

Begründung

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-93VE

für das Flurstück 301 (Gemarkung Tiergarten, Flur 43)
hinter dem „Hamburger Bahnhof – Museum für Gegenwart“
im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Inhalt

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen	5
I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planungen	5
I.2 Beschreibung des Plangebietes	6
I.2.1 Stadträumliche Einbindung und Gebietsentwicklung	6
I.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	7
I.2.3 Städtebauliche Situation und Bestand	7
I.2.4 Bestehendes Planungsrecht	8
I.2.5 Verkehrserschließung	8
I.2.6 Technische Infrastruktur	9
I.2.7 Denkmalschutz	9
I.3 Planerische Ausgangssituation	10
I.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	10
I.3.2 Flächennutzungsplan	11
I.3.3 Landschaftsprogramm	11
I.3.4 Stadtentwicklungsplanung	11
I.3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	13
I.3.6 Bereichsentwicklungsplanung	17
I.3.7 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	17
I.3.8 Angrenzende Bebauungspläne	17
I.3.9 Planfeststellungen	18
I.3.10 Baulasten und Grunddienstbarkeiten	18
I.4 Entwicklung der Planungsüberlegungen	18
II. Umweltbericht	22
II.1 Einleitung	22
II.1.1 Inhalt und wichtige Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	22
II.1.2 Planrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung bei der Aufstellung	22
II.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	29
II.2.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	29
II.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	35
II.2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	39
II.2.4 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen	40
II.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	43
II.3 Zusätzliche Angaben	43
II.4 Zusammenfassung	44

III. Planinhalt und Abwägung	46
III.1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	46
III.1.1 Abgrenzung des Vorhabenbereichs und Erschließung	46
III.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	47
III.3 Begründung einzelner Festsetzungen	47
III.3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	47
III.3.2 Maß der baulichen Nutzung	51
III.3.3 Überbaubare Grundstücksfläche	55
III.3.4 Nicht überbaubare Grundstücksfläche	57
III.3.5 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen	57
III.3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	57
III.3.7 Grünfestsetzungen	58
III.3.8 Gestaltungsregelungen	59
III.3.9 Sonstige Festsetzungen	59
III.4 Vorhabenplan und Erschließungsplan	60
III.4.1 Durchführungsvertrag	60
III.5 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	61
IV. Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	63
IV.1 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	63
IV.2 Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung	63
IV.3 Auswirkungen auf den Straßenverkehr	64
IV.4 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur	64
IV.5 Auswirkungen auf die Umwelt	64
IV.6 Auswirkungen auf geschlechts- und altersspezifische Belange	64
V. Verfahren	65
V.1 Aufstellungsbeschluss 1-93VE	65
V.2 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	65
V.3 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	72
VI. Rechtsgrundlagen	74
VII. Anhang	75
VII.1 Textliche Festsetzungen	75

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planungen

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-93VE liegt östlich der Heidestraße am Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanal am Rand des Ortsteils Moabit im Bezirk Mitte von Berlin. Er umfasst das 0,54 ha große Flurstück 301 in der Flur 43, Gemarkung Tiergarten. Eigentümerin der Fläche und Vorhabenträgerin ist die Groth u-invest Achte GmbH & Co. Kunst-Campus KG (nachfolgend Vorhabenträgerin genannt).

Das Plangebiet ist Teil eines rund 40 Hektar großen Neuordnungsbereichs beiderseits der Heidestraße. Das ehemalige Bahnareal in herausgehobener zentraler Innenstadtlage unmittelbar nördlich des Hauptbahnhofs soll als künftige „Europacity“ zu einem neuen eigenständigen Stadtquartier mit attraktiven Wohnungen und Arbeitsstätten entwickelt werden. Grundlage für die Planung ist der vom Senat von Berlin und vom Bezirksamt Mitte gleich lautend am 5. Mai 2009 beschlossene Masterplan „Heidestraße“ (Stand 29. Januar 2009), in dem die abgestimmten Leitlinien und Entwicklungsziele für den Standort dargestellt sind.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-93VE sollen in einem Teilbereich der künftigen „Europacity“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Wohnbebauung mit ca. 120 Wohnungen sowie im Erdgeschoss Flächen u. a. für kulturelle Einrichtungen und ähnliche Nutzungen geschaffen werden.

Da für den betreffenden Bereich bereits ein detailliertes Baukonzept vorliegt und konkrete Bauabsichten bestehen, hat die Vorhabenträgerin den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt. Der Geltungsbereich wurde aus dem laufenden Bebauungsplanverfahren 1-62b ausgegliedert, dessen bisheriger Geltungsbereich die Flächen östlich der Heidestraße zwischen Nordhafenbrücke und Invalidenstraße umfasst.

Das geplante Vorhaben ist nach den zurzeit für die Beurteilung von Vorhaben maßgeblichen planungsrechtlichen Grundlagen nicht zulässig. Gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) können nach dem Einfügungsgebot lediglich gewerbliche Nutzungen zugelassen werden. Für die Umsetzung des Neuordnungskonzepts ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden, um die von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange bezogen auf das konkrete Vorhaben der Antragstellerin abzuwägen. Die Vorhabenträgerin ist zur Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage und verpflichtet sich vertraglich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist. Da es sich um ein Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung nach § 9 Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (AGBauGB) handelt, ist die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt für das Planverfahren zuständig.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-93VE soll in Abstimmung mit den Planinhalten des Bebauungsplans 1-62b erfolgen.

I.2 Beschreibung des Plangebietes

I.2.1 Stadträumliche Einbindung und Gebietsentwicklung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst einen Teil einer brach liegenden, kürzlich geräumten Fläche östlich der Heidestraße am Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanal und gehört zum östlichen Teil des Neuordnungsbereichs beiderseits dieser Hauptverkehrsstraße.

Der Neuordnungsbereich Heidestraße ist zurzeit vor allem ein Durchgangsraum am Rand der Berliner Innenstadt. Am südlichen Rand des Plangebiets und in der näheren Umgebung finden sich jedoch wichtige zentrale Nutzungen, die Ansatzpunkte für die zukünftige Entwicklung darstellen. Dazu gehören insbesondere der Bereich von Parlament und Regierung südlich der Spree sowie das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung weiter östlich an der Invalidenstraße und das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie an der Scharnhorststraße, die Charité mit Behandlungs-, Forschungs- und Lehrinrichtungen, das Bundeswehrkrankenhaus und das Naturkundemuseum. Unweit östlich des Gebiets an der Chausseestraße wird künftig auch die Zentrale des Bundesnachrichtendienstes ansässig sein. Innerhalb des Neuordnungsbereichs liegt der Hamburger Bahnhof als Kern eines überregional wirksamen Kulturstandortes.

Die Inbetriebnahme des Hauptbahnhofs hat die Zentralität und Bedeutung dieser Lage weiter erhöht. Das Zusammentreffen von Fernbahn-, Regionalbahn- und Nahverkehrskreuz sowie der Nord-Süd-Tunnel der Bundesstraße B 96 gewährleisten eine hervorragende regionale wie überregionale Erreichbarkeit. Der Bahnhof ist daneben auch ein gewichtiger Einzelhandelsstandort. Die geplanten Bauflächen im unmittelbaren Umfeld des Hauptbahnhofs bieten gute Ausgangsbedingungen, um die noch fehlende Verbindung mit dem Süden des Neuordnungsbereichs Heidestraße herzustellen. Mit der Aufgabe der Bahn- und Gewerbenutzungen im Neuordnungsbereich eröffnen sich zudem erhebliche Flächenpotentiale und Chancen, um das Gebiet einer lagegerechten städtischen Entwicklung zuzuführen.

Durch die Bahnanlagen im Westen und die Wasserstraße im Norden und Osten ist der Neuordnungsbereich Heidestraße von den umliegenden Stadtgebieten stadtstrukturell isoliert. Verknüpfungsmöglichkeiten im Bestand bieten sich vor allem über die Invalidenstraße im Süden an. Daneben sind im Zuge der Neuordnung zusätzliche Brückenverbindungen über den Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanal und die westlich der Heidestraße gelegenen Bahntrassen vorgesehen. Damit können die Trennwirkung von Bahnanlagen und Wasserstraße gemindert und neue Verbindungen zum Quartier um die Chausseestraße geschaffen werden.

I.2.1.1 Historische Entwicklung

Der feuchte Niederungsbereich des heutigen Neuordnungsbereichs beiderseits der Heidestraße lag bis ins 18. Jahrhundert außerhalb des Weichbildes der Stadt und war vorwiegend landschaftlich geprägt. 1748 wurden östlich angrenzend die so genannten Invalidenhäuser für Versehrte der preußischen Kriege errichtet. Westlich davon erhielt die Panke, die in ihrem ursprünglichen Lauf weiter östlich in die Spree mündete, einen neuen Abzugsgraben. Westlich des Plangebiets im Bereich der heutigen Lehrter Straße entstanden in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts Kasernenanlagen mit einem ausgedehnten Exerzierplatz, sowie die sternförmig angeordneten Trakte des Zellengefängnisses.

Mit dem Bau des Hamburger Bahnhofs an der Invalidenstraße als Endpunkt der Berlin-Hamburger Eisenbahn und der Entwicklung der übrigen Flächen östlich der Heidestraße für den Güterumschlag und für Bahnbetriebszwecke begann 1847 die Entwicklung zu einem Bahnstandort, die das Gebiet

bis heute prägt. Etwa zeitgleich wurde der Pankegraben zum Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanal ausgebaut, 1858 der Nordhafen in Betrieb genommen.

Der Hobrecht-Plan von 1862 sah zwischen der Hamburger Bahn und dem Kasernengelände westlich der Lehrter Straße ein städtisches Quartier mit einer repräsentativ verbreiterten Heidestraße vor. Von dieser Planung wurde jedoch nur die Wohnbebauung entlang der Westseite der Heidestraße umgesetzt. Mit der Anlage der Lehrter Bahn um 1868 entstanden beiderseits der Heidestraße ausgedehnte Anlagen für den Güterumschlag und den Bahnbetrieb.

Damit war auch das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-93VE durch Bahn- und Gewerbenutzungen belegt und durch stadträumliche Barrieren (Bahnanlagen und Kanal) von den westlich und östlich angrenzenden Stadtquartieren abgetrennt. Lediglich südlich des Plangebietes an der Invalidenstraße wurde mit dem 1875 errichteten Verwaltungsgebäude der Berlin-Hamburger Eisenbahngesellschaft und dem 1906 zum Verkehrsmuseum umgebauten Hamburger Bahnhof ein städtischer Zusammenhang mit der Umgebung hergestellt. Nach dem Zweiten Weltkrieg blieb das Verkehrsmuseum in Teilen erhalten, wurde jedoch nicht wieder geöffnet. Die Nutzung der Anlagen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-93VE und dessen Umfeld für den Güterverkehr ging stark zurück. Der im Plangebiet vorhandene Güterschuppen sowie weitere Schuppen, Lagerhallen und brach gefallene Flächen der Umgebung wurden nach und nach an unterschiedliche gewerbliche Nutzer, darunter mehrere Speditionen, vermietet.

Von 1990 bis 1996 wurden die erhaltenen Teile des ehemaligen Hamburger Bahnhofs gesichert und in der alten Kubatur ergänzt. 1996 zog das Museum für Gegenwart in die neuen Räume. Seit 2008 wird die „Friedrich Christian Flick Collection“ in der angrenzenden sog. Rieck-Halle, einem der früheren Güterschuppen, gezeigt. Auch im weiteren Umfeld wurden mehrere bislang gewerblich genutzte Gebäude zu Galerieräumen oder für andere Einrichtungen des Kunstbetriebs umgenutzt. Mit der Fertigstellung des Hauptbahnhofs Mitte 2006 erhielt der Bereich um die Invalidenstraße eine neue Zentralität im Stadtgefüge.

I.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,54 ha. Eigentümerin der Fläche ist die Groth u-invest Achte GmbH & Co. Kunst-Campus KG.

I.2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Bebauungs-, Freiraum- und Nutzungsstruktur

Die Fläche wurde als Teil der weitläufigen Eisenbahnbrache bis Mitte 2013 durch ein lang gestrecktes niedriges Gebäude geprägt, bei dem es sich um eine frühere Lagerhalle mit einem zweigeschossigen Kopfbau am Südende handelte. Die Lagerhalle wurde zuerst durch kleinere Gewerbebetriebe und später überwiegend durch Galerien zwischengenutzt. Bei den nicht überbauten Flächen handelt es sich teils mit Großsteinpflaster teils mit Asphalt versiegelte Befahrflächen. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-93VE waren keine nach Berliner Baumschutzverordnung geschützten Baumstandorte vorhanden. Im Zuge einer provisorischen Gestaltung des Platzes vor der Lagerhalle wurden lediglich drei kleine Bäume gepflanzt, die inzwischen gefällt wurden. Die im Plangebiet gelegene ehemalige Lagerhalle wurde im August / September 2013 abgebrochen und beraumt. Seither präsentiert sich das Gelände als weitgehend vegetationslose Brache.

Das Gelände ist weitgehend eben. Die Geländehöhe liegt bei etwa 33,7 m über NHN (Normalhöhe Null). Der Grundwasserstand liegt bei etwa 2,30 m unter OK Gelände (Projekt Heidestr., Zwischeneinschätzung, Untersuchungen Bodenluft und horizontierte Probennahme Grundwasser, ARGE Dr. Lünser Consulting/Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Oktober 2013).

Die umweltbezogene Ausgangssituation im Plangebiet wird im Kapitel II.3 dieser Begründung (Umweltbericht) dargestellt.

I.2.4 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet unterlag lange Zeit der eisenbahnrechtlichen Planfeststellung. Der Baunutzungsplan von 1958/60 weist für die Fläche zwar beschränktes Arbeitsgebiet der Baustufe V/3 aus. Da es sich jedoch zum Zeitpunkt der Aufstellung des Baunutzungsplans um planfestgestelltes Bahngelände handelte, hat sich das Fachplanungsrecht durchgesetzt. Das heißt: Der Baunutzungsplan ist für diese Flächen nicht wirksam geworden. Es ist nach seiner Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) daher allein dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen.

Nach § 34 Abs. 1 ist ein Vorhaben im Innenbereich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Da sich die vorhandene umgebende Bebauung nicht eindeutig einem der Baugebiete im Sinne der BauNVO zuordnen lässt, erfolgt die Beurteilung allein nach § 34 Abs.1 BauGB. Danach wäre eine gewerbliche Bebauung zulässig, die sich hinsichtlich des Nutzungsmaßes an folgenden Eckwerten orientiert: GRZ bis 0,4; GFZ bis 0,8, BMZ bis 3,5, 1-2 Vollgeschosse. Durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Wegeflächen wäre ein Versiegelungsgrad von 90-100% erreichbar.

I.2.5 Verkehrserschließung

Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet liegt östlich der Heidestraße und nördlich der Invalidenstraße. Die Erschließung erfolgt über die angrenzenden Grundstücke zur Invalidenstraße. Entsprechende Baulasten (uneingeschränkter Zugang und Zufahrt, Feuerwehrezufahrt, Verlegung, Unterhaltung und Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie von Hausanschluss- und Revisionsschächten) zugunsten des Vorhabengrundstücks wurden auf den westlich und südlich angrenzenden Grundstücken bereits eingetragen (Grundbuchblatt 18259, lfd. Nr. 1 für das Flurstück 280, Flur 43, Gemarkung Tiergarten sowie Grundbuchblatt 15911, lfd. Nr. 9 für das Flurstück 302, Flur 43, Gemarkung Tiergarten). Die Nutzung des künftigen Uferweges als Feuerwehrumfahrt und -aufstellfläche wird -solange sich die Fläche noch im Privateigentum befindet- durch eine entsprechende Baulast gesichert. Da die Nutzung öffentlicher Verkehrsflächen als Feuerwehrezufahrt allgemein zulässig ist, kann die Baulast mit Übertragung des Uferweges an die öffentliche Hand mit sofortiger Wirkung entfallen. Die in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Grundstückseigentümerin (Bezirksamt Mitte, Straßen- und Grünflächenamt) der künftigen Uferpromenade und dem Land Berlin vereinbarte Lastenfreiheit bei Übergabe der Fläche wird daher durch die Eintragung der Baulast nicht berührt.

Rad- und Fußgängerverkehr

Der Fuß- und Radverkehr aus Richtung Süden von der Invalidenstraße zum Vorgabengebiet ist über die o.g. Baulasten gesichert. Darüber hinaus sind im Bebauungsplan 1-62b Wegerechte in Richtung

Westen und Süden vorgesehen, die an die im Vorhabengebiet festgesetzten Wegerechte anschließen. Über den geplanten Uferweg auf der Westseite des Berlin-Spandauer Schifffahrtskanals kann das Vorhabengebiet künftig ebenfalls zu Fuß oder per Fahrrad erreicht werden.

Zwischen der Invalidenstraße und der 1,1 km entfernten Kieler Brücke ist der Bau von zwei Brücken über den Kanal geplant, um eine Verbindung in Richtung Chausseestraße herzustellen.

Der großräumige Fuß- und Radverkehr in Nord-Süd-Richtung erfolgt über den Uferweg auf der Ostseite des Berlin-Spandauer-Schifffahrtskanals, der auch Teil des Radfernwegs Berlin-Kopenhagen ist.

Öffentlicher Personennahverkehr

Durch den südlich des Plangebiets gelegenen Hauptbahnhof besteht ein sehr guter Anschluss an den Eisenbahnfern- und Regionalverkehr. Die S-Bahn bietet einen dichten Taktverkehr in Richtung Osten und Westen, die U-Bahnteilstrecke zum Brandenburger Tor wird mit Fertigstellung der Weiterführung zum Alexanderplatz ebenfalls eine hohe Verkehrsbedeutung erreichen. Die Mitte des Plangebiets ist vom Hauptbahnhof etwa 430 m entfernt. In der Heidestraße und der Minna-Cauer-Straße verkehrt eine Buslinie mit Haltestelle an der Döberitzer Straße. Weitere Buslinien führen über den Europaplatz am Hauptbahnhof. In der Invalidenstraße wurde im Dezember 2014 eine neue Straßenbahnlinie in Betrieb genommen. Durch die künftige S-Bahnlinie S 21 wird sich die Erschließung des Plangebiets weiter verbessern.

I.2.6 Technische Infrastruktur

Im Verlauf der Heidestraße und der Invalidenstraße sind alle wichtigen Medien der Ver- und Entsorgung vorhanden. Die bestehenden Leitungen werden in Abstimmung mit den jeweiligen Unternehmensträgern für die beiderseits der Heidestraße geplante Neubebauung qualifiziert. Für das Vorhabengebiet ist eine Erschließung über die westlich und südlich angrenzenden Grundstücke teils zur Invalidenstraße, teils über den künftigen Döberitzer Grünzug (öffentlicher Schmutzwasserkanal) vorgesehen, die entsprechenden Baulasten sind auf den betroffenen Privatgrundstücken bereits eingetragen (siehe Kapitel I.2.5 Verkehrserschließung).

Für die Wärmeversorgung stehen in der Invalidenstraße Fernwärmeleitungen zur Verfügung. Die Trinkwasserversorgung kann über in der Invalidenstraße verlaufende Hauptleitungen erfolgen.

Telekommunikation

Ein Telekommunikationsnetz ist im Plangebiet zu installieren.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan 1-62b wurden Richtfunkbetreiber vom Bezirk über die Planung informiert. Die dort abgegebenen Stellungnahmen sind in den Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1-93VE eingeflossen. Von einer Störung bestehender Richtfunkstrecken durch die geplante Bebauung ist aufgrund der geplanten Gebäudehöhen nicht auszugehen; eine genaue Prüfung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

I.2.7 Denkmalschutz

Bau- und Gartendenkmale

Im Geltungsbereich und in unmittelbarer Nachbarschaft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich keine eingetragenen Bau- und Gartendenkmale.

In der weiteren Umgebung des Vorhabenbereichs liegen Baudenkmale und Denkmalbereiche: Süd-östlich liegt der Denkmalbereich (Gesamtanlage mit Baudenkmal) "Kaiser-Wilhelm-Akademie für das militärärztliche Bildungswesen", Invalidenstr. 48 & 49, Scharnhorststr. 36 & 37. Südlich befindet sich das Baudenkmal Hamburger Bahnhof, Invalidenstr. 50 & 51 sowie das Landessozialgericht Invalidenstraße 52.

Östlich des Plangebiets, zwischen dem Schifffahrtskanal und der Scharnhorststraße, steht der 1748 angelegte Invalidenfriedhof wegen der historischen und kulturellen Bedeutung der Gesamtanlage und einzelner Grabmale unter Gartendenkmalschutz. Der Invalidenfriedhof ist ferner als Gedenkstätte zu betrachten, weil bis 1990 die Grenzanlagen der DDR durch den Friedhof verliefen.

Bodendenkmale

Im Plangebiet sind keine in die Berliner Denkmalliste eingetragenen Bodendenkmale vorhanden.

I.3 Planerische Ausgangssituation

I.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Landesentwicklungsprogramm

Im Landesentwicklungsprogramm 2007 (GVBl. S. 629) werden die übergeordneten raum- und landesplanerischen Ziele für Berlin-Brandenburg bestimmt. Das Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung und ist Grundlage für alle nachfolgenden Planungsebenen. Insbesondere sind in § 5 LEPro 2007 folgende für das Plangebiet relevanten Grundsätze zur Siedlungsentwicklung festgelegt:

- die Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf die raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereiche (§ 5 Abs. 1 LEPro),
- der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung, insbesondere die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen (§ 5 Abs. 2 LEPro),
- die Orientierung der Siedlungsentwicklung an der Verkehrsinfrastruktur in raumordnerisch festgelegten und durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossenen Siedlungsbereichen (§ 5 Abs. 3 LEPro).

Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP-B-B / 2009) (GVBl. S. 37) bestimmt die wesentlichen landesplanerischen Festlegungen für die Region. Für das Plangebiet relevant sind vor allem die zentrale und übergeordnete Bedeutung Berlins als Bundeshauptstadt und Metropole im Sinne des übergeordneten Zentrums der Region (Ziel 2.5; Grundsatz 2.6) und die siedlungsplanerischen Grundsätze (insbesondere die vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb bestehender Siedlungsgebiete, Grundsatz 4.1).

In der Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplans Berlin Brandenburg (LEP B-B) ist das Vorhabengebiet als Teil des Gestaltungsraums Siedlung dargestellt. Gemäß der textlichen Festlegung 4.5 (Z) Abs.1 Nr. 2 ist im Gestaltungsraum Siedlung die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen (Wohnsiedlungsflächen), möglich.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Ein entsprechendes Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg liegt vor.

Die Brandenburger Verordnung über den LEP B-B ist vom OVG Berlin-Brandenburg am 16. Juni 2014 für unwirksam erklärt worden, das Urteil ist jedoch noch nicht rechtskräftig und der LEP B-B findet (vorerst) weiterhin Anwendung. Die Berliner Verordnung über den LEP B-B bleibt von dieser Entscheidung unberührt.

I.3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 23. Juni 2015 (ABl. S. 1449) stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche M1 dar. Entlang des Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanals sowie unmittelbar nördlich des Plangebietes in Ost-West-Richtung sind Grünzüge in symbolischer Breite dargestellt.

Zur Darstellung der Bauflächen geben die „Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans (AV-FNP)“ vom 8. September 2006 (ABl. S. 3673) folgende Erläuterungen:

- Als gemischte Bauflächen M 1 sind Bereiche mit hoher Nutzungsintensität und –dichte sowie mit vorwiegend Kerngebietscharakter dargestellt. Die beiden Zentrumsbereiche Mitte und Zoo sowie weitere Hauptzentren sind als gemischte Bauflächen M 1 dargestellt, da die übergeordnete Bedeutung dieser Zentren eine Sicherung und teilweise Erweiterung zentraler Nutzungen (Handel, private und öffentliche Dienstleistungen, kulturelle Einrichtungen) erfordert. Damit sind auch übergeordnete Gemeinbedarfsstandorte eingeschlossen und entwicklungsfähig. Entsprechend der spezifischen Nutzungscharakteristik der M1-Flächen (hohe Nutzungsintensität, Kerngebietscharakter) sollen hier jedoch vorrangig Kerngebiete entwickelt werden. Darüber hinaus ist die Entwicklung anderer baulicher Nutzungen kleiner 3 ha sowie im städtebaulich begründeten Einzelfall auch von größeren unterschiedlichen Baugebieten in Mischung zulässig, wenn dies mit der beabsichtigten Nutzungscharakteristik vereinbar ist. Vorhandene oder geplante Wohnnutzung in M1-Flächen kann in Bebauungsplänen durch entsprechende Festsetzungen in Kerngebieten nach § 7 Abs. 4 BauNVO festgesetzt werden. Dabei soll sichergestellt werden, dass trotz der in Kerngebieten (gegenüber Wohngebieten) höheren zulässigen GFZ die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

I.3.3 Landschaftsprogramm

Die im Landschaftsprogramm (LaPro) für das Plangebiet dargestellten Ziele und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im Kapitel II.1.2.7 dieser Begründung (Umweltbericht) ausführlich dargestellt. Sie beziehen sich im Wesentlichen auf die Lage im dicht bebauten Innenstadtbereich und die daraus abgeleitete Notwendigkeit, kompensatorische Maßnahmen durchzuführen.

I.3.4 Stadtentwicklungsplanung

I.3.4.1 Stadtentwicklungsplan Wohnen

Der Senat von Berlin hat am 8. Juli 2014 den Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 beschlossen. Er ersetzt den bisher maßgeblichen Stadtentwicklungsplan Wohnen von 1999 und definiert Leitlinien zur Berliner Wohnungsentwicklung als Orientierungsrahmen für öffentliche und private Investitionen.

Der geringe Wohnungsneubau in den letzten zehn Jahren einerseits und der starke Einwohnerzuwachs vor allem in den letzten Jahren seit 2010 andererseits hat zu einem Nachfragedruck auf dem Berliner Wohnungsmarkt geführt, der neben mietpreisdämpfenden Maßnahmen im Wohnungsbestand vor allem die Förderung des Wohnungsneubaus erfordert. Der ermittelte Wohnungsbedarf liegt bei 137.000 neuen Wohnungen bis 2025, ausgehend vom Jahr 2012.

Der Stadtentwicklungsplan 2025 benennt die raumbezogenen wohnungspolitischen Leitbilder, Ziele, Instrumente und Maßnahmen vor allem für den geplanten Neubau von Wohnungen und identifiziert umfangreiche Flächen, die für Wohnungsneubau zu aktivieren sind. Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-93 VE als Teil der künftigen Europacity beiderseits der Heidestraße wird zusammen mit Flächen an der Lehrter Straße als mittelfristig bis 2020 realisierbares Wohnungsbaupotenzial für rund 3.000 Wohneinheiten angesehen.

I.3.4.2 Stadtentwicklungsplan Zentren (StEP Zentren 3)

Durch den Senat von Berlin wurde am 12. April 2011 der „Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (StEP Zentren 3)“ beschlossen. Dieser gilt als von der Gemeinde beschlossenes Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu berücksichtigen ist. Der Geltungsbereich liegt in keinem der ausgewiesenen Zentren. Die geplante Wohnnutzung steht nicht im Konflikt mit dem StEP Zentren 3.

I.3.4.3 Stadtentwicklungsplan Verkehr

Der im März 2011 vom Senat beschlossene Stadtentwicklungsplan Verkehr setzt in der Teilstrategie Innere Stadt das Ziel einer Entlastung der Stadträume in der historischen Mitte vom Pkw-Verkehr als Voraussetzung für eine Aufwertung des Lebensraums Innenstadt. Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-93VE sind insbesondere die folgenden Ziele und Maßnahmen des Stadtentwicklungsplans von Bedeutung:

- Vermeidung von Verkehr durch Nachverdichtung und Wiedernutzung brachgefallener, bereits erschlossener Flächen,
- Entlastung der städtischen und globalen Umwelt von verkehrsbedingten Belastungen.

Der Plan „Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (Planung bis 2025)“ zeigt die S 21 als Neubaustrecke vom S-Bahn-Nordring über den Hauptbahnhof zum Potsdamer Platz sowie eine geplante Straßenbahntrasse vom Hauptbahnhof über die Invalidenstraße zum Nordbahnhof. Diese ist Teil des Maßnahmekonzepts und befindet sich zurzeit im Bau, bzw. die Straßenbahnstrecke wurde bereits in Betrieb genommen.

Durch die Entwicklung eines Wohnstandortes in zentraler Innenstadtlage mit bereits vorhandener guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und an das Radwegenetz wird den Planungszielen des StEP Verkehrs entsprochen.

I.3.4.4 Stadtentwicklungsplan Klima

Der Stadtentwicklungsplan Klima (2011) zeigt die räumlichen und stadtplanerischen Aspekte des Klimas in Berlin. Ziel des Stadtentwicklungsplans ist es, die Stadt auf den Klimawandel vorzubereiten. Der Klimawandel trifft die Städte in besonderer Weise; er wirkt sich auf das Bioklima und damit

auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen aus. Ziel des Stadtentwicklungsplans Klima ist es

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

Das Bioklima des Plangebiets wird - ebenso wie große Teile der übrigen dicht bebauten Innenstadt - sowohl tags als auch nachts als bioklimatisch belastet eingestuft. Es wird eingeschätzt, dass diese Belastung in den nächsten Jahren noch zunehmen wird, so dass ein prioritärer Handlungsbedarf besteht.

Als Maßnahmen zur bioklimatischen Entlastung und zur Verbesserung der Situation des städtischen Grüns werden ein hitzeangepasster Bau von Gebäuden (z.B. helle Fassadenfarben), Begrünungsmaßnahmen (Dach- und Fassadenbegrünungen, Baumpflanzungen) die Schaffung und der Erhalt von klimatischen Entlastungsflächen sowie wohnungsnahen Grünflächen, das Ausschöpfen der Potenziale zur Entsiegelung unbebauter Flächen sowie die Sicherung und Stärkung des Kaltluftstroms genannt.

In der Analysekarte „Gewässerqualität und Starkregen“ ist das Plangebiet als ein Bereich mit Mischkanalisation und hohem Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Der Stauraum in der Mischkanalisation soll hier erweitert und optimal bewirtschaftet werden.

1.3.4.5 Weitere Stadtentwicklungspläne

Die übrigen durch den Senat beschlossenen Stadtentwicklungspläne (Industrie und Gewerbe, Ver- und Entsorgung) enthalten mit Bezug auf das Plangebiet keine Festlegungen oder Konzepte, die für die geplanten Nutzungen relevant wären.

