des Orientierungswerts von 50 dB(A) vor, teilweise wird sogar der Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) überschritten.

Hieraus ergibt sich nach dem Berliner Lärmleitfaden ein besonderes Abwägungsbedürfnis. Schutzbedürftige Nutzungen sind nur in besonderen städtebaulichen Einzelfällen möglich. Die Prüfung von Planungsalternativen sowie aktiver und passiver Lärmschutzmaßnahmen ist dringend geboten.

Die Prüfung von Planungsalternativen wirkt sich nicht zulasten des Bebauungsplans VI-150g-2a VE aus. Eine Umplanung würde kaum eine Veränderung an der Verkehrslärmbelastung bewirken. Insbesondere ein Abrücken von der primären Verkehrslärmquelle – der Schöneberger Straße – würde aufgrund der örtlichen und lärmtechnischen Situation zu keiner erheblichen Verbesserung führen. Umplanungen im Sinne einer Reduzierung der Baumasse oder einer Änderung der angestrebten Nutzung würde jedoch den Bestrebungen einer nachhaltigen und effizienten Grundstücksnutzung widersprechen und die planerische Absicht, das Plangebiet als Wohnstandort dauerhaft zu sichern und zu schützen, konterkarieren. Die einzige „echte“ Planungsalternative wäre ein Absehen von dem Projekt in seiner Gesamtheit, was aber aufgrund der Vielzahl der in der Begründung dargelegten städtebaulichen Gründe nicht angestrebt wird.

Gleiches gilt für die gebotene Prüfung hinreichender Abstände und einer Gliederung von Baugebieten nach dem Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG. Demgemäß gilt der Grundsatz, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen bzw. zu trennen sind, dass in schutzbedürftigen Bereichen (z. B. in Gebieten mit Wohnnutzung) schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Ein Abrücken der geplanten Wohnbebauung von der primären Lärmquelle Schöneberger Straße würde aufgrund der örtlichen und lärmtechnischen Situation aber zu keiner erheblichen Verbesserung führen. Der Trennungsgrundsatz würde hier auch dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie dem Ziel des Vorrangs der Innenentwicklung widersprechen. Vielmehr besteht hier ein gewichtiges öffentliches Interesse, im Plangebiet eine dem Wettbewerbsergebnis entsprechende Bebauung und Nutzung – auch mit Wohnungen - zu ermöglichen.

Als aktive, städtebauliche Lärmschutzmaßnahmen kommen zum Beispiel Schallschutzbauwerke in Betracht. Hier müssten diese jedoch eine enorme Höhe aufweisen und würden demnach einen hohen Flächenbedarf nach sich ziehen, um auch die oberen Geschosse der Plangebäude schützen zu können. Auch aufgrund der damit verbundenen, sehr hohen Kosten sind derartige Maßnahmen aus städtebaulicher Sicht nicht umsetzbar. Zum Schutz der Spielflächen auf dem Dach des Gebäudeteils 4 bieten sich schallabschirmende Elemente an den Dachrändern hingegen an; auf eine Festsetzung soll verzichtet werden, die konkrete Ausführung und der Nachweis bleiben dem Genehmigungsverfahren vorbehalten.

Eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit der umliegenden Straßenabschnitte von 50 km/h auf 30 km/h wurde ebenfalls untersucht. Eine vollständige Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 ließe sich hierdurch aber nicht erreichen.

Gleiches gilt für die Aufbringung eines lärmarmen Asphalts. Dieser könnte nach den gutachterlichen Feststellungen zwar eine Minderung der Überschreitungen der Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung bewirken. Eine Umsetzung dieser Maßnahme ist jedoch aufgrund der vergleichsweise geringen planinduzierten Mehrbelastung sowie der hohen Kosten unverhältnismäßig.

Nach den gutachterlichen Feststellungen kommen deshalb in erster Linie passive Schallschutzmaßnahmen durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan zur Lärmkonfliktlösung in Betracht.

Aufgrund der Vielzahl an verschiedenen, zulässigen Nutzungen kann eine Abwägung hinsichtlich deren schalltechnischer Schutzbedürftigkeit bei der räumlichen Anordnung durchgeführt werden. So kann der besonders lärmbelastete nordwestliche Baukörper entlang der Schöneberger Straße etwa überwiegend gewerblich genutzt werden. Im Übrigen ist aber darauf hinzuweisen, dass ein „Durchstecken“ von Wohnungen im Rahmen der Grundrissgestaltung nur schwer umsetzbar ist, da eine klar abgrenzbare lärmarme Gebäudeseite für den Großteil der Plangebäude nicht vorliegt und mit der inneren Erschließung (innenliegender Erschließungskern) im Konflikt steht. Sollte sich die Grundrissgestaltung nicht derart anpassen lassen, sind schalldämmende geschlossene Außenbauteile zu verwenden und schalldämmte Lüftungsmöglichkeiten vorzusehen.

In diesem Zusammenhang hält das Lärmgutachten ergänzend fest, dass die Festsetzung von Schalldämmmaßen für geschlossene Außenbauteile im Bebauungsplan nicht erforderlich ist, da die den Schutz vor Außenlärm regelnden DIN 4109-1:2018-01 und 4109-2:2018-01 als technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführt wurden und somit der Schallschutznachweis verpflichtend im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Zulassungsverfahrens zu führen ist. Ein ausreichender Schallschutz für notwendige Lüftungsanlagen ist in diesem Zuge ebenfalls nachzuweisen. Für Büroräume u. Ä. werden an den Fassaden in Richtung der Schöneberger Straße Bau-Schalldämm-Maße von bis zu 38

dB am Gebäudeteil 1 sowie von 32 bis 36 dB an den dahinter liegenden Gebäuden inklusive des Gebäudeteils 3 (Turm) erforderlich. An der Südostfassade des Gebäudeteils 3 sowie am Gebäudeteil 4 werden abschnittsweise Bau-Schalldämm-Maße zwischen 30 und 32 dB erreicht. Für Aufenthaltsräume in Wohnungen u. Ä. ergeben sich in räumlicher Nähe zur Schöneberger Straße erforderliche Bau-Schalldämm-Maße von bis 46 dB am Gebäudeteil 1. An den dahinter liegenden Gebäudeteilen liegen die Bau-Schalldämm-Maße zwischen 36 und 42 dB.

Da auf den schutzbedürftigen gemeinschaftlichen Freiflächen im Plangebiet, wie z. B. den Spielflächen südwestlich des Gebäudeteils 3 und südöstlich des Gebäudeteils 4 sowie auf dem Dach des rückwärtigen südöstlichen Gebäudekörpers (Gebäudeteil 4) eine ausreichende Aufenthaltsqualität zu erwarten ist, werden hier keine passiven Maßnahmen erforderlich.

Umfeld

Durch das geplante Vorhaben sowie das zusätzliche Verkehrsaufkommen ergeben sich an verschiedenen Immissionsorten Pegelzunahmen bei der Verkehrslärmbelastung. Dies trifft insbesondere auf die Fanny-Hensel-Grundschule, die Gabriele-Tergit-Promenade 21 sowie die Schöneberger Straße 13 und 21 zu, wo zwar die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts durch den planbedingten zusätzlichen Verkehr nicht erstmalig oder weiterführend überschritten werden, jedoch die geringfügigen Pegelzunahmen zu einer weiterführenden Überschreitung der jeweils zugehörigen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV führen und eine gewichtige Pegelzunahme vorliegt. An den übrigen Immissionsorten in der Schöneberger Straße 1, 8 und 20, dem Schöneberger Ufer 1, der Stresemannstraße 67 und 93 sowie dem Tempelhofer Ufer 36 werden die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung weiterführend überschritten.

Trotz dieser, zum Teil sehr niedrigen und unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle liegenden Pegelerhöhung ergibt sich nach dem Berliner Lärmleitfaden ein besonderes Abwägungserfordernis, da die Beurteilungspegel in der Umgebung schon im Bestand oberhalb der Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung liegen. Mit Blick auf das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung verlangt die oberverwaltungsgerichtliche Rechtsprechung in solchen Fällen zudem, dass der Bebauungsplan die planbedingte zusätzliche Verkehrslärmbelastung tatsächlich kompensiert.

Die hier gebotene Prüfung von Planungsalternativen wirkt sich in der Abwägung nicht zulasten des Bebauungsplans aus (s.o.). Grundsätzlich lässt sich eine planbedingte Zunahme des Verkehrsaufkommens und damit verbunden des Verkehrslärms nicht vollständig vermeiden, wenn das Planungsziel einer Nachverdichtung im Geltungsbereich des Bebauungsplans umgesetzt werden soll. Aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets mit guter ÖPNV-Anbindung wird hier dem Grundsatz der Innenentwicklung Vorrang gegeben. Aus gesamtstädtischer Perspektive trägt die Verdichtung innerstädtischer Standorte zu einer verkehrssparsamen Siedlungsstruktur bei. Dass es dadurch im Umfeld des Plangebiets punktuell zu einer Zunahme des Verkehrs und des Verkehrslärms kommt, wird in der Abwägung aller betroffenen Belange hingenommen. Insbesondere würde auch ein Absehen vom Projekt keine Besserung der schon im Bestand vorhandenen Überschreitungen der Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung bewirken.

Die schalltechnische Untersuchung setzt sich im Detail mit einer möglichen Kompensation auseinander. Sie stellt die verschiedenen, theoretisch denkbaren aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen dar und bewertet deren Eignung als Kompensationsmaßnahmen für die planbedingte Erhöhung der Lärmbetroffenheit an der umliegenden Wohnbebauung.

Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände entlang der Schöneberger Straße kommen aus stadtgestalterischen Gründen nicht in Frage. Sie hätten aufgrund der geplanten hohen Bebauung zudem nur für die untersten Geschosse des Plangebäudes eine gewisse Wirksamkeit. Außerdem würden sich - selbst bei einer hoch schallabsorbierenden Ausführung der Anlagen - durch Reflexionen weitere Pegelerhöhungen an der gegenüberliegenden Bebauung Schöneberger Straße 12, 13 und Hafenplatz 1, 2 ergeben.

Eine schallabsorbierende bzw. schallstreuende Fassadengestaltung der Plangebäude bewirkt nur eine verhältnismäßig geringe Pegelminderung. Eine mögliche Pegelminderung an den umliegenden Gebäuden beträgt gemäß des Berliner Lärmleitfadens selbst bei hoch schallabsorbierender Wandausführung weniger als 1 dB(A). Zudem sind mit derartigen Ausführungen hohe Anforderungen an einen geringen Fensteranteil bei der Fassadengestaltung sowie Kosten verbunden, welche im vorliegenden Fall aufgrund der bereits hohen Geräuschvorbelastung und dem vergleichsweise geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommen durch das Vorhaben im Rahmen der Abwägung als unverhältnismäßig eingeschätzt werden. Zudem wurden bei Festlegung der Bau-Schalldämm-Maße für die Außenbauteile des Neubaus auf dem Grundstück Schöneberger Straße 21A Außenlärmpegel von 60 bis 62 dB(A) zu Grunde gelegt. Die in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan prognostizierten Außenlärmpegel liegen dagegen unter 60 dB(A). Somit ist auch unter Berücksichtigung der Schallreflexionen durch das Vorhaben weiterhin von normgerechten Innenpegeln auszugehen.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass verschiedene aktive Lärmschutzmaßnahmen grundsätzlich zur Kompensation geeignet sind: Die Begrenzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h auf einem Abschnitt der Schöneberger Straße oder der Einbau einer lärm-mindernden Fahrbahndeckschicht in der Schöneberger Straße. Hierbei handelt es sich um straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen, die in die Kompetenz der Hauptverwaltung fallen. Die Anordnung bzw. Festsetzung derartiger Maßnahmen im Bebauungsplan entzieht sich demnach der Regelungskompetenz des Bezirks. Vor diesem Hintergrund ist es insbesondere in Abwägung mit den Belangen der Wirtschaft nicht sachgerecht, den Abschluss des Bebauungsplanverfahrens VI-150g-2a VE an die tatsächliche Umsetzung von Lärminderungsmaßnahmen durch die Hauptverwaltung zu knüpfen.

Vielmehr ist hervorzuheben, dass der Bebauungsplan aus vielerlei städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Beispielsweise leistet der Bebauungsplan durch die Schaffung zusätzlicher Wohnungen einen Beitrag zur Linderung des Berliner Wohnungsdefizites und sorgt für die Bereitstellung gemeinwohlorientierten Wohnraums. Auch sozial stabile Bewohnerstrukturen und soziale sowie kulturelle Einrichtungen werden geschaffen.

IV.5.3.2 Gewerbelärm

Plangebiet

Dem Trennungsgrundsatz soll kleinräumig insoweit gefolgt werden, dass nach der Projektplanung, die Anlage des DV ist, in den untersten drei Geschossen des Vorhabens (EG, 1. OG, 2. OG) keine Wohnungen und keine sonstigen Nutzungen, die zum Übernachten geeignet oder bestimmt sind (z. B. Heime, Krankenstationen, Beherbergungsbetriebe, Ferienwohnungen) zulässig sind. Damit soll u. a. möglichen nächtlichen Lärmkonflikten im Bereich der Tiefgaragenzufahrt, der Anlieferzone und der Stellplatzanlage des Bürogebäudes Schöneberger Straße 21A vorgebeugt werden.

Der nächtliche Lärmkonflikt in Bezug auf das Tempodrom wird durch passive Maßnahmen am Vorhaben-gebäude im Sinne der architektonischen Selbsthilfe gelöst (s. Kapitel A.IV.5.2.6.2).

Umfeld

Beeinträchtigungen der angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen (insbesondere der Wohngebäude Hafensplatz 1 und Schöneberger Straße 13) durch Gewerbelärm sind nicht zu erwarten. Durch die mit dem Vorhaben in Verbindung stehenden Schallemissionen ergeben sich am Immissionsort in der Schöneberger Straße 13 Geräuscheinwirkungen von maximal 44 dB(A) am Tag und 36 dB(A) in der Nacht. Die IRW der TA Lärm für WA von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts werden demnach eingehalten. An den übrigen Nutzungen im Süden und Südwesten des Plangebiets sind Beurteilungspegel unterhalb von 40 dB(A) tags und 25 dB(A) nachts zu erwarten. Auch bei zusätzlicher Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung durch die umliegenden Gewerbebetriebe werden die zugrunde liegenden IRW der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten weiterhin eingehalten. In der Schöneberger Straße 13 werden dabei maximal 45 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts erreicht.

Weiterer Abwägungs- und ggf. Regelungsbedarf im Bebauungsplan besteht auch daher nicht, da im urbanen Gebiet grundsätzlich nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Klärung, wie einzelne Betriebe und Anlagen konkret ohne eine wesentliche Störung der geplanten und der im Umfeld bestehenden Wohnnutzung eingefügt werden können, kann daher auf das bauaufsichtliche Zulassungsverfahren abgeschichtet werden.

IV.5.4 Festsetzungen zum Lärmschutz

IV.5.4.1 Verkehrslärm

TF 4.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen im urbanen Gebiet

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

durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

TF 4.3 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im urbanen Gebiet mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, der zu einer Gebäudeseite, an welcher ein Beurteilungspegel von höchstens 63 dB(A) tags eingehalten wird, ausgerichtet ist. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nicht zu einer Gebäudeseite, an welcher ein Beurteilungspegel von höchstens 63 dB(A) tags eingehalten wird, orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Ziel der Festsetzungen ist, die auf Ebene des Bebauungsplans notwendigen Vorkehrungen zum Schutz der schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet vor Verkehrslärm sicherzustellen. Die TF 4.2 regelt, dass mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume von Wohnungen über

mindestens ein Fenster verfügen müssen, das konstruktionsbedingt auch im teilgeöffneten (gekippten) Zustand eine Schallpegeldifferenz bewirkt, die einen maximalen Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit im Inneren des Raums gewährleistet (Innenpegel). Die Festsetzung ist erforderlich, da eine schalltechnisch optimierte Grundrissgestaltung mit Ausrichtung der Wohnungen auch zu einer lärmabgewandten Gebäudeseite nicht möglich ist.

Dabei muss das Fenster so konstruiert sein, dass gleichzeitig eine ausreichende natürliche Belüftung des Raums erfolgt. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung, wie Vorhangfassaden oder Fenster zu einer verglasten Loggia, gewählt werden. Gegenüber einem lärmbedingten Schließen des Fensters während des Schlafens und einer Belüftung des Raums über eine zentrale Lüftungsanlage oder schallgedämmte Außenwandlüfter sichern die festgesetzten Fensterkonstruktionen einen gewissen akustischen Außenkontakt und verbessern so für die meisten Menschen die Schlafqualität.

