Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 17/2337
16.06.2015

17. Wahlperiode

Vorlage – zur Beschlussfassung –

Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92VE

Der Senat von Berlin
- StadtUm II C 23 –
Tel.: 9024 1424

An das Abgeordnetenhaus von Berlin
über
Senatskanzlei – G Sen –

Vorblatt

Vorlage – zur Beschlussfassung –

über

Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92VE

A. Problem

Der Senat hat in seiner Sitzung am 5.Mai 2009 (Senatsbeschluss Nr. S-2050/2009) den „Masterplan Heidestraße“ beschlossen und dem Abgeordnetenhaus mit Drucksache 16/2388 zur Kenntnis gegeben.

Damit wurde das städtebauliche Entwicklungskonzept für die Neuordnung des ehemaligen Güterbahnhofes beiderseits der Heidestraße formuliert. 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.

Um aus dem städtebaulichen Konzept konkrete Bauvorhaben entwickeln zu können, ist die Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen erforderlich.

Für eine Teilfläche gegenüber den Grundstücken Heidestraße 45-52 beabsichtigt die Stadthafenquartier Europacity Berlin GmbH Co. KG, ein Joint Venture der CA Immo Deutschland GmbH mit Hamburg Team Gesellschaft für Projektentwicklung mbH, die Realisierung von ca. 500 Wohnungen, einer Kindertagesstätte sowie gewerblichen Nutzungen wie Läden an der Heidestraße. Das Vorhaben entspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen, ist aber aufgrund der bisher gegebenen planungsrechtlichen Situation nicht zulässig.

B. Lösung

Auf Antrag der Vorhabenträgerin hat die Senatsverwaltung für Stadtendwicklung und Umwelt den vorhabenbezogene Bebauungsplan 1-92VE aufgestellt. Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 1-62b, der nahezu den gesamten Bereich östlich der Heidestraße zwischen Invalidenstraße und Nordhafenbrücke umfasste, wurde entsprechend reduziert.

C. Alternative/ Rechtsfolgenabschätzung

Würde auf ein eigenständiges vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren für das Wohnungsbauprojekt verzichtet, müsste wie ursprünglich vorgesehen die Überplanung der Flächen als Teil des Bebauungsplans 1-62b erfolgen. Das Aufstellungsverfahren von Bebauungsplänen für größere Geltungsbereiche erfordert aufgrund der komplexeren Themenstellung oft einen längeren Zeitraum. Mitte Februar bis Mitte März fand erst die öffentliche Auslegung für den Bebauungsplan 1-62b statt. Es wäre mit zeitlichen Verzögerungen für das Projekt zu rechnen.

Ohne Bebauungsplanverfahren können an diesem Ort keine Wohngebäude zugelassen werden.

D. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Die Vorhabenträgerin übernimmt die gesamten Kosten für die Vorbereitung des Baugrundstücks einschließlich der erforderlichen Altlastensanierung.

Die neuen Erschließungsstraßen werden gemäß Erschließungsvertrag zwischen der CA-Immo und Berlin vom 31. Juli 2013 von der CA-Immo auf eigene Kosten erstmalig hergestellt (veranschlagte Bruttobaukosten ca. 600.000 €). Nach Fertigstellung werden die Grundstücke unentgeltlich an das Land Berlin übertragen.

Aus dem Vorhaben ergibt sich rechnerisch ein Bedarf an 45 Kinderbetreuungsplätzen und 60 Grundschulplätzen. Im städtebaulichen Vertrag mit der CA-Immo vom 9. Dezember 2014 wurde die anteilige Kostenbeteiligung an der Herstellung von zusätzlichen Grundschulplätzen vereinbart. Außerdem hat sich die CA-Immo verpflichtet mindestens zwei Kindertagesstätten herzustellen und auf Dauer kostengünstig an einen Betreiber zu vermieten. Eine dieser Kindertagesstätten ist im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92VE verortet. Genaue Lage und Größe sind durch die Projektpläne als Anlage zum Durchführungsvertrag vom 22. Dezember 2014 festgeschrieben. Die anteiligen Kita-Kosten aus dem Vorhaben wurden mit ca. 1,28 Mio. € kalkuliert.

Pro Schulplatz wurde im genannten städtebaulichen Vertrag die Übernahme von Herstellungskosten in Höhe von 37.000 € vereinbart (insgesamt 2,22 Mio. €).

Im Durchführungsvertrag wird für 42 Wohnungen eine gebundene Miethöhe vereinbart. Die vereinbarten Bedingungen entsprechen etwa einem Mietausfall von 2,28 Mio € über 20 Jahre.

Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für das Planverfahren, soweit Aufgaben durch Dritte übernommen wurden.

E. Gesamtkosten

Die Höhe der Gesamtkosten für den Vorhabenträger ist nicht bekannt.

F. Flächenmäßige Auswirkungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst eine Fläche von 23.055 m². Davon werden 5.360 m² als öffentliche Verkehrsflächen für neue Erschließungsstraßen benötigt, die übrige Fläche (17.740 m²) wird als Bauland festgesetzt.

G. Auswirkungen auf die Umwelt

Das Planungsgebiet ist durch seine Vornutzungen ein bereits überformter Standort. Seine Leistungs- und Funktionsfähigkeit und seine Bedeutung für Natur und Landschaft waren durch die Vornutzung als Bahnfläche zwar bereits eingeschränkt, der im Zuge der Sukzession entstandene Gehölzaufwuchs und die Ruderalfluren auf Teilflächen des Plangebiets besaßen aber Lebensraumfunktionen für Flora und Fauna. Seit der Mitte 2013 erfolgten Beräumung weist das Plangebiet jedoch keine Vegetationsbestände mehr auf.

Durch die Bebauungsplanfestsetzungen wird eine Neuversiegelung von gut 80% des Plangebietes ermöglicht.