1.3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

1.3.5.1 Planwerk Innere Stadt

Das am 11. Januar 2011 vom Senat beschlossene Planwerk Innere Stadt formuliert folgende für das Vorhabengebiet relevante Ziele:

- Nachhaltige Stadtentwicklung durch Innenverdichtung und Aktivierung innerstädtischer Entwicklungspotenziale,
- Bewahrung und Qualifizierung der Innenstadt als Wohn- und Arbeitsort für sozial unterschiedliche Bevölkerungsgruppen,
- Neuformulierung der Berliner Stadtgestalt in einer identifikationsstiftenden Innenstadt,
- Verflechtung von Einzelplanungen und Schaffung überbezirklicher städtebaulich-stadtgestalterischer Zusammenhänge.

Die beabsichtigten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechen diesen Planungszielen. Die Darstellungen einer künftigen Bebauung im Planwerk Innenstadt entsprechen dem im Zusammenhang mit dem Masterplan Heidestraße (s.u.) erarbeiteten städtebaulichen Konzept des Büros ASTOC von 2009, das auch den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zugrunde liegt.

I.3.5.2 Masterplan Heidestraße

Der auf der Grundlage eines Wettbewerbsergebnisses erarbeitete und gleich lautend vom Senat und vom Bezirk Mitte am 5. Mai 2009 beschlossene „Masterplan Heidestraße“ bildet eine abgestimmte Grundlage für Vereinbarungen mit den Eigentümern und ist als von der Gemeinde beschlossene, sonstige städtebauliche Planung nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu berücksichtigen. Der Masterplan drückt die wesentlichen stadtentwicklungsplanerischen und städtebaulichen Ziele Berlins für die auf einen längerfristigen Zeitraum angelegte Entwicklung des Quartiers an der Heidestraße aus und definiert die angestrebten städtebaulichen und freiraumplanerischen Ziele und Qualitäten. Dabei handelt es sich um ein flexibles und fortschreibungsfähiges Konzept, das im weiteren Planungs- und Entwicklungsprozess verfeinert und konkretisiert wurde.

Als Orientierung für den Entwicklungsprozess werden im Senatsbeschluss und im gleich lautenden Beschluss des Bezirks Mitte u.a. die folgenden Leitlinien formuliert:

1. Das Stadtquartier Heidestraße zu einer Berlin-typischen Nutzungsstruktur entwickeln

- Im Zentrum Berlins entsteht ein neues Stadtquartier in Bezug zur europäischen Stadt und in der Weiterentwicklung des identitätsstiftenden städtebaulich-architektonischen Erscheinungsbildes von Berlin.
- Die Lage des neuen Stadtteils bietet die Chance, dem Wohnen, Arbeiten und der Kultur in der Innenstadt eine besondere Adresse und Identität zu verleihen. Der enge Bezug zum Wasser, zum Regierungsviertel und zum Großen Tiergarten ermöglicht attraktives Leben im innerstädtischen Kontext.
- Die Lebendigkeit im Quartier wird durch eine Mischung von Arbeiten und Wohnen, von Einkaufen, Kultur und Freizeit entstehen. Dafür werden verschiedene Gebäude- und Nutzungstypen für unterschiedliche Zielgruppen und Nutzerbedürfnisse entwickelt.
- Die Kunst ist für den Standort ein besonderer identitätsstiftender Faktor.
- Einzelhandel wird als wichtige Nutzungskomponente für die Versorgung und Belebung des Gebiets in den Erdgeschosszonen der Geschäftsstraßen, insbesondere im Bereich Hauptbahnhof untergebracht. Für ausgewiesene Teilbereiche im Stadtquartier sind überhöhte Erdgeschosse für Läden und Gastronomie vorgesehen. Shopping Center sind als Handelsformate nicht vorgesehen. Dies ist durch die verbindliche Bauleitplanung zu regeln.
- Der notwendige Gemeinbedarf ist im Gebiet zu berücksichtigen. Im Bedarfsfall gehört hierzu eine Grundschule, die im Quartier, im angrenzenden Gebiet an der Lehrter Straße oder durch den Ausbau bestehender Einrichtungen unterzubringen ist.

2. Das Stadtquartier Heidestraße in die Stadt einbinden

- Zur Anbindung an die umgebenden Stadtteile und zur Überwindung der trennenden Strukturen (Bahntrassen, Kanal) wird das Stadtquartier Heidestraße mit den umgebenden Stadtteilen und

Grünflächen über Brücken und ein differenziertes Grün- und Wegenetz verbunden. Die Heidestraße als bezirksübergreifende Verbindung spielt hierbei in der Nord- Süd-Ausrichtung eine zentrale Rolle, ebenso wie auch eine Fuß- und Radwegeverbindung zum Regierungsviertel.

- Die Lage zwischen Hauptbahnhof und dem geplanten S-Bahnhaltepunkt Perleberger Brücke gewährleistet eine sehr gute Erreichbarkeit mit den öffentlichen Verkehrsmitteln.

3. Den Standort Heidestraße nachhaltig und klimagerecht entwickeln

- Durch die Konversion des Bahn- und Gewerbeareals wird die Innenentwicklung zentraler städtischer Lagen gefördert und der Außenraum geschont. Das Leitbild für eine klimagerechte Stadt der Zukunft, konzipiert sowohl als kompakte als auch aufgelockerte Stadt, muss hier umgesetzt werden.
- Maßnahmen zum Schutz der natürlichen Ressourcen (Regenwassernutzung und –versickerung, Nutzung regenerativer Energien, Dichte und Kompaktheit der Gebäude, u. a.) finden im Planungsprozess und in der Realisierung Anwendung. Dabei kann die Anbindung an Nah- und Fernwärmeversorgung eine große Bedeutung gewinnen. Es wird das Ziel angestrebt, über die geltenden Regelungen hinaus die Werte für CO₂ überdurchschnittlich zu unterschreiten und in großem Umfang erneuerbare Energien einzusetzen.
- Maßnahmen zur Verringerung von Wärmeinseln bei sommerlichem Hitzestress werden im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen sein.
- An den zentralen Standorten des öffentlichen Verkehrs (Hauptbahnhof, S-Bahnhof Perleberger Brücke) wird aufgrund ihrer hohen Lagegunst die Bebauung in qualitätsvoller Art verdichtet.
- Mit der Mischung von Wohnen, Arbeiten, Kultur und Freizeit und den kompakten Baustrukturen entsteht ein Stadtquartier „der kurzen Wege“, das durch sein Wegenetz den Rad- und Fußverkehr für die alltäglichen Wege im Quartier stärkt.

4. Die stadtstrukturellen und freiräumlichen Qualitäten mit besonderer Identität entwickeln

- Das Stadtquartier erhält durch verschiedene Platz- und Raumfolgen in Ost-West-Richtung (Platz am Döberitzer Grünzug, Stadthafen, Platz und Park am Nordhafen) einen eigenen Rhythmus.
- Die hohen städtebaulichen und architektonischen Qualitäten werden durch das differenzierte Grün- und Freiraumnetz mit unterschiedlichen Charakteren ergänzt.
- Der Kanalraum mit der Uferpromenade ist die wichtigste Freiraumachse.

Die dem Beschluss beigefügte Planzeichnung enthält in generalisierender Darstellungsweise Aussagen

- zur Struktur und Gliederung der Bebauung,
- zur Verkehrserschließung über die Heidestraße und deren Ausbildung als Boulevard,
- zu inneren Erschließung der Baugebiete,
- zur Vernetzung mit dem Umfeld über Grünzüge und Brücken,
- zur räumlichen Verteilung von Art und Maß der Nutzung,
- zur Lage und Qualität der öffentlichen Räume und Grünflächen,
- zu Gebäudedominanten und Hochpunkten von Gebäuden,
- zur Gestaltung und Nutzung der Erdgeschosszonen,
- zu Gestaltungsschwerpunkten und Orten mit besonderer Bedeutung
- sowie zur Einbindung von vorhandenen Gebäuden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst nur einen kleinen Teilbereich im Masterplan. Für die im südlichen Teil der Heidestraße dem Spandauer Schifffahrtskanal zugewandten rückwärtigen Grundstücksflächen ist im Masterplan am sogenannten Kunst-Campus eine Mischnutzung mit einer GFZ von 2,5 vorgesehen. Die geplanten Festsetzungen entsprechen den für diesen Teilbereich entwickelten Planungszielen.

I.3.5.3 Fördergebiet „Stadtumbau West“

Das Neuordnungsgebiet Heidestraße ist einer von vier Teilbereichen des Stadtumbaugebiets Tiergarten-Nordring/ Heidestraße, das im November 2005 vom Senat von Berlin auf der Grundlage von § 171b BauGB förmlich festgelegt wurde (Programm „Stadtumbau West“, Senatsbeschluss veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 62 vom 16.12.2005, S. 4613). Es wurde in der Folge in das Förderprogramm „Stadtumbau West“ aufgenommen.

Im Rahmen des Stadtumbauprogramms wurden bereits Projekte im Bereich des Kunstcampus am Hamburger Bahnhof gefördert und der Bau eines ersten südlichen Teilabschnitts der Uferpromenade auf der Westseite des Berlin-Spandauer-Schifffahrtskanals realisiert.

Zu den weiterhin geplanten Maßnahmen mit Relevanz für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-93VE, gehört eine übergeordnete Grünverbindung für Fußgänger und Radfahrer, die als so genannter „Döberitzer Grünzug“ zwischen dem Fritz-Schloß-Park westlich des Poststadions und dem Invalidenfriedhof östlich des Berlin-Spandauer Schifffahrtskanals konzipiert ist. Die Grünverbindung soll nordöstlich des Plangebiets über die im Bebauungsplan 1-62b geplante Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung von der Heidestraße zum Berlin-Spandauer-Schifffahrtskanal geführt werden.

I.3.5.4 Luftreinhalteplan 2011-2017

Das Land Berlin hat im Jahr 2005 auf Grundlage der 22. BImSchV (mittlerweile geltend 39. BImSchV) einen Luftreinhalte- und Aktionsplan aufgestellt, in dem es insbesondere um die Verringerung von Feinstaub bis zum Jahr 2010 ging. Da weiterhin Überschreitungen von Luftqualitätsgrenzwerten für Feinstaub und Stickstoffdioxid und des kommenden Zielwertes für Benzo(a)pyren auftreten, wurde vom Senat am 18.06.2013 eine Fortschreibung des Luftreinhalteplans für die Jahre 2011 bis 2017 beschlossen. Der Plan beinhaltet eine Situationsanalyse der Grenzwertüberschreitungen an Berliner Hauptverkehrsstraßen, eine Ursachenanalyse und eine Bilanzierung der bisherigen Maßnahmen zur Verbesserung der Luftqualität, eine Abschätzung der zukünftigen Entwicklung der Schadstoffbelastung in der Stadt ohne zusätzliche Maßnahmen und die Planung zusätzlicher Maßnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte. Im Vordergrund steht dabei die weitere Verringerung von Feinstaub, da für diesen Luftschadstoff in Berlin noch die höchsten Grenzwertüberschreitungen gemessen werden.

Die durch die geplante Bebauung veränderten Durchlüftungsverhältnisse und die aus der geplanten Nutzung resultierende gesteigerte Schutzbedürftigkeit vor schädlichen Immissionen wurden in Fachgutachten untersucht und bei den Festsetzungen berücksichtigt; ebenso die Lage des Plangebiets innerhalb des im Flächennutzungsplan dargestellten Vorranggebietes Luftreinhaltung. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden deshalb Regelungen zur Verwendung von Brennstoffen getroffen.

I.3.6 Bereichsentwicklungsplanung

I.3.6.1 Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept der vom Bezirk Mitte am 18.11.2004 beschlossenen Bereichsentwicklungsplanung (BEP) geht entsprechend dem damaligen Konzept des Flächennutzungsplans noch von einer Verlegung der Bundesstraße B 96 an den Rand der Bahnfläche aus. Es stellt den Bereich zwischen dem Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanal und der Heidestraße als allgemeines Wohngebiet W1 (hohe Dichte) dar. Südlich der zu einem Grünzug verbreiterten Döberitzer Straße ist östlich entlang der Heidestraße ein Kerngebiet mit hohem Wohnanteil dargestellt. Der Kanal wird von Grünzügen eingefasst und an zwei Stellen durch Fuß- und Radwege überbrückt.

I.3.6.2 Fachplan Grün- und Freiflächen

Der Fachplan Grün- und Freiflächen des Bezirks Mitte von Berlin (Bezirksamtsbeschluss vom 2.12.2008, BVV-Beschluss vom 18.6.2009) als ergänzender sektoraler Fachplan zur Bereichsentwicklungsplanung trifft Aussagen zum künftigen Freiraumkonzept, die auch das Vorhabengebiet tangieren: Der Döberitzer Grünzug und der künftige Uferweg entlang des Schiffahrtskanals sind darin als bezirkliche Grünverbindungen dargestellt; südlich der Kieler Brücke sind zwei neue Kanalquerungen vorgesehen.

I.3.7 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

I.3.7.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Berlin Mitte

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirks Mitte wurde als fachlicher Teilplan der Bereichsentwicklungsplanung am 18.11.2010 durch die Bezirksverordnetenversammlung beschlossen. Das Konzept soll für den Bezirk Mitte die planerische Grundlage zur Gewährleistung einer ausgewogenen und differenzierten Versorgungsstruktur für den Einzelhandel schaffen. Das Plangebiet wird im Kontext des „Mittelbereichs Tiergarten 1“ betrachtet, der auch den Bereich um den Hauptbahnhof, die östliche Seite der Lehrter Straße sowie das Gebiet zwischen Perleberger Straße und Ringbahn umfasst.

Das Einzelhandelskonzept geht davon aus, dass sich zur Versorgung des neu entstehenden Stadtquartiers im Bereich der Heidestraße mittelfristig ein Nahversorgungszentrum entwickeln soll. Hinsichtlich der Lage wird empfohlen, das Zentrum an zentraler Stelle im Quartier vorzusehen, da im Süden der Hauptbahnhof mit seinen Angeboten bereits einen Teil der Nachfrage abdecken wird.

Da das Vorhabengebiet nicht an zentraler Stelle im Quartier liegt, stehen die geplanten Festsetzungen im Einklang mit dem bezirklichen Zentrenkonzept. Unabhängig davon ist die Versorgung des Plangebiets durch den Hauptbahnhof weitgehend gedeckt.

I.3.8 Angrenzende Bebauungspläne

I.3.8.1 Bebauungsplan 1-62b

Der aus der Teilung des Bebauungsplans 1-62 hervorgegangene Plan dient der planungsrechtlichen Vorbereitung der städtebaulichen Umstrukturierung der Flächen östlich der Heidestraße. Der Entwurf dieses Bebauungsplans umfasst die Flächen zwischen der Heidestraße und dem Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanal, mit Ausnahme der Teilflächen, die Gegenstand der vorhabenbezogenen Bebauungspläne 1-92 VE und 1-93VE sind. Er sieht Festsetzungen insbesondere zu Art und Maß der bau-

lichen Nutzung auf den Baugrundstücken vor. Entlang der Heidestraße und im Bereich nördlich des früheren Hamburger Bahnhofs sieht der Plan Mischgebietsflächen, entlang des Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanals ein allgemeines Wohngebiet vor. Ein Kerngebiet im Süden des Plangebiets steht in einem engen räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit den Kerngebieten im bahnhofsnahen Umfeld am künftigen Europaplatz. Entlang der Invalidenstraße werden das Museum für Gegenwart als Sondergebiet „Kunst und Kultur“ und der Bereich des Sozialgerichts sowie des Landesinstituts für gerichtliche und soziale Medizin als Gemeinbedarfsfläche „Justiz“ gesichert.

Eine öffentliche Parkanlage südlich der Nordhafenbrücke in Ergänzung der vorhandenen Grünfläche am Nordhafen, ein zentraler Stadtplatz mit Wasserzugang, ein Uferweg entlang des Kanals und eine Wegeverbindung im Zuge des Döberitzer Grünzugs sollen ein zusammenhängendes Grün- und Freifächensystem und eine straßenunabhängige öffentliche Durchwegung schaffen. Zur besseren Vernetzung der Grünflächen und Wegeverbindungen wird der Bau von zwei Brücken über den Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanal planungsrechtlich vorbereitet.

Im Juni 2012 hat das Bezirksamt Mitte für den Bebauungsplan 1-62b die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und eine erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Flächen der vorhabenbezogenen Bebauungspläne 1-92VE und 1-93VE waren zu diesem Zeitpunkt noch Bestandteil seines Geltungsbereichs.

Seit Ende März 2013 wird das Bebauungsplanverfahren 1-62b aufgrund der festgestellten außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung des Gebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 AGBauGB durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt weitergeführt.

I.3.9 Planfeststellungen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-93VE befinden sich keine planfestgestellten Flächen oder Anlagen. Ein Großteil der Flächen östlich der Heidestraße war bis 2008 als Teil des Hamburger und Lehrter Güterbahnhofs eisenbahnrechtlich gewidmet. Gemäß Freistellungsbescheid des Eisenbahn-Bundesamtes aus dem Jahr 2008 wurde u.a. das Flurstück 204 der Flur 43, Gemarkung Tiergarten, zu dem das heutige Flurstück 301 gehörte, von Bahnbetriebszwecken nach § 23 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes freigestellt.

I.3.10 Baulasten und Grunddienstbarkeiten

Im Grundbuchblatt 15911, lfd. Nr. 9 des Grundbuchbezirks Moabit (Flurstück 301, Flur 43, Gemarkung Tiergarten) ist für eine Teilfläche eine Baulast für eine uneingeschränkte Feuerwehrezufahrt zugunsten der folgenden Grundstücke eingetragen:

- Hinter Invalidenstraße 50, 51 (Gem. Tiergarten, Flur 43, Flurstück 280, Grundbuchbezirk Moabit, Grdb. Bl. 18259, lfd. Nr. 1),
- Heidestr. 2, 3 (Gem. Tiergarten, Flur 43, Flurstück 302, Grundbuchbezirk Moabit, Grdb. Bl. 15911, lfd. Nr.9).

I.4 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Mit der Aufgabe des Containerbahnhofs, der Eröffnung des Tiergartentunnels der Bundesstraße B 96 im Jahr 2003 und der Inbetriebnahme des Hauptbahnhofs im Juni 2006 rückte der Bereich an der Heidestraße ins Blickfeld stadtplanerischen Interesses. Im Rahmen des „Wasserlagenentwicklungsplans“

(2002), der „Strategien nördlicher Cityrand“ (2003) und der Voruntersuchungen zum Bund-Länder-Programm „Stadtumbau West“ (2006) wurden erste Entwicklungsziele formuliert. Vorangegangen war 1996 die Eröffnung des Museums für Gegenwart im früheren Hamburger Bahnhof, das in den Folgejahren Ausgangspunkt für die Ansiedlung von Galerien und Ateliers wurde.

2007 führten das Land Berlin und die drei größten Grundstückseigentümer im Gebiet das städtebauliche Wettbewerbsverfahren „Berlin Heidestraße“ für das 40 ha große Gelände zwischen Perleberger Straße und Invalidenstraße durch. Das Preisgericht kürte 2008 den Entwurf des Büros ASTOC GmbH & Co. KG (zusammen mit den Büros Studio UC und Argus) mit dem ersten Preis.

Auf der Grundlage der Wettbewerbsentscheidung wurden Workshops zur Weiterentwicklung des Wettbewerbsergebnisses und zur Erarbeitung eines Masterplans durchgeführt. In vier öffentlichen „Standortkonferenzen“ wurde der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, die Planungsüberlegungen und den Stand des Masterplans zu erörtern.

Durch einen am 5. Mai 2009 gleich lautend gefassten Beschluss „Masterplan Heidestraße - Beschluss über die Leitlinien und Entwicklungsziele für die Entwicklung des Standortes beiderseits der Heidestraße“ haben sich der Senat von Berlin und das Bezirksamt Mitte auf ein strategisches Leitbild für die zukünftige Entwicklung des neuen Stadtquartiers festgelegt (BA-Beschluss Nr. 665 vom 5.5.2009, BVV Drucksachen-Nr. 1236/III, Senatsbeschluss Nr. S-2050/2009 vom 5.5.2009). Im Zusammenhang mit dem Masterplan wurde ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet, der die dem Masterplan zugrunde liegende städtebauliche Konzeption verdeutlicht; dieser war jedoch nicht Gegenstand der o.g. Beschlüsse.

Am 18. August 2009 beschloss das Bezirksamt Mitte die Aufstellung des Bebauungsplans 1-62, der bis auf die Heidestraße (B-Plan 1-63) und den Bereich am Europaplatz (B-Plan II-201c) den überwiegenden Teil des Masterplangebiets zum Gegenstand hatte. Der Masterplan und der städtebauliche Entwurf des Büro ASTOC bildeten die Grundlage für den Bebauungsplanentwurf.

Im Juli 2011 wurde außerdem ein städtebaulicher Rahmenvertrag zwischen dem Land Berlin und der Vivico Real Estate GmbH (jetzt CA Immo Deutschland GmbH) als Grundstückseigentünerin über die weitere städtebauliche Nutzung des Bereichs Europacity geschlossen. Es wurde vereinbart, dass der Masterplan Berlin Heidestraße Grundlage für den weiteren Planungs- und Entwicklungsprozess ist. Er soll durch die Aufstellung von Bebauungsplänen - ergänzt um städtebauliche Verträge - konkretisiert werden. Im Rahmenvertrag hat sich der seinerzeitige Eigentümer verpflichtet, die für öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen vorgesehenen Flächen an das Land Berlin abzutreten und rechtzeitig freizumachen. Weiterhin wurde vereinbart, dass ggf. erforderliche Altlastensanierungen durchgeführt und notwendige Wohnfolgeeinrichtungen im Gebiet geschaffen werden bzw. eine finanzielle Beteiligung bei ihrer Bereitstellung andernorts erfolgt.

Nach Auswertung der ersten Verfahrensschritte (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden) wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-62 aufgrund absehbar unterschiedlicher Zeitläufe bei der Konkretisierung der Planung durch Beschluss des Bezirksamtes Mitte von Berlin vom 24. April 2012 in die Planbereiche 1-62a (westlich der Heidestraße /nördlich der Döberitzer Straße), 1-62b (östlich der Heidestraße) und 1-62c (westlich der Heidestraße /südlich der Döberitzer Straße) geteilt.

Als ersten dieser Teilpläne konnte im Spätsommer 2012 der Entwurf des Bebauungsplans 1-62b, der zu dieser Zeit auch noch den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-93VE umfasste, öffentlich ausgelegt werden.

In der Zwischenzeit hat die CA-Immo die Neuparzellierung des Grundstücks östlich der Heidestraße veranlasst und mehrere Teilflächen an private Investoren veräußert. Die Vorhabenträgerin hat zu dieser Zeit die Flächen des Vorhabengebiets erworben und das städtebauliche und hochbauliche Konzept für diesen Teilbereich weiterentwickelt und konkretisiert. Entsprechend den Vereinbarungen zur Qualitätssicherung im Rahmenvertrag ist das Vorhaben das Ergebnis eines zweistufigen Realisierungswettbewerbs, der im Dezember 2012 und Februar 2013 stattfand. Aus den sechs vorgelegten Entwürfen wurde als Grundlage für die weitere Bearbeitung der Entwurf des Büros „Léon Wohlhage Wernik“ ausgewählt. Eigentümer, Land Berlin und CA-Immo waren in der Wettbewerbs-Jury vertreten. Geplant ist ein langgestrecktes siebengeschossiges, parallel zum Schifffahrtskanal angeordnetes Gebäude, das innerhalb der bisher in diesem Bereich geplanten Baugrenzen liegt. Es nimmt zum Kanal hin die Baufluchten des Hamburger Bahnhofs und der geplanten Nachbarbebauungen auf. Insgesamt sind etwa 120 Wohnungen unterschiedlicher Größe geplant. Damit kann an diesem Einzelstandort ein Beitrag zur jährlich geplanten Wohnungsneubaurate Berlins realisiert werden. Im Erdgeschoss sind zwei Gewerbeeinheiten für Galerie- oder ähnliche Nutzungen vorgesehen. Das Vorhaben fügt sich in die Gesamtplanung für die Europa-City ein.

Der Masterplan sieht für den Teilbereich des sogenannten Kunst-Campus generalisierend eine bauliche Dichte mit einer GFZ von 2,5 vor. Durch die Präzisierung der einzelnen Projekte und den gewählten Grundstückszuschnitt bei der Neuparzellierung variiert nunmehr die Dichte auf den neu geschaffenen Grundstücken. Für das Vorhabengrundstück ist eine GFZ von 2,7 vorgesehen, während für die anderen Grundstücke am Kunst-Campus im Bebauungsplan 1-62b teilweise eine deutlich geringere Ausnutzung festgeschrieben werden soll. Insgesamt ist für den als Kunst-Campus bezeichneten Bereich (ohne die Grundstücke der Bestandsbauten Hamburger Bahnhof und Sozialgericht) aber einschließlich der zur Erschließung erforderlichen geplanten privaten Verkehrsfläche in den beiden Bebauungsplänen eine GFZ von durchschnittlich 2,5 geplant. Für das im Bebauungsplan 1-62b geplante Mischgebiet ohne die Flächen direkt an der Heidestraße aber plus dem Vorhabengebiet und dem im Blockinnenbereich liegenden Teil des geplanten MK 2.2 wird eine durchschnittliche GFZ von 2,3 ermittelt. Gegenüber dem Masterplan, der die Grundlage für den Rahmenvertrag bildet, ergibt sich somit keine Erhöhung der baulichen Dichte in diesem Bereich.

Die Gesamtplanung sieht für den Kunst-Campus eine innere Platzfläche vor, die zu mehreren Grundstücken gehört. Der auf das Vorhabengrundstück fallende Flächenanteil wird von Bebauung freigehalten. Die konkrete Gestaltung dieser Fläche wurde im Wesentlichen im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens ermittelt, das Ergebnis liegt seit März 2014 vor. Der Grün- und Freiflächenplan wurde entsprechend angepasst und ist dem Durchführungsvertrag im Anhang beigelegt. Änderungen an den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-93VE haben sich dadurch nicht ergeben. Einzelne Details des Grün- und Freiflächenplans, wie die genauen Standorte für Baumpflanzungen sowie deren Anzahl, liegen derzeit nur als Idealzeichnung vor und können noch Gegenstand einer Überarbeitung werden.

Mit Beschluss vom 26. März 2013 wurde für das Gebiet der „Europacity“ beiderseits der Heidestraße durch den Senat von Berlin die außergewöhnliche stadtpolitische Bedeutung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 AGBauGB festgestellt. Seither werden die o.g. Bebauungsplanverfahren durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt in eigener Zuständigkeit weiter bearbeitet.

Die Vorhabenträgerin hat mit Schreiben vom 15.10.2013 die Durchführung des Planverfahrens nach § 12 BauBG (Vorhaben- und Erschließungsplan) beantragt. Gegenstand des Antrags war der Wettbewerbsentwurf des Büros „Léon Wohlhage Wernik“. Der Antrag wurde befürwortet und am 6.12.2013 der Aufstellungsbeschluss gefasst. Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebau-

ungsplans ist sinnvoll und geboten, da die Antragstellerin das Vorhaben konkret planen und zügig umsetzen will. Während hier die Voraussetzungen für eine zügige Umsetzung des projektierten und gemeinsam abgestimmten Bauvorhabens vorliegen, behinderten zeitweise verschiedene Problemstellungen im übrigen Plangebiet des Bebauungsplans 1-62b einen zügigen Abschluss des laufenden Aufstellungsverfahrens. Der bisher vorliegende Bebauungsplanentwurf hat als Angebotsplanung nur den städtebaulichen Rahmen vorgegeben. Beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht indes darüber hinaus auch die Möglichkeit die gewünschte Galerienutzung im Erdgeschoss sowie den konkreten Entwurf des Gebäudes mittels der Projektpläne im Durchführungsvertrag festzuschreiben.

II. Umweltbericht

II.1 Einleitung

II.1.1 Inhalt und wichtige Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Im Folgenden werden die Inhalte und wichtigsten Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-93VE kurz zusammengefasst. Eine ausführliche Darstellung erfolgt in den Kapiteln I.5 (Intentionen des Plans) und III.1 (wesentlicher Planinhalt).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die Entwicklung eines Teilbereichs des ehemaligen Bahn- und Gewerbegebiets westlich der Heidestraße zu einem Wohn- und Kulturstandort im Bereich des sogenannten Kunst-Campus ermöglichen. Dem Plan liegt ein abgestimmtes Bebauungs- und Nutzungskonzept (Masterplan Heidestraße) zugrunde, das durch folgende Merkmale charakterisiert ist:

- Entwicklung eines neuen Stadtquartiers mit einer berlintypischen Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeitsplätzen,
- Entwicklung des Bereichs nördlich des Hamburger Bahnhofs mit einer gemischten Wohn- und gewerblichen Bebauung, die sich um einen großen inneren Freiraum gruppiert,
- Umgestaltung der Heidestraße und ihrer Randbereiche zu einer urbanen Quartiersachse mit vielfältigen Nutzungsangeboten,
- Verknüpfung mit den umliegenden Stadtquartieren über neue Grün- und Wegeverbindungen und eine Brücke über die Bahnanlagen,
- differenzierte Höhenentwicklung der Bebauung in Anlehnung an die berlintypische Traufhöhe und einzelnen Hochpunkten entlang der Bahnanlagen,
- Entwicklung von öffentlichen Räumen mit Aufenthaltsqualitäten,
- nachhaltige und klimagerechte Entwicklung des neuen Quartiers.

II.1.2 Planrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung bei der Aufstellung

II.1.2.1 Baugesetzbuch

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung für künftige Generationen in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch die Stadtentwicklung zu fördern sowie das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes werden in § 1 Abs. 6 Nr. 7 konkretisiert.

§ 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Sie fordern den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, z.B. durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung, sowie die Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trägt diesem Ziel durch Wiedernutzbarmachung

chung bereits vorge nutzter Siedlungsflächen in innenstadtypischer Dichte Rechnung. Dadurch kann eine Bebauung von Flächen vermieden werden, die, unter dem Aspekt des Bodenschutzes, als sensibler einzustufen wären. Die im Zuge der Umnutzung zu erwartende Sanierung von Bodenverunreinigungen trägt zu einer verbesserten Leistungsfähigkeit des Bodens bei. Wegen der unter Aspekten des Bodenschutzes sinnvollen verdichteten Bauweise ist eine Begrenzung der Bodenversiegelung in Bezug auf das Plangebiet nur eingeschränkt möglich.