Als Mindestanzahl so lärmzuschützender Aufenthaltsräume wird ein Aufenthaltsraum pro Wohnung festgesetzt, bei Wohnungen mit mehr als zwei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen muss mindestens die Hälfte der je Wohnung vorhandenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mit einem solchen Fenster ausgestattet werden. Bei einer ungeraden Anzahl von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist aufzurunden. Da mit zunehmender Wohnungsgröße sich tendenziell auch die Zahl der Bewohner und damit der Bedarf an schalltechnisch optimierten Wohn- und Schlafräumen erhöht, wird durch die Festsetzung sichergestellt, dass in allen lärmbelasteten Wohnungen derartige Räume in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen. Der Begriff des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums ist in der DIN 4109 definiert.

Die Festsetzungen werden pauschal für alle im urbanen Gebiet zulässigen Wohnungen getroffen. Die Übersichtskarten der Fassadenpegel im Prognoseplanfall zeigen zwar einzelne Bereiche, in denen ein Innenpegel von 30 dB(A) bei teilgeöffnetem Fenster ggf. bereits mit einem handelsüblichen Fenster erreicht werden kann. Ein Ausschluss dieser Bereiche von der Festsetzung ist jedoch nicht erforderlich. Zu den baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung im Sinne der Festsetzung soll auch das Vorhandensein schallabschirmender Gebäudeteile zählen. Wenn sich im Zuge der Umsetzung der Vorhaben herausstellt, dass die Einhaltung eines nächtlichen Innenpegels von 30 dB(A) nachts mit einem gekippten Fenster ohne besondere Konstruktion erreicht wird, so sind in diesem Fall nach der textlichen Festsetzung keine (weiteren) Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich.

Gemäß Lärmschutzkonzept sollen baulich verbundene Außenwohnbereiche auch in stark lärmbelasteten Bereichen nicht ausgeschlossen werden. Hinsichtlich des daraus resultierenden Erfordernisses zur Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen an den Außenwohnbereichen wird durch die TF 4.3 geregelt, dass mit dem Gebäude baulich verbundene Außenwohnbereiche nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig sind. Durch die Verglasung wird eine angemessene Nutzbarkeit auch während der Tagzeit gewährleistet. Die Festsetzung schließt nicht aus, dass die Verglasung ganz oder teilweise geöffnet werden kann. Es können z. B. verschiebbare Glaselemente verwendet werden, die in lärmärmeren Zeiten, z. B. am Wochenende oder abends, weiterhin den für einen Außenwohnbereich charakteristischen Aufenthalt im Freien ermöglichen.

Außenwohnbereiche im Sinne der Festsetzung sind exklusiv einer Wohnung zugeordnete Bereiche im Freien wie Loggien, Balkone oder Terrassen. Gemeinschaftlich oder öffentlich genutzte Dachflächen oder Freiflächen zu ebener Erde zählen nicht zu den Außenwohnbereichen.

Die verglasten Vorbauten und verglasten Loggien dürfen keine Aufenthaltsräume sein. Die Verglasung ist so auszuführen, dass der Außenwohnbereich bewittert bleibt und nur dem temporären Aufenthalt dient.

Verfügt eine Wohnung über einen Außenwohnbereich zu einem geringer lärmbelasteten Bereich (Beurteilungspegel höchstens 63 dB(A)), so kann bei diesem und bei weiteren Außenwohnbereichen der Wohnung auf eine Verglasung verzichtet werden. Besitzt eine Wohnung mehrere lärmbelastete Außenwohnbereiche, muss nur ein Außenwohnbereich verglast werden.

IV.5.4.2 Gewerbelärm

TF 4.1 Zum Schutz vor nächtlichem Gewerbelärm ist entlang der Linie A3-A4-A5-A6 ab dem 4. Vollgeschoss und entlang der Linie A1-A2-A7-A8-A9-A10 vom 5. bis zum 22. Vollgeschoss vor offenbaren Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen, Schlafräumen und Bettenräumen ein direkt mit Außenluft belüftbarer Vorbau mit einer Tiefe von mehr als 50 cm (z. B. Prallscheiben, Loggien oder vorgehängte Fassaden) zu errichten. Durch diesen Vorbau ist zu gewährleisten, dass der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) in der Nachtzeit für urbane Gebiete gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998 (GMBl. Nr. 26/1998, S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BANz AT 08.06.2017 B5) Ziffer 6.1c in Verbindung mit Ziffer 6.4 Satz 1 Nummer 2 in Verbindung mit Anhang A Ziffer 1.3 Buchstabe a vor dem Fenster nicht überschritten wird.

Bei der Errichtung von Vorbauten in Form von geschlossenen Laubengängen oder der Errichtung von Aufenthaltsräumen ausschließlich mit nicht offenbaren Fenstern entlang der genannten Linien muss in Wohnungen

- mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum,
- mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster von der genannten Linie abgewandt ausgerichtet sein.

Von der Festsetzung können Ausnahmen zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der in Satz 2 genannte Immissionsrichtwert durch andere Maßnahmen nicht überschritten wird.

Ziel der Festsetzungen ist es, die auf Ebene des Bebauungsplans notwendigen Vorkehrungen zum Schutz der schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet vor Gewerbelärm sicherzustellen. Gleichzeitig soll verhindert werden, dass es für umliegenden gewerblichen Nutzungen durch die heranrückende Wohnbebauung zu Betriebseinschränkungen kommt (s. Kapitel A.VII.2.4). Die Festsetzung ist erforderlich, da im Nachtzeitbereich Überschreitungen des Richtwerts der TA Lärm für urbane Gebiete von 45 dB(A) durch das Tempodrom vorliegen.

Ausgangspunkt der Festsetzung ist der Umstand, dass nach der TA Lärm (passive) Schallschutzmaßnahmen unmittelbar an den Außenbauteilen (Fenster, Wände, Dächer etc.) keine wirksamen Maßnahmen gegen Gewerbelärm sind. Vielmehr bestimmt die TA Lärm als Ort, an dem die Einhaltung des IRW nachgewiesen werden muss (Immissionsort, IO), einen Punkt 0,5 m vor den offenbaren Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen auf halber Fensterhöhe.

Ziel der TF 4.1 ist es, dass, an den von Richtwertüberschreitungen betroffenen Fassadenabschnitten, vor offenbaren Fenstern von bestimmten Räumen ein Vorbau herzustellen ist. Dieser Vorbau kann z. B. durch Prallscheiben, verglaste Loggien, verglaste Balkone, vorgehängte Fassaden oder verglaste Laubengänge realisiert werden und muss so beschaffen sein, dass erst selbst wiederum keinen Aufenthaltsraum im Sinne der DIN 4109 ist. Er ist so auszuführen, dass ein Abstand von mindestens

50 cm zu dem dahinterliegenden öffenbaren Fenster eingehalten wird. Der Vorbau muss insgesamt gewährleisten, dass am IO der nächtliche IRW für urbane Gebiete der TA Lärm eingehalten wird. Auch der Verzicht auf Fenster oder die Festverglasung von Fenstern stellt in diesem Zusammenhang eine Konfliktlösung dar, da dadurch ein IO im Sinn der TA Lärm gar nicht erst entsteht.

Da die Richtwertüberschreitungen nur nachts auftreten, gilt die Festsetzung nicht für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume, sondern nur solche, die nachts einen gegenüber dem Tagzeitraum erhöhten Schutzbedarf haben. Konkret sind dies Räume, die zum Schlafen geeignet bzw. bestimmt sind. Von der Festsetzung erfasst werden insbesondere Schlafräume bzw. Bettenräume in Wohnungen, Ferienwohnungen, Heimen, Beherbergungsbetrieben und Krankenstationen. Um bei Wohnungen die Nutzungsmöglichkeiten für die einzelnen Räume dauerhaft flexibel zu gestalten, erstreckt sich dort die Festsetzung auf alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume.

Die festgesetzte Maßnahme wird auch als „architektonische Selbsthilfe“ bezeichnet. Da sie nach der schalltechnischen Untersuchung nur an bestimmte Fassadenbereiche erforderlich ist, werden die Fassadenbereiche, auf die die Festsetzung Anwendung findet, konkret benannt.

Die lärmschützenden Vorbauten sind ggf. auch öffenbar ausführbar (sog. "Schöneberger Modell"), soweit im bauaufsichtlichen Verfahren die Geeignetheit der Maßnahme gutachterlich festgestellt wird. Grundsätzlich ist ein Öffnen der Vorbauten tagsüber schalltechnisch möglich, da die Überschreitung des IRW nur nachts auftritt.

Um für die von der Festsetzung erfassten Wohnungen einen Mindest-Komfort sicherzustellen, wird weiterhin festgesetzt, dass Wohnungen, bei denen alle Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nicht öffenbar sind oder nur zu verglasten Loggien orientiert sind, nicht zulässig sind. Wird eine dieser Maßnahmen gewählt, ist mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit einem Fenster auszustatten, das von dem Fassadenbereich abgewandt ist, auf den die Festsetzung Anwendung findet.

Von der Festsetzung können Ausnahmen zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der IRW von 45 dB(A) nachts am maßgeblichen IO durch andere Maßnahmen nicht überschritten wird.

IV.6 Luftreinhaltung

TF 4.4 Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme betrieben werden, sind vorwiegend zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoffe nur Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm zulässig. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL schwefelarm sind. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB)

Die Emissionen von Hausfeuerungsanlagen können zu höheren Luftschadstoffkonzentrationen in der Berliner Innenstadt beitragen. Daher wird im Flächennutzungsplan Berlin ein Vorranggebiet für Luftreinhaltung dargestellt. Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorranggebietes. In Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan soll der Schadstoffausstoß aus Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme gesenkt werden. Zur Begrenzung von Luftverunreinigungen im Sinne des BImSchG wird auf dieser Grundlage nur die Verwendung von Brennstoffen zugelassen, von denen vergleichsweise geringe Luftbelastungen ausgehen. Demnach ist ausschließlich die Verwendung von Brennstoffen zulässig, bei denen sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeldioxyden, Stickstoffoxyden und

Staub, bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs, vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

Die Beschränkung zulässiger Brennstoffe gewährleistet die erforderliche Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen für vorhandene oder geplante Nutzungen und verhindert weitere Luftverunreinigungen. In Bezug auf die zulässige Neubebauung wird ein Beitrag zur Luftreinhaltung gesichert.

IV.7 Hinweise

Zur Klarstellung der Rechtseindeutigkeit der Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans alle bisherigen Festsetzungen bauplanungsrechtlicher Art außer Kraft treten. Dazu wird der Hinweis Nr. 1 aufgenommen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft treten.

Da im Bebauungsplan keine flächenmäßige Verortung des förderfähigen Wohnraums möglich ist, soll dessen Zulässigkeit und Verortung im Durchführungsvertrag bestimmt werden. Entsprechend wird der Hinweis Nr. 2 aufgenommen, dass die Regelungen zum förderfähigen Wohnraum und weiteren Bestandteilen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung Gegenstand des Durchführungsvertrags zu diesem Bebauungsplan werden.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche bleibt verkehrsbehördlichen Anordnungen vorbehalten. Entsprechend wird der Hinweis Nr. 3 aufgenommen, dass die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Festsetzungsgegenstand ist.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan VI-150g-2a VE und der Vorhaben- und Erschließungsplan als zwei eigenständige Planwerke vorliegen, weist der Hinweis Nr. 4 darauf hin, dass zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Vorhaben- und Erschließungsplan VI-150g-2a VE gehört.

IV.8 Flächenbilanz

Tabellarische Flächenbilanz

Bezeichnung	Flächengröße [m ² , gerundet]	Flächenanteil
Urbanes Gebiet	3.070	85 %
Öffentliche Verkehrsfläche	540	15 %
Gesamtfläche	3.610	100 %

V Durchführungsvertrag (planergänzende Vereinbarungen)

V.1 Grundzustimmung zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans VI-150g-2a VE ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnnutzungen beabsichtigt. Dementsprechend ist das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung anzuwenden. Die entsprechenden Regelungen dienen insbesondere

dem in § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten, und werden Inhalt des städtebaulichen Vertrags.

Der Grundstückseigentümer hat hierzu am 16.3.2020 schriftlich seine Grundzustimmung erklärt, so dass im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Vorgaben des am 01.11.2018 aktualisierten Modells zur Anwendung kommen.

V.2 Durchführungsvertrag

Zwischen dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, und der Vorhabenträgerin UTB Construction & Development GmbH wird vor Beschluss des Bebauungsplans ein Durchführungsvertrag (DV) geschlossen, um die nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung vorgesehenen Vereinbarungen verbindlich zu regeln. Ziel ist es insbesondere, einen Anteil von mindestens 30 % der für die Wohnnutzung vorgesehenen GF als mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum im städtebaulichen Vertrag zu sichern. Im DV wird dies durch Bindungen im Mietwohnungsbau verbindlich geregelt, denn die Vorhabenträgerin verpflichtet sich darin, im Vorhabengebiet auf einer Geschossfläche im Umfang von mindestens 4.578 m² nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes Berlin förderfähige Mietwohnungen zu errichten. Für diese Wohnungen gelten Mietpreis- und Belegungsbindungen. Die Bindungsfrist für die Wohnungen beträgt mindestens 30 Jahre ab mittlerer Bezugfertigkeit der gebundenen Wohnungen. Vorgesehen ist die Unterbringung des erforderlichen mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums überwiegend im Gebäudeteil 3 (Turm), aber auch in den Gebäudeteilen 2 und 4 entsprechend der Projektplanung (s. Kap A.IV.1). Die Festlegung dient auch dem in § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Aufgrund der neu zulässigen GF für Wohnen entsteht ein zusätzlicher Bedarf an sozialen Einrichtungen und Grünflächen (s. Kap. A VIII.3). Der sich berechnete Bedarf an Plätzen in Kinderbetreuungseinrichtungen und Grundschulen lässt sich in der Bezirksregion Friedrichshain-Kreuzberg in vorhandenen Kindertageseinrichtungen bzw. in den vorhandenen Grundschulen des Einschulungsbereichs abdecken. Eine Verpflichtung zur Errichtung einer Kindertageseinrichtung oder Grundschulerweiterung besteht für die Vorhabenträgerin nicht. Dies gilt auch für den Bedarf an öffentlichen Grünflächen und Kinderspielplätzen. Auch hierfür kann der entstehende Bedarf in bestehenden Anlagen gedeckt werden.

Im DV verpflichtet sich die Vorhabenträgerin dazu, ihr Vorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen auf der Grundlage des mit dem Land Berlin abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb einer bestimmten Frist und auf eigene Kosten durchzuführen. Regelungsinhalte des DV sind die Verpflichtungen der Vorhabenträgerin zur Übernahme der dem Land Berlin oder dem Bezirk entstehenden Kosten und zur Durchführung. Dies sind insbesondere:

- die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens einschließlich der hierfür erforderlichen Gutachten (z. B. artenschutzrechtliche Untersuchung) auf eigene Kosten sowie Übernahme der anfallenden Kosten für die Bekanntmachungen
- die Beseitigung von umweltgefährdenden Stoffen
- die frühestmögliche Antragstellung, auf Stellungnahme zu Informationen über Kampfmittel bei der zuständigen Ordnungsbehörde SenMVKU, Abt. Tiefbau

- die Einhaltung des Baum- und des Artenschutzes, auch vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten
- die Prüfung der Verträglichkeit der abgestimmten Maßnahmen mit dem Vogelschutz
- die Erstellung und Anwendung eines Beleuchtungskonzepts
- die Sicherung eines Gehrechts als Dienstbarkeit zu Gunsten des Landes Berlin und einer Baulast
- die Umsetzung der erforderlichen Baumaßnahmen auf dem Grundstück des Vertragsgebiets entsprechend der Projektplanung
- die Umsetzung der im Grün- und Freiflächenplan dargestellten Maßnahmen
- die Anbringung von Nistkästen für Brutvögel und Fledermauskästen
- die Bauantragsstellung bzw. Einreichung der Bauvorlagen bis spätestens 24 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- der Beginn mit den Baumaßnahmen innerhalb von zwölf Monaten nach Vollziehbarkeit der Baugenehmigungen bzw. nach Zulässigkeit der Bauausführung gemäß § 62 Absatz 3 BauO Bln und die Fertigstellung dieser bezugsfähig innerhalb von 60 Monaten nach Beginn der Ausführung der Baumaßnahmen
- die Durchführung eines Zertifizierungsprozesses bei der DGNB zum Zeitpunkt der DGNB-Antragstellung für Neubauten
- das Anstreben des DGNB-Zertifikats Platin bzw. mindestens die Erlangung des DGNB-Zertifikats Gold
- das Informieren des Landes Berlin bzw. des Fachbereichs Stadtplanung des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg über den Zertifizierungsstand ab Baubeginn jeweils zum Jahresende und die Einreichung ab der Verleihung
- die Entwicklung eines autoarmen Standorts und die Realisierung von Alternativangeboten zum motorisierten Individualverkehr
- die Umsetzung eines Nachhaltigkeitskonzeptes

Bei Nichteinhaltung der Pflichten aus dem DV sind Vertragsstrafen mit der Vorhabenträgerin vereinbart. Zur weiteren Absicherung der im DV übernommenen Mietpreis- und Belegungsbindungen verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, für die maßgeblichen Teilflächen beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zu bestellen. Berlin verpflichtet sich im DV zur Zustimmung und Löschung der eingetragenen Dienstbarkeit nach Ablauf der Bindefrist.