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung bzw. die im Vorgriff auf die künftige Bebauung bereits erfolgte Beräumung der Flächen für einzelne Schutzgüter teilweise erhebliche Umweltauswirkungen nach sich zieht. Der überwiegende Teil dieser planungsbedingten Eingriffe gilt jedoch als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und ist damit nicht ausgleichspflichtig.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke, zu erforderlichen Baumpflanzungen, einer extensiven Dachbegrünung und einem Verbot luftverunreinigender Brennstoffe gemindert.

Detaillierte Aussagen zu den Auswirkungen auf die Umwelt, die bei einer vollständigen Realisierung der Bebauungsplaninhalte zu erwarten sind, und im Vergleich dazu die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Verzicht auf diese Planungen werden im Umweltbericht (Abschnitt II.3 der Begrünung) schutzgutbezogen dargestellt.

H. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

keine

I. Zuständigkeit

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Der Senat von Berlin
- StadtUm II C 23 –
Tel.: 9025 1424

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin
über
Senatskanzlei – G Sen –

Vorlage

- zur Beschlussfassung -

über

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Das Abgeordnetenhaus stimmt dem vom Senat am 9. Juni 2015 beschlossenen Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92VE zu.

A. Begründung

Siehe Anlage 1

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

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)

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Die Vorhabenträgerin übernimmt die gesamten Kosten für die Vorbereitung des Baugrundstücks einschließlich der erforderlichen Altlastensanierung.

Die neuen Erschließungsstraßen werden gemäß Erschließungsvertrag zwischen der CA-Immo und Berlin vom 31. Juli 2013 von der CA-Immo auf eigene Kosten erstmalig hergestellt (veranschlagte Bruttobaukosten ca. 600.000 €). Nach Fertigstellung werden die Grundstücke unentgeltlich an das Land Berlin übertragen.

Aus dem Vorhaben ergibt sich rechnerisch ein Bedarf an 45 Kinderbetreuungsplätzen und 60 Grundschulplätzen. Im städtebaulichen Vertrag mit der CA-Immo vom 9. Dezember 2014 wurde die anteilige Kostenbeteiligung an der Herstellung von zusätzlichen Grundschulplätzen vereinbart. Außerdem hat sich die CA-Immo verpflichtet mindestens zwei Kindertagesstätten herzustellen und auf Dauer kostengünstig an einen Betreiber zu vermieten. Eine dieser Kindertagesstätten ist im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92VE verortet. Genaue Lage und Größe sind durch die Projektpläne als Anlage zum Durchführungsvertrag vom 22. Dezember 2014 festgeschrieben. Die anteiligen Kita-Kosten aus dem Vorhaben wurden mit ca. 1,28 Mio. € kalkuliert.

Pro Schulplatz wurde im genannten städtebaulichen Vertrag die Übernahme von Herstellungskosten in Höhe von 37.000 € vereinbart (insgesamt 2,22 Mio. €).

Im Durchführungsvertrag wird für 42 Wohnungen eine gebundene Miethöhe vereinbart. Die vereinbarten Bedingungen entsprechen etwa einem Mietausfall von 2,28 Mio € über 20 Jahre.

Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für das Planverfahren, soweit Aufgaben durch Dritte übernommen wurden.

D. Gesamtkosten

Die Höhe der Gesamtkosten für den Vorhabenträger ist nicht bekannt.

E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit der Länder Berlin und Brandenburg

Keine

F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben: keine

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen: keine

G. Flächenmäßige Auswirkungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst eine Fläche von 23.055 m². Davon werden 5.360 m² als öffentliche Verkehrsflächen für neue Erschließungsstraßen benötigt, die übrige Fläche (17.740 m²) wird als Bauland festgesetzt.

H. Auswirkungen auf die Umwelt

Das Planungsgebiet ist durch seine Vornutzungen ein bereits überformter Standort. Seine Leistungs- und Funktionsfähigkeit und seine Bedeutung für Natur und Landschaft waren durch die Vornutzung als Bahnfläche zwar bereits eingeschränkt, der im Zuge der Sukzession entstandene Gehölzaufwuchs und die Ruderalfluren auf

Teilflächen des Plangebiets besaßen aber Lebensraum-funktionen für Flora und Fauna. Seit der Mitte 2013 erfolgten Beräumung weist das Plangebiet jedoch keine Vegetationsbestände mehr auf.

Durch die Bebauungsplanfestsetzungen wird eine Neuversiegelung von gut 80% des Plangebietes ermöglicht.

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung bzw. die im Vorgriff auf die künftige Bebauung bereits erfolgte Beräumung der Flächen für einzelne Schutzgüter teilweise erhebliche Umweltauswirkungen nach sich zieht. Der überwiegende Teil dieser planungsbedingten Eingriffe gilt jedoch als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und ist damit nicht ausgleichspflichtig.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke, zu erforderlichen Baumpflanzungen, einer extensiven Dachbegrünung und einem Verbot luftverunreinigender Brennstoffe gemindert.

Detaillierte Aussagen zu den Auswirkungen auf die Umwelt, die bei einer vollständigen Realisierung der Bebauungsplaninhalte zu erwarten sind, und im Vergleich dazu die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Verzicht auf diese Planungen werden im Umweltbericht (Abschnitt II.3 der Begrünung) schutzgutbezogen dargestellt.