Weiterhin ist nach § 1a BauGB die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung zu berücksichtigen. Dies erfolgt in Kapitel II.2.4 dieses Umweltberichts. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die bei Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe bereits vorher zulässig waren.

Maßnahmen, die den Erfordernissen des Klimaschutzes dienen, denen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rechnung zu tragen ist, werden in Kapitel II.2.4 erläutert.

In § 2a des Baugesetzbuches wird bestimmt, dass in der Begründung die aufgrund einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht darzulegen sind, der hiermit vorliegt.

II.1.2.2 Bundesnaturschutzgesetz / Berliner Naturschutzgesetz

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 7.8. 2013 (BGBl. I S. 3154)

Die übergeordneten Ziele des Naturschutzrechts sind darauf ausgerichtet, Natur und Landschaft so zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind (§ 1 BNatSchG).

Eingriffe in Natur und Landschaft, d.h. Veränderungen der Gestaltung oder Nutzungen von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind zu vermeiden, bzw. – soweit dies nicht möglich ist – auszugleichen oder zu ersetzen (§§ 13 - 15 BNatSchG).

Im Umweltbericht werden die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft an Hand der Schutzgüter der Umweltprüfung ermittelt und ggf. das Vorliegen eines Eingriffs festgestellt (vgl. Kap. II.2.4.1). Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG wird über Maßnahmen zu Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB entschieden.

§ 30 BNatSchG stellt bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, unter gesetzlichen Schutz. Im Geltungsbereich ist kein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop vorhanden.

§ 44 BNatSchG regelt die Zugriffsverbote für besonders und streng geschützte Arten. In der Umweltprüfung werden die von den Schutzbestimmungen betroffenen Arten ermittelt und es wird in Kap. II.2.4.2 geprüft, für welche Arten mit welchen Maßnahmen ein Verstoß gegen die Schutzbestimmungen vermieden werden kann.

II.1.2.3 Gesetze und Verordnungen zum Bodenschutz

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 des Gesetzes vom 24. 2 2012 (BGBl. I S. 212)
- Berliner Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Berliner Bodenschutzgesetz - Bln BodSchG) vom 24. Juni 2004 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Art. I Umweltschaden-Ausführungsgesetz vom 20. Mai 2011 (GVBl. S. 209)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 31 des Gesetzes vom 24. 2 2012 (BGBl. I S. 212)

Zweck des Bundes-Bodenschutzgesetzes ist es, den Boden in der Leistungsfähigkeit seiner natürlichen Funktionen und Nutzungen aller Art zu sichern oder wiederherzustellen. Unter Beachtung der bestehenden und künftigen Anforderungen an die Nutzung des Bodens sind Gefahren für den Boden und vom Boden ausgehende Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit abzuwehren. Weiterhin müssen vorsorgebezogene Anforderungen einen dauerhaften Schutz der Funktionen des Bodens gewährleisten. Das Bundesbodenschutzgesetz fordert den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Wegen der aus der Vornutzung des Geländes resultierenden Bodenverunreinigungen kommt Planungen zur Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Bodens eine hohe Bedeutung zu. Die zu erwartenden Auswirkungen der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf den Boden und seine Funktionen werden in Kapitel II.2.2.3 erläutert. Festsetzungen und geplante Maßnahmen zur Sicherung und Wiederherstellung werden in Kapitel II.2.4.4 beschrieben.

II.1.2.4 Gesetze, Verordnungen und Pläne zum Immissionsschutz

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740)
- Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065)
- Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG Bln) vom 5. Dezember 2005 (GVBl. S. 735, ber. 2006 S. 42), zuletzt geändert durch Art. I Erstes ÄndG vom 3. Februar 2010 (GVBl. S. 38)
- DIN 18005-1, Schallschutz im Städtebau
- Lärmaktionsplan Berlin 2008 vom 20 Januar 2009
- Luftreinhalteplan Berlin 2011-2017 von Juni 2013.

Zweck des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umweltauswirkungen zu schützen. Daneben soll schädlichen Umwelteinwirkungen vorgebeugt werden und ein Schutz gegenüber den möglichen Auswirkungen von genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen und in gewissem Umfang auch gegenüber den Verkehrsemissionen erreicht werden. Als schädliche Umweltauswirkungen gelten erhebliche Nachteile oder Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und vergleichbare Einwirkungen.

Gemäß § 50 BImSchG sind Gebiete mit unterschiedlicher Nutzung so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Bereiche soweit wie möglich vermieden werden. Die im Plangebiet entstehenden Emissionen müssen so begrenzt werden, dass im Einwirkungsbereich keine unzulässig hohen Immissionen auftreten.

Zum Schallschutz sind bei Festsetzungen in Bebauungsplänen im Rahmen der Abwägung die Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) heranzuziehen. Können diese Werte bei einer bereits gegebenen Vorbelastung nicht eingehalten werden, muss die Planung zumindest sicherstellen, dass keine städtebaulichen Missstände auftreten. Der für das Plangebiet als Vergleich herangezogene Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete beträgt 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Im Lärmaktionsplan werden Maßnahmestufen festgelegt, die den Handlungsbedarf für lärmbelastete Bereiche bestimmen. Die im Vorhabengebiet angetroffene Lärmbelastung liegt jedoch deutlich unterhalb den in den Maßnahmestufen festgelegten Werten, daher ist der Lärmaktionsplan für die Planung nicht weiter relevant. Hinsichtlich der Luftgüte ist die 39. BImSchV zu beachten, die Immissionsgrenzwerte für die Belastung mit Stickstoffdioxid (NO₂), Feinstaub (Partikel PM₁₀ und PM_{2,5}), Benzol und anderen Luftschadstoffen enthält, die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nicht überschritten werden dürfen.

Für die Umweltprüfung relevante Immissionsgrenzwerte

Luftschadstoff	Zeitraum	Immissionsgrenzwert t [µg/m ³]	Anzahl der zulässigen Überschreitungen im Kalenderjahr
NO ₂	Stundenmittelwert	200	18
	Jahresmittelwert	40	
PM ₁₀	Tagesmittelwert	50	35
	Jahresmittelwert	40	
PM _{2,5} *	Jahresmittelwert	25	
Benzol	Jahresmittelwert	5	

* gültig ab 2015

Berlin hat im Jahr 2005 auf Grundlage der 22. BImSchV (mittlerweile geltend 39. BImSchV) einen Luftreinhalte- und Aktionsplan aufgestellt, in dem es insbesondere um die Verringerung von Feinstaub bis zum Jahr 2010 geht. Die Aufstellung dieses Aktionsplans war erforderlich geworden, da die Summe aus Grenzwert und Toleranzmarge für Feinstaub (Tagesmittel) und Stickstoffdioxid (Jahresmittel) in Berlin überschritten wurde.

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan 1-62 wurden für den gesamten Neuordnungsbe-
reich Heidestraße die aus der geplanten Nutzung resultierenden Emissionen sowie die durch die
geplante Bebauung veränderten Durchlüftungsverhältnisse als auch die aus der geplanten Nutzung
resultierende gesteigerte Schutzbedürftigkeit vor schädlichen Immissionen nach Angaben des Um-
weltatlas bewertet und in Fachgutachten detailliert untersucht. Für den Geltungsbereich des vorha-
benbezogenen Bebauungsplans 1-93VE wurden dabei keine relevanten klimatischen Auswirkungen
festgestellt. Hinsichtlich der Belastung durch Lärm und Luftschadstoffe werden im Plangebiet bei

Realisierung der Neubaumöglichkeiten an der Heidestraße entsprechend den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 1-62b die Grenz- und Orientierungswerte eingehalten."

Bei Beibehaltung der Bestandsituation an der Heidestraße werden hingegen die Richtwerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete nachts leicht überschritten, die Richtwerte für Mischgebiete jedoch eingehalten (siehe Kapitel II.2.1.1.1).

II.1.2.5 Wasserhaushaltsgesetz, Berliner Wassergesetz und zugehörige Verordnungen

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2014 (BGBl. I S. 1724)
- Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17. Juni 2005 (GVBl. S. 357, ber. 2006, S. 248 und 2007, S. 48), zuletzt geändert durch Art. III Umweltschaden-Ausführungsgesetz vom 20. Mai 2011 (GVBl. S. 209)
- Verordnung über die Erlaubnisfreiheit für das schadloze Versickern von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) vom 24. August 2001 (GVBl. S. 502)

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-93VE sind vor allem die Bestimmungen zur Bewirtschaftung des Grundwassers (Kapitel 2, Abschnitt 4) des WHG relevant. Danach ist das Grundwasser so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und chemischen Zustandes vermieden wird. Hierzu zählt insbesondere ein Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und -neubildung. Vorhandene Schadstoffkonzentrationen sollen zurückgeführt werden.

Nach § 36a Abs. 1 BWG soll Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden, es sei denn, es sind dadurch Verunreinigungen des Grundwassers zu besorgen. Eine Pflicht zur Versickerung besteht nicht. Allerdings wird durch eine mögliche Befreiung vom Niederschlagswasserentgelt ein Anreiz für die ortsnahe Versickerung geschaffen. Regelungen zur Versickerung können auch in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Das Land Berlin regelt mit § 36b BWG und der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung die Erlaubnisfreiheit der Versickerung von Niederschlagswasser, das auf versiegelten Flächen anfällt. Danach bedarf es keiner Erlaubnis, wenn nicht verunreinigtes Niederschlagswasser außerhalb von Wasserschutzgebieten und Altlastenverdachtsflächen versickert wird. Es darf von nichtmetallischen Dachflächen, Erschließungsflächen auf Wohngrundstücken und Erschließungsstraßen in reinen Wohngebieten stammen. Zusätzlich werden Anforderungen an die Versickerungsanlage definiert. Von den Bestimmungen können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden.

Die Bestimmungen zur Bewirtschaftung des Grundwassers werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Einen Überblick über den Zustand des Wasserhaushaltes wird in Kapitel II.2.1.4 gegeben, die Auswirkungen des Plans sind in Kapitel II.2.2.4 dargestellt. Festsetzungen zur örtlichen Versickerung von Niederschlagswasser werden im Bebauungsplan nicht getroffen. Die notwendigen Maßnahmen zur Bodensanierung wirken sich längerfristig positiv auf die Schadstoffbelastung des Grundwassers aus.

II.1.2.6 Baumschutzverordnung

- Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung – BaumSchVO) vom 11. Januar 1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. Oktober 2007 (GVBl. S. 558)

Im Plangebiet sind keine Bäume vorhanden, die unter die Baumschutzverordnung fallen.

II.1.2.7 Landschaftsprogramm

- Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm vom 29. Juli 1994 (ABl. S. 2331), zuletzt geändert durch Senatsbeschluss vom 12. April 2011.

Das Landschaftsprogramm 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.

Der Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz stellt das gesamte Plangebiet noch als Industrie- und Gewerbefläche dar, entsprechend der Legende zum Plan sind aber die aktuellen Ausweisungen des Flächennutzungsplans (Siedlungsgebiet) bei der Bestimmung der Entwicklungsziele und Maßnahmen zu Grunde zu legen. Diese sind für das Plangebiet:

- Erhöhung der naturwirksamen Flächen,
- kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtungen,
- Berücksichtigung des Boden- und Gewässerschutzes,
- dezentrale Regenwasserversickerung,
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme,
- Immissionsschutz.

Das Plangebiet liegt im Vorranggebiet Luftreinhaltung, das die gesamte Berliner Innenstadt umfasst.

Der Programmplan Biotop- und Artenschutz des Landschaftsprogramms weist das Plangebiet hinsichtlich seines Raumtyps dem städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen zu. Als Maßnahmen und Ziele werden vorgegeben:

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten biologischen Vielfalt,
- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen,
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna und Kompensation von Nutzungsintensivierungen (z.B. Dach- und Wandbegrünung),
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen.

In einer Überarbeitung des Programmplans wurden Kern- und Verbindungsflächen des Biotopverbundes an Hand von Leitarten identifiziert. Danach gehört das Gebiet Heidestraße zu den Kernflächen Berliner Biotopverbundsystems.

Der Programmplan Landschaftsbild kartiert das Gebiet Heidestraße als städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen. Der Maßnahmenbedarf ist gerichtet auf:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung,
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltungselemente und gesonderter Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge,
- Entwicklung des Grünanteils auf Infrastrukturflächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen),
- Beseitigung der Landschaftsbeeinträchtigungen,
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente.

Der östlich angrenzende Kanal wird als historisch eingestuft und soll als städtisches und siedlungsgeprägtes Strukturelement erhalten werden.

Der Programmplan Erholung und Freiraumnutzung des Landschaftsprogramms ordnet weite Teile des Plangebietes der Kategorie 'sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren' zu. Als Entwicklungsziele und Maßnahmen werden vorgegeben:

- Erschließung von Freiflächen und Erholungspotentialen,
- Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung,
- Entwicklung von Wegeverbindungen,
- Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung sowie
- Dach- und Fassadenbegrünung an öffentlichen Gebäuden.

Das Landschaftsprogramm verfolgt ein Konzept, das die Vernetzung von Grünzügen und Parkanlagen im Innen- und Außenbereich (innerer und äußerer Parkring) vorsieht. Teil dieses Konzeptes ist der in Ost-West-Richtung verlaufende Döberitzer Grünzug, der das Vorhabengebiet im Bereich des Uferweges tangiert. Im Bericht zur Begründung und Erläuterung werden Richtwerte für die Versorgung mit Frei- und Grünflächen angegeben, die im Stadtgebiet angestrebt werden:

Größenrichtwerte für Grünflächen

Fläche *	Richtwert [m²/Einw.]	Erläuterung
private Grünfläche auf Wohngrundstücken	11	Überwiegend Vegetationsflächen (inkl. Dachbegrünungen), eingeschlossen Freizeit- und Bewegungsflächen für Erwachsene (nutzbar mindestens 1 m²/Einwohner)
wohnungsnahe Parkanlage	6	im 500 m Gehbereich; Mindestgröße 0,5 ha
siedlungsnahe Parkanlage	7	a) im ca. 1.000 m Gehbereich, Mindestgröße 10 ha b) im ca. 1.500 m Gehbereich oder ca. 20 min Fahrbereich, Mindestgröße 50 ha

* Die Versorgung mit Spiel- und Sportplätzen ist nicht Teil dieser Umweltprüfung sondern wird im Kap. III.3.1.5 behandelt.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die für den Geltungsbereich relevanten Ziele des Landschaftsprogramms weitgehend berücksichtigt. Die oben genannten Grünzüge (Döberitzer Grünzug und Uferweg) befinden sich jedoch nicht im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-93VE sondern im angrenzenden Bebauungsplan 1-62b, der den geplanten Uferweg entsprechend festsetzen soll. Im Vorhabenbereich wird über anteilige Wegerechte die Erreichbarkeit des Uferweges von der Platzfläche im Bereich des Kunst-Campus aus sichergestellt.

Durch die Festsetzung von Maßnahmen zur Dachbegrünung und zum Verbot luftverunreinigender Heizbrennstoffe werden ebenfalls Ziele des Landschaftsprogramms realisiert.

II.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

II.2.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

II.2.1.1 Schutzgut Mensch

II.2.1.1.1 Lärm

Das Plangebiet liegt im Zentrum Berlins. In westlicher Richtung befindet sich in etwa 60 m Entfernung die stark befahrene Heidestraße, noch weiter westlich verlaufen stark befahrene Eisenbahntrassen.

Die auf Grundlage des § 47c BImSchG erstellte Lärmkarte Gesamtlärm Summe Verkehr L_{DEN} (Tag-Abend-Nacht, Raster, 2012) weist das Plangebiet bei Umsetzung des Ausbaus der Heidestraße als geringfügig lärmbelastet aus. Die planungsrechtliche Grundlage für den Ausbau der Heidestraße wurde mit Festsetzung des Bebauungsplans 1-63 (rechtskräftig seit 28.03.2013) geschaffen, der Ausbau hat bereits begonnen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden im Bestand aufgrund der bestehenden abschirmenden Bebauung der Riekhalle und der Entfernung zu den Lärmquellen tagsüber eingehalten, nachts hingegen um etwa 2 bis 3 dB(A) überschritten. Die Richtwerte der 18005-1 für Mischgebiete (60 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts) werden hingegen sowohl tags als auch nachts eingehalten.

Eine andere Stellung des Gebäudes oder ein weiteres Abrücken von der Lärmquelle ist nicht möglich, da das Vorhaben bereits an der östlichen und somit lärmabgewandten Geltungsbereichsgrenze vorgesehen ist. Unmittelbar östlich davon befinden sich die Flächen für die im Rahmen des Bebauungsplan 1-62b geplante Uferpromenade, die eine wichtige Freiraumachse und somit wesentliches Planungsziel des Masterplans Heidestraße darstellt und daher von Bebauung freigehalten werden soll. Das Vorhaben dient auch der räumlichen Begrenzung dieser Uferpromenade. Abzuwarten, bis die Neubebauung an der Heidestraße realisiert wird, ist ebenfalls unangemessen, da die Richtwerte für Mischgebiete noch eingehalten werden.

In Abwägung mit den Zielen der Schaffung neuen Wohnraums, der Wiedernutzbarmachung eines brach liegenden ehemaligen Bahngeländes in zentraler innerstädtischen Lage in fußläufiger Entfernung zum Hauptbahnhof und angesichts der langfristigen Einhaltung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete bei Umsetzung der geplanten Bebauung an der Heidestraße wird die aller Voraussicht nach temporär beschränkte Überschreitung der Richtwerte für allgemeine Wohngebiete während der Nachtzeit hingenommen. Da nachts die Richtwerte der 18005-1 für Mischgebiete (50 dB(A)) eingehalten werden, wird davon ausgegangen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet auch ohne die zusätzliche Abschirmung durch die geplante Bebauung an der Heidestraße gewahrt bleiben. Daher sind spezielle Festsetzungen zum Lärmschutz im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-93VE nicht erforderlich.

Bei Realisierung der im Bebauungsplan 1-62b vorgesehenen mehrgeschossigen Bebauung entlang der Heidestraße werden die Richtwerte der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-93VE eingehalten.

II.2.1.1.2 Erholungsfunktion und Aufenthaltsqualität

Das Plangebiet ist zurzeit nahezu bedeutungslos für die wohnungs- und siedlungsnahen Erholung. Es handelt sich um eine zwischengenutzte Gewerbe- und frühere Bahnfläche, die inzwischen beräumt wurde. Öffentliche Grün- und Freiflächen sind nicht vorhanden.

Auf der östlichen Seite des Schifffahrtskanals erstreckt sich mit der Grünfläche am östlichen Ufer des Nordhafens, dem unlängst ausgebauten Uferweg östlich des Schifffahrtskanals sowie dem Invalidenfriedhof ein Netz von wohnungsnahen Grünanlagen. Über Querverbindungen ist dieser Grünkorridor mit dem geplanten Panke-Grünzug verbunden. Aus dem Plangebiet heraus lässt sich dieses Freiflächenangebot zzt. jedoch nur im Norden über die Kieler Brücke und im Süden über die Sandkrugbrücke erreichen, im mittleren Abschnitt (z.B. auf Höhe des Plangebietes) fehlt eine entsprechende Verbindung. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zwei weitere Brückenverbindungen soll jedoch im Rahmen des Bebauungsplans 1-62b geschaffen werden. Konkrete Planungen für ein Bauwerk sind bereits in Bearbeitung.

Mit dem Fritz-Schloss-Park befindet sich eine siedlungsnahen, über 10 ha große Grünfläche in einer Entfernung von ca. 1 km. Der kürzeste Zugang aus dem Plangebiet ist jedoch nur auf informellen Pfaden in Verlängerung der Döberitzer Straße sowie mit Umwegen über stark befahrene Verkehrsstraßen möglich. Der Volkspark Humboldthain befindet sich in ca. 2 km Entfernung. Auch hier ist die Erreichbarkeit ungünstig. Der Spreebogenpark südlich des Hauptbahnhofs liegt ca. 1 km entfernt.

II.2.1.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

II.2.1.2.1 Flora

Biotoptypen

Als Folge der langjährigen Eisenbahn- und Gewerbenutzung waren die Flächen im Geltungsbereich durchweg anthropogen überprägt. Die Fläche von 5.401 m² Größe war vollständig durch ein Gewerbegebäude und Erschließungsflächen versiegelt. Im August / September 2013 wurde das Gebäude abgebrochen und das gesamte Plangebiet beräumt. Zur Planaufstellung ist das Plangebiet eine nahezu vegetationsfreie Brachfläche (Biotoptyp Nr. 12730).

Bäume

Im Plangebiet befinden sich weder durch die Baumschutzverordnung geschützte Bäume noch größere nicht geschützte Bäume (Nadelbäume oder Obstbäume). Es waren lediglich drei neu gepflanzte Bäume westlich der inzwischen abgerissenen Lagerhalle vorhanden, die wegen ihres geringen Stammumfanges nicht unter die Baumschutzverordnung fielen und inzwischen gefällt wurden.

II.2.1.2.2 Fauna

Das Plangebiet wies aufgrund der vollständig versiegelten Flächen keine Biotopstrukturen auf, die auch besonders geschützten Tierarten als Lebensraum dienen konnten. Inzwischen ist das Plangebiet vollständig Brachfläche.

Fledermäuse

Das faunistische Fachgutachten zu potentiellen Fledermausvorkommen (Gutachter: Dipl. Biol. T. Teige, 2009) diente der Quartierermittlung und der Einschätzung der Lebensraumeignung vorhandener Gebäude und Baumbestände. Dazu fanden zwischen August und November 2009 vier Begehungen statt. Der Untersuchungsumfang ermöglichte eine Untersuchung des Spätsommer- und Herbstaspektes. Da im genannten Zeitraum mögliche Wochenstuben schon aufgelöst sind, konnte in dieser Hinsicht keine Quartiersuche erfolgen. Im Plangebiet wurden dabei keine streng geschützten Fledermausarten oder geeignete Quartiere nachgewiesen.

Im Vorfeld des Abrisses der ehemaligen Lagerhalle wurde erneut ein Vorkommen von Fledermäusen in dem Bestandsgebäude untersucht, mit negativem Ergebnis. Inzwischen wurde das Gebäude abgebrochen. Danach konnten sich wegen der anhaltenden Baustellenaktivität im Plangebiet sowie in dessen Umfeld keine geeigneten Quartiere oder Lebensräume für Fledermäuse entwickeln.

Vögel

Im Zeitraum vom 10.4.2010 bis 10.6.2010 wurde der Vogelbestand im Gebiet östlich und westlich der Heidestraße in fünf vollständigen Begehungen und drei Begehungen zur gezielten Nachsuche bestimmter Arten untersucht (Gutachter Dipl. Ing. P. Meffert). Dabei wurden 23 brütende Vogelarten sowie sechs Arten als Nahrungsgäste nachgewiesen. Es handelt sich um europäische Vogelarten im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 12 BNatSchG, die somit besonders geschützt sind.

Im Rahmen der Untersuchung wurde im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-93VE als einzige Vogelart der Star (*Sturnus vulgaris*) kartiert.

Dieser Vogel benötigt Gehölzstrukturen wie Gebüsch zum Nestbau. Ihr Erhaltungszustand ist in Berlin als ungünstig-unzureichend einzustufen. Die Brutstätten der Arten befinden sich jedoch nur im Umfeld des Vorhabengebietes auf dem ehemaligen Bahngelände, nicht jedoch im Geltungsbereich des Vorhabens.

Auch nach der Beräumung der Fläche konnte sich aufgrund der anhaltenden Baustellenaktivität im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-93VE sowie in dessen Umfeld keine neue, für Nistplätze geeignete Vegetation entwickeln.

Eidechsen

Im Zeitraum zwischen August und September 2009 fand eine Begutachtung des Plangebiets auf Zauneidechsenvorkommen (*Lacerta agilis*) statt (Gutachter: Dipl. Ing. J. Scharon). Ein Nachweis für das Vorkommen konnte im gesamten Untersuchungsgebiet jedoch nicht erbracht werden. Aufgrund der anhaltenden Baustellenaktivität im Plangebiet sowie in dessen Umfeld konnten sich keine geeigneten Lebensräume für Zauneidechsen entwickeln.

Laufkäfer

Während eines Fangzeitraums von 12 Wochen wurden im Untersuchungsgebiet östlich und westlich der Heidestraße insgesamt 51 Laufkäferarten nachgewiesen (Gutachter Dr. K.-H. Kielhorn, 2010). Im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-93VE wurden jedoch aufgrund fehlender geeigneter Lebensräume keine Laufkäferarten festgestellt. Aufgrund der anhaltenden Baustellenaktivität im Plangebiet sowie in dessen Umfeld konnten sich keine geeigneten Lebensräume für Laufkäfer entwickeln.

Stechimmen

Zur Untersuchung der im Plangebiet vorkommenden Stechimmenfauna fanden zwischen Mitte Juni und Anfang September 2009 vier Begehungen statt (Gutachter: Dr. C. Saure). Dabei wurde festgestellt, dass das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-93VE wegen seiner starken Versiegelung für die Stechimmenfauna bedeutungslos ist. Aufgrund der anhaltenden Baustellenaktivität im Plangebiet sowie in dessen Umfeld konnten sich keine geeigneten Lebensräume für Stechimmen entwickeln.

II.2.1.3 Schutzgut Boden

II.2.1.3.1 Bodenarten

Das Plangebiet liegt in der Schmelzwasserrinne des Berliner Urstromtals. Im Verlauf der eiszeitlichen Entwicklung wurden in der Spreeniederung ausgedehnte Talsande abgelagert, die zum Teil von Geschiebemergel unterlagert sind. Der Umweltatlas Berlin kartiert die Böden im Plangebiet als Sande (mS, fS, Sl3) und sandige Lehme (SL3) mit einem hohen Anteil eckig-kantiger Steine im Ober- und Unterboden. Sie sind als Verkehrsflächen oder innerstädtische Aufschüttungs- bzw. Abgrabungsflächen auf Lockersyosem, Regosol und Pararendzina ausgewiesen.

Das Plangebiet war vor den Baumaßnahmen vollständig versiegelt. In den versiegelten Bereichen konnten die Böden ihre ökologische Funktion (Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion, Lebensraum, Ertrags- und Archivfunktion) nicht mehr oder nur noch sehr eingeschränkt erfüllen. Inzwischen ist das Plangebiet vollständig Baustellenfläche.

II.2.1.3.2 Bodenbelastungen

Aufgrund der Vornutzung als Bahnfläche seit Mitte des 19. Jahrhunderts entstanden im Plangebiet Bodenverunreinigungen hauptsächlich durch Bahnnutzungen, bahnaffine gewerbliche Nutzungen und Auffüllungen. Im Bodenbelastungskataster (BBK) wird das gesamte Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-93VE unter der Katasternummern 807 als Altlastenverdachtsfläche geführt. Es wurden mehrere Erkundungen zur Bodenbelastung durchgeführt.

Der erste Hinweis auf einen größeren Schaden ergab sich im Frühjahr 2013 im Rahmen der Beprobung einer Grundwassermessstelle für Baugrunduntersuchungen. Im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs ist ein tief reichender Schaden mit leichtflüchtigen Halogenkohlenwasserstoffen (LHKW) im Boden und Grundwasser vorhanden. Die Bodenschadstoffgehalte und die Konzentrationen im Grundwasser sind sehr hoch. Der Grundwasserstand liegt teilweise nur 1,6 m unter Geländeoberkante, dabei handelt es sich um Stauwasser oberhalb einer Torfschicht, das abhängig von den Niederschlägen größere Grundwasserschwankungen aufweist.

Der Ausgangsstoff des Schadens ist Tetrachlorethen, das über die Reihe Trichlorethen, cis-Dichlorethen, Vinylchlorid im Untergrund zum toxisch unproblematischen Ethen abgebaut wird. Die Intensität des Abbaus richtet sich nach den Standortbedingungen. Das in großen Mengen vorhandene Vinylchlorid ist daher ein Zwischenprodukt dieses Vorgangs, das erst im Boden entstanden ist.

Der Eintrag erfolgte offenbar über die Bodenoberfläche, also nicht über Erdtanks oder undichte Leitungen, da bereits in oberen Bodenschichten, die allerdings durch die Abbrucharbeiten der alten Halle bereits gestört sind, hohe Bodenkontaminationen festgestellt wurden.

Im Boden geht der Schaden im Eintragsquellbereich über eine Tiefe von 20 m unter Geländeoberkante hinaus, während im Abstrom im Grundwasser noch Belastungen im Tiefenbereich von 25-30 m vorhanden sind. Der eigentliche Haupteintragsbereich ist relativ klein und die Kontaminationstiefe im Boden nimmt an den Rändern deutlich ab.

Die höchsten Boden- und Grundwasserkontaminationen liegen im Vorhabenbereich. Weitere betroffene Bereiche sind der südöstliche Teilbereich des nördlich des Plangebietes liegenden Baufeldes und ein Teilbereich des geplanten Uferweges am Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanal.

Der Grundwasserschaden erstreckt sich im Boden ebenfalls auf das benachbarte Grundstück im Norden und bis zum Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanal. Im Süden erreicht die Grundwasserkontaminationsfahne das Grundstücksende des Vorhabenbereichs. Dort ist der Schaden z.Zt. noch nicht abschließend erkundet.

Grundstücksübergreifende Auswirkungen

Die Kontamination hat grundstücksübergreifende Auswirkungen, die teilweise erst in der Bau- und Sanierungsphase sich auswirken können. Dazu gehören u. A. der Abstrom von Kontaminationen in den Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanal und über die südliche Grundstücksgrenze und zusätzliche Schadstofffreisetzungen ins Grundwasser während der Sanierungsmaßnahmen. Während der Sanierung sind Schadstoffimmissionen an den Reinigungsanlagen möglich. Durch die notwendigen Bohrungen sind Erschütterungen zu erwarten. Bereiche der Nachbargrundstücke müssen für die Abwicklung der Sanierung und für die Errichtung von Grundwasser-Monitoring-Messstellen teilweise für längere Zeit in Anspruch genommen werden.

Die meisten Auswirkungen können durch sorgfältige Planung und geeignete technische Maßnahmen minimiert und reduziert werden, so dass gesunde Wohn- und Arbeitslebensbedingungen sichergestellt werden können.