VI Verfahren

VI.1 Mitteilung der Planungsabsicht gem. § 5 AGBauGB

Mit Schreiben vom 27.5.2020 wurde das Referat II C der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gem. § 5 AGBauGB über die Planungsabsicht des Bezirks informiert.

Gegenstand war die geplante Aufstellung des Bebauungsplans VI-150g-2a auf Grundlage einer Teilung des Geltungsbereiches des weiterhin in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans VI-150g-2 in die Geltungsbereiche VI-150g-2a sowie VI-150g-2b sowie unter Fortführung des bisher unter der Bezeichnung VI-150g-2 geführten Verfahrens mit der neuen Bezeichnung VI-150g-2b sowie Anpassung/Änderung der Planungsabsicht.

Das Referat II C teilte in seinem Schreiben vom 17.6.2020 mit, dass das Bebauungsplanverfahren VI-150g-2a durch die Schöneberger Straße, die als örtliche Straßenverbindung mit der Verbindungsfunktionsstufe III Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes Berlins ist, dringende Gesamtinteressen

Berlins bei Bebauungsplänen nach § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB berühre. Es berühre weiterhin auf Grund der Eigenart und Größe des Wohnungsbauvorhabens dringende Gesamtinteressen Berlins bei Bebauungsplänen nach § 7 Abs. 1 Nr. 5 AGBauGB. Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung (s. Kap. A V.1) sei anzuwenden und das Hochhausleitbild für Berlin (s. Kap. A II.2.5.3) sei als sonstige städtebauliche Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplan zu berücksichtigen.

VI.2 Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltbericht aufgestellt.

Die Vorschriften des § 13a BauGB können auf Bebauungspläne angewendet werden, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Der Bebauungsplan VI-150g-2a ist ein Plan zur Innenentwicklung, da er dem Siedlungsbereich innerhalb einer im Zusammenhang bebauten Ortslage zuzurechnen ist und die Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteils bezweckt.

Ein Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige GR im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der GR von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, wobei die GR mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Hinsichtlich der zulässigen GR ist die Anwendungsvoraussetzung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt:

- Mit dem Bebauungsplan VI-150g-2a wird eine GR von deutlich weniger als 20.000 m² zugelassen. Im urbanen Gebiet soll die zulässige GR des Gebäudes zeichnerisch durch allseitig geschlossene Baugrenzen bestimmt werden. Die sich daraus ergebende zulässigen GR entspricht rd. 1.685 m²,
- Es existieren im Umfeld keine Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wurden oder werden und die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan VI-150g-2a stehen. In unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich des Bebauungsplans VI-150g-2a liegt der Bebauungsplan VI-150g-2b, der jedoch nicht im beschleunigten Verfahren, sondern mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 i. V. m. § 2a BauGB aufgestellt wird. Die mit ihm ermöglichten GR sind daher nicht zu berücksichtigen.

Ausschlusskriterien gemäß § 13a Abs. 1 Sätze 4-5 BauGB liegen nicht vor. Die Festsetzungen des Bebauungsplans VI-150g-2a (Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO) begründen weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB). Derartige Flächen sind im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg nicht vorhanden.

Das Referat II C hat in seinem Schreiben vom 17.6.2020 bestätigt, dass die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vorliegen (s. Kap. AVI.2).

VI.3 Mitteilung der geänderten Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB / Verfahrensumstellung

Bereits mit dem Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren VI-150g-2a (DS/1710/V vom 30.10.2020) wurde ausgeführt, dass es beabsichtigt ist, bei Vorliegen eines hinreichend präzisierten Projektentwurfs zur beabsichtigten baulichen Umsetzung des Wohnhochhauses sowie der Erfüllung der weiteren bestehenden Voraussetzungen, den Angebotsbebauungsplans gemäß § 2 i. V. m § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB zu überführen.

Auch das „Hochhausleitbild für Berlin“ sieht die vorzugsweise Anwendung der Verfahrensart des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB vor.

Entsprechend wurde das Verfahren mit BA-Beschluss vom 22.07.2025 von einem sogenannten Angebotsbebauungsplan gemäß § 2 i. V. m § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB umgestellt.

Mit Schreiben vom 18.05.2025 wurde das Referat I C der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gem. § 5 AGBauGB sowie die Gemeinsame Landesplanung (GL) über die Planungsabsicht des Bezirks informiert.

Das Referat I C teilte in seinem Schreiben vom 28.07.2025 mit, dass das Bebauungsplanverfahren VI-150g-2a VE dringende Gesamtinteressen Berlins bei Bebauungsplänen nach § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB berühre. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VB-Plan) soll nach wie vor die planungsrechtlichen Voraussetzungen auch für Wohnnutzungen schaffen. Aufgrund des Umfangs der geplanten Wohnnutzung seien die Voraussetzungen für die Anwendung des Berliner Modells für die kooperative Baulandentwicklung gegeben. Die vorliegende Grundzustimmung des Vorhabenträgers ist für das geänderte Planverfahren zu übernehmen.

Die GL teilt mit Schreiben vom 04.08.2025 mit, dass der Verfahrensumstellung aus Sicht der GL nichts entgegensteht.

VI.4 Durchgeführte Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum bzw. Zeitraum
Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB und Artikel 13 Landesplanungsvertrag	Mitteilungsschreiben Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin vom 27.5.2020 Antwortschreiben Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 3.7.2020 Antwortschreiben Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen vom 17.6.2020
Teilung des Bebauungsplans 150g-2 und Aufstellung des Bebauungsplans VI-150g-2a	Beschluss des Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin am 23.6.2020 (Drucksache Nr.: DS/1710/V) Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin Nr. 23 vom 10. Juni 2022 (ABl. S. 1412)
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Schreiben des Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin vom 13.7.2022 Frist bis 5.9.2022
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	Beteiligung vom 20.6.2022 bis 19.7.2022
Verfahrensumstellung von einem Angebotsbebauungsplan gemäß § 2 i. V. m § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB, Durchführung der Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB im Parallelverfahren gem. § 4a Abs. 2 BauGB	BA-Beschluss: 22.07.2025

VII Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans VI-150g-2a VE werden die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Der Bebauungsplan soll - entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB - eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Beachtung der Wohn- und der Erholungsbedürfnisse der Bevölkerung im Einklang mit den Belangen des Umweltschutzes sowie unter Beachtung der Ziele der Innenentwicklung sind Grundlage der Planung und der Abwägung dieses Bebauungsplans. Hierbei wurden insbesondere die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften zum Umweltschutz berücksichtigt.

Bei der Fläche im Plangebiet handelt es sich derzeit um einen Garagenhof der derzeit von kleinteiligen privaten gewerblichen Nutzungen (u. a. Kfz-Gewerbe, Imbiss) geprägt ist. Mit der Umsetzung der Planung soll ein gemischt genutztes Hochhaus entstehen, das neben dem Wohnen, auch dem Arbeiten sowie sozialen, kulturellen und gesundheitlichen Zwecken dienen soll.

Im Bebauungsplanverfahren wurden auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere die folgenden öffentlichen Belange berücksichtigt:

- Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung, Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)
- Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)
- Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)
- Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)
- Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
- Belange der Wirtschaft, die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie die Belange der Versorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)
- Belange des Personen- und Güterverkehrs, Belange der Mobilität der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)
- Beschlossene Entwicklungskonzepte und städtebauliche Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)
- Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)

Zusätzlich sind die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutzes gemäß § 1a BauGB als öffentliche Belange in die Abwägung eingegangen:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen (§ 1a Abs. 2 BauGB);
- die Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1 Abs. 7 BauGB);
- Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB).

Belange des Zivilschutzes, des Hochwasserschutzes, von Flüchtlingen und Asylsuchenden sowie die Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge sind im Plangebiet nicht relevant.

Bei den privaten Belangen wurden in die Abwägung insbesondere eingestellt:

- Eigentums- und Eigentümerrechte,
- Interessen von Mietern, Pächtern, sonstigen Nutzern und Interessen der Nachbarn im Umfeld.

VII.1 Öffentliche Belange

VII.1.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Aus § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB ergibt sich die Aufgabe, die Grundstücksnutzung so vorzubereiten und zu leiten, dass dem Entstehen städtebaulicher Missstände vorgebeugt wird und eine menschenwürdige Umwelt gesichert wird. Dabei sind der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz, Schutz vor Bodenverunreinigungen), die Besonnung, Belichtung und Belüftung von Aufenthaltsräumen sowie die freiraumbezogene Erholung in den Blick zu nehmen.

Lärmschutz

Die einzelnen Emissionsquellen und ihre Auswirkungen auf die Wohnnutzung wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt und beurteilt (s. Kap. AIV.5).

Im Hinblick auf den Lärmschutz kann hier von der räumlichen Trennung von Wohn- und Gewerbenutzung abgesehen werden, da durch die Festsetzung eines urbanen Gebiets ausschließlich Gewerbebetriebe zugelassen werden, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Weiterhin werden, im Sinne des vorsorgenden Immissionsschutzes, Festsetzungen über den Ausschluss von Tankstellen, Vergnügungsstätten und oberirdischen Kfz-Stellplätzen getroffen, um durch den Ausschluss lärmintensiver Nutzungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Sowohl am Tag wie auch in der Nacht ergeben sich allerdings erhöhte Geräuscheinwirkungen durch den Verkehrslärm im Plangebiet. Im Nachtzeitbereich liegen Überschreitungen des Richtwerts der TA Lärm für MU vor. Zur Vermeidung gesundheitsgefährdender Lärmbelastungen werden hier Festsetzungen zum Schallschutz getroffen (s. Kap. AIV.5.4).

Schutz vor Bodenverunreinigungen

Das Plangebiet ist im BBK als eine altlastenverdächtige Fläche registriert. Sie stellt bei sachgerechter Beseitigung etwa noch vorhandener Belastungen im Rahmen der Baumaßnahmen, zu der sich der Vorhabenträger nach dem DV verpflichtet, keine Gefährdung für die zukünftigen Nutzer oder das Grundwasser dar.

Besonnung, Belichtung und Belüftung

In Bereichen, in denen Abstandsflächen eingehalten werden, kann ohne weiteres davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen an eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung gewahrt werden. Gleichwohl wurde auch für die Grundstücke, die nicht von der Verkürzung von Abstandsflächen berührt sind, Untersuchungen zur Besonnung und Belichtung durchgeführt. Sie kommen zu dem Ergebnis, dass die relevanten Gebäude (insbesondere Hafenplatz 1, 2 und Schöneberger Straße 8, 10, 12 und 13) weiterhin gut besonnt sind.

In Bereichen, wo durch den Bebauungsplan die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen verkürzt werden, erfolgte eine vertiefte Prüfung, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden können (s. Kap. AIV.2.4). Auch in diesen Bereichen ist eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung gewährleistet.

Freiraumbezogene Erholung

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung gewährleisten, dass auch nicht bebaubare Flächen auf dem Grundstück erhalten bleiben, die gemäß der Bauordnung für Berlin gärtnerisch anzulegen sind und für die freiraumbezogene Erholung genutzt werden können. Die Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Pflanzung von Bäumen dienen der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse und sollen negative Auswirkungen verringern. Die privaten Nutzungen der Dachflächen und die öffentliche Nutzung der Terrassenebene des Gebäudeteils 3 (Turm) dient der Erholung im Freien und wird durch planergänzende Regelungen sichergestellt.

VII.1.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Mit dem Bebauungsplan werden neue Flächen für Wohnungsneubau (ca. 15.300 m² Geschossfläche Wohnen) in innerstädtischer, gut erschlossener Lage geschaffen. Angesichts des erheblichen Bevölkerungsanstiegs und des erheblichen und zunehmenden Bedarfs an Wohnraum, wird damit den Belangen der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in hohem Maße Rechnung getragen. Dies entspricht insbesondere auch den Zielen des StEP Wohnen 2040. Durch die Planung unterschiedlicher Wohnungstypologien für Genossenschaften, Eigentümer und kommunale Gesellschaften wird die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen befördert.

Gemäß der Leitlinie des "Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung" wird vereinbart, dass 30 % der für das Wohnen zulässigen Geschossfläche (GF) so zu errichten sind, dass sie mit öffentlichen gefördert werden könnten. Weiterhin wird eine Mietpreis- und Belegungsbindung für diese Wohnungen vereinbart (s. Kap. AV.2).

VII.1.3 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung werden im Rahmen der Entwicklung des Wohnhochhauses neben den Wohnbedürfnissen ebenfalls ein hohes Gewicht beigemessen. Innerhalb der Projektplanung sind Flächen für soziale, gesundheitliche und kulturelle Einrichtungen vorgesehen. Dies sind z. B. Einrichtungen wie ein Nachbarschaftscafé, eine Demenz-WG, Arzt-/Physiotherapiepraxen. Mit der Festsetzung eines urbanen Gebiets sind die oben genannten Nutzungen allgemein zulässig.

Der sich aus dem Vorhaben ergebende Bedarf an Einrichtung der sozialen Infrastruktur kann in den vorhandenen Einrichtungen der Umgebung gedeckt werden (s. Kap. AVIII.3).

VII.1.4 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Aufgrund der hohen baulichen Dichte wurde das Orts- und Landschaftsbild in besonderem Maße in der Planung berücksichtigt. Zur Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens und zur Einfügung des Hochhauses in die Umgebung wurden verschiedene Untersuchungen durchgeführt (s. Kap. A.III.1 und A.III.2). Auf Grundlage der aus den Prüfungen hervorgegangenen Empfehlungen wurde ein Realisierungswettbewerb durchgeführt. Der Siegerentwurf berücksichtigt die Empfehlungen wie z. B. eine Gebäudehöhe unterhalb von 100 m und das Zurücksetzen des Turms von der Schöneberger Straße. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden diese Maßnahmen durch eine differenzierte Baukörperfestsetzung und die max. zulässige Gebäudehöhe gesichert.

Mit den grünordnerischen Festsetzungen und ergänzenden Regelungen im DV wird eine hohe Freiflächenqualität sichergestellt.

VII.1.5 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes werden aufgrund ihrer Bedeutung durch Festsetzungen zu Dachbegrünung und Retentionsdächern berücksichtigt werden. Es werden Festsetzungen getroffen, durch die sichergestellt ist, dass der natürliche Wasserkreislauf im Plangebiet durch Rückhaltung

und Versickerung erhalten bleibt. Auch soll durch die vorgesehene Festsetzung von Baumpflanzungen Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen werden.

Im DV werden ergänzend Regelungen u. a. zur Anbringung von Nistkästen für Brutvögel und Fledermauskästen im Plangebiet, die Beseitigung umweltgefährdender Stoffe und das Anstreben des DGNB-Zertifikat Platin bzw. mindestens die Erlangung des DGNB-Zertifikats Gold gesichert.

Durch den Einsatz klimaschonender Baumaterialien sollen weiterhin die für den Bau aufgewendeten CO₂-Emissionen vermindert werden. Die Projektplanung sieht vor, das Wohnhochhaus in Holzhybridbauweise zu errichten.

Insgesamt sollen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans, Regelungen im DV und die umzusetzende Projekt- und Freianlagenplanung die Belange von Umwelt- und Naturschutz ihrem Gewicht entsprechend berücksichtigt werden.

Der Vorhabenträger hat für das Projekt ein Nachhaltigkeitskonzept (2025) erstellt, das die Umsetzung der Planungsgrundsätze des Berliner Hochhausleitbilds nachweist und Bestandteil des DV ist.

VII.1.6 Belange der Wirtschaft und der Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB)

Die Belange der Wirtschaft treten an dieser Stelle gegenüber den bereits oben dargelegten Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und den Belangen der aktuellen Bevölkerungsentwicklung zurück. Bisher ausschließlich gewerblich genutzte Flächen werden in einem urbanen Gebiet durch eine Mischung von Nutzungen umgenutzt.