Berlin, den 9.6.2015

Der Senat von Berlin

Michael M ü l l e r	Andreas G e i s e l
.....	.....
Regierender Bürgermeister	Senator für Stadtentwicklung und Umwelt

Anlagen zur Vorlage an das Abgeordnetenhaus:

Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92VE
Plankopie im Maßstab 1:1000 und Verkleinerung auf Din A 3
Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Ergebnis der öffentlichen Auslegung
Kopie Durchführungsvertrag mit Anlagen
Kopie städtebaulicher Vertrag vom 9. Dezember 2014
Kopie Rahmenvertrag

Vorlage zur Beschlussfassung ans Abgeordnetenhaus
Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1-92VE

Anlage 1:

Begründung

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Abt. II Städtebau und Projekte

Berlin

Begründung

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-92 VE
„Stadthafenquartier Süd“

für die Flurstücke 319,320, 321 und 322 (Gemarkung Tiergarten, Flur 43)
östlich der Heidestraße, gegenüber der Grundstücke Heidestraße 45 und 46-52
im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zur Senatsvorlage und
Vorlage zur Beschlussfassung des Abgeordnetenhauses

Inhalt

I.	**Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen**	**4**
I.1	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planungen	4
I.2	Beschreibung des Plangebietes	5
I.2.1	Stadträumliche Einbindung und Gebietsentwicklung	5
I.2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
I.2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	7
I.2.4	Bestehendes Planungsrecht	7
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	10
I.3.3	Landschaftsprogramm	11
I.3.4	Stadtentwicklungsplanung	11
I.3.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	13
I.3.6	Bereichsentwicklungsplanung	18
I.3.7	Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	18
I.3.8	Angrenzende Bebauungspläne	19
I.3.9	Planfeststellungen	20
I.3.10	Baulasten und Grunddienstbarkeiten	20
I.4	Entwicklung der Planungsüberlegungen	20
II.	Umweltbericht	24
II.1	Einleitung	24
II.1.1	Inhalt und wichtige Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	24
II.1.2	Planrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung bei der Aufstellung	24
II.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	31
II.2.1	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	31
II.2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	37
II.2.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	44
II.2.4	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen	45
II.2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	49

II.3	Zusätzliche Angaben	50
II.4	Zusammenfassung	51
III.	**Planinhalt und Abwägung**	**53**
III.1	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	53
III.1.1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	53
III.1.2	Vorhaben- und Erschließungsplan	54
III.2	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	54
III.3	Begründung einzelner Festsetzungen	55
III.3.1	Art der baulichen Nutzung	55
III.3.2	Maß der baulichen Nutzung	58
III.3.3	Überbaubare Grundstücksfläche	69
III.3.4	Verkehrsflächen	78
III.3.5	Immissionsschutz / Klimaschutz	78
III.3.6	Grünfestsetzungen	89
III.3.7	Gestaltungsregelungen	92
III.3.8	Verpflichtung des Vorhabenträgers	93
III.3.9	Durchführungsvertrag	94
III.4	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	94
IV.	**Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**	**98**
IV.1	Städtebauliche Auswirkungen	98
IV.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	98
IV.3	Verkehrliche Auswirkungen	98
IV.4	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur	99
IV.5	Auswirkungen auf die Umwelt	99
IV.6	Auswirkungen auf das Gender Mainstreaming	100
IV.7	Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung	100
V.	**Verfahren**	**101**
V.1	Vorverfahren Bebauungsplan 1-62 bzw. 1-62b	101
V.2	Aufstellungsbeschluss 1-92 VE	101
V.3	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	101
V.4	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	102
V.5	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	102
V.6	Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	102
VI.	**Rechtsgrundlagen**	**120**

I. PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN

I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planungen

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92 VE liegt östlich der Heidestraße am Rand des Ortsteils Moabit im Bezirk Mitte von Berlin. Er umfasst mit den Flurstücken 319-322 eine gut 2,3 ha große Teilfläche des ehemaligen Grundstücks Heidestraße 14. Eigentümerin der Fläche und Vorhabenträgerin ist die Stadthafenquartier Europacity Berlin GmbH & Co. KG, ein Joint Venture der CA Immo Deutschland GmbH mit Hamburg Team Gesellschaft für Projektentwicklung mbH.

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 1-92 VE sollen in einem Teilbereich der künftigen „Europacity“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Wohnbebauung mit gut 500 Wohnungen sowie mit einzelnen gewerblich genutzten Einheiten (Büros, Läden) geschaffen werden. In der geplanten Blockrandbebauung ist zudem eine integrierte Kindertagesstätte geplant.

Da für die betreffenden Baublöcke bereits detaillierte Bebauungskonzepte als Ergebnis eines Wettbewerbs vorliegen und konkrete Bauabsichten bestehen, wurde eine Ausgliederung der benannten Flächen aus dem laufenden Bebauungsplanverfahren 1-62b vorgenommen, dessen Geltungsbereich die Flächen östlich der Heidestraße zwischen Nordhafenbrücke und Invalidenstraße umfasst. Die Herauslösung erfolgte nach der Durchführung der Verfahrensschritte zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Die geplanten Vorhaben sind nach den zurzeit für die Beurteilung von Vorhaben maßgeblichen planungsrechtlichen Grundlagen nicht zulässig. Gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) sind lediglich gewerbliche Nutzungen zulässig. Für die Umsetzung des Neuordnungskonzepts ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Auf Antrag der Vorhabenträgerin wird der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt, um die von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange, bezogen auf ein konkretes Vorhaben, 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 AGBauGB handelt (Beschluss vom 26. März 2013), ist die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt für das Planverfahren zuständig.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92 VE erfolgt in Abstimmung mit den Planinhalten des Bebauungsplans 1-62b.

I.2 Beschreibung des Plangebietes

I.2.1 Stadträumliche Einbindung und Gebietsentwicklung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92 VE befindet sich auf brachliegenden, kürzlich beräumten Flächen östlich der Heidestraße und ist Teil des Neuordnungsbereichs „Europacity“ beiderseits dieser Hauptverkehrsstraße.