Weiteres Vorgehen

Die Altlastenuntersuchungen befinden sich gemäß dem Bundes-Bodenschutzgesetz in der Phase der Detailuntersuchung gemäß § 9 Abs. 2 BBodSchG, die mit einer Gefährdungsabschätzung abgeschlossen werden muss. Neben der Frage der Grundwasserbelastung, wird die Frage der Migration der Schadstoffe, insbesondere des sehr toxischen und leichtflüchtigen Vinylchlorids, in den Baukörper gutachterlich zu klären sein. Hier ist wegen des hohen Grundwasserstandes, insbesondere die Gefahr des Eindringens von LHKW durch den Beton zu klären, da dieser grundsätzlich für diese im Wasser gelösten Schadstoffe kein großes Hindernis darstellt.

Zur Sanierung des Schadens ist voraussichtlich nur eine Sanierung des Haupteintragsbereichs im Boden (Quellsanierung) sowie darüber eine Grundwassersanierung auch des Abstroms notwendig. Im Rahmen der Sanierungsuntersuchung nach § 13 BBodSchG wird ein tragfähiges Konzept zusammen mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen und bis zur Genehmigungsplanung zu führen sein.

Das noch zu erstellende tragfähige Sanierungskonzept muss auch die abfallrechtlichen, immissionsschutzrechtlichen, wasserrechtlichen und arbeitsschutzrechtlichen Problemstellungen klären. Aufgrund der Auswirkungen und der Schadenssituation über das Grundstück hinaus auf die angrenzenden belasteten Grundstücke ist eine zeitgleiche und grundstücksübergreifende Bodensanierung unbedingt notwendig.

Die Bodensanierung wird vom Grundstückseigentümer in enger Abstimmung mit dem Umweltamt des Bezirks gemeinsam mit den ebenfalls betroffenen angrenzenden Grundstückseigentümern zeit-

gleich durchgeführt werden. Die Verpflichtung zur Durchführung der Sanierung ist vertraglich im Durchführungsvertrag gesichert, ebenso die Bedingung, dass die Sanierungsmaßnahmen zeitgleich und gemeinsam mit dem Eigentümer der Nachbargrundstücke durchgeführt werden müssen. Weitere Details der Bodensanierung werden in einem später zu schließenden Sanierungsvertrag geregelt. Erst nach erfolgreicher Durchführung der Sanierung kann der Vorhabenbereich den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechend genutzt werden.

II.2.1.3.3 Kampfmittel

Eine Kampfmittelsuche wurde im Oktober 2013 durch die Fa. Bohr- und Sprengtechnik Adolf Alexander KG GmbH & Co durchgeführt. Es wurden dabei keine Kampfmittel gefunden.

II.2.1.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Die quartären Kiese und Sande bilden einen über 50 m mächtigen Grundwasserleiter. Als Entwässerungsbahn des Schmelzwassers sind die Böden des Berliner Urstromtals durch eine gute Grundwasserspeicherfähigkeit gekennzeichnet. Da sich die Böden des Plangebiets aus Talsanden zusammensetzen, ist der Boden natürlicherweise durch Grundwasser beeinflusst. Der Umweltatlas Berlin weist Grundwasserflurabstände von 3 - 4 m im Plangebiet aus. Die Grundwasserneubildungsrate ist abhängig vom Versiegelungsgrad der Flächen und liegt nach Angaben des Umweltatlases zwischen 150 und 400 mm/a. Der mittlere Jahresniederschlag lag im Zeitraum von 1961-1990 bei 540-555 mm/a. Die aktuelle Erhebung des Umweltatlas Berlin weist für das Plangebiet mit Werten von 300 - 400 mm/a einen hohen Gesamtabfluss von Niederschlägen aus. Die Verdunstungsrate liegt im mittleren Bereich bei 100 - 200 mm/a.

Zur Belastung des Grundwassers siehe Kapitel II.2.1.3.2 Bodenbelastungen.

II.2.1.5 Schutzgüter Luft und Klima

II.2.1.5.1 Klima

Der Umweltatlas (Klimamodell Berlin: Planungshinweise Stadtklima 2005) kartiert das Plangebiet als Belastungsbereich mit einer geringen bis mäßigen, punktuell auch hohen bioklimatischen Belastung und einer hohen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. Ursächlich für die bioklimatische Belastung ist das Fehlen von Kaltluftentstehungsgebieten im Plangebiet und im näheren Umfeld. Als Entwicklungsmaßnahmen für solche Flächen sollte der Verzicht auf eine weitere Verdichtung, die Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils, der Erhalt von Freiflächen, Entsiegelung und ggf. eine Begrünung von Blockinnenhöfen angestrebt werden.

II.2.1.5.2 Luftschadstoffe

Das Plangebiet ist infolge seiner innerstädtischen Lage und der nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen durch eine hohe Belastung mit Luftschadstoffen gekennzeichnet. Aufgrund der sensiblen Ausgangslage und des geplanten Ausbaus der Heidestraße wurde ein Fachgutachten zur verkehrsbedingten Luftschadstoffbelastung beauftragt (VCDB VerkehrsConsult Dresden-Berlin GmbH, 11/2011). Darin wurden die Immissionskonzentrationen der durch Kfz-Verkehr verursachten Schadstoffe Stickstoffdioxid (NO₂), Partikel (PM₁₀ PM_{2,5}) und Benzol in Bodennähe berechnet und auf Grundlage der 39. BImSchV bewertet.

Für den Ist-Zustand 2009 wurde im Bereich der stark belasteten Heidestraße bei einem Maximalwert von $39 \mu\text{g}/\text{m}^3$ eine Einhaltung des Jahresgrenzwertes für NO_2 ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$) berechnet. Auch die Werte für Partikel überschreiten hier nicht die jeweiligen Jahresgrenzwerte.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-93VE liegt der Wert für NO_2 unter $28 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Der Tagesgrenzwert für Partikel (PM_{10}) liegt mit weniger als 27 prognostizierten Überschreitungen unter der Zahl von 35 zulässigen Überschreitungen im Jahr. Für Benzol und Partikel ($\text{PM}_{2,5}$) wird der Grenzwert der 39. BImSchV ebenso weit unterschritten.

Von den Belastungen durch Luftschadstoffe sind zzt. nur relativ wenige Menschen im Plangebiet betroffen. Durch den geplanten Ausbau der Heidestraße und die Entwicklung eines gemischten Stadtquartiers im Umfeld des Plangebietes werden sich die Rahmenbedingungen zur Beurteilung der Luftbelastungssituation jedoch verändern (s. dazu Kap. II.2.2.5.2 - Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung).

II.2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet war lange durch ein Lagergebäude und vollständig versiegelten Boden geprägt, wurde jedoch zwischenzeitlich beräumt und liegt derzeit brach. In seinem derzeitigen Zustand hat das Plangebiet nur eine sehr geringe Wertigkeit für das Landschafts- und Siedlungsbild.

II.2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-93VE befinden sich keine Baudenkmale, Denkmalbereiche, Gartendenkmale oder Bodendenkmale.

II.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

II.2.2.1 Schutzgut Mensch

II.2.2.1.1 Lärm

Die bei vollständiger Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-93VE im Plangebiet zu erwartenden Lärmimmissionen wurden in einer immissionsschutztechnischen Untersuchung (ALB 2012) zum Bebauungsplanverfahren 1-62b berechnet. Die wesentlichen Lärmbeeinträchtigungen gehen von den Schallquellen Straßenverkehr und Schienenverkehr aus; weitere Lärmquellen wie Gewerbe und Luftverkehr werden für das Plangebiet als schalltechnisch nicht relevant eingeschätzt und daher nicht in die Untersuchung einbezogen. Die noch im Umfeld vorhandenen Gewerbebetriebe sind nicht störend und durch die Neuplanung auch für die angrenzenden Gebiete im B-Plan 1-62b werden in Zukunft auch keine das Wohnen störende Gewerbebetriebe zulässig werden.

Touristische Schifffahrten, von denen aufgrund der häufigen Lautsprecherdurchsagen eine erhebliche Lärmbelästigung ausgehen könnte, werden - im Gegensatz zur stark befahrenen Spree - auf dem Berlin-Spandauer-Schifffahrtskanal nicht angeboten. Gemäß den Angaben der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) ist der Berlin Spandauer-Schifffahrtskanal als Hauptweg der Frachtschifffahrt vorbehalten; die Geschwindigkeit für diese Schiffe ist auf maximal 10 km/h begrenzt. Die Benutzung des Kanals durch Sportfahrzeuge ist verboten. Aus diesen Gründen wird der Schiffsverkehr auf dem Kanal als schalltechnisch nicht relevant eingeschätzt.

Bei der Berechnung der Geräuschemissionen des Straßenverkehrs wurden die Heidestraße in ihrem im Bebauungsplan 1-63 geplanten Ausbau, die geplanten Erschließungsstraßen im Plangebiet sowie

die umliegenden auf das Plangebiet einwirkenden Hauptverkehrsstraßen berücksichtigt. Für die Heidestraße wird dabei von einer prognostizierten Verkehrsbelegung (DTV_{Werktags}) durch rund 42.000 Fahrzeuge am Tag südlich und rund 24.000 Fahrzeuge nördlich der Zufahrt zur Nordhafenbrücke ausgegangen. Ca. 3.500 Fahrten werden dabei durch die neuen Nutzungen im erweiterten Plangebiet induziert. Weitere Lärmemissionen gehen von den westlich des Plangebiets gelegenen Bahnanlagen aus.

Die Prognosen der immissionsschutztechnischen Untersuchung zeigen, dass die von den Straßen und Bahnanlagen ausgehenden Verkehrsgeräusche die im Plangebiet vorgesehene Bebauung und die Freiräume nicht beeinträchtigen werden. Auch bei Nichtumsetzung der geplanten höheren Neubebauung an der Heidestraße werden durch die abschirmende Wirkung der bestehenden Gebäude (Rieck-Halle) zumindest die Richtwerte der 18005-1 für Mischgebiete (60 bzw. 50 dB(A)) eingehalten, so dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewahrt bleiben.

II.2.2.1.2 Erholungsfunktion und Aufenthaltsqualität

Vom zentral in der Berliner Innenstadt gelegenen Plangebiet aus können vielfältige städtische Erholungsangebote und Attraktionen auf kurzen Wegen erreicht werden. Mit der Sicherung von öffentlichen Fuß- und Radwegeverbindungen im Plangebiet werden die Teilabschnitte von Wegeverbindungen zu den vorhandenen und geplanten Bereichen mit Erholungsfunktion und mit Aufenthaltsqualität im Umfeld des Plangebiets verbessert. Zudem wird künftig in unmittelbarer Nähe zum Vorhabengrundstück eine Brücke über den Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanal hergestellt, wodurch eine Verbindung mit den Grünflächen östlich des Kanals geschaffen wird.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-93VE wird der westliche Bereich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche künftig Teil einer Platzfläche, die zusammen mit Teilbereichen der angrenzenden Grundstücke übergreifend genutzt werden und öffentlich zugänglich sein soll. Die Gestaltung dieser Fläche wurde in einem Wettbewerb bestimmt, das Ergebnis schafft eine hochwertig gestaltete Platzfläche mit Aufenthaltsqualität (u.a. Spiel- und Grünflächen). Ein Grün- und Freiflächenplan auf Grundlage dieses Wettbewerbsergebnisses wird dem Durchführungsvertrag beigelegt.

Zur Ermittlung des Bedarfs an Grünflächen für die künftige Wohnbevölkerung siehe Kapitel III.3.1.5 Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen.

II.2.2.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

II.2.2.2.1 Flora

Biotoptypen

Die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-93VE führt zu keinem Verlust von Biotopen, da das Plangebiet fast vollständig versiegelt war. Nach Abriss des Gebäudes wurde es vollständig geräumt und ist derzeit als Baustelle zu bewerten (Biotoptyp-Nr. 12730).

Bäume

Von der Planung sind keine nach der Baumschutzverordnung geschützten Bäume betroffen. Die westlich der ehemaligen Lagerhalle neu gepflanzten drei Bäume fielen nicht unter die Baumschutzsatzung und wurden bei Abriss des Gebäudes und Räumung des Vorhabenbereichs gefällt. Im

Grün- und Freiflächenplan, der Anlage zum Durchführungsvertrag ist, wird die Neupflanzung von Bäumen vorgesehen; eine Mindestzahl wird nicht festgeschrieben.

II.2.2.2.2 Fauna

Fledermäuse

Bei Durchführung der Planung ist mit keiner Verschlechterung der Fledermaus-Population zu rechnen, da in dem Plangebiet keine Fledermausarten oder -quartiere nachgewiesen wurden.

Vögel

Durch die baulichen Veränderungen im Plangebiet sind nur geringe Auswirkungen auf das Brutvogelvorkommen zu befürchten, da keine Nistplätze an dem bereits abgerissenen Bestandsgebäude vorgefunden wurden. Ebenso ist im Plangebiet keine für Nistplätze geeignete Vegetation vorhanden gewesen.

Laufkäfer

Bei Durchführung der Planung ist mit keiner Verschlechterung der Laufkäfer-Population zu rechnen, da in dem Plangebiet keine Laufkäferarten oder geeignete Lebensräume nachgewiesen wurden. Vielmehr werden durch eine teilweise Entsiegelung neue potenzielle Lebensräume erst geschaffen.

Stechimmen

Bei Durchführung der Planung ist mit keiner Verschlechterung der Stechimmenfauna zu rechnen, da das Plangebiet aufgrund der lange Zeit vorhandenen vollständigen Versiegelung keine geeigneten Lebensräume nachgewiesen wurden. Vielmehr werden durch eine teilweise Entsiegelung neue potenzielle Lebensräume erst geschaffen.

II.2.2.3 Schutzgut Boden

II.2.2.3.1 Boden

Die Böden des Plangebiets sind stark anthropogen beeinflusst und nicht als wertvoll anzusehen. Dem Versiegelungsgrad von 100 % vor Abbruch der vorhandenen baulichen Anlagen steht in der Planung rechnerisch eine maximale Versiegelung von 80 % gegenüber. Dies entspricht einer Abnahme um etwa 1.000 m². Der Boden gewinnt in den neu entsiegelten Bereichen bzw. teilversiegelten Bereichen (Großsteinpflaster) seine Funktion als Lebensraum für Bodenlebewesen sowie als Vegetationsstandort, Wasserspeicher und Schadstoffspeicher bzw. -filter zurück.

II.2.2.3.2 Bodenbelastungen

Von der geplanten Nutzungsart geht keine potentielle neue Gefährdung für Boden oder Grundwasser aus. Durch die zuvor zwingend notwendige Bodensanierung wird sichergestellt, dass sich durch die Bauarbeiten die Belastungssituation von Boden und / oder Grundwasser nicht weiter verschlechtern können.

Zur Sanierung des Schadens im Vorhabengebiet und auf den angrenzenden Grundstücken ist eine Sanierung des Haupteintragsbereichs im Boden (Quellsanierung) sowie darüber eine Grundwasser-sanierung auch des Abstroms notwendig, damit künftig gesunde Wohnverhältnisse in den betroffenen Bereichen gewährleistet werden können. Vor einer erfolgreichen Bodensanierung sind keine Baumaßnahmen im Plangebiet möglich bzw. genehmigungsfähig. Die Vorhabenträgerin verpflichtet

sich im Durchführungsvertrag zu entsprechenden Maßnahmen der Bodensanierung, die in enger Abstimmung mit der zuständigen Behörde erfolgen müssen. Dazu gehört insbesondere auch die Verpflichtung, dass alle Sanierungsmaßnahmen zeitgleich und gemeinsam mit dem Eigentümer der Nachbargrundstücke durchgeführt werden müssen. Bei Bauarbeiten sind geeignete Arbeitsschutzmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Grundwasserschutz einzuhalten.

Erdarbeiten sind im Zuge der Bauausführung fachgutachterlich zu begleiten. Sofern weitere Bodenbelastungen festgestellt werden, dürfen aus abfallrechtlichen Gründen grundsätzlich (auch nur leicht) belastete Böden nicht oder nur unter definierten technischen Bedingungen wieder eingebaut werden. Die bei Abriss- und Bauarbeiten mögliche Mobilisierung von Schadstoffen im Grundwasser durch erhöhten Zutritt von Sickerwasser oder Veränderung der Strömungsverhältnisse im Grundwasser kann bei Einhaltung geeigneter Bauabläufe vermieden werden.

II.2.2.3.3 Kampfmittel

Es wurden im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-93VE keine Kampfmittel vorgefunden (siehe Kap. II.2.1.3.3).

II.2.2.4 Schutzgut Wasser

Infolge des geringen Grundwasserflurabstands können unterirdische Bauteile zu einer kleinräumigen Unterbrechung des Grundwasserleiters führen. Es ist geplant, das anfallende Niederschlagswasser überwiegend in den Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanal einzuleiten. Die Entsiegelung von bisherigen Ladestraßen wird die Grundwasserneubildungsrate tendenziell leicht verbessern. Wegen der nur moderaten Abnahme des Versiegelungsanteils wird dies jedoch nur einen geringen Umfang annehmen. Im Rahmen der notwendigen Altlastensanierung werden die Belange des Grundwasserschutzes berücksichtigt. Diese Maßnahmen werden positive Auswirkungen auf die Schadstoffbelastung des Grundwassers haben; künftige Gefahren für das Grundwasser werden gemindert.

II.2.2.5 Schutzgut Luft und Klima

II.2.2.5.1 Klima

Das Vorhabengebiet erfüllte aufgrund der vollständigen Versiegelung bisher keine nennenswerten Klimafunktionen. Die größere Höhe des langen Baukörpers behindert allerdings den Luftaustausch zwischen den westlich des Baukörpers gelegenen Freiflächen und dem Kanal. Gemindert wird die Barrierewirkung durch nicht überbaubare Grundstücksflächen nördlich und südlich des Baukörpers, so dass Luftströme nicht vollständig unterbunden werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Klimas ist nicht gegeben.

II.2.2.5.2 Luftschadstoffe

Aufgrund der sensiblen Ausgangslage und des geplanten Ausbaus der Heidestraße wurde ein Fachgutachten zur verkehrsbedingten Luftschadstoffbelastung beauftragt (VCDB VerkehrsConsult Dresden-Berlin GmbH, 11/ 2011). Zur Ermittlung der lufthygienischen Auswirkungen des Ausbaus der Heidestraße und der Realisierung der geplanten Baublöcke beiderseits der Straße wurden die Immissionskonzentrationen der durch Kfz-Verkehr verursachten Schadstoffe Stickstoffdioxid (NO₂), Partikel (PM₁₀ PM_{2,5}) und Benzol in Bodennähe mit einem Prognosemodell berechnet und auf Grundlage der 39. BImSchV bewertet.

Die Realisierung der geplanten gemischten Bebauung im Vorhabengebiet wird zu einer Steigerung des Ziel- und Quellverkehrs durch Anwohner, Besucher und in geringem Umfang Angestellte führen. Andererseits ist seit einigen Jahren ein allgemeiner Rückgang des Kfz-Verkehrs im Innenstadtbereich festzustellen, der sich voraussichtlich fortsetzen wird. Insgesamt geht die Prognose deshalb davon aus, dass das Verkehrsaufkommen in der Heidestraße bis 2025 sich auf dem hohen Niveau von zurzeit rund 40.000 Fahrzeugen am Tag stabilisieren wird, mit einem unveränderten Schwerverkehrsanteil von 2-4 %. Durch den Fortschritt in der Motorentechnik werden die Kfz-Verbrennungsemissionen je nach Schadstoff voraussichtlich um 50 bis 90 % unter den heutigen Werten liegen. Räumlich kommt es im Vergleich zum Ist-Zustand durch die Bebauung beiderseits der Heidestraße jedoch zu einer geringeren Ausbreitung der Luftschadstoffe und damit zu einer Zunahme der Belastung in diesem Straßenkorridor, während in den rückwärtigen Bereichen, zu dem das Plangebiet zählt, Entlastungen eintreten.

II.2.2.6 Schutzgut Landschaft

Mit der Umsetzung der Planung wird das Plangebiet Teil eines neuen Stadtquartiers. Damit entsteht ein völlig neues Orts- und Landschaftsbild. Es kann davon ausgegangen werden, dass mit dem Vorhaben im Plangebiet sowie den geplanten Bauvorhaben, Grünflächen und Straßenräumen in der Umgebung ein hochwertiges, der innerstädtischen Lage angemessenes Erscheinungsbild des Quartiers erreicht wird. Die Realisierung der Planung wird damit insgesamt zu einer Aufwertung des gegenwärtig wenig ansprechenden Stadt- und Landschaftsbilds führen.

II.2.2.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Da sich im Plangebiet keine Denkmale befinden, sind unmittelbare Beeinträchtigungen des Schutzgutes nicht zu erwarten.

II.2.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Umweltgütern sind insbesondere infolge der Verringerung des Anteils an versiegelten Flächen zu erwarten. Veränderungen und Einwirkungen auf den Boden durch Über- und Unterbauung auf der einen Seite und Entsiegelungsmaßnahmen auf der anderen wirken sich unmittelbar auch auf das Grundwasser aus. Die städtebauliche Aufwertung des Plangebiets führt zu einer Zunahme des Quell- und Zielverkehrs und der dadurch entstehenden Belastungen, hat aber andererseits positive Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild.

Aus der Aufzählung wird deutlich, dass sich bei Realisierung der Planungen Beeinträchtigungen für ein Schutzgut ergeben können, während bei anderen Verbesserungen eintreten. In diesen Fällen wurden im Planungsprozess die sich widersprechenden Ziele gegeneinander abgewogen. Aus den Wechselwirkungen der Schutzgüter und Einflussfaktoren ergeben sich keine weiteren Empfehlungen oder Maßnahmen.

II.2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Wenn die Planung nicht durchgeführt würde, wären zunächst keine wesentlichen Veränderungen der umweltbezogenen Bestandssituation zu erwarten. Der Vegetationsbestand würde sich langsam im Rahmen der Sukzessionsfolge auch im Plangebiet langsam weiterentwickeln. Während die Lärmbelastung der Flächen in Zukunft weitgehend unverändert bliebe, wäre hinsichtlich der Luftschadstoff-

belastung aufgrund des Fortschritts in der Fahrzeugtechnik von deutlichen Verbesserungen auszugehen.

Da sich die Flächen in zentraler Innenstadtlage befinden und als potentielles Bauland nachgefragt werden, ist jedoch auf mittlere Sicht ein Fortbestehen der bisherigen geringen Nutzungsintensität nicht zu erwarten. Vielmehr würden die Eigentümer bestrebt sein, auch bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung ihre Grundstücke einer intensiveren, in diesem Falle überwiegend gewerblichen Nutzung zuzuführen.

Die damit verbundenen Umweltauswirkungen sind in Abhängigkeit von der Einschätzung der planungsrechtlichen Gebietsqualität zu beurteilen. Eine Nutzung des Bebauungsgebiets gemäß § 34 BauGB ermöglicht eine gewerbliche Bebauung und eine bis zu 90 %ige Versiegelung des Plangebiets (vgl. Kap. II.2.4.1.1). Damit wäre bei Nicht-Durchführung der Planung mittel- bis langfristig erneut eine höhere, nahezu vollständige Versiegelung mit entsprechenden Verlusten an Naturhaushalts- und Lebensraumfunktionen zu erwarten.

II.2.4 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen

II.2.4.1 Eingriffsregelung

II.2.4.1.1 Bestehendes Planungsrecht

Der Baunutzungsplan von Berlin vom 28. Dezember 1960 (ABl. S. 742), der zusammen mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung von 1958 (BO 58) als übergeleiteter Bebauungsplan gilt, weist zwar die Flächen des Geltungsbereichs als beschränktes Arbeitsgebiet der Baustufe V/3 aus. Da es sich jedoch zum Zeitpunkt der Aufstellung des Baunutzungsplans um planfestgestelltes Bahngelände handelte, hat sich das Fachplanungsrecht durchgesetzt. Das heißt: Der Baunutzungsplan ist für diese Flächen nicht wirksam geworden.

Für das Plangebiet ist nach Freistellung von Bahnbetriebszwecken gem. § 23 AEG im Jahr 2008 daher planungsrechtlich die Bebaubarkeit allein nach § 34 BauGB zu beurteilen. Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Innenbereich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Danach wäre eine gewerbliche Bebauung zulässig, die sich hinsichtlich des Nutzungsmaßes an folgenden Eckwerten orientiert: GRZ bis 0,4; GFZ bis 0,8, BMZ bis 3,5, 1-2 Vollgeschosse. Durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten wäre insgesamt ein Versiegelungsgrad von 90 % erreichbar.

II.2.4.1.2 Eingriffsermittlung

Das Vorliegen eines Eingriffs ist auf Grundlage von § 14 BNatSchG zu beurteilen. Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 14 BNatSchG „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild einschließlich seiner Erholungsfunktion erheblich beeinträchtigen können.“

Gemäß § 18 BNatSchG ist über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB stellt klar, dass ein Ausgleich nicht erforder-

lich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht gegenüber dem geltenden Planungsrecht ein höheres Nutzungsmaß. Künftig ist im Vorhabengebiet eine bis 25 m hohe, also etwa siebengeschossige Bebauung, gegenüber der bisher den städtebaulichen Rahmen bildenden ein- bis zweigeschossigen Bebauung möglich. Anstelle der bisher zulässigen GFZ von 0,8 ist künftig eine GFZ bis zu 2,70 zulässig. Durch die Planung werden der zulässige Versiegelungsgrad des Vorhabengrundstückes reduziert (von nahezu 100 % auf 80 %) und eine zusätzliche Dachbegrünung vorgegeben. Damit wird die Verdunstungskapazität vergrößert, was zu einer steigenden Luftfeuchtigkeit und einer Verbesserung des Kleinklimas beitragen wird.

Die Realisierung der geplanten Vorhaben stellt in der Gesamtbetrachtung aller Schutzgüter keinen Eingriff dar, da die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Natur hinsichtlich der von der Eingriffsregelung erfassten Schutzgüter Arten und Biotope, speziell Fauna, sowie Boden und Wasser erwarten lässt.

II.2.4.2 Besonderer Artenschutz

Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse in der Bauleitplanung setzt eine sachgerechte Ermittlung der potentiellen Betroffenheiten geschützter Arten voraus, da ansonsten der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf Grund eines rechtlichen Hindernisses nicht vollzugsfähig sein könnte. Ein solcher vorhabenbezogener Bebauungsplan wäre wegen Verstoßes gegen das in § 1 Abs. 3 BauGB verankerte Gebot der Erforderlichkeit der Planung unwirksam. Bei den Bestandskartierungen wurden besonders geschützte Tierarten ermittelt. § 44 Abs. 5 BNatSchG nimmt für Vorhaben, die nach dem BauGB, z.B. auf Grund eines Bebauungsplans, zulässig sind, alle besonders geschützten Arten mit Ausnahme der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten und der europäischen Vogelarten von den Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG aus.

Als im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Arten wurde im Rahmen der verschiedenen Bestandaufnahmen lediglich eine europäische Vogelart angetroffen. Fledermäuse wurden im Vorhabengebiet nicht angetroffen, kommen aber – wie auch weitere europäische Vogelarten - im näheren Umfeld vor.

II.2.4.2.1 Fledermäuse

Da im Plangebiet keine Sommer- oder Winterquartiere nachgewiesen wurden und die (Wohn-) Bebauung im Umfeld des Geltungsbereichs an der Heidestraße zumindest vorläufig erhalten bleibt, ist nach jetzigem Kenntnisstand bei Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-93VE von einer Einhaltung des Tötungsverbots auszugehen. Fledermäuse sind mobile Tiere, die bei Störungen flüchten. Eine den Erhaltungszustand der lokalen Population beeinträchtigende Störung kann für die angetroffenen Arten (Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus) ebenfalls ausgeschlossen werden. Auf Grund der relativ ubiquistischen Ansprüche an Jagdreviere und dem häufigen Vorkommen im menschlichen Siedlungsraum kann auch bei Verwirklichung der geplanten Bebauung von einem Fortbestand der lokalen Population ausgegangen werden. Da das Untersuchungsgebiet zwischenzeitlich vollständig geräumt wurde und auch zuvor keine Fledermausquartiere nachgewiesen wurden, erfolgt keine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

II.2.4.2.2 Europäische Vogelarten

Die meisten der im Plangebiet und im Umfeld angetroffenen Vogelarten sind in Berlin häufig. Ihre lokalen Populationen befinden sich in einem günstigen Erhaltungszustand und werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Neuschaffung von Lebensräumen bei Realisierung der Planung (neue erstmalig begrünte Flächen) trägt zur Stabilisierung der Population bei.

Bezüglich des Verbots der Schädigung von Fortpflanzungsstätten ist bei Vögeln der Neststandort zu berücksichtigen. Handelt es sich um Freibrüter, so erlischt der Schutz der Niststätte mit Ende der Brutperiode, so dass die oben genannten Bauzeitenbeschränkungen auch bei diesem Verbot wirksam sind. Bei Höhlen- und Nischenbrütern besteht der Schutz hingegen ganzjährig. Hierzu zählt die einzige bei der Untersuchung im Plangebiet angetroffene Vogelart Star. Im Vorhabengebiet wurden jedoch an dem Bestandsgebäude keine Niststätten vorgefunden. Das Gebäude wurde inzwischen abgerissen und das Gelände vollständig beraumt, so dass keine Orte für mögliche Nistplätze mehr vorhanden sind. Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG kann daher ausgeschlossen werden.

II.2.4.3 Geschützter Baumbestand

Im Plangebiet sind keine geschützten Bäume vorhanden.

II.2.4.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich

II.2.4.4.1 Vermeidung von Luftschadstoffbelastungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan begrenzt durch eine entsprechende textliche Festsetzung zu zulässigen Heizbrennstoffen die Luftschadstoffbelastung aus dieser Quelle.

II.2.4.4.2 Begrünung der Baugebiete

- Das Vorhabengebiet ist mit Bäumen zu begrünen. Dies wird im Detail im Grün- und Freiflächenplan, der Anlage zum Durchführungsvertrag wird, geregelt.
- Festsetzung zur Begrünung von Dachflächen.
- Weitgehende Beschränkung von Nebenanlagen und Stellplätzen auf Standorte innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Maßnahmen minimieren und kompensieren Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Lokalklima und Arten/Biotope. Sie fördern die Speicherung und Verdunstung eines Teils des Niederschlagswassers auf der Fläche. Dadurch verringert sich die Menge des Wassers, das in die Regenwasserkanalisation eingeleitet werden muss. Die Vegetationsflächen wirken zudem abkühlend und Staub bindend und bieten Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Zugleich verbessert sich die Eignung der nicht bebaubaren Flächen für die wohnungsnaher Erholung.