Durch die Schaffung des Zulässigkeitsrahmens für andere Nutzungen, wie z. B. Anlagen für soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke, die Wohnnutzung nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, in einer Größenordnung von rd. 9.200 m² GF, wird den Belangen der Wirtschaft gedient und die Schaffung von Arbeitsplätzen ermöglicht. Zwar fallen durch die Auflösung der bestehenden Nutzungen Arbeitsplätze weg. Durch die hohe Ausnutzung der Grundstücksfläche (GFZ 8,0) können jedoch Belange der Wirtschaft und die Schaffung von Arbeitsplätzen Berücksichtigung finden.

VII.1.7 Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung werden berücksichtigt. Mit den Festsetzungen wird das Ziel verfolgt, einen Beitrag zu einer autoarmen Stadtentwicklung zu leisten. Kfz-Stellplätze sollen in reduzierter Anzahl in Tiefgaragen (s. Kap. A.VIII.6) untergebracht werden, sodass auch negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild unterbunden werden können. Zusätzlich sind Stellplätze für Fahrräder und Lastenfahrräder ober- und unterirdisch im Plangebiet vorgesehen. Mit diesen Maßnahmen wird die auf die Vermeidung und Verringerung von Kfz-Verkehr ausgerichtete städtebauliche Entwicklung berücksichtigt.

Aufgrund der Annahme, dass sich das Verkehrsaufkommen auf den umliegenden Straßen nur moderat erhöhen wird und deshalb keine Erweiterung von Straßenverkehrsflächen erforderlich ist, können die Anforderungen an eine gesicherte Erschließung als erfüllt angesehen werden. Die Erschließung

des Plangebiets für den Fuß- und Radverkehr wird zusätzlich durch die Vernetzung mit der nördlich des Plangebiets liegenden Grünfläche (s. Kap. AIV.3.2) verbessert.

VII.1.8 Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, das gem. Umweltatlas (Karte: Versorgung mit öffentlichen und privaten Grünanlagen 2020) mit mehr als 6 m² öffentliche Grünfläche/EW als versorgt gilt. Der Bedarf an wohnungsnahen Grünflächen kann demnach durch die angrenzenden öffentlichen Grünanlagen gedeckt werden (s. Kap. AVIII.3.2). Für die siedlungsnahen Versorgung stehen in einer Entfernung von weniger als 1 km Entfernung verschiedene öffentliche Parkanlagen zur Verfügung.

Innerhalb des Plangebietes werden erstmals nutzbare Freianlagen geschaffen (s. Kap. AVII.1.1 und Anhang 4, Freianlagenplan). Zudem wird eine Möglichkeit geschaffen, das Plangebiet direkt an die nördlich angrenzende Grünverbindung zwischen den bestehenden Parkanlagen anzubinden.

VII.1.9 Berücksichtigung sonstiger von der Gemeinde beschlossener Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Die beabsichtigten Festsetzungen stehen im Einklang mit vorliegenden übergeordneten Planungen (s. Kap. All.2).

Die Entwickelbarkeit eines Hochhausstandortes im Plangebiet ist zwar aus den Aussagen der BEP nicht gegeben, dennoch haben das BA und die BVV im Jahr 2016 eine Anpassung beschlossen, sodass die bezirkliche Zielsetzung als erfüllt angesehen werden kann (s. Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

Die Festsetzungen sind sowohl aus den landesplanerischen Regelungen (LEPro 2007, LEP HR), als auch aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar. Die vorgesehenen Festsetzungen sind auch mit den Inhalten des LaPro weitgehend vereinbar.

VII.1.10 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Durch die Planung wird auf einem vollständig erschlossenen innerstädtischen Grundstück eine neue Nutzung mit einem erhöhten Maß der Nutzung ermöglicht. Hierbei werden sowohl das Ziel der Innenentwicklung als auch die Tatsache, dass für das Plangebiet bereits Festsetzungen vorliegen, die eine weitgehende Bodenversiegelung ermöglichen, in die Abwägung eingestellt. Durch die Festsetzungen kann eine Neuinanspruchnahme von Flächen im Übergang zu bzw. auf Außenbereichsflächen vermieden werden und ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet werden.

VII.1.11 Erfordernisse des Klimaschutzes und zur Anpassung an den Klimawandel (§ 1a Abs. 5 BauGB)

Die Erfordernisse des Klimaschutzes werden sowohl im Hinblick auf lokale klimatische Auswirkungen als auch im Hinblick auf die Beeinflussung der Emissionen durch klimaschädliche Treibhausgase in die Abwägung eingestellt.

Die verdichtete Bebauung wird Effekte auf das Mikroklima haben (s. Kap. AVIII.1.4.3). Daher wurden aufgrund der Bedeutung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung Festsetzungen getroffen, die das lokale Klima verbessern und Beeinträchtigungen ausgleichen. So können Festsetzungen zu Baumpflanzungen und Dachbegrünung neue Vegetationsstrukturen entstehen lassen, die sich in Hitzeperioden günstig auf das lokale Klima der näheren Umgebung auswirken und kühlende Effekte haben können.

Niederschlagswasser ist über Mulden bzw. Mulden-Rigolensysteme oder gleichwertige Maßnahmen auf dem Grundstück zu belassen. Diese Maßnahmen tragen zur Minderung des Aufheizeffektes des Gebäudes sowie zur Verdunstung und Versickerung des anfallenden Niederschlags vor Ort bei. Die Dachflächen von Hauptanlagen sind darüber hinaus als Retentionsdach auszubilden. Retentionsdächer erhöhen die Verdunstung (Evaporation und Transpiration) von Niederschlagswasser auf Dachflächen weiter und beeinflussen zusätzlich das lokale Klima positiv. Auch auf Starkregenereignisse kann dadurch adäquat reagiert werden.

Die Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel werden dadurch ihrem Gewicht entsprechend berücksichtigt. Der Aspekt, dass die Festsetzungen für den Vorhabenträger zu zusätzlichen Kosten führen können, wird in die Abwägung eingestellt, jedoch aufgrund der Bedeutung des Klimaschutzes zurückgestellt.

Hinsichtlich der Reduktion der Treibhausgasemissionen sind beim Neubau u. a. die Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energie zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom im Gebäudebetrieb zu berücksichtigen. Es ist daher von der Verwendung emissionsarmer Versorgungstechnik auf dem neuesten Stand der Technik auszugehen. Auch aufgrund der innerstädtischen Lage, die die Nutzung bestehender Infrastrukturen ermöglicht und einen Beitrag zur Innenentwicklung und Stadt der kurzen Wege darstellt, wird dem Klimaschutz Rechnung getragen. Insgesamt ist damit in ausreichendem Umfang davon auszugehen, dass bei den künftigen Gebäuden nachhaltige und zukunftsfähige ökologische Standards berücksichtigt werden, die auch den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Reduktion von Treibhausgasen entsprechen.

Da die Projektplanung vorsieht, das Wohnhochhaus in Holzhybridbauweise zu errichten, können die für den Bau aufgewendeten CO₂-Emissionen vermindert und somit ein Beitrag zu Klimaschutz geleistet werden.

VII.2 Private Belange

Ausgehend von der Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung zu regeln (§ 1 Abs. 1 BauGB), können alle von der Planung berührten, mehr als nur geringfügigen privaten Nutzungsinteressen am Grund und Boden zu den abwägungsbeachtlichen privaten Belangen gehören. Nicht jede nach diesen Grundsätzen an sich möglicher private Belang ist abwägungsbeachtlich; dies sind nur solche Belange, die in der konkreten Planungssituation einen städtebaulichen Bezug haben und tatsächlich berührt sind.

Im vorliegenden Fall wird davon ausgegangen, dass für die nachfolgend aufgeführten Grundstücke private Belange abwägungsbeachtlich berührt sind. Für weitere Grundstücke wird keine Betroffenheit gesehen.

Auch öffentliche Belange können für Private relevant sein (Besonnung / Belichtung, Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse). Sie wurden unter den öffentlichen Belangen abgewogen und hier nicht erneut thematisiert (s. Kap. AIV.2.4.3 und AVII.1.1). Bei der Betrachtung der Abstandsflächensituation wurden Veränderung der baulichen Nutzbarkeit von Grundstücken und Einschränkung der privaten Nutzungsmöglichkeiten durch die Festsetzungen des Bebauungsplans einbezogen (s. Kap. AIV.2.4.2).

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich keine Auswirkungen auf die privaten Belange, die unangemessen sind oder eine wesentliche Härte darstellen.

VII.2.1 Schöneberger Straße 23A (Bunker)

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde die Befürchtung geäußert, dass Verschattungen des Vorhabengebäudes die Erträge der Photovoltaikanlage auf dem Bunker erheblich reduzieren könnten. Zur Beurteilung der potenziellen Auswirkungen des geplanten Hochhauses auf die Photovoltaikanlage wurde im Rahmen der Besonnungs- und Tageslichtuntersuchung eine detaillierte Berechnung der jährlichen Globalstrahlung auf der Dachfläche des Bunkerbaus durchgeführt. Die Berechnungen basieren auf den bereits vorhandenen dreidimensionalen Simulationsmodellen, welche sowohl den Bestand als auch die geplante Bebauung berücksichtigen. Im Rahmen der Simulation wurde die Globalstrahlung unter Verwendung standardisierter meteorologischer Daten und spezifischer Solarmodellierungssoftware ermittelt. Dabei wurden verschiedene Faktoren berücksichtigt, darunter der lokale Sonnenstand im Verlauf eines Jahres, atmosphärische Bedingungen sowie die geometrische Anordnung der umliegenden Gebäude und deren potenzielle Verschattungseffekte. Die Ergebnisse der Strahlungsberechnungen wurden sowohl für die aktuelle Bestandssituation als auch für die Plansituation berechnet und miteinander verglichen. Im Ergebnis war festzustellen, dass die geplante Bebauung keine signifikanten Auswirkungen auf die Globalstrahlung auf die PV-Anlage des Bunkerbaus aufweist. Auf die solare Einstrahlung hat die Planung weitgehend keine Auswirkungen.

VII.2.2 Schöneberger Straße 22 (Vorhabengrundstück)

Das Grundstück Schöneberger Straße 22 befindet sich in privatem Eigentum. Eigentums- und Eigentümerrechte werden hier befriedigt, da der Bebauungsplan die Zulässigkeit des Vorhabens bestimmt, das der Eigentümer als Vorhabenträger zur Umsetzung beantragt hat. Ebenso war der Eigentümer in die Entscheidungsfindung innerhalb des Wettbewerbsverfahren einbezogen, in der die konkrete architektonische Ausformulierung des geplanten Gebäudes festgelegt wurde (s. Kap. AIII.5). Damit der vorliegenden Planung die Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks und die Realisierung des geplanten Wohnhochhauses geschaffen werden, wird den aus Eigentumsrechten folgenden privaten Belangen entsprochen.

Für die derzeitige gewerbliche Nutzung auf dem Grundstück besteht ein Pachtvertrag. Die derzeitigen Nutzungen können bei Umsetzung der Planung nicht aufrechterhalten werden, da der Abriss der dort befindlichen Garagengebäude der Neuplanung entgegensteht. Die Interessen des Pächters als direkt Betroffener wurden in die Abwägung eingestellt. Dem öffentlichen Belang der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der Fortentwicklung sowie Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile wird im Rahmen der Abwägung ein höheres Gewicht beigemessen. Ebenso ist in die Abwägung einzustellen, dass das Privatgelände derzeit nur eingeschränkt für die Allgemeinheit zugänglich ist, eine Durchwegung ist nicht möglich. Die Öffnung des Plangebietes und die zukünftige planungsrechtliche Siche-

rung einer fußläufigen Durchwegung bietet den Vorteil einer großzügigeren Verbindung der bestehenden angrenzenden Grünflächen. Hierbei ist auch im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen, dass die Fläche insgesamt als untergenutzt zu bewerten ist. Aufgrund der Art der derzeitigen Gewerbebetriebe (z. B. Kfz-Gewerbe) ist eine Integration in das geplante Wohnhochhaus nicht vorgesehen.

VII.2.3 Schöneberger Straße 21A

In Bezug auf das Grundstück Schöneberger Straße 21A stellt der Bebauungsplan sicher, dass die Eigentümerrechte gewahrt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden so getroffen, dass eine den bisher geltenden rechtlichen Bestimmungen entsprechende Nutzung bzw. Umnutzung des Grundstücks prinzipiell weiterhin uneingeschränkt möglich bleibt. Zusätzlich ist in Rechnung zu stellen, dass eine weitere Bebauung, wie sie im Rahmen der Ermittlungen der Auswirkungen der Verkürzung der Abstandsflächen angenommen wurde (fiktive Bebauung, s. Kap. AIV.2.4), absehbar als unwahrscheinlich eingeschätzt wird. Das rückwärtige Bürogebäude wurde 2023 fertiggestellt. Gründe, warum ein Anbau oder größerer Ersatzneubau wirtschaftlich sinnvoll sein könnte, sind nicht erkennbar. Gleiches gilt für die Errichtung einer Bebauung im Bereich der Zufahrt. Die relativ geringe Breite der Fläche (rd. 10 m), die Nutzung als Zufahrt und die dort eingetragene Baulast für eine Feuerwehrezufahrt machen eine Bebauung schwierig, relativ unwirtschaftlich und damit unwahrscheinlich.

Die Abstandsflächen des Vorhabens werden durch ausdrückliche Festsetzungen des Bebauungsplans so verkürzt, dass sie nicht auf das Nachbargrundstück fallen. Bei Bauvorhaben auf dem Grundstück kann ein Verstoß gegen das Freihaltegebot und das Überdeckungsverbot in Bezug auf das Vorhaben somit nicht eintreten. Weiterhin wurde im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans ermittelt, dass eine weitere oder geänderte bauliche Nutzung des Grundstücks auch nicht daran scheitern würde, dass gesunde Arbeitsverhältnisse in Folge der Umsetzung des Vorhabens nicht gewährleistet werden könnten.

Im Hinblick auf den Immissionsschutz ist sichergestellt, dass, trotz der heranrückenden Wohnbebauung, das bislang mögliche Nutzungsspektrum (Kerngebiet) weiterhin umsetzbar bleibt.

Eine wesentliche Wertminderung des Grundstücks im Sinne von § 42 Abs. 1 BauGB tritt durch den Bebauungsplan somit nicht ein.

VII.2.4 Schöneberger Straße 22

In Bezug auf das Grundstück Schöneberger Straße 22 stellt der Bebauungsplan sicher, dass die Eigentümerrechte gewahrt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden so getroffen, dass eine den bisher geltenden rechtlichen Bestimmungen entsprechende Nutzung bzw. Umnutzung des Grundstücks weiterhin uneingeschränkt möglich bleibt. Eine dem geltenden Planungsrecht entsprechende Nachverdichtung bleibt zulässig. Die Abstandsflächen des Vorhabens werden durch ausdrückliche Festsetzungen des Bebauungsplans so verkürzt, dass sie nicht auf das Grundstück fallen. Bei Bauvorhaben auf dem Grundstück kann ein Verstoß gegen das Freihaltegebot und das Überdeckungsverbot in Bezug auf das Vorhaben somit nicht eintreten. Weiterhin wurde im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans ermittelt, dass eine weitere oder geänderte bauliche Nutzung des Grundstücks auch nicht daran scheitern würde, dass gesunde Arbeitsverhältnisse in Folge der Umsetzung des Vorhabens nicht gewährleistet werden könnten.

Im Hinblick auf den Immissionsschutz ist sichergestellt, dass, trotz der heranrückenden Wohnbebauung, das bislang mögliche Nutzungsspektrum (Kerngebiet) weiterhin umsetzbar bleibt.

Eine wesentliche Wertminderung des Grundstücks im Sinne von § 42 Abs. 1 BauGB tritt durch den Bebauungsplan somit nicht ein.

VII.2.5 Hafenplatz 1, 2 Schöneberger Straße 8 – 13

In Bezug auf den Gebäudekomplex Hafenplatz 1, 2 Schöneberger Straße 8 – 13 stellt der Bebauungsplan sicher, dass die Eigentümerrechte gewahrt werden. Das Grundstück ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans VI-150h abschließend bebaut. Zur Schöneberger Straße überschreiten die Abstandflächen des Vorhabens die Mitte der Straße nicht; die ausdrücklichen Festsetzungen bewirken hier keine Verkürzung. Auch ansonsten liegen Umstände, die eine relevante, im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigende, Wertminderung der dortigen Wohnungen erwarten lassen, nicht vor.