Der Neuordnungsbereich Europacity 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 Lehreinrichtungen, 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 am Europaplatz im unmittelbaren Umfeld des Hauptbahnhofs bieten gute Ausgangsbedingungen, um die noch fehlende Verbindung mit dem Süden des Neuordnungsbereichs Europacity 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 die Europacity 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-Schifffahrtskanal und die westlich der Heidestraße gelegenen Bahntrassen vorgesehen. Damit kann die Trennwirkung von Bahnanlagen und Wasserstraße minimiert werden und neue Verbindungen zu den Wohngebieten in Moabit und 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 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-Schifffahrtskanal 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 und einem zentralen Schmuckplatz vor. Diese Planung wurde jedoch nur durch die Wohnbebauung in einem Teilbereich westlich der Heidestraße umgesetzt, die Anlage der Lehrter Bahn verhinderte die weitere Entwicklung zu einem geschlossenen Quartier. Mit ihrer Inbetriebnahme 1868 entstanden beiderseits der Heidestraße ausgedehnte Anlagen für den Güterumschlag und den Bahnbetrieb.

Damit war auch das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92 VE durch Bahn- und Gewerbenutzungen belegt und der gesamte Bereich durch stadträumliche Barrieren (Bahnanlagen und Kanal) von den westlich und östlich angrenzenden Stadtquartieren abgetrennt. Nur südlich des Plangebietes stellte die Invalidenstraße mit dem 1875 errichteten Verwaltungsgebäude der Berlin-Hamburger Eisenbahngesellschaft und dem 1906 zum Verkehrsmuseum umgebauten und zur Straße hin erweiterten Hamburger Bahnhof einen städtischen Zusammenhang her. Die Anlage der Stadtbahn mit dem 1882 eröffneten Lehrter Stadtbahnhof blieb für die städtebauliche Entwicklung im näheren Umfeld nahezu ohne Bedeutung.

Nach dem Zweiten Weltkrieg blieb das Verkehrsmuseum in Teilen erhalten, wurde jedoch nicht wieder geöffnet. Der kriegsbeschädigte Lehrter Bahnhof wurde abgerissen und auch die Nutzung der Gleisanlagen beiderseits der Heidestraße für den Güterverkehr ging stark zurück. Der im Plangebiet 1-92 VE vorhandene Güterschuppen sowie angrenzende Baulichkeiten und brach gefallenen Flächen östlich der Heidestraße wurden nach und nach an unterschiedliche gewerbliche Nutzer, darunter mehrere Speditionen, vermietet. Die Flächen westlich der Heidestraße wurden weiterhin für Bahnzwecke genutzt. Ein 1983 angelegter Containerbahnhof war bis Ende 2003 in Betrieb.

Durch die Teilung Berlins erhielt die Heidestraße - im Zusammenhang mit dem Bau der so genannten Entlastungsstraße durch den Tiergarten und der neu errichteten Nordhafenbrücke - eine neue Verkehrsbedeutung als Verbindung zwischen den nördlichen und südlichen Stadtteilen West-Berlins. Die im Flächennutzungsplan von 1965 dargestellte und erst in den 80er Jahren aufgegebene Planung einer Stadtautobahn trug dieser Verkehrsbeziehung Rechnung, verhinderte jedoch andere Entwicklungen. Mit der Eröffnung des Tiergartentunnels und der Minna-Cauer-Straße im Jahr 2003 ist die Verkehrsbedeutung der Heidestraße auch nach Öffnung der innerstädtischen Grenze unverändert hoch.

Von 1990 bis 1996 wurden die erhaltenen Teile des Hamburger Bahnhofs gesichert und in der alten Kubatur ergänzt. 1996 zog das Museum für Gegenwart in die neuen Räume. Seit 2004 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 und der Kulturstandort im Bereich um den Hamburger Bahnhof wurde weiter gestärkt.

I.2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92 VE umfasst die Flurstücke 319, 320, 321 und 322 der Flur 43 und ist insgesamt ca. 2,3 ha groß. Eigentümerin der Bauflächen ist die Stadthafenquartier Europacity Berlin GmbH & Co. KG, ein Joint Venture der CA Immo

Deutschland GmbH mit Hamburg Team Gesellschaft für Projektentwicklung mbH. Die geplante interne Erschließungsstraße (Flurstück 320) befindet sich im Eigentum der CA Immo Deutschland GmbH.

I.2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Bebauungs-, Freiraum- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet wurde als Teil der weitläufigen Eisenbahnbrache bis Mitte 2013 durch ein lang gestrecktes niedriges Gebäude an der Heidestraße geprägt, bei dem es sich um einen früheren Güterschuppen, mit einem dreigeschossigen Kopfbau im Norden und einem zweigeschossigen Kopfbau im Süden, handelte. Das über 200 m lange Gebäude befand sich zu gut zwei Drittel im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92 VE und wurde durch kleinere Gewerbebetriebe zwischengenutzt. Ganz im Südosten des Geltungsbereichs befand sich in Ufernähe des Berlin-Spandauer-Schifffahrtskanals ein weiteres kleines Gebäude.

Auf den nicht überbauten Flächen des Plangebietes dominierten neben versiegelten Befahrflächen, Ruderalfluren und niedriger Gehölzaufwuchs. Im Geltungsbereich war nur ein nach Berliner Baumschutzverordnung geschützter Baumstandort vorhanden. Die Säulenpappel wurde im März 2013 mit Genehmigung des Bezirksamtes gefällt. Als Ersatzmaßnahme wurde die Pflanzung von vier Straßenbäumen (Ulmus Resista) bestimmt.

Das Plangebiet wurde im Juni/Juli 2013 vollständig beräumt. Seither präsentiert sich das Gelände als vegetationslose Brach- und Baustellenfläche. Mitte 2014 wurde bereits mit dem Bau der Planstraße begonnen.