II.2.4.4.3 Beseitigung von Bodenverunreinigungen

Die Möglichkeit einer erfolgreichen Boden- und Grundwassersanierung ist nachgewiesen. Im Durchführungsvertrag, der vor dem Beschluss des Abgeordnetenhauses über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgeschlossen wird, verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung der Bodensanierung und Abschluss einer Sanierungsvereinbarung mit dem zuständigen Umweltamt Mitte, in der die Details der Bodensanierung geregelt werden. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die Sanierungsmaßnahmen zeitgleich und gemeinsam mit dem Eigentümer der Nachbargrundstücke

durchzuführen sind; eine entsprechende Regelung ist ebenfalls im Durchführungsvertrag enthalten. Damit ist die Beseitigung der Altlasten zum Zeitpunkt der Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hinreichend gesichert. Für die spätere Erteilung der Baugenehmigung ist ohnehin der Nachweis einer erfolgreich abgeschlossenen Bodensanierung unbedingte Voraussetzung.

II.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-93VE und dessen Umfeld sind im Planungsvorlauf auch andere Planungsmöglichkeiten geprüft worden:

Die Entwicklung der Planungsziele für den Gesamtbereich beiderseits der Heidestraße geht bis in die Zeit des Hauptstadtbeschlusses in den frühen 1990er Jahren zurück. Im Zusammenhang mit den Planungen für den Ausbau des Lehrter Bahnhofs zum Hauptbahnhof wurden auch Alternativen für die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers in seinem nördlichen Umfeld in einem Wettbewerbsverfahren geprüft.

Durch die Stilllegung des Hamburg-Lehrter-Güterbahnhofs ergaben sich neue Entwicklungsperspektiven, da damit eine Planung für das Gesamtgebiet zwischen der Bahntrasse und dem Berlin-Spandauer Schifffahrtskanal möglich wurde, die dessen besondere Standortgunst nutzt. Planungsüberlegungen zur zukünftigen Nutzung dieser Potentiale wurden u.a. im Rahmen des Programms Stadtumbau-West angestellt.

Im Jahr 2007 lobte die Vivico Real Estate GmbH in Zusammenarbeit mit der DB AG, Aurelis Real Estate GmbH und dem Land Berlin ein kooperatives städtebauliches Gutachterverfahren zur Heidestraße aus, in dem mehrere Planungsansätze für das Gesamtgebiet vertieft bearbeitet wurden. Ziel war dabei die Integration der großflächigen Brachen in die Stadt durch Schaffung eines neuen, kompakten Stadtquartiers, das ansprechende Wohnmöglichkeiten sowie eine hohe Aufenthaltsqualität bietet und der besonderen Lage Rechnung trägt. Das prämierte Konzept wurde nach dem Gutachterverfahren im Rahmen mehrerer Workshops überarbeitet. Hinsichtlich der vorgesehenen Gebäude- und Freiraumstrukturen sowie der Einbindung des neuen Stadtquartiers in sein Umfeld wurde das Ergebnis dieser Überarbeitung, der Masterplan Heidestraße, als die den Planungszielen am besten entsprechende Lösung der Aufgabenstellung eingeschätzt; andere im Gutachterverfahren erarbeitete Planungsmöglichkeiten wurden daher nicht weiter verfolgt. Der Masterplan wurde durch das Bezirksamt Mitte und den Senat als Grundlage für die weitere Planung und damit auch für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-93VE beschlossen.

Im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan 1-62b wurden verschiedene Varianten der Anordnung der Bebauung, der Gebäudehöhen und der Verteilung der Nutzungsarten geprüft. Die jetzt gewählte Variante für den Vorhabenbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-93VE berücksichtigt die im Masterplan Heidestraße festgelegten städtebaulichen Ziele. Das Vorhaben fügt sich in die Gesamtplanung für die Europa-City und im Besonderen für den Kunst-Campus ein

II.3 Zusätzliche Angaben

II.3.1.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung erfolgte auf der Basis des einschlägigen Leitfadens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: „Umweltprüfungen - Berliner Leitfaden für die Stadt- und Landschaftsplanung“ (2006). Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen ergaben sich nicht. Die eingesetzten technischen Verfahren sind in den jeweiligen Fachgutachten erläutert.

II.3.1.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Ziel des Monitoring ist es, die Prognose des zukünftigen Umweltzustandes im Umweltbericht einer Kontrolle zu unterziehen. Bei Umsetzung des Plans ist jedoch nicht mit signifikanten Abweichungen der Realentwicklung von der diesem Umweltbericht zugrunde liegenden Prognose zu rechnen, so dass auf ein speziell vorhabenbezogenes Monitoring verzichtet werden kann. Die regelmäßig auf gesamtstädtischer Ebene durchgeführten Maßnahmen zur Umweltüberwachung sind grundsätzlich ausreichend.

II.3.1.3 Verwendete Fachgutachten

Lärm und Luftschadstoffe:

- VCDB VerkehrsConsult Dresden-Berlin GmbH: Verkehrliche und immissionsschutztechnische Untersuchung für das Bebauungsplanverfahren 1-63/Heidestraße; 11/2011

Altlasten:

- ARGE Dr. Lünser Consulting/Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH: Projekt Heidestr., Zwischeneinschätzung, Untersuchungen Bodenluft und horizontierte Probennahme Grundwasser, Oktober 2013

Flora:

- Dipl. Ing. Elke Betzner: Biotoptypenkartierung und Baumkartierung; 6/2009 mit Aktualisierungen durch Spath + Nagel 3/2012

Fauna:

- Dipl. Biol. Tobias Teige: Faunistisches Gutachten (Fledermäuse) im Zuge des geplanten Bauvorhabens B-Plan 012.99 „Projekt Europacity“ (Heidestraße, Land Berlin) in Bezug auf vorhandene Quartiere und Einschätzung als Jagdgebiet; 11/2009
- Dr. Christoph Saure: Untersuchung der Stechimmenfauna im Projektbereich Europacity; 11/2009
- Dipl. Ing. Jens Scharon: Untersuchung des Vorkommens der streng geschützten Zauneidechse *Lacerta agilis* auf der Fläche des B-Plangebiets Europacity-Heidestraße in Berlin-Mitte; 10/2009
- Peter Meffert: Avifaunistische Untersuchung in den Bebauungsplangebieten 1-62 und 1-63; 6/2010
- Dr. Karl-Hinrich Kielhorn: Faunistische Untersuchung der Laufkäfer im B-Planbereich Europacity / Heidestraße; 6/2010

II.4 Zusammenfassung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1-93VE bereitet die Errichtung eines Wohngebäudes mit ergänzenden Nutzungen vor, die den Vorgaben des Masterplans Heidestraße entsprechen.

Das Vorhabengrundstück war bis August/September 2013 vollständig versiegelt, inzwischen wurde die darauf befindliche Lager-/Ausstellungshalle abgerissen und die Fläche vollständig geräumt.

Im Plangebiet und darüber hinaus wurde eine erhebliche Bodenbelastung und Kontamination des Grundwassers festgestellt, die sehr umfangreiche Sanierungsmaßnahmen erfordern. Im Durchfüh-

rungsvertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Umsetzung dieser Maßnahmen. Durch die Bodensanierung werden weitere Gefahren für das Grundwasser abgewendet und die Voraussetzung für eine Wohnnutzung auf dem Grundstück geschaffen.

Das Grundstück ist zurzeit eine ohne nennenswerte Vegetation und Fauna. Bei der Untersuchung der vor der Beräumung des Grundstücks angetroffenen Fauna wurden in mehreren Fachgutachten (Vögel, Fledermäuse, Stechimmen, Laufkäfer, Zauneidechsen) keine geschützten oder Rote-Liste-Arten nachgewiesen.

Das Gebiet ist von der Heidestraße nur sehr geringfügig lärmbelastet. Nach Umsetzung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-62b geplanten Bebauung an der Heidestraße wird das Plangebiet zusätzlich gut von dieser Lärmquelle abgeschirmt. Die Belastung mit Feinstaub liegt unter den Grenzwerten.

Bei vollständiger Umsetzung der Planung wird sich der Versiegelungsgrad im Vergleich zum Zustand vor Beräumung des Geländes auf etwa 80 % verringern, die unversiegelten Flächen werden voraussichtlich überwiegend mit Strauchpflanzungen und Rasenflächen angelegt werden.

Das Plangebiet kann nach gegenwärtigem Planungsrecht intensiv gewerblich genutzt werden. Die bei vollständiger Umsetzung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in die Schutzgüter sind insofern bereits heute planungsrechtlich weitgehend zulässig. Durch die höhere bauliche Dichte (Gebäudehöhe) sind geringfügige Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden aus städtebaulichen Gründen, aber auch im Hinblick auf die Umweltauswirkungen Festsetzungen zur Dachbegrünung, im Durchführungsvertrag Regelungen zur Begrünung des Baugrundstücks und zur Pflanzung von Bäumen getroffen. Mit diesen Maßnahmen werden auch neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen entstehen und Belastungen für das Lokalklima gemildert werden. Ein darüber hinaus gehender Ausgleich ist nicht erforderlich. Verstöße gegen den Artenschutz sind nicht zu erwarten.

III. Planinhalt und Abwägung

III.1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-93VE soll eine geordnete städtebauliche Neuordnung, d.h. die Entwicklung von einem Wohnvorhaben auf einer bisher gewerblich- und von Galerien genutzten Fläche planungsrechtlich vorbereitet werden. Der Plan dient vor allem der Wohnraumversorgung der Bevölkerung in innerstädtischer Lage.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Unter Beachtung dieser Ziele und auf Grundlage der in Kapitel I.4 beschriebenen Planungsüberlegungen beabsichtigt die Groth u-invest Achte GmbH & Co. Kunst-Campus KG auf einer Baufläche am Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanal ein Wohngebäude mit insgesamt rund 120 Wohneinheiten und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 85 m² sowie Flächen für Galerien zu errichten. Das Vorhaben fügt sich in die Gesamtplanung für die Europa-City und im Besonderen für den Bereich „Kunst-Campus“ ein. Vorgesehen ist ein langgestreckter siebengeschossiger, parallel zum Schiffahrtskanal angeordneter Baukörper, der innerhalb der bisher im Entwurf zum Bebauungsplan 1-62b geplanter Baugrenzen liegt. Er nimmt zum Kanal hin die Baufluchten des Hamburger Bahnhofs und der geplanten Nachbarbebauungen auf.

Unter dem geplanten Wohngebäude soll eine Tiefgarage mit insgesamt 82 Plätzen entstehen. Die Tiefgarage wurde bereits auf der Grundlage von § 34 BauGB genehmigt.

Als Art der baulichen Nutzung setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1-93VE Wohngebäude fest. Im ersten und zweiten Vollgeschoss werden außerdem Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wie Büroräume oder Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke, im ersten Vollgeschoss auch Galerien, Läden, sowie Schank- und Speisewirtschaften zugelassen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert, die die Anordnung des Gebäudes weitgehend vorgibt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der zulässigen Grundfläche und Geschossfläche sowie durch die maximale Gebäudehöhe (Oberkante) begrenzt.

Die Erschließung des geplanten Wohngebäudes von der Invalidenstraße aus ist vertraglich und durch eingetragene Baulasten über benachbarte Grundstücke gesichert.

Ergänzend werden Regelungen zur Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen auf dem Vorhabengrundstück getroffen, außerdem Gestaltungsregelungen zu Einfriedungen und zu Werbeanlagen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan berücksichtigt Umweltbelange u.a. durch Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Luftreinhaltung. Weitere Regelungen zu Baumpflanzungen und zur Begrünung des Baugrundstücks erfolgen im Durchführungsvertrag.

III.1.1 Abgrenzung des Vorhabensbereichs und Erschließung

Der Vorhabensbereich ist mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-93VE deckungsgleich. Da er nicht an eine öffentliche Straße grenzt, werden die Geh- und Fahrer-

schließung sowie die Medienerschließung von der Invalidenstraße aus über Fremdgrundstücke erfolgen. Entsprechende Dienstbarkeiten sind vertraglich gesichert bzw. als Baulast eingetragen. Zusätzliche Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer sind über den angrenzend geplanten Uferweg sowie zur Heidestraße und zum so genannten Döberitzer Grünzug im Norden vorgesehen.

III.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 23. Juni 2015 (ABl. S. 1449), stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche M1 dar. Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Entwicklung von Wohnbauflächen aus einer gemischten Baufläche M1 entspricht gemäß den Ausführungsvorschriften zur Flächennutzungsplanung dem „Regelfall in Abhängigkeit von Bedeutung und Größe“. Da es sich bei dem Vorhabengebiet um eine kleine Teilfläche der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche handelt, und auf weiteren, insgesamt größeren Teilflächen auch kerngebietstypische Nutzungen geplant sind bzw. bereits realisiert wurden, kann die geplante Festsetzung („Wohngebäude“), die mit einer Festsetzung als allgemeines Wohngebiet vergleichbar ist, gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Beiderseits des Spandauer Schifffahrtskanals ist ein übergeordneter Grünzug in symbolischer Breite dargestellt. Eine verbindliche Breite des Grünstreifens ist damit nicht vorgegeben. Zwischen Geltungsbereich des 1-93VE und Kanal verbleibt ein ca. 10 m breiter Streifen, der im angrenzenden Bebauungsplan 1-62b als Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung „Uferweg“ festgesetzt werden soll. Neben dem eigentlichen Uferweg sind hier aufgrund der Aufweitung des Weges an verschiedenen Stellen auch begleitende Grünbereiche möglich.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünverbindung in Verlängerung der Döberitzer Straße nach Osten bis zum Kanalufer lässt sich kurzfristig nicht umsetzen, da die vom Museum für Gegenwart genutzte Rieck-Halle dem entgegen steht. Um gleichwohl eine Grünverbindung bis zum Kanal herzustellen, wird etwas nördlich versetzt zwischen Heidestraße und Kanal im Bereich des Bebauungsplans 1-62b die Ausweisung einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radfahrerbereich“ vorgesehen. Sie ist so dimensioniert, dass hier neben den Wegeverbindungen auch breitere Grünbereiche möglich werden. Zudem wird langfristig durch die Festsetzung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit die Voraussetzung für eine weitere Verbindung in Verlängerung der Döberitzer Straße bis zum Kanal durch die Querung des sogenannten „Kunst-Campus“ vorbereitet. Entsprechende aufeinander abgestimmte Festsetzungen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-93VE ebenso wie im Bebauungsplan 1-62b vorgesehen. Die Planungsintention des FNP wird somit umgesetzt.

III.3 Begründung einzelner Festsetzungen

III.3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

III.3.1.1 Vorhabengrundstück „Wohngebäude“

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1-93VE setzt für das Plangebiet, das zugleich der Bereich des Vorhabenplans ist (Vorhabengrundstück mit der Nutzungsbezeichnung „Wohngebäude“), kein Baugebiet nach BauNVO fest, sondern definiert positiv durch die textliche Festsetzung Nr. 1 die auf

dem Vorhabengrundstück allgemein zulässigen Nutzungen, um eine bessere Feinsteuerung zu erreichen, als dies die Gliederungsmöglichkeiten des § 1 BauNVO eröffnen. Dies ist gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB zulässig.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 wird auf dem Vorhabengrundstück mit der Nutzungsbezeichnung „Wohngebäude“ ein Gebäude mit Wohnungen zugelassen. Mit der Festsetzung wird die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, in diesem bisher gewerblich geprägten Bereich erstmalig eine Wohnbebauung zuzulassen und damit die Wohnraumversorgung in innerstädtischer Lage zu verbessern. Nördlich des Plangebiets sollen durch den angrenzenden Bebauungsplan 1-62b ebenfalls Wohnungen ermöglicht werden, teils in Mischgebieten, teils in allgemeinen Wohngebieten. Im engeren Umfeld des Vorhabengebiets sieht der Entwurf des Bebauungsplans 1-62b entsprechend dem Planungskonzept für den Bereich östlich der Heidestraße ein Mischgebiet vor. Da auch in Mischgebieten Wohnnutzung zu erwarten ist, sind Konflikte mit der Umgebung künftig nicht zu erwarten. Vorhandene Gewerbebetriebe, für die die heranrückende Wohnbebauung rücksichtslos sein könnte, bestehen nicht.

Im ersten und im zweiten Vollgeschoss werden zusätzlich Räume für freie Berufe und für Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen allgemein zugelassen. Entsprechende Nutzungen haben in der Regel keine störenden Auswirkungen auf das Wohnen und stellen eine verträgliche Ergänzungsnutzung dar. So besteht die Möglichkeit, dass freiberuflich Tätige, die in dem Gebäude wohnen, einzelne Einheiten auch als Praxis bzw. Büro nutzen können. Eine Störung der Wohnnutzung würde jedoch eintreten, wenn Räume für freie Berufe auch in den oberen Geschossen eingerichtet würden und es dadurch zu einem verstärkten Publikumsverkehr in Treppenhäusern kommen würde. Aus diesem Grund werden die Räume für freie Berufe auf das erste und zweite Vollgeschoss beschränkt. Die Beschränkung der Zulässigkeit der Räume für freie Berufe führt zu einer der Hauptnutzung – dem Wohnen – untergeordneten Bedeutung dieser Nutzung und sichert so das Planungsziel der Schaffung von Wohnraum in innerstädtischen Lagen. Eine schleichende Tertiärisierung, bei der die Wohnungen zu einem großen Teil in Räume für freie Berufe umgewandelt werden, wird somit ausgeschlossen.

Weiterhin sind Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Galerien sowie kleinere Läden (mit weniger als 100 m² Verkaufsfläche) im ersten Vollgeschoss, also im Erdgeschoss des Wohngebäudes zulässig.

Diese Nutzungen, die das Wohnen nicht stören, erweitern das in innerstädtischen Wohngebieten übliche Nutzungsspektrum. Eine Belebung zumindest von Teilen der Erdgeschosszonen ist gestalterisch und stadtstrukturell erwünscht. Durch die Zulassung einer Nutzung als Galerie soll eine den Planungszielen („Kunst-Campus“) entsprechende Erdgeschossnutzung gefördert werden. Als ergänzende Nutzungen können auch kleine Läden das Umfeld beleben; durch die Größenbeschränkung wird ein möglicher Konflikt mit den Zielen der Zentrenentwicklung (s. Kap. I.3.4.2 und I.3.7.1) vermieden.

III.3.1.2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

In diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden keine Baugebiete im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen kann somit nicht unmittelbar aus den Bestimmungen der §§ 12 und 14 BauNVO abgeleitet werden. Da einige dieser Nutzungen zur Realisierung des Vorhabens erforderlich sind, werden Tiefgaragen und Ne-

benanlagen explizit durch die textliche Festsetzung Nr. 1 ermöglicht. Der Begriff der Nebenanlagen ist dabei analog § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO anzuwenden.

Die für das Vorhaben benötigten Kfz-Stellplätze werden überwiegend in einer Tiefgarage angeordnet. Lediglich fünf oberirdische Stellplätze werden ausnahmsweise auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen (siehe textliche Festsetzung Nr. 6). Dadurch soll ein Teil des Vorhangsgrundstücks für eine Platzgestaltung mit hoher Freiraum- und Aufenthaltsqualität frei gehalten werden. Die Zahl der Stellplätze wird auf den durch die Nutzung verursachten Bedarf beschränkt, um den durch das Vorhaben bedingten Verkehr zu begrenzen. Die Projektplanung bzw. die im August 2013 genehmigte Tiefgarage (Baugenehmigung Nr. 2013 / 2942) sieht insgesamt ca. 82 Stellplätze (davon 4 Stellplätze für Behinderte) vor. Dies entspricht einem Ansatz von 0,68 Stellplätzen je Wohn- bzw. Gewerbeeinheit und berücksichtigt die sehr gute Erschließungsqualität durch den ÖPNV. Zudem sind in der Projektplanung insgesamt 246 Stellplätze für Fahrräder vorgesehen: in dem Gebäude und in der Tiefgarage 141, außerhalb des Gebäudes 99 sowie weitere 6 Stellplätze im Bereich vor den geplanten Galerien. Die entsprechenden Projektpläne werden Anlage zum Durchführungsvertrag und damit Gegenstand der vertraglichen Vereinbarung mit dem Vorhabenträger.

Eine bedarfsgerechte Versorgung des Vorhabens mit Stellplätzen für Pkw und Fahrräder in der geplanten und bereits genehmigten Tiefgarage ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht möglich, weshalb der vorhabenbezogene Bebauungsplan Teile der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zeichnerisch für eine Unterbauung mit Tiefgaragen privilegiert (siehe Kapitel III.3.4 Flächen für Stellplätze und Garagen).

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung wird durch die textliche Festsetzung Nr. 5 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zusätzlich beschränkt auf Nebenanlagen, von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen. Das Vorhaben ist Teil des „Kunst-Campus“, welcher künftig durch eine gestaltete gemeinsame Platzfläche zwischen dem Vorhaben und den geplanten Gebäuden an der Heidestraße verknüpft werden soll. Die Festsetzung soll sicherstellen, dass diese Fläche frei begehbar bleibt und nicht durch Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, bebaut wird, da diese die Platzgestaltung und damit das Ortsbild beeinträchtigen würden.

III.3.1.3 Erschließung

Das Vorhabengebiet grenzt nicht unmittelbar an eine öffentliche Straße. Die Fahrerschließung und die Medienschließung erfolgt von der Invalidenstraße aus über Fremdgrundstücke. Entsprechende Dienstbarkeiten wurden vertraglich gesichert bzw. als Baulast eingetragen. Zusätzliche Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer sind über den angrenzenden Uferweg sowie über die Platzfläche des „Kunst-Campus“ und den so genannten Döberitzer Grünzug im Norden bis zur Heidestraße geplant. Die Flächen für die neuen Verbindungen sollen im Bebauungsplan 1-62b gesichert werden.

III.3.1.4 Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf den Immissionsschutz

Der von den westlich verlaufenden Bahntrassen ausgehende Schienenverkehrslärm sowie der Verkehrslärm durch die stark befahrene Heidestraße stellt aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu den Emissionsorten keine wesentliche Beeinträchtigung der geplanten schützenswerten Wohnnutzung dar (leichte Überschreitung der Richtwerte der Din 18005 für allgemeine Wohngebiete s. Kap.

II.2.1.1.1). Eine andere Stellung des Gebäudes oder ein weiteres Abrücken von der Lärmquelle ist nicht möglich, da das Vorhaben bereits an der östlichen und somit lärmabgewandten Geltungsbereichsgrenze vorgesehen ist. Unmittelbar östlich davon befinden sich die Flächen für die im Rahmen des Bebauungsplans 1-62b geplante Uferpromenade, die eine wichtige Freiraumachse und somit wesentliches Planungsziel des Masterplans Heidestraße darstellt und daher von Bebauung freigehalten werden soll. Das Vorhaben dient auch der räumlichen Begrenzung dieser Uferpromenade. Abzuwarten, bis die Neubebauung an der Heidestraße realisiert wird, ist ebenfalls unangemessen, da die Richtwerte für Mischgebiete noch eingehalten werden.

In Abwägung mit den Zielen der Schaffung neuen Wohnraums, der Wiedernutzbarmachung eines brach liegenden ehemaligen Bahngeländes in zentraler innerstädtischen Lage in fußläufiger Entfernung zum Hauptbahnhof und angesichts der langfristigen Einhaltung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete bei Umsetzung der geplanten Bebauung an der Heidestraße wird die aller Voraussicht nach temporär beschränkte Überschreitung der Richtwerte für allgemeine Wohngebiete während der Nachtzeit hingenommen. Die Forderung nach aktivem und passivem Schallschutz für diesen beschränkten Zeitraum wäre nach städtebaulichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten unverhältnismäßig. Da nachts die Richtwerte der Din 18005-1 für Mischgebiete (50 dB(A)) eingehalten werden, wird davon ausgegangen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet auch ohne die zusätzliche Abschirmung durch die geplante Bebauung an der Heidestraße gewahrt bleiben. Daher sind spezielle Festsetzungen zum Lärmschutz im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-93VE nicht erforderlich.

III.3.1.5 Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen

Im Plangebiet sollen etwa 120 Wohneinheiten entstehen. Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte mit 2,0 Personen je Wohneinheit sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-93VE etwa 240 Bewohner zu erwarten.

Soziale Infrastruktur

Für die Ermittlung des künftigen Platzbedarfs in Kindertagesstätten und Grundschulen wird nach den Empfehlungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom März 2014 eine Jahrgangsstärke von 2 % der Wohnbevölkerung für den Spitzenbedarf (also 4,8 Kinder bzw. Jugendliche je Altersjahrgang) und von 1 % für den Langzeitbedarf und den Platzbedarf in Jugendfreizeiteinrichtungen (also 2,4 Kinder bzw. Jugendliche je Altersjahrgang) zugrunde gelegt. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsteht somit langfristig ein Bedarf von 11 Betreuungsplätzen in Kindertagesstätten (durchschnittlich 75 % Versorgungsgrad für 6 Jahrgänge), von bis zu 14 Grundschulplätzen mit ergänzender Hortbetreuung (100 % Versorgung für 6 Jahrgänge) und 6 Plätzen in Jugendfreizeiteinrichtungen (11,4 Plätze pro 100 Einwohner im Alter von 6 bis unter 25 Jahren).

Der für das gesamte Neuordnungsgebiet Heidestraße errechnete Bedarf an Grundschulplätzen begründet nicht die Tragfähigkeit einer eigenen (mindestens zweizügigen) Grundschule. Er soll deshalb an vorhandenen Standorten in den Nachbarquartieren abgedeckt werden. Die Planungen für einen ergänzenden Schulstandort an der Chausseestraße, der vom Plangebiet aus über die Kieler Brücke ohne Überquerung von verkehrsreichen Straßen erreichbar ist, werden zurzeit konkretisiert.

Der Bedarf an Plätzen in Kinderbetreuungseinrichtungen für das gesamte Neuordnungsgebiet Heidestraße soll durch den Bau einer Kindertagesstätte zu Beginn der Gebietsentwicklung in unmittelbarer Nähe des Vorhabengrundstücks im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungs-

plans 1-92 VE und einen bedarfsabhängig zu errichtenden weiteren Standort mit etwa 50 Plätzen weiter nördlich im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-62b abgedeckt werden. Kleinere Nutzungseinheiten für Tagesgruppen oder Kinderläden innerhalb der Blockrandbebauung werden das Betreuungsangebot voraussichtlich ergänzen. Zur Versorgung mit Plätzen in Jugend- und Senioreneinrichtungen sowie mit Sportflächen geht der vorhabenbezogene Bebauungsplan davon aus, dass die Bedarfsdeckung – auch zur besseren Vernetzung – durch Einrichtungen in den Nachbarquartieren erfolgen wird.

Die Realisierung der o.g. Maßnahmen zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplanverfahrens 1-62b sowie im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-92VE mit den dortigen Gebietsentwicklern vertraglich geregelt. Übergangsweise kann der geringe Bedarf, der durch die geplante Wohnbebauung auf dem Vorhabengrundstück entsteht, durch Einrichtungen in den Nachbarquartieren gedeckt werden.

Grünflächen und Kinderspielplätze

Ausgehend von 240 Bewohnern im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-93VE ergibt sich ein Bedarf von 1.440 m² wohnungsnahen und 1.680 m² siedlungsnahen Grünflächen. Der wohnungsnaher Bedarf an Grünflächen lässt sich zum Teil auf dem Vorhabengrundstück und in der näheren Umgebung decken. Die zentrale Freifläche des „Kunst-Campus“, zu der auch Teile des Vorhabengrundstücks gehören, wird zum Teil als Grünfläche angelegt und soll allgemein zugänglich sein. Das Wettbewerbsergebnis zur Gestaltung der zentralen Freifläche liegt vor und wurde in die Grün- und Freiflächenplanung des Vorhabens eingearbeitet. Der übrige Bedarf an wohnungsnahen Grünflächen soll im angrenzenden Bebauungsplan 1-62b durch die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Stadtplatz und Uferpromenade mit eingelagerten Grünflächen) und eine Parkanlage im nördlichen Bereich der Heidestraße abgedeckt werden.

Aus der zusätzlichen Einwohnerzahl ergibt sich ein Bedarf an 240 m² öffentliche Kinderspielplatzfläche (netto). Darüber hinaus ist der bauordnungsrechtliche Nachweis von insgesamt rund 480 m² Kinderspielplatzflächen auf den Wohngrundstücken zu erbringen. Insgesamt werden somit 720 m² Spielfläche benötigt. Dieser gesamte Bedarf lässt sich gemäß dem Wettbewerbsergebnis für die Platzfläche vollständig im westlichen Teil des Vorhabengrundstücks unterbringen; hier sind insgesamt 890 m² Kinderspielplatzflächen vorgesehen, die auch Spielmöglichkeiten für ältere Kinder vorhalten.

III.3.2 Maß der baulichen Nutzung

III.3.2.1 Zulässige Grundfläche, Grundflächenzahl

Ausgehend von dem geplanten Bauvorhaben setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine höchstzulässige Grundfläche im Sinne von § 19 BauNVO von 2.500 m² fest. Bei einer Grundstücksfläche von ca. 5.400 m² entspricht dies einer Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,46.

Bei Anwendung von § 19 Abs. 4 BauNVO dürfte die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Bei einer ermittelten GRZ von 0,46 wäre demnach eine Überschreitung von bis zu einer GRZ 0,7 möglich. Dies reicht jedoch nicht für den Bau einer Tiefgarage mit einer ausreichenden Zahl von Stellplätzen aus. Deshalb wird gemäß § 19 Abs.

4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, die lediglich das Baugrundstück unterbauen, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf (textliche Festsetzung Nr. 2). Für eine Tiefgarage entsprechender Dimensionierung liegt bereits eine Baugenehmigung vor.

III.3.2.2 Zulässige Geschossfläche, Geschossflächenzahl

Als Maß der der baulichen Nutzung setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan darüber hinaus eine höchstzulässige Geschossfläche (GF) gemäß § 20 BauNVO von 14.600 m² fest. Bei einer Grundstücksfläche von ca. 5.400 m² entspricht dies einer Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO von 2,70 (siehe dazu auch I.4 Entwicklung der Planungsüberlegungen). Um diese innenstadttypisch hohe Bebauungsdichte nicht durch die Realisierung von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen faktisch weiter zu erhöhen, sind solche Räume nach Maßgabe der textlichen Festsetzung Nr. 3 bei der Ermittlung der Geschossfläche anzurechnen.