VII.2.6 Möckernstraße 10 (Tempodrom)

Vom Tempodrom gehen Lärmemissionen aus (Lüftungsanlagen, Veranstaltungsbetrieb), die in der schalltechnischen Untersuchung ermittelt und bewertet wurden (s. Kap. A.IV.6.2.2). Es ist von erhöhten Anlagenlärmwirkungen im Nachtzeitraum und einer damit einhergehenden Überschreitung des nächtlichen Immissionsrichtwerts der TA Lärm im Plangebiet auszugehen.

Die Projektplanung sieht den Einbau von Fenstern vor, die zu einem Wintergarten orientiert sind. Die Verglasung des Wintergartens ist zwar offenbar, muss aber im Nachtzeitbereich geschlossen gehalten werden (s. Kap. A.IV.5.3.2).

Mit Umsetzung der Maßnahmen kann eine Einschränkung des Veranstaltungsbetriebs im Tempodrom ausgeschlossen werden.

VIII Auswirkungen der Planung

VIII.1 Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. v. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Der Verzicht auf die Umweltprüfung befreit nicht von der materiellen Pflicht nach § 2 Abs. 3 BauGB, die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt werden nachfolgend dargestellt. Dabei ist immer zu berücksichtigen, dass es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wodurch die Überbauung von Flächen der Außenentwicklung und die Inanspruchnahme von Böden mit höherer Wertigkeit vermieden werden.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten zudem bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auf eine Eingriffsbilanzierung nach dem Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen wird somit im Bebauungsplan verzichtet.

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich werden gleichwohl im Rahmen der Abwägung berücksichtigt und durch Festsetzungen im Bebauungsplan oder durch vertragliche Regelungen gesichert. Mit Umsetzung dieser Regelungen, die im Folgenden beschrieben werden, werden zusätzliche Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts weitgehend vermieden.

VIII.1.1 Boden und Wasser

Die Umsetzung des Bebauungsplans wird keine nachhaltige Veränderung der Bodenfunktionen bewirken. Die überbaubare Grundstücksfläche im Geltungsbereich ist auf eine kompakte, flächenoptimierte Bebauung ausgelegt. Zwar ist mit einer GRZ von rd. 0,6 zzgl. der Überschreitungsmöglichkeiten durch Nebenanlagen und unterirdische Gebäudeteile bis zu einer GRZ von 0,9 die Über-/Unterbauung einer Fläche von ca. 2.770 m² und damit des Großteils des insgesamt 3.070 m² umfassenden Baugebiets zulässig. Allerdings ist das Vorhabengrundstück bereits im Bestand nahezu vollständig versiegelt, sodass mit Umsetzung des Vorhabens keine Verschlechterung der Bodenfunktionen eintreten wird. Dabei ist in Rechnung zu stellen, dass im Zuge der Baumaßnahme die anthropogenen, oft diffus verunreinigten oberen Bodenschichten entfernt werden. Im Bereich von künftigen Vegetationsflächen wird neues, besser als Pflanzenstandort geeignetes Bodenmaterial eingebracht. Die Versickerung von Niederschlagswasser in Versickerungsanlagen darf nur über nachweislich unbelastete Böden erfolgen. Ggf. erfolgt im Bereich der Sickerstrecken daher ein tiefgründiger Bodenaustausch.

Im Hinblick auf den Wasserhaushalt werden sich Verbesserungen ergeben. Anders als im Bestand, wo auf befestigten Flächen anfallendes Regenwasser gefasst und über die anliegende Mischwasserkanalisation abgeleitet wird, wird künftig das anfallende Niederschlagswasser verdunstet und versickert (s. Kap. AIV.4.3).

Zentraler Bestandteil des Regenwasserkonzepts ist die Retention und gedrosselte Ableitung von Regenwasser in unterirdische Versickerungsrigolen sowie der kurzzeitige Rückhalt von Regenwasser aus Starkregenereignissen auf Oberflächen der Dächer und auf dem Boden zum Schutz vor Überflutung von benachbarten Grundstücken. Als weiteres Element wird Regenwasser auf den begrünten Dächern und an den zum Teil begrünten Fassaden der Gebäude verdunstet. Die Regenrückhalteräume stellen sicher, dass auch bei extremen Starkregenereignissen ausreichend Retentionskapazitäten auf dem Grundstück zur Verfügung stehen.

Der Bebauungsplan soll, ergänzt durch vertragliche Vereinbarungen zur Umsetzung der Freianlagenplanung, verschiedene Festsetzungen treffen, um den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser zu minimieren. Dazu gehört die Festsetzung hinsichtlich Rückhalt und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung. Zudem wird geregelt, dass mindestens 50 % der Dachflächen zu begrünen und mindestens 80 % als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden sind.

Mittels vorgenannter Maßnahmen zum Bodenschutz und zur Regenwasserbewirtschaftung kann der Zustand der Schutzgüter Boden und Wasser verbessert werden.

VIII.1.2 Klima

Vorgenannte Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung und zur Begrünung des Vorhabens sind Maßnahmen, die der Klimaanpassung dienen. Sie dienen der Verbesserung des Mikroklimas in Hitzeperioden (Regenwasserbewirtschaftung, Begrünung) und dem Schutz vor Starkregenereignissen (Regenwasserbewirtschaftung).

Im Hinblick auf die Vermeidung von Treibhausgasemissionen ist die energetische Qualität des Vorhabens eine Maßnahme zum Klimaschutz. Diese Qualität wird durch eine Kombination aus Standortbedingungen, organisatorischen, baulichen und technischen Maßnahmen sichergestellt. Ziel ist eine hohe Ressourceneffizienz und die Minderung von CO₂-Emissionen.

Als Maßnahmen dienen:

- Verortung des Vorhabens in zentraler Lage mit vielen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen im direkten Umfeld (kurze Wege)
- Verortung des Vorhabens in einer durch den ÖPNV sehr gut erschlossenen Lage (Förderung der ÖPNV-Nutzung)
- Umsetzung eines Mobilitätskonzepts mit Fokus auf den Verkehrsmitteln des Umweltverbundes
- Errichtung des Gebäudes als Holzhybridbau
- Materialwahl mit Fokus auf Wiederverwendung und Langlebigkeit

Weiterhin erfolgt für das Vorhaben eine Zertifizierung nach dem Standard der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB). Ziel ist die Erreichung des Zertifikats in „Platin“. Sollte dies nicht möglich sein, ist mindestens der Standard „Gold“ umzusetzen. Einschränkend ist jedoch in Rechnung zu stellen, dass - wegen des höheren Anteils an Konstruktions-, Verkehrs- und Technikflächen - der erforderliche Materialeinsatz zur Herstellung der gleichen Nutzfläche bei einem Hochhaus größer ist als bei niedrigen Gebäuden.

Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt über den DV bzw. das Nachhaltigkeitskonzept, das Anlage zum DV ist.

VIII.1.3 Pflanzen und Tiere

VIII.1.3.1 Pflanzen

Mit Umsetzung der Planung ist von einem vollständigen Verlust der bestehenden Biotopstrukturen auszugehen. Für die randständig zur öffentlichen Grünanlage wachsenden Bäume wird im weiteren Verfahren geprüft, inwieweit ein Erhalt möglich bzw. sinnvoll ist. Eine abschließende Entscheidung erfolgt auf Grundlage der Baumschutzverordnung (BaumSchVO) im Zuge des bauaufsichtlichen Zulassungsverfahrens.

Zur Anbindung des Vorhabens an den Fußweg in der Grünanlage sind in der Grünanlage Umgestaltungen erforderlich. Die Freianlagenplanung auf dem Vorhabengrundstück sieht für diesen Bereich die Möglichkeit eines Übergangs zur öffentlichen Grünanlage vor. Weitere Planungen auf den öffentlichen Flächen obliegen dem Straßen- und Grünflächenamt (SGA) des Bezirks.

Die Straßenverkehrsfläche bleibt, einschließlich der Straßenbäume, als solche bestehen.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs kann durch das Wohnhochhaus und Nebenanlagen weitgehend überbaut (GRZ einschließlich Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauGB 0,9) werden. Im Rah-

men der Freianlagen- und Projektplanung, deren Umsetzung durch den Durchführungsvertrag gesichert wird, sind jedoch auch auf den über- und unterbauten Flächen Vegetationsflächen (Dachbegründungen, Fassadenbegrünungen, Pflanztröge) geplant.

Der Bebauungsplan setzt eine Begrünung von 50 % der Dachflächen sowie die Pflanzung von acht mittelkronigen Laubbäumen fest.

Hierdurch werden die Auswirkungen auf die Vegetation minimiert bzw. zum Teil kompensiert.

VIII.1.3.2 Tiere

Im Rahmen des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens war zu prüfen, ob durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG berührt werden. Die geplante Bebauung erfolgt auf einem intensiv anthropogen vorbelasteten Standort mit hohem Versiegelungsanteil. Es wurden keine geschützten Lebensstätten von Vögeln, Fledermäusen oder anderen Tierarten festgestellt.

Dennoch ist von vorhabenbedingten Wirkfaktoren der Planung auszugehen. Das Hochhaus stellt ein Wander-/ bzw. Flughindernis für Vögel dar. Deshalb werden besondere Maßnahmen für den Vogelschutz (Vogelschlag) erforderlich.

Als Nahrungshabitat hat das Gebiet aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Bestand nur eine untergeordnete Funktion. Dies kann durch die geplante Begrünung (mit möglichst insektenfreundlichen Arten) mit Durchführung der Planung verbessert werden.

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich empfohlen, die durch Regelungen im Durchführungsvertrag oder Festsetzungen im Bebauungsplan Berücksichtigung finden.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung werden im Durchführungsvertrag geregelt:

- Einhaltung der Bauzeitenregelung
- Schutz von potenziellen Vogelniststätten und Fledermausquartieren in Bäumen, Gehölzstrukturen und Gebäuden
- Vermeidung von Vogelschlag
- Erstellung eines Beleuchtungskonzeptes
- Einsetzung einer Umweltbaubegleitung
- Errichtung eines Sichtschutzaun während der Baumaßnahmen

Bezüglich des Vogelschlags verpflichtet sich die Vorhabenträgerin im Rahmen des DV, vor Einreichung des Bauantrags bzw. der Unterlagen zur Genehmigungsfreistellung gemäß § 62 BauO Bln Maßnahmen zum Vogelschutz zu prüfen, mit Berlin abzustimmen und diese im Bauvorhaben umzusetzen. Über die Verträglichkeit der abgestimmten Maßnahmen zum Vogelschutz hat die Projektträgerin mit Einreichung des Bauantrags bzw. der Unterlagen zur Genehmigungsfreistellung gemäß § 62 BauO Bln einen gutachterlichen Nachweis bei dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Fachbereich Stadtplanung, einzureichen. Ebenso wird vereinbart ein entsprechendes Beleuchtungskonzept zu erstellen und anzuwenden.

Folgende Maßnahmen zum Ausgleich werden im Durchführungsvertrag geregelt bzw. im Bebauungsplan festgesetzt:

- Qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Neubepflanzung (Bäume) und Dachbegrünung

- Projektplanung mit Fassadenbegrünung
- Anbringen von Nistkästen und Nisthilfen an Bäumen und Gebäude
- Anbringen von Fledermauskästen an Bäumen und Gebäuden

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass mindestens acht klimaresistente, standortgerechte, mittelkronige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen sind. Weiterhin wird die Begrünung von 50 % der Dachflächen festgesetzt.

Im Rahmen der Freianlagen- und Projektplanung, deren Umsetzung durch den Durchführungsvertrag gesichert wird, werden weiterhin Pflanzflächen und Fassadenbegrünungen dargestellt.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im DV zur Installation von zwei Nischenbrüterkästen für den Turmfalke, 10 Nischenbrüterkästen für den Hausrotschwanz, fünf Mauerseglerkästen für den Haussperling und von 15 Fledermausquartiere unterschiedlicher Bauart am neu zu errichtenden Gebäudekomplex.

VIII.1.3.3 Biotopflächenfaktor

Der Biotopflächenfaktor ist ein ökologischer Planungskennwert für bauliche Änderungen und Neubebauungen. Er beschreibt den Anteil naturhaushaltswirksamer Fläche an der jeweiligen Grundstücksfläche und bietet mittels Anrechnungsfaktoren für verschiedene Flächentypen eine leicht nachvollziehbare Entscheidungsgrundlage zur ökologisch-funktionalen Flächenplanung bei Bauvorhaben.

Im Realisierungswettbewerb 2020/21 war es eine Wettbewerbsaufgabe, für den Entwurf (Gebäude und Freianlagen) einen BFF von 0,6 nachzuweisen. Zur Berechnung wurde der Auslobung ein Formblatt beigelegt. Im Wettbewerb wurde ein BFF von 0,48 erreicht. Die in dem Formblatt benannten Nutzungstypen und Anrechnungsfaktoren entsprechen jedoch nicht mehr den aktuellen Berechnungsstandards zum BFF der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, wie sie im "Muster der textlichen Festsetzungen zum Biotopflächenfaktor-Landschaftsplan" von Januar 2022 festgelegt werden. Hauptunterschied zwischen den beiden Rechenmodellen ist, dass gebäudebezogene Maßnahmen (Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Rückhaltung von Regenwasser) oberhalb der Hochhausgrenze nach dem aktuellen Rechenmodell nicht mehr anrechenbar sind. Aus diesem Grund erreichen die aktuellen Berechnungen auch nicht mehr den BFF des Wettbewerbsergebnisses. Weitere Maßnahmen, die ökologisch sinnvoll sind und über den DV gesichert werden (z. B. die Herstellung von Nisthilfen für Vögel und Quartiere für Fledermäuse) sind im BFF ebenfalls nicht abbildbar.

Dennoch soll der BFF im Bebauungsplanverfahren als ein Indikator für die Naturverträglichkeit des Vorhabens herangezogen werden. Auf Basis des qualifizierten Freiflächengestaltungsplans wurde für die aktuelle Projektplanung nach den Berechnungsstandards von 2022 ein BFF von 0,20 ermittelt (Mad arkitektur, Diagramm Biotopflächen, 15.10.2025).

VIII.1.4 Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen

VIII.1.4.1 Lärmschutz

Eine wesentliche Auswirkung auf die menschliche Gesundheit ist mit der Lärmsituation verbunden. In der als Fachbeitrag zum Bebauungsplan erstellten schalltechnischen Untersuchung wurde die Lärmbelastung untersucht (s. Kap. AIV.5).

Sowohl am Tag wie auch in der Nacht ergeben sich allerdings erhöhte Geräuscheinwirkungen durch den Verkehrslärm im Plangebiet. Im Nachtzeitbereich liegen Überschreitungen des Richtwerts der TA Lärm für MU durch Gewerbelärm vor. Um bei den schutzbedürftigen Wohnnutzungen gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse u. a. auch einen ungestörten Schlaf aufgrund der zu erwartenden Lärmbelastung zu gewährleisten, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zum Schallschutz (s. Kap. AIV.5.44). Mit Umsetzung der Maßnahmen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Die Begrenzung der Anzahl der zulässigen Stellplätze sowie der Ausschluss oberirdischer Stellplätze im Plangebiet tragen dazu bei, Mehrverkehre zu vermeiden sowie die Lärmbelastung zu minimieren und auch für die umliegende Bebauung zu reduzieren. Auch die Fassadenbegrünung leistet hierzu einen Beitrag (Minderung von Fassadenreflexionen).

VIII.1.4.2 Lufthygiene

In der als Fachbeitrag zum Bebauungsplan erstellten lufthygienischen Untersuchung (s. Kap. All.1.5.1.2) wurden die Auswirkungen der Planung auf die Lufthygiene im Prognosezeitpunkt 2025 untersucht. Für die Modellierung des Planfalls wurde zur Bebauung im Prognose-Nullfall das geplante Wohnhochhaus in das Prognosemodell eingestellt. Entsprechend wurde für den Prognose-Planfall das im Rahmen der Verkehrsuntersuchung ermittelte zukünftige Verkehrsaufkommen zu Grunde gelegt.

Die Ergebnisse der Immissionsberechnungen zeigen, dass die Grenzwerte der 39. BImSchV für Feinstaub (PM₁₀ und PM_{2,5}) und Stickstoffdioxid (NO₂) für die Jahresmittelwerte sowie die Kurzzeitgrenzwerte für Feinstaub PM₁₀ und Stickstoffdioxid (NO₂) auch nach Realisierung des Planvorhabens an allen untersuchten Immissionsorten sowie im gesamten Untersuchungsgebiet weiterhin deutlich eingehalten werden.