Das Gelände ist weitgehend eben und weist keine relevanten Höhenversprünge auf; die Geländehöhe liegt überwiegend bei 34,0 m über NHN (Normalhöhe Null). Im Südosten des Geltungsbereichs fällt das Gelände zum Kanalufer hin bis auf 33,5 m über NHN leicht ab. Der Grundwasserstand liegt bei etwa 3,30 m unter OK Gelände (Orientierende Baugrunderkundung Europacity – Baufelder 07 bis 12, GECO GmbH, Juni 2011). Eine natürliche ausreichende Tragfähigkeit des Baugrunds ist nicht durchgängig vorhanden.

Die umweltbezogene Ausgangssituation im Plangebiet wird im Abschnitt II.2 dieser Begründung (Umweltbericht) dargestellt.

I.2.4 Bestehendes Planungsrecht

Die Flächen im Geltungsbereich unterlagen 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 und der Baunutzungsplan ist für diese Flächen nicht wirksam geworden. Sie sind nach ihrer Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) 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, kann die Beurteilung allein nach § 34 Abs.1 BauGB erfolgen. Danach wäre

eine gewerbliche Nutzung zulässig, die sich hinsichtlich des Nutzungsmaßes an folgenden Werten orientiert: GRZ bis 0,4; GFZ bis 0,8; BMZ bis 3,5; 1-2 Vollgeschosse; durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten wäre ein Versiegelungsgrad von 90% erreichbar.

Die westliche Geltungsbereichsgrenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92 VE entspricht der im Bebauungsplan 1-63 festgesetzten Straßenbegrenzungslinie der künftigen Heidestraße. Mit Festsetzung des Bebauungsplans 1-63 am 13. März 2013 wurde die bis dahin gültige – mehrfach übergeleitete - durch „Allerhöchste Cabinets Ordre“ (ACO) vom 31.01.1872 erlassene Straßen- und Baufluchtlinie der Heidestraße im bisherigen Ausbauzustand ersetzt.

I.2.5 Verkehrserschließung

Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Heidestraße und wird künftig von dieser erschlossen. Die Heidestraße hat als übergeordnete Straße (Stufe II gemäß Stadtentwicklungsplan Verkehr) und Bundesstraße B 96 eine wichtige überörtliche Verbindungsfunktion für den Kfz-Verkehr. Im Süden stellt die Minna-Cauer-Straße den Anschluss an den Tiergartentunnel und die Invalidenstraße mit dem Bahnhofsvorplatz her, im Norden stellt die Perleberger Straße die Verbindung in das nördliche Moabit und die Fennstraße in Richtung Wedding her. 2009 verkehrten im Abschnitt der Heidestraße südlich der Nordhafenbrücke im Durchschnitt täglich mehr als 41.400 Kfz am Tag.

Die Heidestraße wird derzeit umgebaut. Die im Rahmen des Bebauungsplans 1-63 erarbeitete Straßenplanung geht weiterhin von zwei Fahrstreifen je Richtung aus.

Die Feinerschließung der Neubauflächen im Plangebiet soll über eine ringförmige Erschließungsstraße mit 19 bzw. 15 m Breite erfolgen, über die auch die Zufahrt zu den geplanten Tiefgaragen abgewickelt werden soll. Die CA Immo Deutschland GmbH verpflichtet sich in einem am 31.07.2013 mit dem Land Berlin abgeschlossen Erschließungsvertrag, u.a. diese Erschließungsstraße erstmalig herzustellen und unentgeltlich, kosten- und lastenfrei an das Land Berlin zu übergeben und zu übereignen. Die Herstellungsverpflichtung umfasst neben der Anlage der Fahrbahn und beidseitigen Gehwegen auch die Anlage von Parkständen, die Pflanzung von Straßenbäumen und die Installation einer Straßenbeleuchtung. Mit dem Bau der Erschließungsstraße wurde bereits im Sommer 2014 begonnen.

Rad- und Fußgängerverkehr

Die bisher wenig attraktiven Rahmenbedingungen für Fußgänger und Radfahrer in der Heidestraße werden sich nach Abschluss der Straßenumbau-Maßnahmen durch die Anlage beidseitiger Schutzstreifen für den Radverkehr und großzügig breiter Gehwegbereiche verbessern. Die dafür erforderlichen Flächen übertragen die Grundstückseigentümer CA Immo und Bahn AG gemäß städtebaulichem Rahmenvertrag unentgeltlich an das Land Berlin.

Für den großräumigen Fuß- und Radverkehr in Nord-Süd-Richtung stehen abseits der stark verkehrsbelasteten Hauptverkehrsstraßen künftig die Uferwege beiderseits des Berlin-Spandauer-Schifffahrtskanals zur Verfügung. Auf der Ostseite des Kanals ist eine entsprechende Wegeverbindung bereits vorhanden; sie ist Teil des Radfernwegs Berlin-Kopenhagen. Der künftige Uferweg auf der Westseite des Kanals wird im Bebauungsplan 1-62b planungsrechtlich gesichert und dient in erster Linie der Verbesserung der Erreichbarkeit touristischer Ziele der Umgebung. Die dafür erforderlichen Flächen werden ebenfalls unentgeltlich durch die Eigentümerin CA Immo an das Land Berlin übertragen. Der Uferweg grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich 1-92 VE an und ist über die Planstraßen 2.1 und 2.3 direkt erreichbar. Mit dem geplanten Bau von zwei Brücken über den

Kanal wird eine Verbindung zu den Flächen östlich des Kanals und in Richtung Chausseestraße hergestellt.

Der südlich des Plangebietes im Bebauungsplan 1-62b vorgesehene Fußgänger- und Radfahrerbereich ist Teil einer übergeordneten Grün- und Wegeverbindung in Ost-West-Richtung (sog. „Döberitzer Grünzug“).