III.3.2.3 Begründung des Maßes der baulichen Nutzung

Auch wenn der Gesetzgeber vorhabenbezogene Bebauungspläne von den Vorgaben der Baunutzungsverordnung und damit auch von den einzuhaltenden Obergrenzen der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO freigestellt, haben diese eine Leitlinien- und Orientierungsfunktion. Legt man für das Vorhabengebiet die Obergrenzen für Wohngebiete zu Grunde (0,4 GRZ/1,2 GFZ), so wird die GRZ um 0,06 und die GFZ um bis zu 1,50 überschritten. Der Orientierungswert für Mischgebiete unterscheidet sich bei der GFZ nicht von dem für Wohngebiete, der Wert für die GRZ liegt bei 0,6 und wird nicht überschritten. Obwohl es sich beim Vorhaben um ein überwiegendes Wohnprojekt handelt, wird hier auch der Bezug auf die Obergrenzen für Mischgebiete hergestellt, da das relativ kleine Vorhabengebiet inmitten des „Kunst-Campus“ liegt, welcher insgesamt für eine gemischte Nutzung entwickelt werden soll.

Unabhängig davon, ob der Maßstab für Wohngebiete oder Mischgebiete herangezogen wird, wäre nach Maßgabe von § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO eine Überschreitung nur zulässig, wenn städtebauliche Gründe vorliegen und die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Dies trifft hier zu:

Vorliegen städtebaulicher Gründe

Mit der Planung werden die Ziele einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Verkehrsentlastung und des Klimaschutzes verfolgt. Durch die Wiedernutzbarmachung einer untergenutzten ehemaligen Bahnfläche als Wohnstandort in gut erschlossener Lage wird die Innenentwicklung zentraler städtischer Lagen gefördert, eine verkehrsvermeidende Siedlungsstruktur gestärkt und der Außenbereich geschont.

Im Rahmen der Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung wird ein steigender Wohnraumbedarf im Stadtgebiet ermittelt (u.a. durch weitere Zunahme der Wohnfläche je Einwohner, den Trend zu kleineren Haushalten sowie den Zuzug nach Berlin). Dies gilt vor allem auch für den Innenstadtbereich. Die Deckung des Neubaubedarfs an Wohnungen soll durch Bestandsergänzungen und Nachverdichtung auf innerstädtische Standorte konzentriert werden, um die Innenstadt als Wohnort zu sichern und zu qualifizieren. Die Planung folgt dieser Zielsetzung.

Auch im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 1 BauGB ist eine intensive Ausnutzung dieses innerstädtischen, gut erschlossenen und bereits früher baulich genutzten Grundstücks geboten.

Das städtebauliche Konzept ist Ergebnis des in einem gemeinsamen Verfahren erarbeiteten und gleich lautend vom Senat und vom Bezirk Mitte am 5. Mai 2009 beschlossenen „Masterplan Heidestraße“. Die Stellung des geplanten siebengeschossigen Gebäudes passt sich der vorhanden und der im Rahmen des Bebauungsplans 1-62b geplanten baulichen Situation an, indem er zum Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanals eine klare Bebauungskante ausbildet. Die Planung schafft die Voraussetzungen für die Entwicklung eines hochwertigen ruhigen Wohnstandortes, der auch der Belebung des „Kunst-Campus“ dienen soll. Durch die Citylage in der Nähe des Hauptbahnhofes eignet sich das Gebiet für eine dichte Mischgebietsnutzung.

Mit einer Geschossflächenzahl von 2,70 greift das Vorhaben die Dichtestruktur der innerstädtischen Quartiere westlich der Bahn und östlich des Kanals auf. Für das geplante Europaquartier beiderseits der Heidestraße, zu dem auch das Vorhabengrundstück gehört, ist in seiner Gesamtheit eine vergleichbare bauliche Dichte im Masterplan und in den daraus abgeleiteten Bebauungsplänen vorgesehen. Das Vorhaben soll zusammen mit der im Bebauungsplan 1-62b geplanten Gebäudestruktur eine Platzfläche begrenzen, die nach den Vorgaben eines Wettbewerbes qualitativ hochwertig gestaltet werden soll. Die Einhaltung einer Geschossflächenzahl von 1,2 würde an diesem Standort eine städtebauliche Struktur nach sich ziehen, die sich nicht in dieses Konzept einfügt.

Die Überschreitung der Obergrenzen, die hier lediglich Orientierungswerte darstellen, ist insofern städtebaulich begründet.

Ausgleichende Umstände und Maßnahmen

Die Anforderungen an die Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die durch das Maß der baulichen Nutzung berührt werden können, beziehen sich insbesondere auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten, auf die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten sowie auf die Zugänglichkeit der Grundstücke. Eine Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen führt nicht schematisch und zwangsläufig zu einer Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, zu erwartende Auswirkungen müssen aber ausgeglichen werden. Auch bei hoher Verdichtung kann eine Kombination verschiedener Maßnahmen sowie die Anordnung der Baukörper einschließlich Nebenanlagen und Folgeeinrichtungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten. Unter gesundheitlichen Aspekten darf die Grenze zum städtebaulichen Missstand nicht erreicht oder überschritten werden.

Aufgrund der Lage des Vorhabengrundstücks und der in seiner Umgebung vorgesehenen Planungen liegen hier folgende ausgleichende Umstände vor:

- Das auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans realisierbare Gebäude wird unmittelbar am Uferweg des Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanals geschaffen, der nach Fertigstellung eine hohe Aufenthaltsqualität haben wird.
- Über den Uferweg und die geplanten Brücken über den Kanal wird eine Wegeverbindung zu den in der Nähe des Geltungsbereichs vorhandenen Grünflächen (Invalidenfriedhof, Uferweg am östlichen Kanalufer) sowie den weiter nördlich geplanten Grünflächen mit Freizeit- und Erholungsangeboten geschaffen, die durch die künftigen Bewohner im Plangebiet genutzt werden können.

- Der innerhalb der festgesetzten Baufläche zulässige Baukörper wird aufgrund der Lage an der künftigen Platzseite des „Kunst-Campus“ von der Westseite sowie der Lage am Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanal von der Ostseite gut belichtet. Die Aussicht auf den Kanal bietet eine hohe Wohnqualität.
- Die westlich des Vorhabens gelegenen Fläche wird gemäß den Ergebnissen eines Wettbewerbs gestaltet (Stand Mai 2014). Hier wird eine qualitativ hochwertig gestaltete Platzfläche tlw. mit Spiel- und Grünflächen geschaffen, die gemeinsam mit den entsprechenden Teilflächen der Nachbargrundstücke übergreifend genutzt werden kann. Das Wettbewerbsergebnis fließt in den Grün- und Freiflächenplan ein, der Anlage des Durchführungsvertrages wird.

Durch die geplanten Festsetzungen sowie Vereinbarungen im Durchführungsvertrag werden auf dem Vorhabengrundstück folgende ausgleichende Maßnahmen gesichert, die dazu beitragen, dass auch bei hoher Verdichtung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet bleiben:

- Die textliche Festsetzung Nr. 8 setzt eine Begrünung der Dachflächen fest, was sich positiv auf die klimatische Situation des Standortes auswirkt.
- Durch Regelungen im Durchführungsvertrag soll sichergestellt werden, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch gestaltet werden. Diese Maßnahme wirkt sich positiv auf das Wohnumfeld aus und trägt zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft über die geplante textliche Festsetzung Nr. 11 Regelungen zur Luftreinhaltung mit Blick auf die vorhandene und angestrebte hohe Nutzungsdichte im Umfeld sowie im Geltungsbereich zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
- Im Erdgeschoss sind nach dem Durchführungsvertrag keine Wohnungen vorgesehen, sondern es wird Galerien, ergänzenden gewerblichen und Einzelhandelsnutzungen sowie Kellerersatzräumen und Fahrradabstellanlagen vorbehalten, die geringere Anforderungen an die Belichtung haben.

Auswirkungen auf die Umwelt

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Nachnutzung eines bereits bebauten Grundstücks, das nahezu vollständig versiegelt und ohne nennenswerte Vegetation war und inzwischen vollständig beräumt wurde, nicht zu befürchten. Durch die geplante Entsiegelung in einem Teilbereich des Baugrundstücks können vielmehr Flächen mit Bodenanschluss gewonnen werden (20 % der Grundstücksfläche), die für die Pflanzung von Bäumen geeignet sind. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche wird teilweise gärtnerisch angelegt. Die Beschränkung von ebenerdigen Stellplätzen und die Verpflichtung im Durchführungsvertrag zur Herstellung der Freiflächen entsprechend Grün- und Freiflächenplan mit einer qualitätsvollen gärtnerischen Gestaltung ebnen den Weg für ein anspruchsvolles innerstädtisches Wohnumfeld. Die festgesetzte Begrünung der Dachflächen wirkt sich positiv auf die klimatische Situation des Standortes aus.

III.3.2.4 Höhe baulicher Anlagen

III.3.2.4.1 Festgesetzte Oberkanten und Überschreitungsmöglichkeiten

Ausgehend von dem vom Vorhabenträger geplanten Vorhaben wird als Bestimmungsfaktor für das Maß der Nutzung weiterhin eine zulässige Oberkante (OK) von 25,0 m über Geländeneiveau für das Wohngebäude festgesetzt. Damit wird der geplanten Bebauung auf den umliegenden Grundstücken Rechnung getragen. Als Bezugspunkt für diese Festsetzung wird die gegenwärtige Geländehöhe im Bereich westlich des Vorhabens mit einer Oberkante von 33,8 m über Normalhöhennull (NHN) bestimmt. Dieser Bereich gehört zur zentralen Platzfläche, dessen Gestaltung in einem Wettbewerb

entschiedent wurde. Da eine Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses bis zur endgültigen Realisierung nicht unwahrscheinlich ist, kann eine geringfügige Anpassung des Geländenniveaus in der Realisierungsphase nicht ausgeschlossen werden und wird toleriert.

Auf der Grundlage von § 16 Abs. 6 BauNVO können in nicht-vorhabenbezogenen Bebauungsplänen nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorgesehen werden. Für das Vorhabengrundstück wird analog dazu eine Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Oberkanten durch untergeordnete Bauteile eröffnet. Die textliche Festsetzung Nr. 4 bestimmt, dass oberhalb der festgesetzten Oberkante von 25,0 m über Gelände einzelne Dachaufbauten, die ausschließlich der Aufnahme von technischen Einrichtungen dienen (Aufzüge, Haustechnik), ausnahmsweise zulässig sind. Diese Bauteile sind für die Funktionsfähigkeit des Gebäudes erforderlich. Um sicherzustellen, dass ihre Größe und Anordnung das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes nicht beeinträchtigen, wird als Voraussetzung für die Erteilung einer Ausnahme festgelegt, dass Dachaufbauten eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten dürfen und mindestens um 3,0 m hinter die Außenfassade des darunter liegenden Geschosses zurücktreten müssen.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen von 25,0 m über Gelände durch Brüstungsbauteile bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig ist, wenn diese die freie Durchsicht nur geringfügig einschränken. Dies ermöglicht beispielsweise die Anlage von Terrassen, die dann oberhalb einer massiven Brüstung (die die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen einhalten muss) durch bis zu 1,2 m hohe transparente/durchsichtige Geländer zusätzlich gesichert werden können. Angesichts der begrenzten Höhe der Geländer resultiert aus der Überschreitungsmöglichkeit keine städtebaulich relevante Beeinträchtigung.

Höhenlage der Tiefgarage

Die Höhenlage der geplanten Tiefgarage ist abhängig von der Höhenlage und Gestaltung der künftigen westlich des Baukörpers gelegenen zusammenhängenden Platzfläche. Die konkrete Gestaltung dieser Fläche wurde im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens ermittelt. Das Wettbewerbsergebnis liegt inzwischen vor (Stand Mai 2013). Die bereits nach § 34 BauGB genehmigte Tiefgarage widerspricht mit ihrer Höhenlage nicht dem Wettbewerbsergebnis. Im Ergebnis des Freiflächenwettbewerbs sind im Bereich der Tiefgarage keine Baumpflanzungen vorgesehen, sondern lediglich Begrünungen, die eine geringere Erdüberdeckung der Tiefgarage erfordern. Eine Überarbeitung der Ergebnisse des Wettbewerbs im Detail ist im weiteren Verfahren noch möglich. Um darauf flexibel reagieren zu können, wird die Mindesterdüberdeckung und die Höhenlage der Tiefgarage auf dem Vorhabengrundstück im Durchführungsvertrag (Projektplan) und nicht als textliche Festsetzung geregelt. Die Gesamtentwicklung der angrenzenden Platzfläche wird dadurch nicht beeinträchtigt.

III.3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt. Um das Vorhaben mit seiner abgestimmten städtebaulichen Figur zu sichern, wird ein Baufenster festgesetzt. Die 25 m mal etwa 100 m große Fläche ist an der östlichen Geltungsbereichsgrenze, unmittelbar am geplanten öffentlichen Uferweg angeordnet. Die im Bebauungsplanentwurf 1-62b für die südlich und nördlich angrenzenden Grundstücke vorgesehenen uferseitigen Baugrenzen sowie die Tiefe des südlich anschließend geplanten Baufensters werden aufgegriffen.

Die im Vorhabenentwurf geplanten geschossweise versetzten wellenförmigen Rücksprünge der Fassaden bzw. der Balkone werden nicht im Detail festgesetzt, die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt vielmehr so, dass die äußerste Ausdehnung des Gebäudes inklusive Balkone vollständig innerhalb der von Baugrenzen umschlossenen Fläche liegt. Der Vorhabenentwurf wird als Projektplan Gegenstand des Durchführungsvertrages.

III.3.3.1 Abstandsflächen nach Bau OBl

Die einzuhaltenden Abstandsflächen bemessen sich nach § 6 der Bauordnung Berlin (BauO Bln). Nach § 6 Abs. 5 BauO Bln beträgt die Tiefe der Abstandsflächen vor den Außenwänden von Gebäuden das 0,4-fache der Wandhöhe, gemessen zwischen Geländehöhe und Oberkante der Wand, mindestens jedoch 3,0 m. Gemäß § 6 Abs. 6 BauO Bln bleiben vor die Außenwand vortretende Bauteile, die dem Baukörper untergeordnet sind, außer Betracht. Die Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen. Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte (§ 6 Abs. 2 BauO Bln). Abstandsflächen sowie Abstände dürfen sich aber auch ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden. Das Abstandsflächenrecht dient u.a. der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung. Zudem müssen die Anforderungen des Brandschutzes und der Notfallrettung erfüllt werden; diese Aspekte können heute in der Regel jedoch auch durch bauliche und technische Vorkehrungen gewährleistet werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen im Sinne von § 6 Abs. 8 der Berliner Bauordnung, aus der sich geringere Abstandsflächen ergeben.

Die dem Vorhabenplan zugrunde liegende Projektplanung sieht ein Gebäude vor, dessen Abstandsflächen Richtung Süden, Westen und Norden auf dem Vorhabengrundstück liegen.

Anders verhält es sich an der Ostseite, wo das geplante Gebäude nahezu unmittelbar an die östliche Grenze des Vorhabengrundstücks anschließt, so dass die Abstandsflächen auf dem Nachbargrundstück liegen, das sich zzt. noch in privatem Eigentum befindet.

Gleichwohl entsteht dadurch kein Konflikt, der die Bebauung des Vorhabengrundstücks entsprechend den Verpflichtungen aus dem Durchführungsvertrag verhindert. Städtebauliches Ziel ist es, entlang des Berlin-Spandauer-Schiffahrtkanals eine Uferpromenade anzulegen, die durch eine uferparallele Bebauung begrenzt wird. Gemäß Entwurf zum Bebauungsplan 1-62b, der bereits öffentlich ausgelegen hat, soll die Fläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden. Die Abtretung der benötigten Flächen an die öffentliche Hand zur Anlage eines Uferweges ist im städtebaulichen Rahmenvertrag zwischen der Grundstückseigentümerin CA Immo und Berlin vom 21.7.2011 bereits grundsätzlich gesichert. Da nach bisherigem Stand der Dinge Einvernehmen darüber besteht, dass der öffentliche Uferweg hergestellt werden soll, und die konkreten Planungen kurz vor der Umsetzung stehen, kann davon ausgegangen werden, dass in engem zeitlichem Zusammenhang mit der Fertigstellung des Wohngebäudes auch die Herstellung des Uferweges gesichert ist. Aus den genannten Gründen wird daher darauf verzichtet hier eine ausdrückliche Festsetzung zu treffen, die eine geringere Abstandsfläche erlaubt. Solange der öffentliche Uferweg jedoch nicht als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet ist, muss z.B. durch Eintragung einer Baulast öffentlich rechtlich gesichert werden, dass innerhalb dieser Fläche nicht gebaut werden darf. Eine entsprechende Baulastbewilligung des Nachbarn liegt vor. Diese ist ohnehin erforderlich, da der derzeitige Projektplan auf dieser Fläche auch die Feuerwehrumfahrung vorsieht.

III.3.4 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Durch die textliche Festsetzung Nr. 5 wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur Nebenanlagen zugelassen werden können, von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen. Die Festsetzung soll sicherstellen, dass die geplante gemeinsame Platzfläche zwischen dem Vorhaben und den künftigen Gebäuden an der Heidestraße frei begehbar bleibt und nicht durch Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, beeinträchtigt wird.

III.3.5 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

Zur Anlage unterirdischer Stellplätze in einer Tiefgarage wird in der Planzeichnung eine Fläche für die Unterbauung durch eine eingeschossige Tiefgarage, die in westlicher Richtung über die Kontur der Bebauung hinausgeht, festgesetzt. Die Tiefgarage wurde auf Grundlage von § 34 BauGB bereits genehmigt. Die Festsetzung entspricht der genehmigten Tiefgaragenanlage und gewährleistet die Bereitstellung einer ausreichenden Zahl von Stellplätzen. Durch die Tiefgarage wird zugleich die Einschränkung oberirdischer Stellplätze kompensiert.

Die allgemeine Zulässigkeit von Stellplätzen (textliche Festsetzung Nr. 1) wird auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eingeschränkt. Hier sind ausnahmsweise höchstens 5 Stellplätze zulässig, oberirdische Garagen sind unzulässig (textliche Festsetzung Nr. 6). Oberirdische Stellplätze und Garagen sind mit dem städtebaulichen Konzept und der angestrebten Gestaltung der westlich angrenzenden künftigen Platzfläche nicht vereinbar. Die oberirdischen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen weitgehend begehbar bleiben oder bepflanzt werden. Um die Anlage von Stellplätzen für Behinderte, Anlieferungen und Kurzzeitparker nicht vollständig auszuschließen soll jedoch die Anlage von bis zu 5 Stellplätzen ausnahmsweise zulässig werden. Die Stellplätze für die künftigen Bewohner sollen innerhalb der bereits genehmigten eingeschossigen Tiefgarage untergebracht werden.

III.3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt außerdem Flächen fest, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind und bereitet so die dingliche Sicherung dieser Rechte vor. Damit wird die Grundlage geschaffen, die im Masterplan vorgesehenen Querungen von Baugebieten, die auch für die Öffentlichkeit nutzbar sein sollen, im Rahmen der Gebietsentwicklung umzusetzen.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 7 wird bestimmt, dass innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung G 1 zwischen den Strecken AB und HG eine mindestens 3,5 m breite, zwischen den Strecken CD und AJ eine 2,5 m breite Fläche sowie zwischen den Strecken EF und IH eine 2,0 m breite Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist. Diese Flächen schließen zu allen Seiten an benachbarte Grundstücksflächen an, die ebenfalls mit entsprechenden Geh-, Fahrrechten belastet werden sollen. Im Norden und im Süden des Plangebietes werden auf den benachbarten Grundstücken entsprechend breite Geh-, Fahrrechte festgesetzt werden, so dass die künftigen Wege mittig auf der Grundstücksgrenze angeordnet werden. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wird somit ein 5,0 m breiter und entlang der südlichen ein 4,0 m breiter Weg entstehen. Diese beiden Wege schließen künftig im Osten an den geplanten Uferweg entlang des Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanals an, der im Bebauungsplan 1-62b als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden soll.

Insgesamt wird im Vorhabengebiet eine Fläche von bis zu ca. 560 m² Größe mit einem Wegerecht belastet. Damit sollen öffentlich nutzbare Wegeverbindungen durch das Vorhabengebiet gesichert werden, und zwar in Nord-Südrichtung zwischen der Invalidenstraße im Süden und dem geplanten Stadthafenquartier im Norden, in Ost-Westrichtung zwischen der Heidestraße auf Höhe der Döberitzer Straße im Westen und dem Uferweg am Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanal im Osten. Die geplanten Wegeverbindungen sollen darüber hinaus der Erschließung des Vorhabengrundstücks dienen, u.a. als Zugang zu den Eingängen des Wohngebäudes und zu den im Erdgeschoss vorgesehenen Galerienutzungen; sie sind insofern auch für die privaten Nutzungen des Grundstücks erforderlich.

III.3.7 Grünfestsetzungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1-93VE setzt die Begrünung der Dachflächen fest. Weitere Regelungen zu Baumpflanzungen und zur Begrünung der Baugrundstücke sowie zur Erdüberdeckung der Tiefgarage erfolgen nicht im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sondern im Durchführungsvertrag. Die Gestaltung der westlich der Baufläche gelegenen Freifläche ist Teil einer zusammenhängenden Platzfläche zwischen den verschiedenen geplanten und bestehenden Gebäuden des Kunst-Campus. Für die Gestaltung dieser Fläche wurde ein Wettbewerb ausgelobt, dessen Ergebnis inzwischen zwar vorliegt, Überarbeitungen sind jedoch nicht ausgeschlossen. Die anteilige Umsetzung der Grünpflanzungen auf dem Vorhabengrundstück wird daher im Durchführungsvertrag geregelt, um flexibel auf eine mögliche Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses reagieren zu können. Einzelne Details des Grün- und Freiflächenplans, wie die genauen Standorte für Baumpflanzungen und deren Anzahl, liegen derzeit nur als Idealzeichnung vor und können noch Gegenstand einer Überarbeitung werden.

Die geplanten Grünflächen einschließlich der Baumpflanzungen sind keine Ausgleichmaßnahmen für durch das Vorhaben verursachte auszugleichende Eingriffe in Natur und Landschaft. Sie dienen der Klimaverbesserung und städtebaulichen Zielen, wonach ein ansprechendes Wohnumfeld für die künftigen Bewohner geschaffen werden soll. Insofern ist es angemessen, dass sich die Anzahl der Bäume dem Gestaltungskonzept für die Freifläche unterordnet und nicht rein rechnerisch aus der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche ermittelt wird, wie es der Entwurf zum Bebauungsplan 1-62b vorsah. Eine Festsetzung der Anzahl zu pflanzender Baume im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird nicht für erforderlich gehalten.

III.3.7.1 Begrünung von Dachflächen

Durch die textliche Festsetzung Nr. 8 wird festgesetzt, dass Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden und zu mindestens 60% extensiv zu begrünen sind. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Diese Festsetzung entspricht der Vorhabenplanung der Vorhabenträgerin, die ein Gebäude mit Flachdach und Dachbegrünung vorsieht. Als extensive Dachbegrünung gilt eine naturnahe Bepflanzung der Dachflächen, die sich nach dem Anwachsen weitgehend selbst erhält. Die dabei verwendeten Pflanzen müssen weitgehend geschlossene und flächige Vegetationsbestände bilden und entsprechend anspruchslos sowie anpassungs- und regenerationsfähig sein, um unter den extremen Standortbedingungen auf dem Dach zu bestehen (wie z.B. Gräser und Moose). Eine Extensivbegrünung kann bei einem Flachdach kostengünstig angelegt werden und erfordert nur geringen Pflegeaufwand.

Die extensive Begrünung von Dachflächen hat mehrere positive Wirkungen. Der Energie- und Wärmebedarf der Gebäude wird durch den zusätzlichen Aufbau verringert. Das Niederschlagswasser wird (teilweise) in der Substratschicht gespeichert und wieder verdunstet, woraus sich ein Rückhaltungseffekt für das Niederschlagswasser ergibt. Die Dachbegrünung wirkt staubbindend und schafft einen Lebensraum für Kleintiere und einen potentiellen (Teil-) Lebensraum für Vögel. Abhängig von der Mächtigkeit der Substratschicht wirkt sie zudem Kaltluftbildend und – bei austauschschwachen Wetterlagen – anregend auf Ausgleichströmungen.

Die textliche Festsetzung Nr. 8 stellt aufgrund der o.g. positiven Wirkungen auch eine Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel im Sinne von § 1a Abs. 5 Satz 1 BauGB dar. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Bildung von Kaltluft und in Bezug auf die Speicherung von Niederschlagswasser. Die Dachbegrünung wirkt damit dem allgemeinen Temperaturanstieg sowie den Auswirkungen von zunehmenden Starkregenereignissen auf örtlicher Ebene entgegen. Mit der Festsetzung zur Dachbegrünung entspricht der vorhabenbezogene Bebauungsplan auch den empfohlenen Maßnahmen des Landschaftsprogramms (LaPro94) für den Innenstadtbereich.

Durch die Verpflichtung zum Bau von Flachdächern auf dem Vorhabengrundstück in Kombination mit der Begrünungsfestsetzung ist planungsrechtlich gesichert, dass tatsächlich ein Gründach entsteht. Die Dachfläche des Vorhabens ist ausreichend groß, so dass auch das Begehen und notwendige Pflegearbeiten möglich sind.

III.3.8 Gestaltungsregelungen

Zur Sicherstellung der angestrebten stadtgestalterischen Qualitäten der neuen Baugebiete werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Gestaltungsregelungen auf Grundlage von § 12 des Ausführungsgesetzes zum Baugesetzbuch (AGBauGB) getroffen.

III.3.8.1 Beschränkungen von Werbeanlagen

Nach der textlichen Festsetzung Nr. 9 sind im Vorhabengebiet Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung bis maximal zur Oberkante des ersten Vollgeschosses zulässig. Eigenständige bauliche Anlagen zur Werbung sind somit nicht zulässig. Damit soll sichergestellt werden, dass im Bereich des Kunst-Campus unabhängig von Regelungen in der Bauordnung keine großflächigen Fremdwerbungen entstehen, sondern lediglich die für Erkennbarkeit der Galerien, der kunst- und kulturbezogenen Ladengeschäfte und der übrigen im Erdgeschoss zulässigen Nutzungen notwendigen und üblichen Werbeanlagen. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen wird dabei durch die textliche Festsetzung ausgeschlossen. Der dienende Charakter der Werbung für die ortsansässigen Nutzungen wird damit betont, die unerwünschte Abdeckung von Gebäuden mit Werbeanlagen werden vermieden.

III.3.9 Sonstige Festsetzungen

III.3.9.1 Einfriedungen

Aus stadtgestalterischen Gründen sollen die zur westlich gelegenen künftigen Platzfläche ausgerichteten Vorflächen vor dem Gebäude optisch als Teile des öffentlichen Raumes wirken und nicht durch Einfriedungen abgesonderte Raumeinheiten bilden. Daher sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Einfriedungen unzulässig (textliche Festsetzung Nr. 10).

III.3.9.2 Beschränkte Verwendung von luftverunreinigenden Brennstoffen

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich innerhalb des im Flächennutzungsplan Berlin dargestellten Vorranggebietes für Luftreinhaltung. Zur Begrenzung von Luftverunreinigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wird vorrangig die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen, da von diesen Brennstoffen vergleichsweise geringe Luftbelastungen ausgehen (textliche Festsetzung Nr. 11). Andere Brennstoffe sind zur Wahrung der Belange der Luftreinhaltung im Sinne des BImSchG nur zulässig, wenn die Emissionswerte geringer oder höchstens gleichwertig zu denen von Heizöl EL sind. Die Beschränkung dient der Verringerung der Luftschadstoffemission und damit dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Vorranggebiet der Luftreinhaltung. So können den Belangen des Klimaschutzes Rechnung getragen und Aspekte der Nachhaltigkeit berücksichtigt werden.

III.3.9.3 Verpflichtung des Vorhabenträgers

Die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan lassen gegenüber den tatsächlich durch den Vorhabenträger angestrebten und in den Projektplänen dargestellten Nutzungen eine größere Bandbreite an möglichen Nutzungen zu, um ggf. Spielräume für entwicklungsbedingt notwendige Anpassungen einräumen zu können. Daher wird auf der Grundlage von § 12 Abs.3a BauGB i. V. mit § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB festgesetzt, dass auf dem Vorhabengrundstück im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (textliche Festsetzung Nr. 12). Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig, ohne dass eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich wird, wenn der mit dem VB-Plan gesetzte Rahmen dabei nicht überschritten wird.

III.4 Vorhabenplan und erschließungsplan

Der Vorhabenplan- und Erschließungsplan ist gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Geltungsbereich und Inhalt des Vorhabenplans und Erschließungsplans entsprechen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Der Vorhabenplan und Erschließungsplan wird dem Durchführungsvertrag als Anhang beigelegt.

III.4.1 Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag liegt vor. Er beinhaltet u.a. die folgenden Regelungen:

- die Fristen zur Durchführung des Vorhabens,
- die Kostentragung insbesondere für Vermessung, Planung, Gutachten und Grundstücksbildung,
- Konkrete Projektplanung (Nutzungen, Hochbauten einschließlich Ansichten, Tiefgarage)
- Grün- und Freiflächenplan für die nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß den Wettbewerbsergebnissen für das Vorhabengrundstück (einschließlich der zu pflanzenden Bäume),
- Verpflichtung zur Altlastensanierung zeitgleich mit den benachbarten Grundstückseigentümern.

Dem Durchführungsvertrag sind detaillierte Projektpläne des Vorhabens als Anhang beigelegt.

III.5 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Anlass für das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Antrag des Vorhabenträgers. Das vorgeschlagene Projekt wurde für sinnvoll und städtebaulich vertretbar gehalten. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-93VE ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebäude zu schaffen. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechen dabei dem von der Vorhabenträgerin vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan, insofern sind die privaten Interessen in den planungs- und Abwägungsprozess eingeflossen. Daneben wurden die folgenden öffentlichen Belange in die Abwägung über die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingestellt:

- die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung durch Errichtung neuer Wohnungen in einer voraussichtlich gut nachgefragten innerstädtischen Lage, die Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung,
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Zudem ergeben sich nachbarliche Interessen der angrenzenden Grundstückseigentümer hinsichtlich der Wahrung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen und der Nutzbarkeit dieser Grundstücke.