VIII.1.4.3 Mikroklima

In einer als Fachbeitrag zum Bebauungsplan erstellten mikroklimatischen Untersuchung (Peutz Consult GmbH, Mikroklimatische Untersuchung für das Bauvorhaben WoHo, 11.1.2022) wurden die Auswirkungen der Planung auf die bioklimatische Situation im Plangebiet und seiner Umgebung untersucht.

Dazu wurden Simulationsrechnungen für zwei Hauptwindrichtungen (Ost- und Südwest) für einen heißen Sommertag durchgeführt. Da Hitzeperioden in Berlin in der Regel mit östlichen Windrichtungen einhergehen, ist die Ostwindrichtung als maßgeblich anzusehen. In die Berechnungen flossen Gebäudestellungen und -höhen, der Vegetationsbestand sowie die Oberflächenbeschaffenheit ein. Die Beurteilung der klimatischen Veränderungen erfolgte anhand der bioklimatischen Kenngrößen Lufttemperatur und thermischer Komfort (PET) zu drei verschiedenen Uhrzeiten (14 Uhr – wärmste Stunde des Tages, 22 Uhr – typische Einschlafzeit und 4 Uhr – kälteste Nachtstunde). Zusätzlich wurden die Windverhältnisse in einer Auswertehöhe von 1,5 m und in 35,5 m ausgewertet und dargestellt. Die Prognose erfolgt auf Grundlage der heutigen klimatischen Verhältnisse. Künftige Auswirkungen des Klimawandels auf das örtliche Mikroklima wurden nicht berücksichtigt.

Die Berechnungsergebnisse zu den Temperaturverhältnissen zeigen, dass sich für die Lufttemperaturen im bodennahen Niveau im direkten Umfeld des Plangebiets sowohl tags als auch nachts kaum

negative Beeinflussungen ergeben. Lediglich in den frühen Morgenstunden geht von dem Plangebiet eine leichte, und daher nicht erhebliche Erwärmung in Richtung des Mendelssohn-Bartholdy-Parks aus. Allerdings ergibt sich aus dem Bau des Wohnhochhauses eine Erwärmung in höheren Luftschichten, die sich, bedingt durch die labil geschichtete Atmosphäre in den Nachmittagsstunden, in die bodennahen Luftschichten heruntermischt und im Umfeld der Köthener Brücke für eine Erwärmung von bis zu 0,4°C sorgt. Zur Verminderung dieses Effektes sollte eine möglichst starke Begrünung des Turmes in Form von Fassadenbegrünungen in Erwägung gezogen werden. Diese sollte nach Möglichkeit auf den in den Mittags- und Nachmittagsstunden sonnenzugewandten Südost- und Südwestfassaden realisiert werden, um die hier stattfindende Erwärmung durch Verdunstungsabkühlung zu reduzieren.

Negative Auswirkungen für den thermischer Komfort (PET) werden westlich des Planvorhabens auf dem Grundstück Schöneberger Straße 21 erwartet. Diese resultieren insbesondere aus der verminderten Durchlüftung sowie der Aufheizung der nach Südwesten orientieren Fassaden des Planvorhabens. Zur Reduzierung bieten sich folgende Maßnahmen an:

- Erhöhung des Baumanteils an der Südwestseite des Plangrundstückes zur stärkeren Verschattung des Boden- als auch der nach Südwesten ausgerichteten Fassaden,
- Umsetzung von Fassadenbegrünungen an den Südwestfassaden des Vorhabens,
- Anlage eines Brunnens mit Wasserfontänen zur Erhöhung der Verdunstungsabkühlung im Umfeld. Als Standort bietet sich die ohnehin bioklimatisch relativ stark belastete Freifläche im Nordwesten des Plangebiets an.

Entsprechend der Empfehlung wird im Plangebiet die Pflanzung von mindestens acht klimaresistenten, standortgerechten, mittelkronigen Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18 cm festgesetzt (TF. 5.1; s. Kap. AIV.4.1). Innerhalb der Projektplanung, deren Umsetzung im Durchführungsvertrag gesichert wird, wird eine Fassadenbegrünung dargestellt. Die Errichtung eines Brunnens mit Wasserfontänen oder ähnliche Anlagen soll im Rahmen der Projektausarbeitung geprüft werden (Vorhabenbeschreibung zum DV). Mit Ausarbeitung des Konzeptes der Regenwasserbewirtschaftung kann ggf. eine solche Anlage integriert werden.

Die Auswertung des thermischen Komforts auf den begehbaren Dachflächen des Wohnhochhauses zeigt, dass auf dem Gebäudeteil 2, aufgrund der fehlenden Durchlüftung bei östlichen Anströmungen sowie der unverminderten solaren Einstrahlung in den Nachmittagsstunden, sehr hohe PET-Werte zu erwarten sind. Eine Verbesserung des thermischen Komforts ließe sich hier durch zusätzliche Verschattungselemente (z. B. in Form von Sonnensegeln) realisieren. Mittels textlicher Festsetzung 2.4 soll gesichert werden, dass Dachaufbauten von bis zu 2,8 m auf den Dachflächen mit Aufenthaltsqualität zulässig sind. Dies soll die Umsetzung von Sonnensegeln oder alternativen Sonnenschutzeinrichtungen ermöglichen (s. Kap. AIV.2.2.4.1).

Durch die Umsetzung der oben genannten Maßnahmen sind im Plangebiet sowie auf den benachbarten Flächen keine negativen erheblichen klimatischen Auswirkungen zu erwarten.

VIII.1.4.4 Windkomfort und Windgefahren

In der als Fachbeitrag zum Bebauungsplan erstellten Windkomfortuntersuchung (s. Kap. AII.1.5.4) wurden der Windkomfort und Windgefahren im PPF untersucht. Es wird deutlich, dass der Windkomfort in der bodennahen Schicht (1,5 m über Grund) auch nach Realisierung des Vorhabens in einem Großteil der Umgebung weiterhin mit der Qualitätsstufe A („guter“ Komfort für alle Bereichstypen)

bewertet wird. Negative Auswirkungen, die über das nahe Umfeld des Vorhabens hinausgehen, können somit ausgeschlossen werden. Lediglich an der Südspitze des Gebäudeteil 4 wird ein verminderter Windkomfort prognostiziert, der bis in das Nachbargrundstück Schöneberger Straße 21A/Hallesches Ufer 74, 76 reicht. Im betroffenen Bereich sind derzeit Stellplätze und Erschließungswege angeordnet. Der Windkomfort für diese Flächen ist vor dem Hintergrund dieser Nutzung (Verkehrsfläche, Bereichstyp I) auch bei Umsetzung der Planung weiterhin als "gut" zu bewerten. Gemäß des aktuellen Freianlagenplans ist im Plangebiet in dem Bereich mit vermindertem Windkomfort eine Spielplatznutzung vorgesehen. Diese Flächen wurden als Bewegungsflächen (Bereichstyp II) eingeordnet. Der Windkomfort auf den Spiel-/Sportplatzflächen ist somit mit „mäßig“ zu bewerten.

Neben dem Windkomfort in einer bodennahen Schicht wurden auch die Windverhältnisse im Bereich der begehbaren Dachflächen des Vorhabengebäudes berechnet und bewertet. Auf der Dachfläche des Gebäudeteils 1 wird durchgehend ein Windkomfort der Qualitätsstufe A ausgewiesen, d.h. dass auch bei Zugrundelegung der höchsten Aufenthaltsqualität (Verweilflächen, Bereichstyp III) ein guter Windkomfort vorherrscht. Auf den Dachflächen der Gebäudeteile 2 und 4 sollen Dachterrassen, Spielflächen, sowie Dachgärten mit Beeten und einem Gewächshaus realisiert werden. Für Bereiche mit vorgesehenen Sitzgelegenheiten wäre der Windkomfort somit zumindest teilweise als unbefriedigend zu bewerten. Bei der Interpretation der Ergebnisse ist zu beachten, dass die windmindernden Rauigkeitselemente auf den Dachflächen (Brüstung, Vegetation, Beete und Gewächshaus) nicht in die Berechnungen eingeflossen sind, der Windkomfort somit wahrscheinlich etwas zu ungünstig berechnet wurde. Auf dem Gebäudeteil 3 (Turm) ist eine umlaufende Dachterrasse mit Außenbereichen für eine Gastronomie vorgesehen. Hier ist von einem weitestgehend guten Windkomfort in den Außenbereichen auszugehen. Ungünstigere Windbedingungen ergeben sich jeweils an den Turmecken. Innerhalb der Luftgeschosse unterhalb des Vorhabens ist der Windkomfort in den Durchgängen (Bewegungsflächen, Bereichstyp II) durchgehend als gut zu bewerten.

Zur Verbesserung des Windkomforts in den mit „mäßig“ oder „unbefriedigend“ bewerteten Bereichen wird die Pflanzung von Vegetation (vor allem dicht belaubte Kleinbäume und Hecken) sowie (auf den Dachflächen) die Herstellung von umlaufenden, windundurchlässigen Absturzsicherungen bzw. mobilen Wänden vorgeschlagen. In den besonders windgefährdeten Eckbereichen der Dachflächen des Gebäudeteils 3 sollten möglichst keine Verweilflächen (Bereichstyp III) angeordnet werden. Ein Risiko für Windgefahren in Bodennähe oder auf begehbaren Dachflächen liegt sowohl im Plangebiet als auch im Umfeld des Vorhabens nicht vor.

Der empfohlenen Maßnahme, Bepflanzungen im Plangebiet zu realisieren, wird mit der Festsetzung von Baumpflanzungen im Plangebiet und der Umsetzung des Freianlagenplans (Pflanzbeete) entsprochen. Die Herstellung von windundurchlässigen Absturzsicherungen bzw. mobilen Wänden sowie die Vermeidung von Verweilflächen in besonders windgefährdeten Bereichen ist möglich, soll aber nicht im Rahmen des Bebauungsplans geregelt werden. Es wird davon ausgegangen, dass es im Interesse der Vorhabenträgerin ist, selbstständig Maßnahmen zu ergreifen, die eine komfortable Nutzung der Außenflächen ermöglicht.

VIII.1.4.5 Besonnung und Belichtung

Die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf die Versorgung mit Tageslicht (Besonnung und Belichtung) wird grundsätzlich durch die nach § 6 BauO Bln zwischen den Außenwänden von Gebäuden freizuhaltenden Abstandsflächen gewährleistet. Werden die Abstandsflä-

chen eingehalten, so kann regelmäßig davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf die Besonnung und Belichtung gewahrt sind. Ermittlungen zu diesem Schutzgegenstand sind dann im Rahmen des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Anders verhält es sich, wenn, wie hier, durch den Bebauungsplan die Abstandsflächen verkürzt werden. In diesem Fall ist die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowohl im Plangebiet als auch in seinem von Abstandsflächenüberdeckungen betroffenen Umfeld vertieft zu prüfen. Die gilt insbesondere, wenn, wie hier, auch die Orientierungswerte zum Maß der baulichen Nutzung deutlich überschritten werden. Dies ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch eine Tageslichtuntersuchung erfolgt (s. Kapitel AIV.2.4.3). Ergänzend werden in dem genannten Kapitel auch die Auswirkungen auf die Besonnung der nicht von Abstandsflächenüberdeckungen betroffenen Gebäude im Umfeld des Plangebiets thematisiert.

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass mit Realisierung der Planung überall im Umfeld weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsnutzungen hinsichtlich Besonnung und Belichtung gewahrt werden. Auch für die Planung selbst war nachweisbar, dass, mit Umsetzung bestimmter Maßnahmen, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden können.

VIII.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Mit der Planung soll eine bislang untergenutzte Fläche zu einem urbanen Stadtquartier mit einem hohen Wohnanteil entwickelt werden. Dies wirkt sich positiv auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung aus.

Insgesamt soll in dem geplanten Vorhaben eine Geschossfläche für Wohnen von rd. 15.300 m² umgesetzt werden. Damit sind ca. 153 zu errichtende Wohnungen in dem Hochhaus zu erwarten.

Die Errichtung eines Anteils von 30 % der für das Wohnen vorgesehenen Geschossfläche als förderfähiger Wohnraum (s. Kap. AV.2) soll dazu beitragen, den vordringlichen Bedarf nach preisgünstigen Mietwohnungen für einkommensschwache Haushalte aller Haushaltsgrößen zu befriedigen. Die Wohnungsgrößen der mietpreisgebundenen Wohnungen ergeben sich aus den jeweils geltenden Wohnungsbauförderungsbestimmungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnbaus.

Neben der geplanten Wohnnutzung werden mit der Festsetzung eines urbanen Gebiets auch Flächen für Gewerbe sowie für soziale, gesundheitliche und kulturelle Einrichtungen gesichert. Damit werden die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben und damit von Arbeitsplätzen geschaffen.

Auch die verbesserte öffentliche Zugänglichkeit des Grundstücks trägt zu einer Aufwertung der Umgebung bei.

VIII.3 Auswirkungen auf die soziale, grüne und technische Infrastruktur

Aufgrund der neu zulässigen GF für Wohnen entsteht ein zusätzlicher Bedarf an sozialen Einrichtungen und Grünflächen.

Gemäß den Planungsannahmen für soziale Infrastruktur als Folgeeinrichtungen bei Wohnungsneubau (12/2013) wird in Mehrfamilienhäusern eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 100 m² Geschossfläche (75 m² Nutzfläche) und eine durchschnittliche Wohnungsbelegung von zwei Bewohnern angenommen.

Bei einem geplanten Wohnflächenanteil von ca. 15.300 m² GF Wohnen errechnet sich somit eine Anzahl an 153 Wohneinheiten (WE) und eine zu erwartende Einwohneranzahl (EW) von 306.

VIII.3.1 Kindertageseinrichtungen und Grundschulen

Bei 306 neuen Einwohnenden resultiert unter Zugrundelegung der einschlägigen Richtwerte (7 % der Einwohner für die Altersstufen bis 7 Jahre bei einem Versorgungsgrad von 70 %) ein Bedarf von rund 15 Kitaplätzen. Erforderlich werden weiterhin 17 Grundschulplätze (6 % der Einwohnenden bei einem Versorgungsgrad von 90 %).

Der sich ergebende, dem geplanten Vorhaben zurechenbare Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen lässt sich in den vorhandenen Kindertageseinrichtungen der Bezirksregion „Südliche Friedrichstadt“ decken.

Der sich ergebende Bedarf an Grundschulplätzen kann durch die Fanny-Hensel-Grundschule gedeckt werden.

VIII.3.2 Grünflächen

Aufgrund des zu erwartenden Bevölkerungszuwachses von ca. 306 Personen ergibt sich nach den gängigen Richtwerten für Grünflächen folgender zusätzliche Bedarf:

- | | | |
|-----------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| - Wohnungsnahe Grünflächen | 6 m ² je Einwohner | rd. 1.836 m ² |
| - Siedlungsnahe Grünflächen | 7 m ² je Einwohner | rd. 2.142 m ² |

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, das gem. Umweltatlas (Karte: Versorgung mit öffentlichen und privaten Grünanlagen 2020) mit mehr als 6 m² öffentliche Grünfläche/EW als versorgt gilt.

Der Bedarf an wohnungsnahen Grünflächen kann demnach durch die angrenzenden öffentlichen Grünanlagen Mendelssohn-Bartholdy-Park, Elise-Tilse-Park und Grünanlage Askanischer Platz 6 (um den Lilli-Henoch-Sportplatz) gedeckt werden. Innerhalb des Plangebietes sollen keine öffentlichen Grünflächen festgesetzt werden, jedoch bietet der Freianlagenplan (s. Anhang 4, Freianlagenplan) die Möglichkeit, das Plangebiet direkt an die nördlich angrenzende Grünverbindung zwischen den bestehenden Parkanlagen anzubinden.

Für die siedlungsnahe Versorgung stehen in einer Entfernung von weniger als 1 km Entfernung verschiedene öffentliche Parkanlagen (Park am Gleisdreieck, Tilla-Durieux-Park, Park am Karlsbad) zur Verfügung.

VIII.3.3 Öffentliche Kinderspielplätze

Gemäß dem Berliner Kinderspielplatzgesetz sind in Bebauungsplänen, soweit dort Wohnungen zulässig sind, öffentliche Spielplätze für Kinder vorzusehen. Für die Bemessung von öffentlicher Spielplatzfläche gilt ein Richtwert von 1 m² nutzbarer Fläche je Einwohner. Damit entsteht bei vorliegender Planung ein Bedarf an ca. 306 m² nutzbarer Spielplatzfläche.