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 ist noch ohne größere Verkehrsbedeutung. Die Mitte des Plangebiets ist vom Hauptbahnhof etwa 700 m entfernt. In der Heidestraße und der Minna-Cauer-Straße verkehrt außerdem 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 Rahmen des Umbaus der Heidestraße werden alle wichtigen Medienleitungen der Ver- und Entsorgung neu gelegt. Bei Beendigung der Baumaßnahme Heidestraße werden die Stromversorgung, die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung sowie die Versorgung mit Fernwärme und Gas gesichert sein.

Der unmittelbare Hausanschluss der geplanten Wohngebäude kann über Leitungen in der internen Erschließungsstraße und über den Vorgartenbereich an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze erfolgen.

I.2.7 Denkmalschutz

Bau- und Gartendenkmale

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und seiner unmittelbaren Umgebung befinden sich keine eingetragenen Bau- und Gartendenkmale.

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.

An der Invalidenstraße stehen das als Museum für moderne Kunst genutzten Gebäude des ehemaligen Hamburger Bahnhofs und das Landessozialgericht unter Denkmalschutz.

Bodendenkmale

Im Plangebiet sind keine in die Berliner Denkmalliste eingetragenen Bodendenkmale vorhanden. Die Flächen werden jedoch vom Landesdenkmalamt als archäologisches Verdachtsgebiet (mit einer Fundstelle) eingestuft. Alle Bodeneingriffe sind deshalb im Vorfeld mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin abzustimmen und das betroffene Gebiet durch Ausgrabungen zu dokumentieren. Das Landesdenkmalamt führt in solchen Fällen archäologische Rettungsmaßnahmen durch, deren Bedingungen in öffentlich-rechtlichen Verträgen vereinbart werden.

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 relevante 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).

Aufgrund der Lage am Berlin-Spandauer-Schifffahrtskanal ist darüber hinaus auch die in § 6 Abs. 3 LEPro 2007 verankerte Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung sowie zum Erhalt oder zur Herstellung der öffentlichen Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern beachtlich. Diesem Grundsatz der Raumordnung wird im angrenzenden Bebauungsplan 1-62b Rechnung getragen, der einen durchgängigen öffentlich nutzbaren Uferweg planungsrechtlich sichert.

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 Bebauungsplangebiet als Gestaltungsraum 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 Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92 VE entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

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 LEPB-B bleibt von dieser Entscheidung unberührt.

I.3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31) stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche M2 dar. Entlang des Berlin-Spandauer-Schifffahrtskanals sowie unmittelbar südlich des Plangebietes in Ost-West-Richtung sind Grünzüge in symbolischer Breite dargestellt.

Die Heidestraße ist in ihrem gegenwärtigen Verlauf von der Einmündung der Minna-Cauer-Straße bis zur Perleberger Brücke als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt, die den Nord-Süd-Tunnel mit der Perleberger Straße verbindet.

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) nähere Erläuterungen. Demnach sind M2-Flächen dargestellt, wenn eine Mischung unterschiedlicher Funktionen (Gewerbe, Handel, Dienstleistungen, Wohnen etc.) mit einer mittleren Nutzungsintensität und -dichte vorgesehen ist.

Sie tragen den Charakter eines Mischgebiets oder der Mischung verschiedener Baugebiete ohne prägende Hauptnutzung. Entsprechend ihrer spezifischen Charakteristik soll hier vorrangig eine Mischung von Nutzungen entwickelt werden. Hierzu gehören neben Mischgebieten auch andere Baugebiete, soweit sie durch ihr Zusammenwirken bezogen auf die M2-Fläche ebenfalls eine Mischnutzung ohne prägende Hauptnutzung bilden.

I.3.3 Landschaftsprogramm

Die im Landschaftsprogramm (LaPro) für das Plangebiet dargestellten Ziele und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im Abschnitt 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 1-92 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 ein von der Gemeinde beschlossenes Entwicklungskonzept

im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen ist.

Der Stadtentwicklungsplan Zentren 3 legt auf der Grundlage des Flächennutzungsplans die städtischen Zentren Berlins – mit Ausnahme der Nahversorgungszentren – fest. Die dem Plangebiet nächstgelegenen Zentren liegen im Bereich der historischen Mitte (Zentrumsbereich), an der Müllerstraße (Hauptzentrum) und an der Turmstraße (besonderes Stadtteilzentrum). Das Plangebiet selbst liegt nicht innerhalb eines städtischen Zentrumsbereichs. 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. Elemente dieser Strategie sind die Verbesserung des ÖPNV-Angebots, die Dämpfung des Pkw-Zielverkehrs durch Ausdehnung der Parkraumbewirtschaftung und die räumliche Verlagerung eines zuträglichen Teils des Durchgangsverkehrs auf Tangential- und Ringstraßen. Die Heidestraße befindet sich innerhalb des Innenstadtrings, der gemäß dem Entlastungskonzept vom großräumigen Durchgangsverkehr entlastet werden soll.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-92VE sind insbesondere die folgenden Ziele und Maßnahmen des Stadtentwicklungsplans von Bedeutung:

- Vermeidung von Verkehr durch Nachverdichtung und Wiedernutzung brachgefallener, bereits erschlossener Flächen,
- Erhöhung der raumstrukturellen Stadtverträglichkeit des Verkehrs (Begrenzung von Schneisenwirkungen im Stadtraum, Reduzierung von Zäsuren, Aufwertung von Verkehrsräumen, Respektierung historischer Verkehrsnetzstrukturen),
- verbesserte städtebauliche Integration von Verkehrsanlagen, insbesondere von Hauptverkehrsstraßen, umfeldgerechte Gestaltung von Verkehrsbauwerken,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität von Straßen und Plätzen, dadurch bessere Nutzbarkeit des öffentlichen Raums,
- Erhöhung der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsarten und Stadträume,
- Entlastung der städtischen und globalen Umwelt von verkehrsbedingten Belastungen.