Es handelt sich aufgrund seiner Standortmerkmale um ein sehr gut erschlossenes und gut mit technischer und sozialer Infrastruktur versorgtes Gebiet, bei dem die Qualitäten (Innenstadtlage, Nähe zu kulturellen Einrichtungen) gegenüber den Nachteilen überwiegen. Die Entwicklung des Grundstücks entspricht dem öffentlichen Interesse sowie dem privaten Interesse der Grundstückseigentümerin (Vorhabenträgerin).

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Art der Nutzung sollen u. a. dazu beitragen, das Angebot an Wohnraum zu vergrößern und Flächen für kulturelle Nutzungen zu schaffen. Damit werden die Planungsgrundsätze / -leitlinien gemäß § 1 BauGB berücksichtigt.

Mit der Entwicklung innerstädtischer untergenutzter Flächen werden die strategischen Planungsziele des Flächennutzungsplans aufgenommen, die der Innenentwicklung und der Wiedernutzung von bereits für Siedlungszwecke in Anspruch genommenen Flächen Vorrang vor äußeren Erweiterungen der Stadt einräumen. Angesichts der gegenwärtigen und künftig absehbaren Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt kommt dabei der Schaffung von neuem Wohnraum in der Innenstadt eine hohe Bedeutung zu. Dabei liegt eine der Innenstadtlage angemessene und für die weitere Umgebung charakteristische Bebauungsdichte im Interesse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die Entwicklung des Standorts entspricht dem im Flächennutzungsplan und im Stadtentwicklungsplan Verkehr festgelegten Ziel der Förderung der umweltfreundlichen Verkehrsarten, dem hier durch eine Nutzung durch vorhandene öffentliche Verkehrsmittel Rechnung getragen werden kann.

Durch die geplante Neubebauung erfährt der Teilbereich des Kunst-Campus eine städtebauliche und nutzungsstrukturelle Aufwertung. Das Bebauungskonzept stellt entlang des Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanals einen charakteristischen Baukörper dar, der zu einer hohen Identifikation führt, sich aber trotzdem durch die Aufnahme der Kubatur der geplanten Bebauung in den künftigen Stadtquartieren Kunst-Campus und Europacity gut in das künftige städtebauliche Umfeld einfügt. Durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-93VE geplanten zulässigen Nutzungen soll eine Belebung des Kunst-Campus ermöglicht werden. Dies drückt sich auch in den Festsetzungen

von Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit aus, die die nicht überbaubaren Flächen im Zentrum des Kunst-Campus für die Öffentlichkeit zugänglich machen und zugleich eine Verbindung zum Uferweg sichern sollen. Dies führt zu einer stärkeren sozialen Kontrolle und somit prinzipiell zu mehr Sicherheit in den neuen Stadtquartieren und entlang des Uferweges.

Die Beschränkung von Räumen für freie Berufe und für Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, und Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auf das erste und zweite Vollgeschoss sowie von Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Galerien und Läden die Erdgeschosszone erfolgt aufgrund ihres Störpotenzials zum Schutz der Wohnnutzungen und entspricht den Planungen der Vorhabenträgerin.

Die enge Baufläche und die Höhenfestsetzungen sollen einen Anschluss der Neubebauung an die Nachbarbebauung sicherstellen. Zudem soll die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf dem Baugrundstück sowie auf den Nachbargrundstücken durch ausreichende Belichtung, Besonnung, Sicherung des Wohnfriedens durch Einhaltung des Abstandsflächen sowie teilweise eine gute Aussicht gewährleistet werden. Dies entspricht dem privaten Interesse der Vorhabenträgerin.

Eine effektive bauliche Ausnutzung des Grundstücks kann auf Ebene des Städtebaus ein Indikator für Wirtschaftlichkeit sein. Dies darf allerdings nicht zu Lasten soziokultureller und funktionaler Qualität führen. Das Bebauungskonzept für das Baugrundstück hat einerseits mit einer GFZ von ca. 2,7 eine hohe urbane Dichte, andererseits wird dadurch ein attraktiver Platzbereich ermöglicht. Durch die Anordnung der Baukörper wird weiterhin eine gute Belichtung gewährleistet.

Hinsichtlich der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind keine Verschlechterungen zum derzeit maßgeblichen Baurecht festzustellen. Die Planung folgt gesamtstädtisch dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Es werden ehemalige, untergenutzte Bahnflächen und zuvor vollständig versiegelte Flächen in Anspruch genommen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die Entsiegelung von Teilflächen, sowie eine extensive Dachbegrünung ermöglichen. Somit wird das Ziel der geringen Inanspruchnahme von Freiflächen sowie der weitgehenden Schonung von Boden und Naturraum sowohl gesamtstädtisch als auch auf den Standort bezogen erreicht.

Da sich der Geltungsbereich vollständig im Eigentum der Vorhabenträgerin befindet und die der Abstandsflächenregelungen der Berliner Bauordnung in Zukunft (nach Widmung des öffentlichen Uferwegs) eingehalten werden, sind durch die geplanten Festsetzungen keine privaten Interessen weiterer Nutzungsberechtigter betroffen.

IV. Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

IV.1 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Im Rahmen der Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung wird weiterhin ein steigender Wohnraumbedarf (z.B. durch ein weiteres Ansteigen der Wohnfläche je Einwohner, dem Trend zu kleineren Haushalten sowie durch Zuzug in das Land Berlin) im Stadtgebiet ermittelt. Die Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung Berlins belegen, dass künftig eine Verstärkung der Wohnungsbautätigkeit erforderlich wird. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich der Wohnungsmarkt in unterschiedliche Segmente gliedert, die im Einzelnen unterschiedlich ausgeprägte Nachfragen verzeichnen. Dies gilt vor allem auch für den Innenstadtbereich.

Die Deckung des Neubaubedarfs an Wohnungen soll gemäß der Landes-, Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung im Sinne der Innenentwicklung vorrangig durch Bestandsergänzungen und Nachverdichtung auf innerstädtische Standorte konzentriert werden, um die Innenstadt als Wohnort zu sichern und zu qualifizieren. Das Plangebiet im rückwärtigen Bereich der Heidestraße ist aufgrund der im Quartier Heidestraße insgesamt geplanten Wohnnutzungen und der dort geplanten sowie in der Umgebung vorhandenen Wohnfolgeeinrichtungen und der guten öffentlichen Verkehrsanbindung für die Schaffung von neuem Wohnraum gut geeignet.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-93VE wirken sich nicht negativ auf die persönlichen Lebensumstände der künftig im Gebiet arbeitenden und wohnenden Bevölkerung aus. Vielmehr kann durch den ausreichenden Abstand zur Heidestraße und die bereits vorhandene abschirmende Bebauung (Rieck-Halle) eine für die Innenstadt zumutbare Verkehrslärmbelastung für das Plangebiet angenommen werden.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gewährleisten eine sozial gerechte Bodennutzung sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Durch die geplante Bebauung wird die städtebauliche Situation am Standort verbessert werden.

Die Festsetzungen sollen zudem dazu beitragen, die Ansiedlung von kulturellen Einrichtungen (Galerien) zu verbessern, Räume für freie Berufe zu ermöglichen und das Angebot an Wohnraum zu vergrößern. Damit werden die Planungsgrundsätze und -leitlinien gemäß § 1 BauGB berücksichtigt.

Die Festsetzungen nehmen das vorhandene Nutzungskonzept für den Kunst-Campus auf. Für die geplante umliegende Wohn- und Mischnutzung ergeben sich kaum zusätzliche störende Verkehrsbelastungen in Form von Parksuchverkehr oder einem erhöhten Durchgangsverkehr, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine Tiefgarage mit ausreichender Kapazität planungsrechtlich sichern soll und die Invalidenstraße aufgrund ihrer verkehrlichen Funktion bereits eine so hohe Belastung aufweist, dass der durch die Planungen hinzukommende Verkehr als geringfügig anzusehen ist.

Zusätzliche Immissionsbelastungen durch Heizanlagen sind ebenfalls als gering anzusehen, da in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Immissionsschutzregelungen aufgenommen wurden, die zusätzliche Luftverunreinigungen weitgehend mindern.

IV.2 Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

Auswirkungen auf den Haushalt des Landes Berlin sind nicht zu erwarten. Zwischen dem Land Berlin und der Groth u-invest Achte GmbH & Co. Kunst-Campus KG wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, der insbesondere die Kostentragung für die Planung und für notwendige Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen umfassen wird. Die anteilige finanzielle Beteiligung an der Bereitstellung

von Wohnfolgeeinrichtungen, die nicht auf dem eigenen Grundstück bereitgehalten werden können, wird im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan 1-62b geregelt.

IV.3 Auswirkungen auf den Straßenverkehr

Auf dem Vorhabengrundstück ist die Anlage der bauordnungsrechtlich notwendigen Abstellplätze für Fahrräder sowie die Errichtung einer Tiefgarage mit 82 Stellplätzen vorgesehen. Da das Plangebiet gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen ist, wird davon ausgegangen, dass dadurch eine ausreichende Versorgung mit Stellplätzen für die zukünftigen Bewohner gewährleistet ist. Die Invalidenstraße kann das relativ geringfügige zusätzliche Verkehrsaufkommen aufnehmen.

IV.4 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Durch die Planung entsteht im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Bedarf von 10 bis 11 Betreuungsplätzen in Kindertagesstätten, von 13 bis 14 Grundschulplätzen mit ergänzender Hortbetreuung und 7 Plätzen in Jugendfreizeiteinrichtungen. Der Bedarf an Grundschulplätzen, Plätzen in Kinderbetreuungseinrichtungen, Plätzen in Jugend- und Senioreneinrichtungen sowie mit Sportflächen soll entweder an vorhandenen Standorten in den Nachbarquartieren oder im Bereich des Bebauungsplans 1-62b durch neue Standorte abgedeckt werden; im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind keine Einrichtungen geplant. Die grundsätzliche Verpflichtung zu einem anteiligen finanziellen Beitrag zur Bereitstellung der notwendigen sozialen Infrastruktur ist über einen städtebaulichen Rahmenvertrag geregelt. Die konkreten auf das jeweilige Quartier zugeschnitten Verpflichtungen werden in einem weiteren städtebaulichen Vertrag zum 1-62b mit der CA Immo geregelt. Die Verpflichtungen umfassen auch ausdrücklich den Bedarf aus dem Geltungsbereich des 1-93VE.

IV.5 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen auf die Umwelt, die bei Realisierung des Vorhaben zu erwarten sind, und im Vergleich dazu die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Verzicht auf diese Planungen werden im Umweltbericht zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan schutzgutbezogen dargestellt (s. II.3).

IV.6 Auswirkungen auf geschlechts- und altersspezifische Belange

Die Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans führen zu einer Verbesserung des Wohnungsangebots sowie zu einer Verbesserung des Stadtbildes. Durch die Schaffung von Wohnungen wird die soziale Kontrolle auch in diesem Bereich verbessert. Die getroffenen Regelungen 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.

V. Verfahren

V.1 Aufstellungsbeschluss 1-93VE

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 6.12.2013 beschlossen, für das Flurstück 301 in der Flur 43, Gemarkung Tiergarten einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung 1-93VE aufzustellen. Gleichzeitig wurde beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-62b um die Fläche des genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplans einzuschränken. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-93VE wurde somit ein neues Verfahren eingeleitet, dennoch ist eine erneute Durchführung der Verfahrensschritte zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB nicht erforderlich, da die Unterrichtung und Erörterung der Planungsziele bereits auf andere Weise erfolgt ist. Zum Bebauungsplan 1-62 wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt. Nach der Teilung des Geltungsbereichs wurde der Bebauungsplan 1-62b im Juni 2012 öffentlich ausgelegt. Die in diesen Verfahrensschritten vorgebrachten Anregungen und Hinweise sind, soweit sie das aktuelle Vorhabengebiet betreffen, in das vorliegende Verfahren mit eingeflossen. Das Vorhaben bleibt im Rahmen der seinerzeit vorgestellten Planungen. Damit sind die Voraussetzungen von § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB erfüllt.

Das Verfahren liegt gemäß § 9 Abs. 3 AGBauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 AGBauGB in der Hand von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt.

V.2 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde auf der Grundlage des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-93VE und der zugehörigen Begründung vom März 2014 durchgeführt. Ausgewählte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 5. März 2014 von der Planung unterrichtet und mit einer Frist von einem Monat nach Zugang zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Dem Schreiben waren der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf und die Begründung einschließlich Umweltbericht beigelegt.

In das Beteiligungsverfahren wurden insgesamt 31 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (einschließlich der Fachabteilungen des Bezirks) einbezogen. Insgesamt gingen 24 Rückäußerungen ein, von denen 14 Anregungen und Hinweise zur Planung enthielten. 6 weitere Stellungnahmen führten lediglich zu redaktionellen Änderungen oder enthielten Hinweise, die nicht direkt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan betreffen, sondern als Hinweise für den Bauherrn zum Baugenehmigungsverfahren bzw. zur Bauausführung zu verstehen sind. Sie wurden an den Vorhabenträger weiter geleitet.

Nach Auswertung der in den Stellungnahmen vorgebrachten Anregungen, Bedenken und Hinweise ergibt sich keine wesentliche Änderung der Planung. Der Titel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde geändert. Die textliche Festsetzung Nr. 20 (Dachbegrünung) wurde ergänzt, ohne dabei die Grundzüge der Planung zu berühren. Die Begründung wurde in folgenden Punkten geändert oder ergänzt: Denkmalschutz (Seite 8/9), Entwicklung der Planungsüberlegungen (Seite 19), Bodenbelastungen (Seiten 30/31, 35, 40), Baumpflanzungen (Seiten 26, 35), Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (Seite 45), Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen (Seite 48), Höhenlage Tiefgarage (Seiten 52/53) und Grünfestsetzungen (Seite 55).

Die Hinweise und Anregungen sind nachfolgend nach Themenbereichen zusammengefasst dargestellt:

Westliche Platzfläche

Das Straßen- und Grünflächenamt des Bezirksamts Mitte setzt voraus, dass

- die Geltungsbereichsgrenze des 1-93VE und die weit auskragende Tiefgarage mit festgesetzter Höhe die gemeinsame Platzgestaltung nicht behindert,
- die öffentlichen Rad- und Fußwegbeziehungen durch das Gebiet gem. B-Plan 1-62b gesichert werden,
- die Sicherheit für den öffentlichen Fuß- und Radverkehr innerhalb der inneren Platzfläche gewährleistet ist (z.B. durch Wenden des Bemessungsfahrzeugs -dreiaxsiges Müllfahrzeug- in einem Zug ohne Vor- und Rückstoßen).

Abwägung:

Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-93VE wurde herausgetrennt, weil das Vorhaben im Gegensatz zu den übrigen Bereichen östlich der Heidestraße in der Planung weiter vorangeschritten ist und eine Fortführung des Planverfahrens für diesen Bereich im Rahmen des B-Plans 1-62b die Umsetzung des Vorhabens verzögern würde.

Die Geltungsbereichsgrenze und die Lage der Tiefgarage beeinträchtigen nicht die gemeinsame Platzgestaltung.

Öffentliche Rad- und Fußwegbeziehungen durch das Gebiet werden sowohl in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-93VE als auch in den angrenzenden Bereichen des Bebauungsplans 1-62b entsprechend dem bisherigen Planungskonzept gesichert.

Fragen der Verkehrsorganisation sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Das Planungskonzept und das Wettbewerbsergebnis halten ausreichend Platz vor für die verkehrliche Erschließung, auch für dreiaxsiges Müllfahrzeuge.

Das Straßen- und Grünflächenamt des Bezirksamts Mitte findet es unverständlich, dass für die Tiefgarage vorab bereits eine Baugenehmigung erteilt wurde. Damit wurden Baurechte vergeben, die möglicherweise die Gesamtentwicklung des Gebietes beeinträchtigen können.

Abwägung:

Die Tiefgarage wurde als selbständiges Vorhaben nach geltendem Planungsrecht genehmigt (§ 34). Die Lage der Tiefgarage entspricht dem nun geplanten Vorhaben. Die genehmigte Höhenlage der Tiefgarage widerspricht nicht dem Wettbewerbsergebnis. Die Baumpflanzungen sind außerhalb des Bereichs der Tiefgarage geplant. Die Gesamtentwicklung des Gebietes wurde nicht negativ beeinträchtigt. Die Begrünung des Grundstücks erfolgt überwiegend außerhalb der Fläche, die mit der Tiefgarage unterbaut werden darf. Über der Tiefgarage befinden sich die notwendigen Zufahrts- und Gehwege sowie weitere Erschließungsflächen, für die eine Erdüberdeckung von 0,8 m nicht notwendig ist.

Erschließung

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VII B weist darauf hin, dass der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs nicht an öffentliche Straßen grenzt und daher die Er-

schließung des Vorhabengebiets über Dienstbarkeiten auf angrenzenden Grundstücken, wie in der Begründung dargestellt, sicherzustellen sei. Die Lage der Gehwegüberfahrt in der Invalidenstraße sei dabei zwingend zu beachten. Die Begründung sollte um Aussagen zum Fahrrecht für den motorisierten Individualverkehr ergänzt werden.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Erschließung des Vorhabengebiets ist bereits über Eintragungen von Grunddienstbarkeiten auf den angrenzenden Grundstücken vertraglich gesichert. Diese Regelungen werden im Kapitel I.2.5 „Verkehrerschließung“ auch für den motorisierten Individualverkehr hinreichend beschrieben.

Das Straßen- und Grünflächenamt des Bezirksamts Mitte weist darauf hin, dass die Nutzung der Uferpromenade als Feuerwehrezufahrt nur genehmigt werden könne, wenn

- die Nutzungseinschränkung der Uferpromenade so gering wie möglich gehalten werden,
- die Mehr-Kosten für aufwändigeren Unterbau und Absturzsicherung durch den Investor übernommen werden,
- die Standsicherheit der Uferspundwand nachgewiesen wird,
- geeignete Maßnahmen getroffen werden, die eine Gebäudeumfahrung durch den Anliegerverkehr (z.B. Müllfahrzeug, Lieferverkehr) verhindern.

Abwägung:

Da die Uferpromenade ohnehin von schweren Wartungsfahrzeugen der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) befahrbar sein muss und entsprechend ausgebaut werden wird, ist die Befahrbarkeit durch Feuerwehrfahrzeuge gegeben. Im Rahmen der Herstellung des Uferweges sind daher keine weiteren Aufwendungen für Unterbau und Absturzsicherung erforderlich. Die Standsicherheit der Uferspundwand wird dabei nachgewiesen.

Fragen der Verkehrsorganisation sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Dies geschieht auf nachgeordneter Planungsebene. Eine Zufahrtbeschränkung sollte durch einfache Maßnahmen (z.B. Aufstellen von Pollern) ohne Probleme möglich sein.

Lastenfreiheit der Flächen der künftigen Uferpromenade

Das Straßen- und Grünflächenamt des Bezirksamts Mitte weist darauf hin, dass die von ihm zu übernehmenden Flächen lastenfrei sein müssen. Ein Verbleiben von Vorbauten im öffentlichen Straßenland könne nur im absoluten Ausnahmefall genehmigt werden, wenn eine andere Bauweise nicht möglich sei bzw. eine überaus große Härte darstellen würde.

Abwägung:

Der Uferweg soll im Bebauungsplan 1-62b als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden. Die Nutzung öffentlicher Verkehrsflächen als Feuerwehrezufahrt ist allgemein zulässig. Die Lastenfreiheit der Uferpromenade ist dadurch gegeben, dass das auf der bisher privaten Grundstücksfläche noch notwendige Wegerecht mit Übertragung des Uferweges an die öffentliche Hand seine Funktion verliert und dann mit sofortiger Wirkung entfallen kann.

Vorbauten durch das Vorhaben sind im Bereich des Uferweges nicht geplant. Mögliche Poller zur Verhinderung einer Gebäudeumfahrung können auf dem Vorhabengrundstück angelegt werden. Dies ist jedoch nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das Umwelt und Naturschutzamt des Bezirksamts Mitte bemängelt, dass eine Angabe über die vorgesehene Gesamtbreite der Geh- und Fahrrechte an der Nord- und der Südgrenze des B-Plans 1-93VE fehle. Es könne daher nicht beurteilt werden, ob die im B-Plan 1-93 VE beabsichtigten Breiten für die Rechte der Funktion angemessen sind.

Abwägung:

Das Wegerecht soll zu gleichen Teilen auf den angrenzenden Grundstücken liegen, die Gesamtbreite beträgt somit 5,0 m. Die Begründung wurde auf Seite 57 um eine entsprechende Aussage ergänzt.

Brückenkorridor / Brückenrampe

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung X PI E weist auf den Planungskorridor für eine Fußwegbrücke über den Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanal sowie auf die damit verbundene Errichtung eines Rampenbauwerks der geplanten Brücke hin. Die im vorliegenden B-Plan 1-93 VE zwischen den Strecken CD und AJ mit einem Gehrecht und Fahrrecht für Radfahren zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche sei dann mit 2,50 m Breite zu gering. Es sei zudem zu klären, ob im Falle der Errichtung des Rampenbauwerks für die Fußgängerbrücke auf der südlichen Grundstücksgrenze des sich nördlich anschließenden Grundstücks eine Verletzung der Abstandsregelung nach BauVG Bln (Bauordnung) § 6 toleriert wird.

Abwägung:

Nördlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-93VE schließt der Bebauungsplan 1-62b an. Das hier verortete Wegerecht soll jeweils zur Hälfte in den Geltungsbereichen dieser beiden Bebauungspläne festgesetzt werden, insgesamt also eine Breite von 5,0 m haben. Dies ist ausreichend breit, um eine Realisierung entsprechend den Anforderungen der AV Geh- und Radwege zu ermöglichen, die unabhängig vom B-Plan gilt.

Die Lage des Rampenbauwerkes der geplanten Brücke steht noch nicht fest. Da der Anschluss am Ostufer voraussichtlich etwas weiter nördlich auf der Höhe der Grünanlage bzw. des Friedhofs erfolgen soll, ist eine Errichtung unmittelbar an der Grenze zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-93VE unwahrscheinlich. Im Übrigen findet die Bauordnung bei Anlagen des öffentlichen Verkehrs keine Anwendung; mithin sind die Regelungen des § 6 BauO Bln hier nicht einschlägig.

Altlasten

Das Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirksamts Mitte weist auf den aktuellen Stand der Untersuchung der Bodenbelastung hin, die eine erheblich größere Belastung des Bodens und des Grundwassers nachweisen.

Abwägung:

Die Begründung wurde auf den Seiten 30/31, 35 und 40 um ausführliche Aussagen zur Bodenbelastung und –sanierung sowie zu deren rechtlicher Sicherung ergänzt.

Immissionsschutz

Das Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit (LAGetSi) weist auf das sich östlich zum Plangebiet, auf der gegenüberliegenden Seite des Berlin-Spandauer Schifffahrtskanals, befindliche Heizwerk Scharnhorststraße der Vattenfall Europe Wärme AG hin.

Abwägung:

Das nordöstlich der Scharnhorststraße gelegene Heizkraftwerk ist weit genug entfernt, um Immissionen in relevanter Größenordnung für das Plangebiet ausschließen zu können. Zudem befinden sich in geringerer Entfernung zum Heizwerk diverse Wohngebäude, so dass eine hinreichende Beachtung der Belange von Anwohnern gesichert ist.

Grünfestsetzungen

Das Straßen- und Grünflächenamt (SGA) des Bezirks hat gegen den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine grundsätzlichen Bedenken. Es fordert jedoch, dass neben der Dachbegrünung auch die Baumpflanzungen und die Erdüberdeckung der Tiefgarage im vorhabenbezogenen Bebauungsplan statt im Durchführungsvertrag festgesetzt werden. Dabei soll eine Mindestanzahl an Bäumen, die Mindestqualität der Bäume sowie eine Erhaltungsverpflichtung für zu pflanzenden Bäume und ggf. notwendige Nachpflanzungen festgesetzt werden. Es wird in diesem Zusammenhang auf die textliche Festsetzung Nr. 21 des Bebauungsplans 1-62b (Entwurf, Stand Mai 2012) verwiesen, die zuvor auch für den Geltungsbereich des B-Plans 1-93VE zutreffend war.

Die textliche Festsetzung zur Dachbegrünung solle deren dauerhaften Erhalt festschreiben.

Im vorgelegten Entwurf des Durchführungsvertrages fehle der entsprechende Grün- und Freiflächenplan einschl. Maßnahmen.

Auch das Umweltamt des Bezirks regt an die Anzahl der Bäume im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzusetzen.

Abwägung:

Zur öffentlichen Auslegung lag das Wettbewerbsergebnis für die Gestaltung der Freiflächen im Bereich Kunst-Campus nur in Kurzfassung vor. Zudem wird das Wettbewerbsergebnis voraussichtlich noch in Teilen überarbeitet und konkretisiert. Deshalb sollen Regelungen, die die Gestaltung der im Geltungsbereich gelegenen Platzfläche betreffen, im Durchführungsvertrag geregelt werden.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag alle Maßnahmen gemäß Grün- und Freiflächenplan zu realisieren. Der Abschluss des Durchführungsvertrags ist Voraussetzung für die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Vorteil einer Regelung im Durchführungsvertrag besteht darin, dass bei Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses der Durchführungsvertrag im Einvernehmen mit dem Land Berlin angepasst werden kann, ohne den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erneut zu ändern. Der Vorhabenträger wird sogar verpflichtet seine Planungen an das Wettbewerbsergebnis und die daraus folgende Realisierungsplanung anzupassen.

Die Anlagen zum Durchführungsvertrag werden um einen Grün- und Freiflächenplan gemäß dem Wettbewerbsergebnis ergänzt. Einzelne Details des Grün- und Freiflächenplans, wie die genauen Standorte für Baumpflanzungen, liegen derzeit nur als Idealzeichnung vor und können noch Gegenstand einer Überarbeitung werden. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume wird insofern nicht explizit festgelegt.

Die geplanten Grünflächen einschließlich der Baumpflanzungen sind keine Ausgleichmaßnahmen für durch das Vorhaben verursachte Eingriffe in Natur und Landschaft. Sie dienen städtebaulichen Zielen, wonach ein angemessenes Wohnumfeld für die künftigen Bewohner geschaffen werden soll. Insofern ist es angemessen, dass sich die Anzahl der Bäume dem Gestaltungskonzept für die Freifläche unterordnet und nicht rein rechnerisch aus der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche ermittelt wird, wie es der Entwurf zum Bebauungsplan 1-62b vorsah. Eine Festsetzung der Anzahl zu pflanzender Bäume im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird nicht für erforderlich gehalten.

Die Begrünung des Grundstücks insbesondere die Baumpflanzungen erfolgen nach aktuellen Planungsstand überwiegend außerhalb der Fläche, die mit der Tiefgarage unterbaut werden darf. Über der Tiefgarage befinden sich die notwendigen Zufahrts- und Gehwege, weitere Erschließungsflächen sowie Rasen- und Spielflächen, für die eine Erdüberdeckung von 0,7 m nicht notwendig ist. Abgesehen von der größeren Flexibilität von Vereinbarungen im Durchführungsvertrag wird auch aus diesem Grund eine textliche Festsetzung zur Erdüberdeckung der Tiefgarage nicht für erforderlich gehalten.

Die textliche Festsetzung zur Dachbegrünung wird entsprechend ergänzt. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt.

Artenschutz

Das Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirksamts Mitte fordert, dass Regelungen zum Artenschutz und zur Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse entsprechend dem städtebaulichen Vertrag zum B-Plan 1-62 aufgenommen werden:

Abwägung:

Das Vorhabengrundstück war bis August/September 2013 nahezu vollständig versiegelt, inzwischen wurde die darauf befindliche Lager-/Ausstellungshalle abgerissen und die Fläche beräumt. Vor Abriss wurde das Bestandsgebäude entsprechend den gesetzlichen Vorschriften auf das Vorkommen geschützter Arten und geeigneter Nistplätze untersucht. Das Grundstück ist zurzeit ohne nennenswerte Vegetation und Fauna. Bei der Untersuchung der vor der Beräumung des Grundstücks angetroffenen Fauna wurden zudem in mehreren Fachgutachten (Vögel, Fledermäuse, Stechimmen, Laufkäfer, Zauneidechsen) keine geschützten oder Rote-Liste-Arten nachgewiesen. Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden insbesondere keine geeigneten Quartiere oder Lebensräume für Fledermäuse oder Nistplätze für Vögel gefunden. Somit ist bei Durchführung der Planung mit keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fauna zu rechnen.

Die für das Plangebiet geforderten Maßnahmen führen somit ins Leere. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Denkmalschutz

Das Landesdenkmalamt LDA 22 weist auf die Denkmale in der Umgebung und den daraus resultierenden Umgebungsschutz gemäß DSchGBln § 11 Abs. 2 hin. Bedenken hinsichtlich der äußeren Gestaltung des Vorhabens (entsprechend Entwurf zur öffentlichen Auslegung) werden nicht geltend gemacht.

Abwägung:

Die Hinweise auf die Denkmale wurden zur Kenntnis genommen und die Begründung wurde auf Seite 8/9 um entsprechende Aussagen ergänzt.

Kriminalprävention

Die Polizei hat gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken. Es werden Maßnahmen zur Kriminalprävention vorgeschlagen (Gestaltung der Fahrradbügel, ausreichende Beleuchtung und Einsehbarkeit öffentlicher Bereiche, insbesondere der Tiefgarage, Trennung der Aufgänge von Wohnungen und gewerblicher Nutzung zur Vermeidung von Nutzerkonflikten)

Abwägung:

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Anregung, bei der Gestaltung der öffentlichen Bereiche wie der Tiefgarage und der Gestaltung der Fahrradstellplätze auch Sicherheitsaspekte im Sinne der Kriminalprävention zu berücksichtigen sowie Aufgänge nach der jeweiligen Nutzung zu trennen, kann auf nachfolgenden Planungsebenen aufgenommen werden.

Verfahren

Das Straßen- und Grünflächenamt des Bezirksamts Mitte kritisiert, dass das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren mit nur einer Behördenbeteiligung bei gleichzeitiger öffentlicher Auslegung durchgeführt werde. Das sei risikobehaftet, denn falls in Auswertung der TÖB Änderungen des B-Plans erforderlich sind, muss ggf. die öffentliche Auslegung wiederholt werden. Das Gesamtkonzept zur Gestaltung der zusammenhängenden inneren Platzfläche läge noch nicht vor, sondern werde gegenwärtig im Rahmen eines Wettbewerbes entwickelt. Es sei nicht nachzuvollziehen, warum die TÖB nicht erst nach Vorliegen des Gesamtkonzeptes durchgeführt wurde. Somit könne diese Stellungnahme des Straßen- und Grünflächenamtes (SGA) nur vorbehaltlich der Übereinstimmung mit dem Gesamtkonzept, was zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht geprüft werden kann, gelten.