Der Bedarf an Spielplatzflächen kann durch die Spielplätze innerhalb der angrenzenden Grünanlagen gedeckt werden.

Der Nachweis über die auf Grundlage der Bauordnung für Berlin auf dem Grundstück erforderlichen privaten Kinderspielplätze ist Gegenstand nachgeordneter Verwaltungsverfahren (i. d. R. Baugenehmigungsverfahren).

VIII.3.4 Technische Infrastruktur

Die Anbindung des Vorhabens an die technischen Medienträger ist grundsätzlich möglich. Die Hauptversorgungsleistungen liegen in der benachbarten öffentlichen Straßenverkehrsfläche Schöneberger Straße an (s. Kap. AII.1.8).

VIII.4 Auswirkungen auf den Denkmalschutz

Eine wesentliche Beeinträchtigung der Eigenart und des Erscheinungsbilds der Denkmale im Umfeld des Plangebiet im Hinblick auf den Umgebungsschutz nach § 10 Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) ist nicht zu erwarten. Zwar wirkt sich die geplante Hochhausplanung beeinträchtigend auf das Erscheinungsbild des südlich gelegenen denkmalgeschützten Pumpwerks aus, insbesondere auf den freistehenden, baukünstlerisch qualitätvollen Schornstein, aus (Hinweis des Landesdenkmalamtes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden), jedoch wird keine "wesentliche" Beeinträchtigung der unmittelbaren Umgebung im Sinne des § 10 Abs. 1 DSchG Bln gesehen, da der Schornstein von den öffentlichen Straßenverkehrs- und Gehwegflächen der Straße "Hallesches Ufer" faktisch kaum zu sehen ist. Im Rahmen der Abwägung wurde festgestellt, dass die Sicht auf den Schornstein weitestgehend von mehrgeschossigen Gebäuden (insbesondere Hallesches Ufer 76/74 und Schöneberger Straße 20) und Bäumen verdeckt ist. Es wird somit davon ausgegangen, dass die unmittelbare Umgebung des Denkmals nicht von herausragender prägender Bedeutung für das Denkmal ist, und außerdem die Errichtung des (Hochhaus-)Vorhabens nicht zu einer "wesentlichen" Beeinträchtigung des Erscheinungsbilds des Denkmals führen wird.

VIII.5 Auswirkungen auf das Ortsbild

Bei der Planung von Hochhäusern ist für die Festsetzung des Höhenmaßes und der überbaubaren Grundstücksflächen die Einfügung in das Ortsbild i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB besonders gründlich zu ermitteln und abzuwägen. Die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Ortsbild wurde sowohl für weitere Umfeld (Makroebene) als auch für das nähere Umfeld (Mikroebene) vorgenommen. U. a. zu diesem Zweck wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens, im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme (s. Kap. A III.22), die Eignung des Standorts für eine Hochhausbebauung untersucht. Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Ortsbild wurden zudem mehrfach durch fachkundige Personen und Institutionen bewertet. Dies erfolgte insbesondere durch eine Beratung des Baukollegiums Berlin (s. Kap. AIII.3) und im Rahmen des Realisierungswettbewerbs (s. Kap. AIII.5).

Das geplante Gebäude wird deutlich aus der Silhouette der überwiegend durch die Berliner Traufhöhe geprägten Stadt hinausragen und kann so das Stadtbild weiträumig beeinflussen. Aus unterschiedlichen Blickbeziehungen entfaltet der Bau verschiedene Wirkungen, steht mal in Konkurrenz, mal stellt er eine Bereicherung des Stadtbildes und der Orientierung im Gesamtgefüge der Häuser

dar. Bei einem Blick auf die Gesamtsilhouette (z. B. aus der City-West) ist die Bedeutung jedoch nicht überzubewerten.

Für das nähere Umfeld (Mikroebene) ist darauf hinzuweisen, dass das Ortsbild insbesondere durch das Nebeneinander baulicher Anlagen mit unterschiedlichen Kubaturen sowie Freiräumen geprägt wird. Aufgrund des Baus des geplanten Hochhauses in Verbindung mit der potenziellen Errichtung einer Bebauung auf dem Nachbargrundstück Schöneberger Straße 21A (fiktive Bebauung in zwei Varianten im Bereich der Zufahrt, s. Kap. AIV.2.4.2) war vertieft abzuwägen, ob hier eine städtebauliche Situation entstehen kann, die allein aufgrund dieser möglichen nachbarlichen Situation Auswirkungen auf das Ortsbild haben kann.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Untersuchungen, Beurteilungen und Verfahren wird beurteilt, dass sich das geplante Vorhaben in verträglicher Weise in das Ortsbild einfügen wird: Der Belang wird nicht bzw. nicht erheblich beeinträchtigt. Bei Errichtung einer Bebauung auf dem Nachbargrundstück Schöneberger Straße 21A im Bereich der Zufahrt würden die beiden Gebäude zwar nur einen relativ geringen Abstand von 3 m zueinander wahren; dies wird aber im Rahmen der Abwägung hingenommen. Ein Grund dafür ist, dass eine Bebauung der Zufahrt unwahrscheinlich ist, da sie relativ unwirtschaftlich ist und im Bereich der Zufahrt eine Baulast für eine Feuerwehrezufahrt eingetragen ist.

VIII.6 Auswirkungen auf die Mobilität

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine verkehrstechnische Untersuchung (VU) mit ergänzender Stellungnahme (Hoffmann Leichter, Verkehrsuntersuchung zum B-Plan VI-150g-2a ("WoHo"), 30.01.2025 / Verkehrliche Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VI-150g-2a VE (»WoHo«) 01.10.2025) erstellt, die Aussagen zur Erschließung des Plangebiets trifft und die Auswirkungen des erzeugten Verkehrsaufkommens auf das angrenzende Straßennetz abschätzt. Ebenfalls werden Hinweise zu Maßnahmen aufgezeigt, wie das Grundstück mit geeigneten baulichen und organisatorischen Maßnahmen im Sinne eines autoarmen Quartiers entwickelt werden kann.

Die ergänzende Stellungnahme wurde erforderlich, da die in der verkehrstechnischen Untersuchung verwendeten Kennwerte zur Verkehrsmittelwahl (Technische Universität Dresden (Hrsg.): Sonderauswertung zum Forschungsprojekt »Mobilität in Städten - SrV 2023« | Dresden, 2024) und zur Verkehrsprognose (SenMVKU: Bereitstellung der Verkehrsprognose 2035 (Modellstand II / 2025)) und darüber hinaus die vorgesehenen Nutzungen und Flächengrößen in der Projektplanung aktualisiert wurden.

Die aktuellen Daten der »SrV - Mobilität in Städten« haben Eingang in die Berechnungen der VU gefunden, hierzu zählen insbesondere der Modal Split, die Wegeanzahl und der Home-Office-Anteil.

Im Prognosehorizont 2035 ergeben sich bzgl. des prognostizierten Verkehrsaufkommens, nach aktueller Datenabfrage, keine wesentlichen Änderungen der Grundverkehrsmenge gegenüber der Datenbereitstellung aus 2024. Für die Untersuchung der Leistungsfähigkeit bleibt daher der Analyse-Planfall als maßgeblicher Belastungsfall anzusetzen.

Bei den geplanten Nutzungen innerhalb der Projektplanung gab es Verschiebungen, da z. B. die Errichtung einer Kita nicht mehr erforderlich ist.

VIII.6.1 Bestandsanalyse

Die Ermittlung des durchschnittlichen werktäglichen Verkehrs (DTV_w) hat ergeben, dass am Tempelhofer Ufer und Halleschen Ufer (Süd) bis zu 22.000 Kfz pro Tag fahren. Entlang des Schöneberger Ufers und Halleschen Ufers (Nord) besteht ein DTV_w von rund 25.000 Kfz/24 h. Entlang der Schöneberger Straße wurde ein DTV_w von 8.400 Kfz/24 h ermittelt.

VIII.6.2 Aufkommensermittlung

Gemäß der Flächenprogrammierung des Projektes und der daraus resultierenden Nutzerermittlung wurde das Verkehrsaufkommen der jeweiligen Nutzungsarten (Wohnnutzung, Gewerbe/Büro/Dienstleistung, Soziales/Kulturelles/Gesundheit, Gastronomie, Nahversorgung) ermittelt. Den wesentlichen Anteil stellen die Nutzerinnen und Nutzer der Wohnnutzung (rd. 300 Bewohnerinnen und Bewohner und rd. 25 Besucherinnen und Besucher) mit rd. 1.040 Wegen/Tag sowie die Nutzerinnen und Nutzer der sozialen, kulturellen und gesundheitlichen Einrichtungen (Beschäftigte, Nutzer) mit rd. 460 Wegen/Tag dar.

Die erwarteten täglichen Wege werden auf die verschiedenen Verkehrsträger wie Auto, öffentliche Verkehrsmittel (ÖPNV), Fahrrad und Fußverkehr übertragen. Aufgrund der sehr guten Erschließung durch den Umweltverbund und der damit verbundenen Erreichbarkeit des innerstädtischen Berlins werden die Rahmenbedingungen hier für eine deutliche Reduktion des motorisierten Individualverkehrs (MIV) als gegeben angesehen. In Kombination mit den Mobilitätsmaßnahmen (Angebote für Car- und Bikesharing) wird von einem reduzierten MIV-Anteil ausgegangen.

Insgesamt wird das folgende durchschnittliche werktägliche Verkehrsaufkommen aller Nutzungen im Projekt erwartet:

- rd. 240 Kfz-Fahrten,
- rd. 570 Wege im ÖPNV,
- rd. 550 Wege mit dem Rad und
- rd. 775 Fußwege.

VIII.6.3 Leistungsfähigkeitsuntersuchung

Die Erschließung des Vorhabens im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB ist gesichert, obwohl die leistungsfähige Erschließung des Plangebiets und die verträgliche Abwicklung im umliegenden Straßennetz ungünstig ist. Die Qualität des Verkehrsablaufs im Prognoseplanfall ist allerdings für einen innerstädtischen Bereich von Berlin typisch und dort häufig anzutreffen. Die Qualität wird durch den aus dem Vorhaben neuinduzierten Verkehr nicht zusätzlich beeinträchtigt, da der zusätzlich entstehende Verkehr vergleichsweise gering ist.

Unter Verweis auf die Ergebnisse der VU von Januar 2025 wurde in der ergänzenden Stellungnahme bestätigt, dass nach Umsetzung des Vorhabens im maßgebenden Planfall an den relevanten Knotenpunkten Schöneberger Straße / Askanischer Platz - Stresemannstraße, Hallesches Ufer / Schönberger Straße sowie Schöneberger Straße / Schöneberger Ufer - Tempelhofer Ufer sowohl zur Spitzenstunde am Vormittag als auch zur Spitzenstunde am Nachmittag ein überwiegend leistungsfähiger Verkehrsablauf mit der Qualitätsstufe von A und D erzielt werden.

Ebenso ergibt sich an der künftigen Ein- und Ausfahrt des Plangebiets ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf mit der Qualitätsstufe A. Mit Umsetzung des geplanten Vorhabens ist weiterhin ein flüssiger Verkehrsablauf auf dem umliegenden Straßennetz zu erwarten.

Zusammenfassend zeigt die VU, dass aus verkehrstechnischer Perspektive durch das Vorhaben keine wesentlichen Einschränkungen zu erwarten sind. Maßgebend für die zukünftige Verkehrsqualität ist der bestehende Verkehr.

VIII.6.4 Ruhender Verkehr

Die im Sinne der Entwicklung eines autoarmen Vorhabens vorgesehene Einschränkung der Pkw-Stellplatzkapazitäten wird die Nachfrage nach Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum erhöhen.

Neben den beidseitigen Längsparkständen in der Schöneberger Straße bestehen Parkmöglichkeiten in der etwa 450 m entfernten, öffentlich zugänglichen Tiefgaragenanlage „Park One“ in der Stresemannstraße mit etwa 490 Stellplätzen sowie in etwa 370 m Entfernung im „Parkhaus Gleisdreieck“ am Schöneberger Ufer mit 750 Stellplätzen. Die Stellplätze beider Anlagen sind ganztägig zugänglich, die Nutzung ist kostenpflichtig und es besteht die Möglichkeit, monatliche Verträge bzw. Dauermietverträge abzuschließen.

Für das Gesamtvorhaben errechnet sich anhand der geplanten Flächen und Programmierung der Flächen ein theoretischer Stellplatzbedarf von über 80 Stellplätzen für alle Nutzungen inklusive der Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen. Dies beinhaltet über 60 Pkw-Stellplätze für die Wohnnutzung und einen Stellplatzschlüssel von 0,4 Pkw je Wohneinheit (WE).

Es ist vorgesehen, unter Berücksichtigung der Berliner Mobilitäts- und Klimaziele bis 2050 klimaneutral zu werden und bis 2030 den MIV-Anteil von 23 % (2015) auf 18 % zu senken, den Stellplatzschlüssel für das Vorhaben entsprechend zu senken. Auf dem Weg zur Mobilitätswende steht dem Wohnungsbau nur ein begrenztes Maß an Maßnahmen zur Verfügung, um einen Beitrag zum Umstieg auf den Umweltverbund zu leisten. Das wichtigste Instrument stellt hierbei der Stellplatzschlüssel dar, welcher gemäß des StEP MoVe in Abhängigkeit der Rahmenbedingungen zwischen 0,1 bis 0,3 anzusetzen ist. Sowohl die Lagegunst des Plangebiets innerhalb der Stadt und die hervorragende Anbindung an den ÖPNV (Bus, S-Bahn, U-Bahn, Regionalbahn) als auch die Anbindung an das Radverkehrsnetz geben die Voraussetzungen, um einen zukunftsgerichteten Modal-Split zu fördern und die Anzahl an Kfz-Stellplätzen zu reduzieren. Es wird deshalb ein Stellplatzschlüssel von 0,15 Stellplätzen je Wohneinheit im Verkehrsgutachten empfohlen und in der Planung umgesetzt.

Die Einschränkung der Stellplatzkapazitäten wird demnach im Sinne der Entwicklung eines autoarmen Quartiers vorgenommen. Unterstützt wird dieser Ansatz durch das geplante Nutzungskonzept, das wegen der sich ergänzenden Nutzungen (Wohnen, soziale und kulturelle Infrastruktur, Gastronomie) ein Quartier der kurzen Wege ermöglicht. Zudem werden im Vorhaben Angebote für Car- und Bikesharing geschaffen. Eine entsprechende Verpflichtung wurde in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Gemäß der derzeitigen Projektplanung werden im Untergeschoss des Vorhabens 45 Pkw-Stellplätze vorgesehen. Oberirdische Stellplätze sind auf dem Grundstück nicht geplant und nach den Festsetzungen des Bebauungsplans auch nicht zulässig (s. Kap. AIV.2.3.3).

VIII.6.5 Lieferung und Entsorgung

Die Planung sieht die Erschließung für den Lieferverkehr über eine Zufahrt an der Schöneberger Straße (Gehwegüberfahrt) und die angrenzende Tiefgarage vor. In der Projektplanung werden Anforderungen an die Dimensionierung und Gestaltung der Gehwegüberfahrt, der Rampenanlage, der Fahrgassen und der Aufstellflächen berücksichtigt.

Die Entsorgung (Müllabfuhr) kann auf dem Grundstück oberirdisch abgewickelt werden. Dazu sind im nördlichen Bereich Unterflurcontainer vorgesehen.

Die für die Erschließung und Entsorgung erforderlichen Flächen sind im Freianlagenplan dargestellt.

VIII.6.6 Fahrradabstellanlagen

Die Projektplanung sieht für einen Großteil der Fahrradabstellanlagen (ca. 370) die Unterbringung innerhalb der Tiefgarage vor. Dazu ist eine eigene Zufahrt mit Rampenanlage direkt von der Schöneberger Straße geplant. Weitere Fahrradabstellanlagen sind oberirdisch (ca. 40), zwischen den Gebäudeteilen und diesen zugeordnet, untergebracht. Insgesamt sind rd. 410 Fahrradstellplätze vorgesehen, die den ermittelten Bedarf, auch für Besucher*innen decken.