Die Heidestraße (ohne den Abschnitt südlich der Minna-Cauer-Straße) ist im Stadtentwicklungsplan Verkehr 2011 als Teil des übergeordneten Straßensystems (Stufe II, Planungsperspektive bis 2025) dargestellt; ihr Ausbau als angebaute, gestaltete Stadtstraße ist Teil des Maßnahmenkonzepts.

Durch die Entwicklung eines Wohnstandortes in zentraler Innenstadtlage mit bereits vorhandener guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und an das Radwegenetz wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan 1-92 VE den Planungszielen des StEP Verkehrs entsprochen.

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 Maßnahmenkonzepts und befindet sich zurzeit im Bau, bzw. die Straßenbahnstrecke wurde bereits in Betrieb genommen.

I.3.4.4 Stadtentwicklungsplan Klima

Der Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima, Mai 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 auf besondere 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 System der Gewässer auch bei veränderten Niederschlagscharakteristiken zu stabilisieren,
- ein häufiges Überlaufen der Mischwasserkanalisationen zu verhindern,
- Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in Natur- und Freiräumen zu sichern,
- gute Erreichbarkeit mit ÖPNV zu sichern,
- Infrastrukturen der Ver- und Entsorgung funktionstüchtig zu halten.

Das Bioklima des Plangebiets wird im Stadtentwicklungsplan Klima (2011), ebenso wie das großer 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 im Plangebiet und seinem Umfeld besteht.

Hinsichtlich der Grünflächen und Stadtbäume besteht eine Empfindlichkeit gegenüber dem Rückgang der Niederschlagsmengen im Sommer. Prioritärer Handlungsbedarf wird für den Bereich Heidestraße diesbezüglich jedoch nicht gesehen.

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 klimatischer Entlastungsflächen sowie wohnungsnaher Grünflächen, das Ausschöpfen der Potenziale zur Entsiegelung unbebauter Flächen sowie die Sicherung und Stärkung des Kaltluftzustroms 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.

I.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.

I.3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

I.3.5.1 Planwerk Innere Stadt

Das am 11. Januar 2011 vom Senat beschlossene Planwerk Innere Stadt formuliert folgende für das Plangebiet 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.
- Qualifizierung des öffentlichen Raumes durch Verbesserung der Aufenthalts-, Nutzungs- und Gestaltqualität und Verknüpfung innerstädtischer Grün- und Freiflächen

Die Flächen beiderseits der Heidestraße werden zusammen mit dem südlich angrenzenden Areal um den Humboldthafen als einer von sechs Schwerpunkträumen im inneren Stadtbereich benannt und als international ausgerichtete Topadressen für hochwertige Arbeitsplätze und Wohnformen in attraktiver Wasserlage eingestuft.

Die beabsichtigten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stimmen mit den oben genannten Planungszielen überein. 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 für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92VE im Rahmen eines zweistufigen Wettbewerbs weiter entwickelt wurde und nun den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans zugrunde liegt.

I.3.5.2 Masterplan Heidestraße

Der auf der Grundlage eines Wettbewerbsergebnisses in einem gemeinsamen Verfahren 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 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 CO_2 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 qualitätvoller 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. Er soll vorrangig der touristischen Nutzung dienen und kommt den geplanten Quartieren zugute.

5. Das Verkehrsnetz integrativ ausbauen

- Die Heidestraße wird zu einem Boulevard mit gesamtstädtischer Ausstrahlungskraft und Relevanz ausgebaut.

- Die gute Erreichbarkeit des Hauptbahnhofs und der geplanten S-Bahnstation aus den geplanten Quartieren zu Fuß, mit dem Fahrrad oder per Bus wird im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

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 1-92 VE, der nur einen kleinen Teilbereich der in den Masterplan einbezogenen Flächen umfasst, ist im Masterplan als Wohnbaufläche mit einem Wohnanteil von 70 – 80% dargestellt. Die Höhe der Bebauung soll sich an den für Berlin typischen Trauf- und Firsthöhen orientieren und das Maß der baulichen Nutzung durchschnittlich eine GFZ von 2,8 aufweisen. Die Bebauung entlang der Heidestraße wird als bevorzugter Bereich für Einzelhandel und Gastronomie angesehen.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen somit im Wesentlichen 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 1-92VE, 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 aus Richtung Westen über die Döberitzer Straße und den geplanten Kunst-Campus bis zur geplanten Kanalbrücke am Invalidenfriedhof verlaufen. Solange die Rieckhalle einer direkten Wegeführung im Bereich des Kunst-Campus entgegensteht, soll der Fußgänger und Fahrradverkehr über die unmittelbar südlich des Plangebietes vorgesehene Verkehrsfläche abgewickelt werden. Die insgesamt 20 m breite Verkehrsfläche, die im Bebauungsplan 1-62b als „Fußgänger- und Radfahrerbereich“ festgesetzt wird, soll deshalb eine entsprechende Grüngestaltung erhalten und nur untergeordnete Erschließungsfunktion für den motorisierten Verkehr übernehmen.

I.3.5.4 Luftreinhalteplan

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 Vorrangebietes Luftreinhaltung. Im Bebauungsplan werden deshalb Regelungen zur Verwendung von Brennstoffen getroffen.