Abwägung:

Für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden die Träger bereits im Rahmen der Bebauungsplanverfahren 1-62 und 1-62b beteiligt. Das Vorhaben entspricht dem Masterplan und damit auch weitgehend dem Bebauungsplan 1-62b zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept. Mit wesentlichem Änderungsbedarf aus der Trägerbeteiligung wurde daher nicht gerechnet und der Weg eines parallelen Beteiligungsverfahrens gewählt. Die Rahmenbedingungen zur Gestaltung der inneren Platzfläche ergeben sich aus dem bisherigen Planungskonzept des Bebauungsplan 1-62b und sind als Vorgaben in das Wettbewerbsverfahren eingeflossen, ebenso die Grundzüge der Projektplanung des Vorhabens. Das Ergebnis des Wettbewerbes liegt nun vor, es ergeben sich daraus keine Änderungen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-93VE.

Von mehreren Trägern wurden verschiedene Hinweise mitgeteilt, die nicht direkt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-93VE betreffen, sondern sich auf das Baugenehmigungsverfahren bzw. die Bauausführung beziehen. Inhaltlich behandeln diese Hinweise die Belange der Straßenreinigung, den Brandschutz bzw. die Löschwasserversorgung, den Umgang mit Bestandsleitungen sowie Details zur Medienerschließung des Vorhabengebiets (Gas, Strom, Wasser, Fernwärme). Diese Hinweise betreffen die konkrete Ausführungsplanung und werden für die nachfolgenden Planungsebenen zur Kenntnis genommen; sie sind jedoch nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen sind in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt worden und führten im Ergebnis zu keinen wesentlichen Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Lediglich die textliche Festsetzung Nr. 8 wurde um eine Erhaltungsverpflichtung ergänzt. Diese Änderung berührt jedoch nicht die Grundzüge der Planung. Die Begründung wurde in verschiedenen Punkten aktualisiert, korrigiert und ergänzt.

V.3 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-93VE vom März 2014 hat nach fristgerechter Bekanntmachung (Amtsblatt für Berlin Nr. 9 vom 28.2.2014, Seite 463) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10. März 2014 bis einschließlich 11. April 2014 in den Räumen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Am Kölnischen Park 3 öffentlich ausgelegen. Dabei wurde auf die Behandlung nicht fristgemäß abgegebener Stellungnahmen sowie auf § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung hingewiesen. Darüber hinaus wurde durch Anzeigen am 7.3.2014 in den Berliner Tageszeitungen "Berliner Zeitung", "Der Tagesspiegel" und "Berliner Morgenpost" und über die Internetseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt auf die öffentliche Auslegung hingewiesen.

Ausgelegt wurden:

- der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-93VE vom März 2014,
- die Begründung mit Umweltbericht zum Entwurf vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-93VE vom März 2014,
- die Zwischeneinschätzung Untersuchungen Bodenluft und horizontierte Probennahme Grundwasser der Fa. ARGE Dr. Lünser Consulting/Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH vom 31.10.2013
- der Abschlussbericht über die Kampfmittelräummaßnahme vom 02.12.2013
- die verkehrliche und immissionsschutztechnische Untersuchung der Fa. VCDB VerkehrsConsult Dresden-Berlin GmbH vom November 2011,
- die Biotoptypen- und Baumkartierung der Gruppe F Landschaftsarchitekten vom 15.06.2009,
- das faunistische Gutachten (Fledermäuse) des Dipl.-Biol. Teige vom 23.11.2009,
- das Gutachten zur Avifauna des Dipl.-Biol. Meffert vom 30.06.2010,
- eine Untersuchung des Vorkommens der Zauneidechse *Lacerta agilis* des Dipl.-Ing. Scharon vom Oktober 2009,
- eine Untersuchung der Stechimmenfauna des Büro für tierökologische Studien vom November 2009,
- die faunistische Untersuchung der Laufkäfer des Dr. Kielhorn vom Juli 2010,

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen 2 Äußerungen ein, die im Wesentlichen die Errichtung von günstigem Wohnraum fordern.

Bürger 1 hält es für vordringlich, schnellstens Häuser mit Mietwohnungen für Bürger mit geringem Einkommen zu bauen. Ebenso hätten Land, Stadt und Bezirk eine Verantwortung, Wohnraum für die vielen Obdachlosen zu schaffen. Das geplante Objekt diene nicht dem Wohl der Allgemeinheit und sei auch nicht sozialgerecht. Wohnen dürfe nicht länger Ware sein.

Bürger 2 bedauert, dass die Bebauung in der Heidestrasse eher als Kunst- und Kulturmeile geplant sei. Der Bürger fordert stattdessen mehr Wohnungen im unteren Mietpreisniveau bis ca. 6,00 € Kaltmiete. Aber der Senat sei ja wohl eher an der Kunst-, Konsum- und Happygoing Gesellschaft interessiert.

Abwägung:

Der Vorhabenträger hat das Grundstück erworben und einen Vorschlag zur Bebauung vorgelegt, der mit dem für diesen Bereich entwickelten städtebaulichen Konzept übereinstimmt. Eine Einflussnahme auf Miethöhe und Wohnungsgrößen ist grundsätzlich nicht über Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan möglich. Zwar können in bestimmten Fallkonstellationen entsprechende Vereinbarungen in einem städtebaulichen Vertrag vorgesehen werden, doch ist dies aufgrund der besonderen Lage am Wasser und des angestrebten Umfeldes im „Kunstcampus“ nicht beabsichtigt. Für andere Teile der Bebauung in der „Europacity“ ist beabsichtigt zumindest einen Anteil an preiswertem Wohnungsbau zu sichern.

Die gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorgenommene Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander hat zu keiner Änderung der Planfestsetzungen geführt. Die bisherige Planungskonzeption wird beibehalten.

V.4 Zustimmung des Abgeordnetenhauses

Das Abgeordnetenhaus hat dem Entwurf des Bebauungsplans am 11. Juni 2015 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gebilligt.

Der Abwägung liegt die verkehrliche und immissionsschutztechnische Untersuchung der Fa. VCDB VerkehrsConsult Dresden-Berlin GmbH vom November 2011 zugrunde, die seinerzeit für den gesamten Bereich des 1-62 erstellt wurde. Bei den schalltechnischen Berechnungen zum Schienenverkehrslärm gemäß Richtlinie Schall 03 wurde dabei der sogenannte Schienenbonus von 5 dB(A) berücksichtigt. Dieser ist zwischenzeitlich entfallen und die Vorgaben zur Berechnung der Verkehrsräuschimmissionen der Schienenwege gemäß der Anlage 2 zur 16. BImSchV – Schall 03 haben sich seit Dezember 2014 geändert. Für den Geltungsbereich des 1-93VE werden aufgrund dieser Änderungen jedoch keine neuen Ergebnisse erwartet, da der dem Vorhabengebiet nächstgelegene Schienenverkehr bereits im Einschnitt erfolgt und die durch die Bahn verursachten Immissionen im Vergleich zu den vom Straßenverkehr verursachten Immissionen untergeordnet sind. Diese Annahme wurde nunmehr durch die ergänzende Schalltechnische Untersuchung der ALB vom 10. Juni 2015 im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 1-62b bestätigt. Der Geltungsbereich des 1-62b umschließt das Vorhabengebiet vollständig. Für die nächstgelegenen Immissionsorte im 1-62b wurden auf der Grundlage der geänderten Berechnungsmethoden im Vergleich zu der vorangegangenen Prognose niedrigere oder gleich hohe Immissionswerte ermittelt. Da das Vorhaben in gleicher Entfernung oder weiter entfernt zur Heidestraße und zur Bahn errichtet werden soll, ist auch hier mit

keinen höheren Prognosewerten zu rechnen. Im Hinblick auf die Abwägung ergeben sich keine Änderungen.

Es gibt auch keinen Grund zur Annahme dass bei Kenntnis dieses Sachverhalts das Abgeordnetenhaus eine andere Entscheidung getroffen hätte. Eine erneute Vorlage des Planentwurfs mit der geänderten Begründung wird daher für entbehrlich gehalten.

VI. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578) in der bis zum Inkrafttreten des Vierten Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283) geltenden Fassung

Berlin, den 9. Oktober 2015

A n d r e a s G e i s e l

Senator für Stadtentwicklung und Umwelt

VII. Anhang

VII.1 Textliche Festsetzungen

Art der Nutzung

1. Auf dem Vorhabengrundstück ist ein Gebäude mit Wohnungen zulässig

Im ersten und zweiten Vollgeschoss des Wohngebäudes sind weiterhin zulässig:

- Räume für freie Berufe und für Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im ersten Vollgeschoss des Wohngebäudes sind weiterhin folgende Einrichtungen zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Galerien
- Läden.

Zulässig sind weiterhin:

- Stellplätze in Tiefgaragen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf,
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 3 der Baunutzungsverordnung.

Maß der baulichen Nutzung

2. Die zulässige Grundfläche darf durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, die lediglich das Baugrundstück unterbauen, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
3. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Höhe baulicher Anlagen

4. Oberhalb der festgesetzten Oberkanten können Schornsteine und Lüftungsrohre sowie einzelne Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 2,5 m über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen und um mindestens 3,0 m hinter die Außenfassade des darunter liegenden Geschosses zurücktreten. Brüstungen sind bis zu einer Höhe von 1,2 m über der festgesetzten Oberkante zulässig, wenn sie die Durchsicht nur geringfügig einschränken.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

5. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen zugelassen werden, soweit von Ihnen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen.

Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen

6. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können bis zu 5 oberirdische Stellplätze ausnahmsweise zugelassen werden. Oberirdische Garagen sind unzulässig.

Geh- und Fahrrechte

7. Innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung G 1 ist zwischen den Strecken AB und HG eine mindestens 3,5 m breite, zwischen den Strecken CD und AJ eine 2,5 m breite Fläche sowie zwischen den Strecken EF und IH eine 2,0 m breite Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Grünfestsetzungen

8. Dachflächen sind mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden. Mindestens 60% der Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

Gestaltungsregelungen

9. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis maximal zur Oberkante des ersten Vollgeschosses zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

Sonstige Festsetzungen

10. Einfriedungen sind unzulässig.
11. Die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL ist als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.
12. Auf dem Vorhabengrundstück sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Zusammenfassende Erklärung

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-93VE

für das Flurstück 301 (Gemarkung Tiergarten, Flur 43)
hinter dem „Hamburger Bahnhof – Museum für Gegenwart“
im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

I. Planungsinhalt

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-93VE sollen im Teilbereich „Kunst-Campus“ der künftigen „Europacity“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Wohnbebauung mit ca. 120 Wohnungen sowie im Erdgeschoss Flächen u. a. für kulturelle Einrichtungen und ähnliche Nutzungen geschaffen werden.

Da für den betreffenden Bereich bereits ein detailliertes Baukonzept vorliegt und konkrete Bauabsichten bestehen, wird die benannte Fläche aus dem laufenden Bebauungsplanverfahren 1-62b ausgegliedert, dessen bisheriger Geltungsbereich die Flächen östlich der Heidestraße zwischen Nordhafenbrücke und Invalidenstraße umfasst.

Vorgesehen ist ein langgestreckter siebengeschossiger, parallel zum Schifffahrtskanal angeordneter Baukörper, der innerhalb der bisher im Entwurf zum Bebauungsplan 1-62b geplanter Baugrenzen liegt. Er nimmt zum Kanal hin die Baufluchten des Hamburger Bahnhofs und der geplanten Nachbarbebauungen auf. Unter dem geplanten Wohngebäude ist eine Tiefgarage vorgesehen. Die Erschließung des geplanten Wohngebäudes soll von der Invalidenstraße aus erfolgen.

II. Berücksichtigung der Umweltbelange im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Bei der Umweltprüfung wurden verschiedene Gutachten zur Fauna und Flora, zur Bodenbelastung, Verkehr- und Luftschadstoffbelastung erstellt. Im Wesentlichen ergab sich im Rahmen der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB Abwägungsbedarf bei den folgenden Schutzgütern:

Schutzgut Mensch - Lärm

Von der stark befahrenen Heidestraße sowie den stark befahrenen Eisenbahntrassen im Westen gehen Verkehrslärmemissionen aus; weitere Lärmquellen wurden für das Plangebiet als schalltechnisch nicht relevant eingeschätzt. Im Bestand wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) tags eingehalten, jedoch nachts um etwa 2 bis 3 dB(A) überschritten werden. Die Richtwerte für Mischgebiete (60 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts) werden hingegen sowohl tags als auch nachts eingehalten.

Eine andere Stellung des Gebäudes oder ein weiteres Abrücken von der Lärmquelle ist nicht möglich, da das Vorhaben bereits an der östlichen und somit lärmabgewandten Geltungsbereichsgrenze vorgesehen ist. Unmittelbar östlich davon müssen Flächen für die im Rahmen des Bebauungsplans 1-62b geplante Uferpromenade freigehalten werden.

In Abwägung mit den Zielen der Schaffung neuen Wohnraums, der Wiedernutzbarmachung eines brach liegenden ehemaligen Bahngeländes in zentraler innerstädtischen Lage in fußläufiger Entfernung zum Hauptbahnhof und angesichts der langfristigen Einhaltung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete bei Umsetzung der geplanten Bebauung an der Heidestraße wird die aller Voraussicht nach temporär beschränkte Überschreitung der Richtwerte für allgemeine Wohngebiete während der Nachtzeit hingenommen. Da nachts die Richtwerte für Mischgebiete eingehalten werden, wird davon ausgegangen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet auch ohne die zusätzliche Abschirmung durch die geplante Bebauung an der Heidestraße gewahrt bleiben. Daher sind spezielle Festsetzungen zum Lärmschutz im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-93VE nicht erforderlich. Bei Realisierung der im Bebauungsplan 1-62b vorgesehenen mehrgeschossigen Bebauung entlang der Heidestraße

werden die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-93VE eingehalten.

Schutzgut Mensch - Erholungsfunktion und Aufenthaltsqualität

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine zwischenzeitlich beräumte frühere Bahnfläche, die nahezu bedeutungslos für die wohnungs- und siedlungsnah Erholung ist. Mit der Sicherung von öffentlichen Fuß- und Radwegeverbindungen im Plangebiet sowie durch eine künftige Brücke über den Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanal werden Wegeverbindungen zu den vorhandenen und geplanten Bereichen mit Erholungsfunktion und mit Aufenthaltsqualität im Umfeld des Plangebiets sowie zu den Grünflächen östlich des Kanals verbessert bzw. geschaffen. Der westliche Bereich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird künftig Teil einer Platzfläche, die zusammen mit Teilbereichen der angrenzenden Grundstücke übergreifend genutzt werden und öffentlich zugänglich sein soll.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Zur Planaufstellung ist das Plangebiet nahezu vegetationsfreie Brachfläche. Drei neu gepflanzte Bäume, die wegen ihres geringen Stammumfanges nicht unter die Baumschutzverordnung fielen, wurden inzwischen gefällt. Bei Umsetzung der Planung wird eine Mindestzahl an zu pflanzenden Bäumen im Durchführungsvertrag sichergestellt.

Das Plangebiet wies vor der Beräumung aufgrund der vollständig versiegelten Flächen keine Biotopstrukturen auf, die auch besonders geschützten Tierarten als Lebensraum dienen konnten. Vogelarten wurden nur als Nahrungsgäste nachgewiesen; für brütende Vogelarten geeignete Gehölzstrukturen waren und sind im Geltungsbereich des Vorhabens nicht vorhanden. Ein Nachweis für das Vorkommen von streng geschützten Fledermausarten, Zauneidechsen, Laufkäferarten konnte im gesamten Untersuchungsgebiet nicht erbracht werden. Für die Stechimmenfauna war das Plangebiet wegen seiner starken Versiegelung bedeutungslos.

Aufgrund der anhaltenden Baustellenaktivität im Plangebiet sowie in dessen Umfeld konnten sich auch nach der Beräumung keine geeigneten Lebensräume für alle diese Arten entwickeln. Bei Durchführung der Planung ist daher mit keiner Verschlechterung der Fauna zu rechnen. Vielmehr werden durch eine teilweise Entsiegelung neue potenzielle Lebensräume erst geschaffen. Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Schutzgut Boden

Die Böden des Plangebiets sind stark anthropogen beeinflusst und nicht als wertvoll anzusehen. Dem Versiegelungsgrad von 100 % vor Abbruch der vorhandenen baulichen Anlagen steht in der Planung eine maximale Versiegelung von 80 % gegenüber.

Aufgrund der Vornutzung als Bahnfläche entstanden im Plangebiet erhebliche Bodenverunreinigungen. Das gesamte Plangebiet wird im Bodenbelastungskataster (BBK) als Altlastenverdachtsfläche geführt. Im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs ist ein tief reichender Schaden mit leichtflüchtigen Halogenkohlenwasserstoffen (LHKW) im Boden und Grundwasser vorhanden. Die höchsten Boden- und Grundwasserkontaminationen liegen im Vorhabenbereich. Weitere betroffene Bereiche sind der südöstliche Teilbereich des nördlich des Plangebietes liegenden Baufeldes und ein Teilbereich des geplanten Uferweges am Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanal. Der Grundwasserschaden erstreckt sich im Boden ebenfalls auf das benachbarte Grundstück im Norden und bis zum Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanal. Im Süden erreicht die Grundwasser-Kontaminationsfahne das Grundstücksende des Vorhabenbereichs.

Die Kontamination hat grundstücksübergreifende Auswirkungen, die sich teilweise erst in der Bau- und Sanierungsphase auswirken können. Dazu gehören u. A. der Abstrom von Kontaminationen in den Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanal und über die südliche Grundstücksgrenze und zusätzliche Schadstofffreisetzungen ins Grundwasser während der Sanierungsmaßnahmen. Die meisten Auswirkungen können durch sorgfältige Planung und geeignete technische Maßnahmen minimiert und reduziert werden, so dass gesunde Wohn- und Arbeitslebensbedingungen sichergestellt werden können.

Zur Sanierung des Schadens im Vorhabengebiet und auf den angrenzenden Grundstücken ist voraussichtlich eine Sanierung des Haupteintragsbereichs im Boden (Quellsanierung) sowie darüber eine Grundwassersanierung auch des Abstroms notwendig. Vor einer erfolgreichen Bodensanierung sind keine Baumaßnahmen im Plangebiet möglich bzw. genehmigungsfähig. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zu entsprechenden Maßnahmen der Bodensanierung in enger Abstimmung mit der zuständigen Behörde. Dazu gehört insbesondere auch die Verpflichtung, dass alle Sanierungsmaßnahmen zeitgleich und gemeinsam mit dem Eigentümer der Nachbargrundstücke durchgeführt werden müssen. Bei Bauarbeiten sind geeignete Arbeitsschutzmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Grundwasserschutz einzuhalten. Mit den Bodensanierungsarbeiten wurde bereits begonnen; aber erst nach erfolgreicher Durchführung der Sanierung kann der Vorhabenbereich den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechend genutzt werden.

Schutzgut Wasser

Infolge des geringen Grundwasserflurabstands können unterirdische Bauteile zu einer kleinräumigen Unterbrechung des Grundwasserleiters führen. Es ist geplant, das anfallende Niederschlagswasser überwiegend in den Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanal einzuleiten. Die Entsiegelung von bisherigen Ladestraßen wird daher die Grundwasserneubildungsrate tendenziell verbessern. Wegen der moderaten Abnahme des Versiegelungsanteils wird dies jedoch nur einen geringen Umfang annehmen. Im Rahmen der notwendigen Altlastensanierung werden die Belange des Grundwasserschutzes berücksichtigt. Diese Maßnahmen werden positive Auswirkungen auf die Schadstoffbelastung des Grundwassers haben; künftige Gefahren für das Grundwasser werden gemindert.

Schutzgut Klima

Das Vorhabengebiet erfüllte aufgrund der vollständigen Versiegelung bisher keine nennenswerten Klimafunktionen. Die größere Höhe des langen Baukörpers behindert allerdings den Luftaustausch zwischen den westlich des Baukörpers gelegenen Freiflächen und dem Kanal. Gemindert wird die Barrierewirkung durch nicht überbaubare Grundstücksflächen nördlich und südlich des Baukörpers, so dass Luftströme nicht vollständig unterbunden werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Klimas ist nicht gegeben.

Schutzgut Luft

Das Plangebiet ist infolge seiner Lage durch eine hohe Belastung mit Luftschadstoffen gekennzeichnet. Es wurde festgestellt, dass die Grenzwerte für Immissionskonzentrationen der durch Kfz-Verkehr verursachten Schadstoffe Stickstoffdioxid (NO₂), Partikel (PM₁₀ PM_{2,5}) und Benzol derzeit eingehalten werden. Bei Realisierung der geplanten Bebauung im Vorhabengebiet und in den angrenzenden Plangebieten kommt es räumlich im Vergleich zum Ist-Zustand durch die Bebauung beiderseits der Heidestraße zu einer geringeren Ausbreitung der Luftschadstoffe und damit zu einer Zunahme der Belastung in diesem Straßenkorridor, während in den rückwärtigen Bereichen, zu dem das Vorhabengebiet zählt, Entlastungen eintreten.

Eingriffsermittlung

Das Plangebiet kann nach gegenwärtigem Planungsrecht intensiv gewerblich genutzt werden. Die bei vollständiger Umsetzung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in die Schutzgüter sind insofern bereits heute planungsrechtlich weitgehend zulässig. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht gegenüber dem geltenden Planungsrecht eine höhere bauliche Dichte (Gebäudehöhe). Durch die Planung werden der zulässige Versiegelungsgrad des Vorhabengrundstückes reduziert (von 100 % auf 80 %) und eine zusätzliche Dachbegrünung vorgegeben. Damit wird die Verdunstungskapazität vergrößert, was zu einer steigenden Luftfeuchtigkeit und einer Verbesserung des Kleinklimas beitragen wird.

Die Realisierung der geplanten Vorhaben stellt in der Gesamtbetrachtung aller Schutzgüter keinen Eingriff dar, da die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Natur hinsichtlich der von der Eingriffsregelung erfassten Schutzgüter Arten und Biotope, speziell Fauna, sowie Boden und Wasser erwarten lässt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden aus städtebaulichen Gründen, aber auch im Hinblick auf die Umweltauswirkungen Festsetzungen zur Dachbegrünung, im Durchführungsvertrag Regelungen zur Begrünung des Baugrundstücks und zur Pflanzung von Bäumen getroffen. Mit diesen Maßnahmen werden auch neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen entstehen und Belastungen für das Lokalklima gemildert werden. Ein darüber hinaus gehender Ausgleich ist nicht erforderlich. Verstöße gegen den Artenschutz sind nicht zu erwarten. Zudem wird die Beseitigung von Bodenverunreinigungen (Boden- und Grundwassersanierung) im Durchführungsvertrag sichergestellt.

Zusammenfassung

Zusammenfassend wird in der Umweltprüfung festgestellt, dass die Planumsetzung unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht festgehalten, der Bestandteil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist.

III. Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde im März / April 2014 auf der Grundlage des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-93VE und der zugehörigen Begründung vom März 2014 durchgeführt. Von 31 ausgewählten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen 24 Rückäußerungen ein, von denen 14 Anregungen und Hinweise zur Planung enthielten. 6 weitere Stellungnahmen schlugen lediglich redaktionelle Änderungen vor oder enthielten Hinweise, die nicht direkt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan betreffen und sind als Hinweise für den Bauherrn zum Baugenehmigungsverfahren bzw. zur Bauausführung zu verstehen.

Die Stellungnahmen betrafen im Wesentlichen:

- die Sicherung und Gestaltung der geplanten westlichen Platzfläche und der dort verlaufenden öffentlichen Rad- und Fußwegbeziehungen (dabei wurde die vorab vorgenommene Genehmigung der Tiefgarage bemängelt),
- die Erschließung des Grundstücks,
- Bedenken zur Nutzung der Uferpromenade als Feuerwehrezufahrt (Standicherheit / Lastenfreiheit)
- Bedenken aufgrund des angrenzenden Brückenkorridors (Brückenrampe),

- die Festsetzung der Baumpflanzungen und der Erdüberdeckung der Tiefgarage im Bebauungsplan statt im Durchführungsvertrag sowie
- die Forderung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse.

Von mehreren Trägern wurden zudem verschiedene Hinweise mitgeteilt, die nicht direkt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-93VE betreffen, sondern sich auf das Baugenehmigungsverfahren bzw. die Bauausführung beziehen, für deren Festsetzung im Bebauungsplan die Rechtsgrundlage fehlt oder die lediglich redaktionelle Änderungen bzw. Klarstellungen erfordern. Inhaltlich behandeln diese Hinweise die Belange der Straßenreinigung, den Brandschutz bzw. die Löschwasserversorgung, den Umgang mit Bestandsleitungen, Details zur Medienschließung des Vorhabengebiets (Gas, Strom, Wasser, Fernwärme) sowie Kriminalprävention. Diese Hinweise betreffen die konkrete Ausführungsplanung und werden für die nachfolgenden Planungsebenen zur Kenntnis genommen; sie sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen sind in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt worden und führten im Ergebnis zu keinen wesentlichen Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Lediglich die textliche Festsetzung Nr. 8 wurde um eine Erhaltungsverpflichtung ergänzt. Diese Änderung berührt jedoch nicht die Grundzüge der Planung. Die Begründung wurde in verschiedenen Punkten aktualisiert, korrigiert und ergänzt.

IV. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-93VE vom März 2014 hat in der Zeit vom 10. März 2014 bis einschließlich 11. April 2014 in den Räumen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt im im Dienstgebäude Am Kölnischen Park 3 öffentlich ausgelegen. Zusätzlich konnten die Unterlagen auch auf der Homepage im Internet eingesehen werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen 2 Äußerungen ein, die im Wesentlichen die Errichtung von günstigem Wohnraum fordern. Dabei wurde die Planung einer Kunst- und Kulturmeile in der Heidestrasse bedauert.

In der Abwägung wurde auf das für diesen Bereich entwickelten städtebauliche Konzept verwiesen, mit dem das Vorhaben übereinstimmt. Eine direkte Einflussnahme auf Miethöhe und Wohnungsgrößen ist grundsätzlich nicht über Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan möglich. Zwar können in bestimmten Fallkonstellationen entsprechende Vereinbarungen im Durchführungsvertrag vorgesehen werden, doch ist dies aufgrund der besonderen Lage am Wasser und des angestrebten Umfeldes im „Kunstcampus“ nicht beabsichtigt. Für andere Teile der Bebauung in der „Europacity ist beabsichtigt zumindest einen Anteil an preiswertem Wohnungsbau zu sichern. Grundsätzlich ist die Forderung nach mehr und bezahlbarem Mietwohnraum eine gesellschaftspolitische Fragestellung, die nicht durch das Bauplanungsrecht - hier in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans - gelöst werden kann.

Die gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorgenommene Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander hat zu keiner Änderung der Bebauungsplanfestsetzungen geführt. Die bisherige Planungskonzeption wird beibehalten.

V. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen

Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-93VE ist die Errichtung einer Wohnbebauung mit ca. 120 Wohnungen sowie im Erdgeschoss Flächen u. a. für kulturelle Einrich-

tungen und ähnliche Nutzungen in einem Teilbereich der künftigen „Europacity“ unmittelbar nördlich des Hauptbahnhofs. Da es sich hierbei um ein konkretes Vorhaben eines Vorhabenträgers handelt, besteht, bezogen auf den Standort, keine anderweitige Planungsmöglichkeit. Bezogen auf den Planinhalt gibt es zum erarbeiteten Entwurf ebenfalls keine tragbare Alternative.

Die Entwicklung der Planungsziele für den Gesamtbereich beiderseits der Heidestraße geht bis in die Zeit des Hauptstadtbeschlusses in den frühen 1990er Jahren zurück. Im Zusammenhang mit den Planungen für den Ausbau des Lehrter Bahnhofs zum Hauptbahnhof wurden auch Alternativen für die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers in seinem nördlichen Umfeld in einem Wettbewerbsverfahren geprüft.

Durch die Stilllegung des Hamburg-Lehrter-Güterbahnhofs ergaben sich neue Entwicklungsperspektiven, da damit eine Planung für das Gesamtgebiet zwischen der Bahntrasse und dem Berlin-Spandauer Schifffahrtskanal möglich wurde, die dessen besondere Standortgunst nutzt. Planungsüberlegungen zur zukünftigen Nutzung dieser Potentiale wurden u.a. im Rahmen des Programms Stadtumbau-West angestellt.

Im Jahr 2007 lobte die Vivico Real Estate GmbH in Zusammenarbeit mit der DB AG, Aurelis Real Estate GmbH und dem Land Berlin ein kooperatives städtebauliches Gutachterverfahren zur Heidestraße aus, in dem mehrere Planungsansätze für das Gesamtgebiet vertieft bearbeitet wurden. Ziel war dabei die Integration der großflächigen Brachen in die Stadt durch Schaffung eines neuen, kompakten Stadtquartiers, das ansprechende Wohnmöglichkeiten sowie eine hohe Aufenthaltsqualität bietet und der besonderen Lage Rechnung trägt. Das prämierte Konzept wurde nach dem Gutachterverfahren im Rahmen mehrerer Workshops überarbeitet. Hinsichtlich der vorgesehenen Gebäude- und Freiraumstrukturen sowie der Einbindung des neuen Stadtquartiers in sein Umfeld wurde das Ergebnis dieser Überarbeitung, der Masterplan Heidestraße, als die den Planungszielen am besten entsprechende Lösung der Aufgabenstellung eingeschätzt, andere im Gutachterverfahren erarbeitete Planungsmöglichkeiten wurden daher nicht weiter verfolgt. Der Masterplan wurde durch das Bezirksamt Mitte und den Senat als Grundlage für die weitere Planung und damit auch für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-93VE beschlossen.

Im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan 1-62b wurden verschiedene Varianten der Anordnung der Bebauung, der Gebäudehöhen und der Verteilung der Nutzungsarten geprüft. Die jetzt gewählte Variante für den Vorhabenbereich des Bebauungsplans 1-93VE berücksichtigt die im Masterplan Heidestraße festgelegten städtebaulichen Ziele. Das Vorhaben fügt sich in das Gesamtkonzept für die Europa-City und für den Kunst-Campus ein

Berlin, den 9. Oktober 2015

A n d r e a s G e i s e l

Senator für Stadtentwicklung und Umwelt