VIII.6.7 Erschließung für die Feuerwehr

Zur notwendigen Erschließung durch die Feuerwehr wurde eine gutachterliche Prüfung der Feuerwehrezufahrt auf dem Grundstück durchgeführt (Brand+, Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren, 31.01.2025). Im Ergebnis wurde aufgezeigt, dass keine Umfahrung für die Feuerwehr um das Wohnhochhaus erforderlich wird, da alle Rettungswege baulich sichergestellt werden können. Die notwendigen Zufahrt- und Bewegungsflächen können auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

VIII.7 Auswirkungen auf geschlechts- und altersspezifische Belange

Die Festsetzungen betreffen Frauen und Männer, unterschiedliche Formen des Zusammenlebens, unterschiedliche Altersgruppen sowie unterschiedlich mobile Bevölkerungsgruppen gleichermaßen. Eine einseitige und unausgewogene Ausrichtung der Planung für eine der Betroffenengruppen ist nicht erkennbar.

VIII.8 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Dem Land Berlin entstehen keine Kosten im Rahmen der Realisierung von Baulichkeiten auf Grundlage der Festsetzungen, da es im öffentlich-rechtlichen Vertrag entsprechende Kostenübernahmegelungen gibt (s. Kap. AV.2).

Personalwirtschaftliche Auswirkungen ergeben sich aus der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens ebenfalls nicht.

B RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I Nr. 189) geändert worden ist

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I Nr. 189) geändert worden ist

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7.11.1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 1 und Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GVBl. S. 285) geändert worden ist.

C ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

(Das Abkürzungsverzeichnis erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.)

A

Abs.	Absatz
AGBauGB	Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs
AV	Ausführungsvorschriften

B

BA	Bezirksamt
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO Bln	Bauordnung für Berlin
BBK	Bodenbelastungskataster
BEP	Bereichsentwicklungsplanung
BerlStrG	Berliner Straßengesetz
BGF	Bruttogrundfläche
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
Bln	Berlin
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
BVG	Berliner Verkehrsbetriebe AÖR
BVV	Bezirksverordnetenversammlung
bzw.	beziehungsweise

CD

DB	Deutsche Bahn AG
DGNB	Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen
d. h.	das heißt
DSchG Bln	Denkmalschutzgesetz Berlin
DTVw	durchschnittliche (werk-)tägliche Verkehrsstärke
DV	Durchführungsvertrag

EF

etc.	et cetera
f./ff.	folgende Seite/Seiten
FNP	Flächennutzungsplan

G

GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
ggf.	gegebenenfalls
GL	Gemeinsame Landesplanung

GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
HIJ	
IRW	Immissionsrichtwert
i. V. m.	in Verbindung mit
i. S. v.	im Sinne von
KL	
Kap.	Kapitel
LaPro	Landschaftsprogramm
LEP HR	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion
LEPro	Landesentwicklungsprogramm
LKW	Lastkraftwagen
MN	
m	Meter
M2	gemischte Baufläche (im FNP)
NatSchG Bln	Berliner Naturschutzgesetz
NHN	Normalhöhennull
OPQ	
Obj.-Dok.-Nr.	Objekt-Dokumentations-Nummer
ÖbVI	Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure und –ingenieurinnen
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
PlanZV	Planzeichenverordnung
Pkw	Personenkraftwagen
PNF	Prognosenullfall
PPF	Prognoseplanfall
RST	
ROG	Raumordnungsgesetz
s.	siehe
S.	Seite
SenSBW	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
SGA	Straßen- und Grünflächenamt
SOW	schalltechnischer Orientierungswert
StEP	Stadtentwicklungsplan
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm
UVW	
u. a.	unter anderem
u. ä.	und ähnliche
ü.	über

VB-Plan	vorhabenbezogener Bebauungsplan
VEP	Vorhaben- und Erschließungsplan
vgl.	vergleiche
VU	Verkehrstechnische Untersuchung
XYZ	
z. B.	zum Beispiel

D ANHANG

Anhang 1: Liste der textlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im urbanen Gebiet sind die Ausnahmen gem. § 6a Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten und Tankstellen) nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
- 1.2 Im urbanen Gebiet sind in Gebäuden mindestens 50 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen und mindestens 30 % der zulässigen Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Im urbanen Gebiet wird als zulässige Grundfläche die durch Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
- 2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
- 2.3 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände in anderen als Vollgeschossen mitzurechnen.
- 2.4 Mit Ausnahme der festgesetzten Oberkante von 132,5 m über NHN dürfen die festgesetzten Oberkanten durch Anlagen zur Freiflächenmöblierung (z. B. Bänke, Pflanztröge, Gewächshäuser, Sonnenschutzrichtungen und Anlagen für das Kinderspiel) um bis zu 2,8 m überschritten werden, sofern diese hinter einem Neigungswinkel von maximal 68°, gemessen von den jeweiligen Baugrenzen, zurückbleiben.

Die festgesetzten Oberkanten dürfen für Absturzsicherungen um bis zu 1,1 m und für technische Aufbauten, wie z. B. Lüftungsanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Aufzugsanlagen, Austrittsbauwerke für Dachterrassen, sowie einzelne Dachaufbauten, die ausschließlich der Aufnahme von technischen Einrichtungen dienen, um bis zu 1,0 m überschritten werden, sofern diese hinter einem Neigungswinkel von maximal 68°, gemessen von den jeweiligen Baugrenzen, zurückbleiben.

- 2.5 Die festgesetzte Oberkante von 54,2 m über NHN darf durch eine Pergola um 2,5 m überschritten werden, auch wenn diese nicht von der Gebäudeaußenkante zurücktritt. Die festgesetzte Oberkante von 127,8 m über NHN darf durch eine Pergola um 4,7 m überschritten werden, auch wenn diese nicht von der Gebäudeaußenkante zurücktritt.

3. Weitere Arten der Nutzung

- 3.1 Im urbanen Gebiet sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.

4. Immissionsschutz/Luftreinhaltung

4.1 Zum Schutz vor nächtlichem Gewerbelärm ist entlang der Linie A3-A4-A5-A6 ab dem 4. Vollgeschoss und entlang der Linie A1-A2-A7-A8-A9-A10 vom 5. bis zum 22. Vollgeschoss vor offenbaren Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen, Schlafräumen und Bettenräumen ein direkt mit Außenluft belüftbarer Vorbau mit einer Tiefe von mehr als 50 cm (z. B. Prallscheiben, Loggien oder vorgehängte Fassaden) zu errichten. Durch diesen Vorbau ist zu gewährleisten, dass der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) in der Nachtzeit für urbane Gebiete gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998 (GMBL Nr. 26/1998, S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BANz AT 08.06.2017 B5) Ziffer 6.1c in Verbindung mit Ziffer 6.4 Satz 1 Nummer 2 in Verbindung mit Anhang A Ziffer 1.3 Buchstabe a vor dem Fenster nicht überschritten wird.

Bei der Errichtung von Vorbauten in Form von geschlossenen Laubengängen oder der Errichtung von Aufenthaltsräumen ausschließlich mit nicht offenbaren Fenstern entlang der genannten Linien muss in Wohnungen

- mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum,
- mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster von der genannten Linie abgewandt ausgerichtet sein.

Von der Festsetzung können Ausnahmen zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der in Satz 2 genannte Immissionsrichtwert durch andere Maßnahmen nicht überschritten wird.

4.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen im urbanen Gebiet

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

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

4.3 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im urbanen Gebiet mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

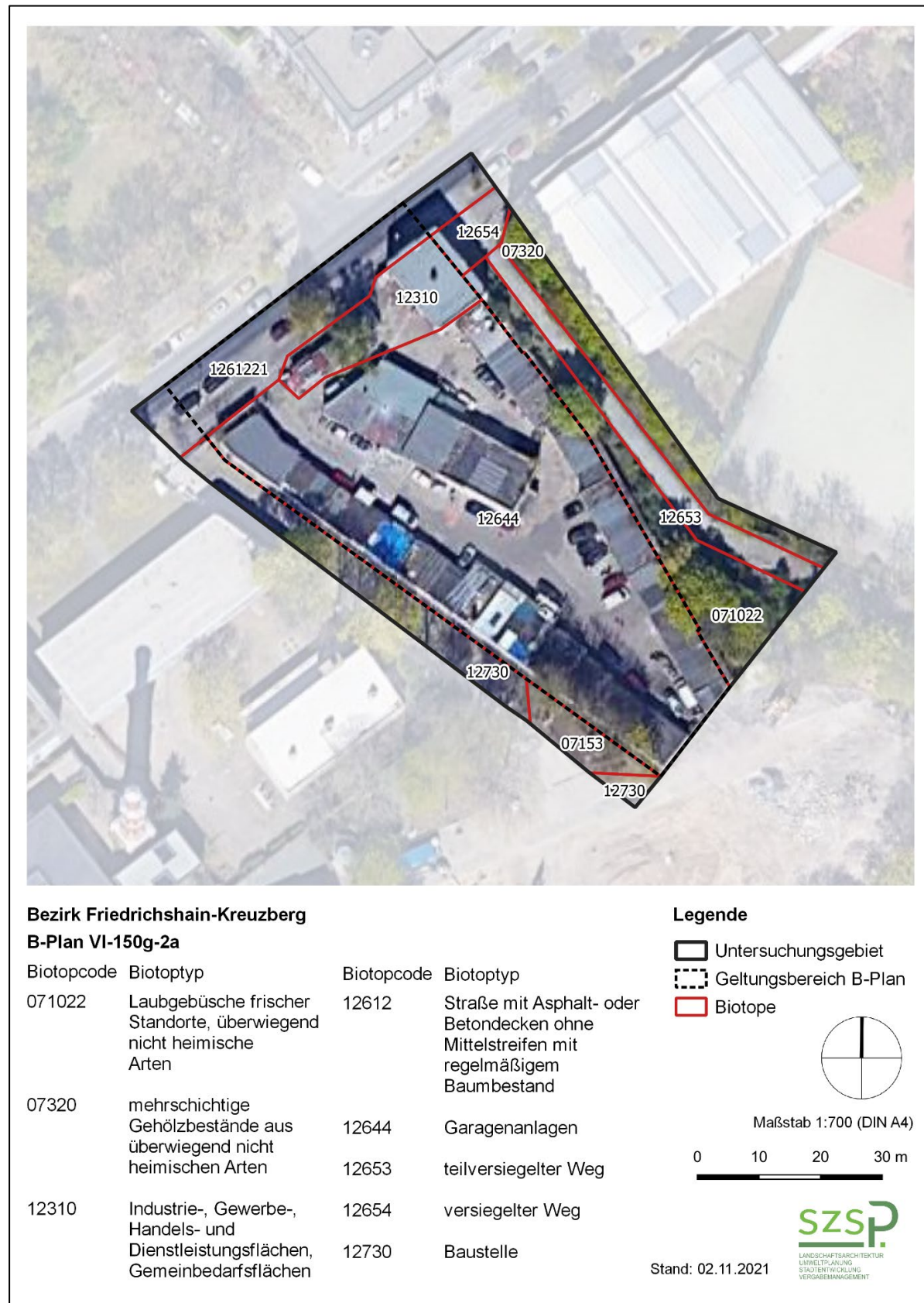
Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, der zu einer Gebäudeseite, an welcher ein Beurteilungspegel von höchstens 63 dB(A) tags eingehalten wird, ausgerichtet ist. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nicht zu einer Gebäudeseite, an welcher ein Beurteilungspegel von höchstens 63 dB(A) tags eingehalten wird, orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

- 4.4 Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Feuerungsanlagen für die Erzeugung von Wärme betrieben werden, sind vorwiegend zum Schutz vor Feinstaub als Brennstoffe nur Erdgas oder Heizöl EL schwefelarm zulässig. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeldioxyden, Stickstoffoxyden und Staub, bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs, vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL schwefelarm sind.
5. Grünfestsetzungen
- 5.1 Im urbanen Gebiet sind mindestens acht klimaresistente, standortgerechte, mittelkronige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- 5.2 Im urbanen Gebiet sind mindestens 50 % der Dachflächen zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Zudem sind die Dachflächen zu mind. 80 % als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden.
- 5.3 Das im urbanen Gebiet anfallende Niederschlagswasser ist vollständig durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung zurückzuhalten und in dem Baugebiet zu versickern.
6. Sonstige Festsetzungen
- 6.1 Im urbanen Gebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 6.2 Die mit a bezeichnete Fläche ist zwischen der Schöneberger Straße und der nordöstlich angrenzenden Grünanlage mit einem durchgängigen Gehrecht in einer Breite von mindestens 2,5 m zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Hinweise

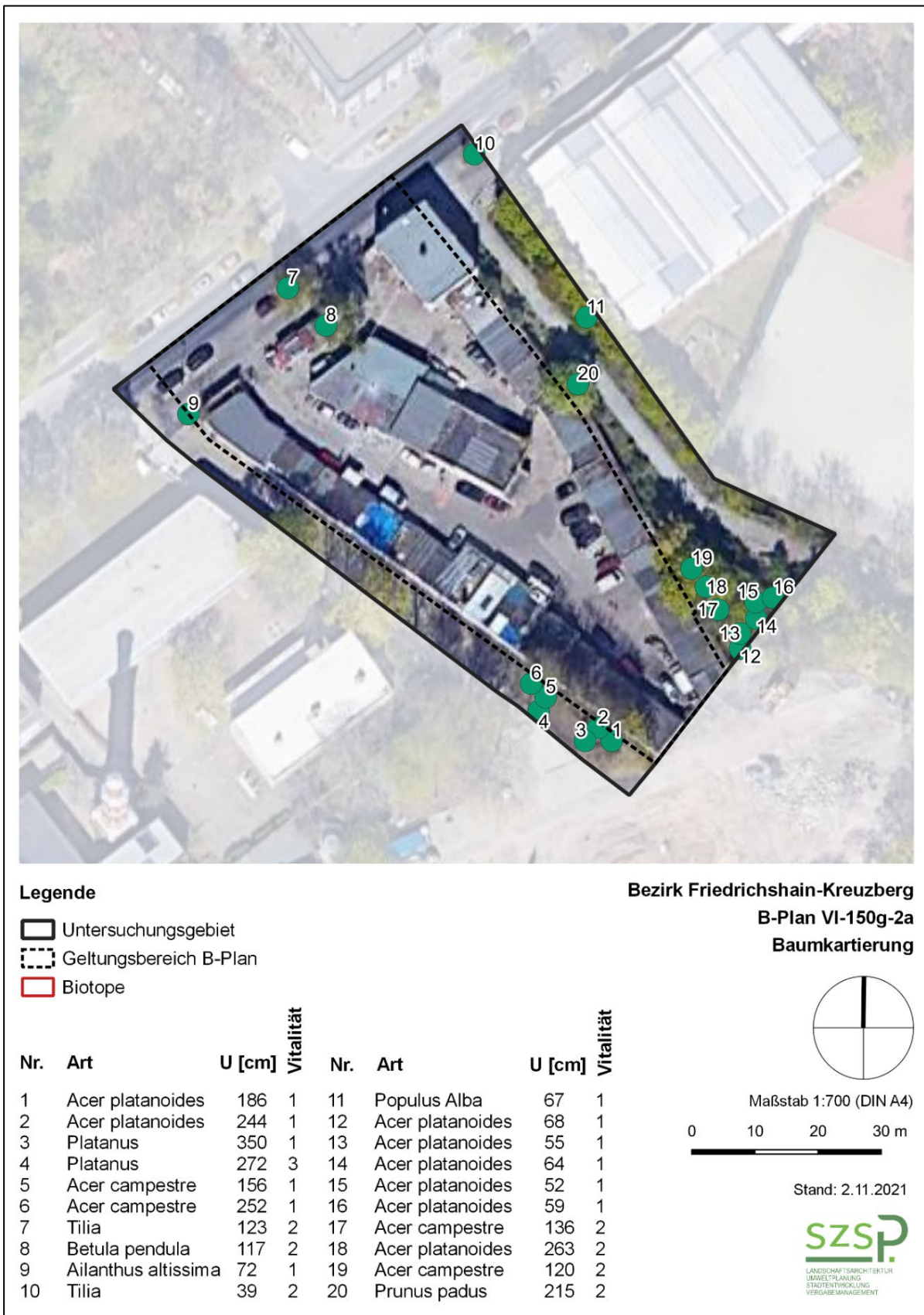
1. Im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.
2. Die Regelungen zum förderfähigen Wohnraum und weiteren Bestandteilen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind Gegenstand des Durchführungsvertrags zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
3. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
4. Zu diesem VB-Plan gehört der Vorhaben- und Erschließungsplan VI-150g-2a VE vom 16.10.2025 bestehend aus einem Blatt.

Anhang 2: Biotoptypenkarte



Kartengrundlage: Geoportal Berlin/Berlin-Zoom, Lizenz nach www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Anhang 3: Baumbestand



Kartengrundlage: Geoportal Berlin/Berlin-Zoom, Lizenz nach www.govdata.de/dl-de/by-2-0