I.3.5.5 Lärmaktionsplan

Der Lärmaktionsplan für Berlin ist eine sonstige von der Gemeinde beschlossene Planung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Seine Darstellungen sind im Bebauungsplan im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Der Lärmaktionsplan 2013 – 2018 wurde am 6.1.2015 vom Senat beschlossen. Der Lärmaktionsplan zielt darauf ab, schädliche Auswirkungen einschließlich Belästigungen durch Umgebungslärm zu verhindern oder zu vermindern. Er bereitet Maßnahmen vor, die durch Anordnungen oder sonstige Entscheidungen der zuständigen Träger der öffentlichen Verwaltung nach den jeweilig geltenden Rechtsvorschriften umgesetzt werden sollen.

Die Lärmaktionsplanung erfolgt rahmensetzend für die gesamtstädtische Ebene sowie konkretisierend für zwölf ausgewählte Konzeptgebiete und acht Konzeptstrecken. Das Plangebiet gehört nicht zu einem solchen Konzeptgebiet, in seinem Umfeld sind keine Konzeptstrecken vorhanden.

Gemäß der Lärmwirkungsforschung steigt ab einer Dauerbelastung von 55 dB(A) nachts und 65 dB(A) tags das Risiko von Herz-Kreislauferkrankungen durch chronischen Lärmstress. Im Lärmaktionsplan werden deshalb Maßnahmenstufen festgelegt, die den Handlungsbedarf für lärmbelastete Bereiche oberhalb dieser gesundheitsrelevanten Schwellenwerte bestimmen. Bei Stufe 1 (Werte ab 70/60 dB(A) tags/nachts) sollen prioritär und möglichst kurzfristig Maßnahmen zur Verringerung der Gesundheitsgefährdung ergriffen werden. Die Werte der Maßnahmenstufe 2 (65/55 dB(A) tags/nachts) dienen im Rahmen der Vorsorge als Zielwerte für die Lärmminderungsplanung. Werden Gebiete, die auch dem Wohnen dienen sollen, in Bereichen geplant, die bereits hohen Geräuschimmissionen ausgesetzt sind, muss abgewogen werden, ob planerisch entsprechende Festsetzungen getroffen werden müssen und können, die die negativen Auswirkungen des Verkehrslärms auf die Wohn- und Aufenthaltsqualität mindern.

Dabei wird in der „Handreichung zur umfassenden Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung – Aspekt Lärmminderung“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Um-

welt (2013) auf die Berücksichtigung lärmrobuster Stadtstrukturen verwiesen, z.B. kann durch die Lage und Zentralität eines Quartiers, die Qualität seiner Anbindungen sowie schnell erreichbare, attraktive Ruhe- und Grünbereiche ein Ausgleich zu hohen Lärmbelastungen geschaffen werden. Im Quartier selbst sollen lärmrobuste städtebauliche Strukturen durch ein Mindestmaß an akustischen Qualitäten (Außenpegel), geschlossene Raumkanten zur Lärmquelle hin, ruhige Seiten für jeden Bebauungsteil / für jede Wohnung und ruhige Außenwohnbereiche an der Lärm abgewandten Seite gesichert werden.

Im Bebauungsplan 1-92 VE wird auf die bestehende Vorbelastung durch Verkehrslärm mit der Ausbildung lärmrobuster Baustrukturen im Sinne der Lärmaktionsplanung reagiert und es werden umfangreiche Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen.

I.3.6 Bereichsentwicklungsplanung

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-Schifffahrtskanal und der Heidestraße als allgemeines Wohngebiet W1 (hohe Dichte) dar. Südlich der zu einem Grünzug verbreiterten Döberitzer Straße ist entlang der Heidestraße ein Kerngebiet mit hohem Wohnanteil dargestellt. Der Kanal wird von Grünzügen eingefasst und an zwei Stellen durch Fuß- und Radwege überbrückt.

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 Plangebiet 1-92 VE tangieren: Der Döberitzer Grünzug und der künftige Uferweg entlang des Schifffahrtskanals 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. Weiterhin enthält das Zentrenkonzept Ansiedlungsregeln für Betriebe des Einzelhandels, die vorrangig auf Beschränkungen von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der bezirklichen Zentren abzielen.

Im Hinblick auf die Anordnung des gebietsversorgenden Nahversorgungszentrums auf Flächen westlich der Heidestraße beschränkt der vorliegende Bebauungsplan 1-92 VE die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Einklang mit dem bezirklichen Zentrenkonzept. Bis zur Realisierung des Nahversorgungszentrums kann die Versorgung des Plangebiets durch den Hauptbahnhof weitgehend gedeckt werden.

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-Schifffahrtskanal, mit Ausnahme der Teilflächen, die Gegenstand der vorhabenbezogenen Bebauungspläne 1-92 VE und 1-93 VE sind. Er sieht Festsetzungen insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung auf den Baugrundstücken vor. Entlang der Heidestraße und im Bereich nördlich des früheren Hamburger Bahnhofs sieht der Plan Mischgebietsflächen, entlang des Berlin-Spandauer-Schifffahrtskanals 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 Freiflächensystem und für Touristen und Anwohner eine straßenunabhängige öffentliche Durchwegung schaffen. Zur besseren Vernetzung der Grünflächen und Wegeverbindungen wird der Bau von zwei Brücken über den Berlin-Spandauer-Schifffahrtskanal planungsrechtlich vorbereitet.

Im Juni 2012 wurden 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.

Um von den Änderungen der BauNVO (2013) Gebrauch machen zu können, erfolgte im September 2014 ein Beschluss zur Neueinleitung des Verfahrens und im November/Dezember 2014 wurde die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wiederholt. Im Februar 2015 wird die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

I.3.8.2 Bebauungsplan 1-63

Der Bebauungsplan 1-63, der die künftigen Straßenverkehrsflächen der Heidestraße im Abschnitt zwischen der Perleberger Straße und der Minna-Cauer-Straße umfasst, wurde am 13. März 2013 festgesetzt. Die Aufstellung des Bebauungsplans 1-63 erfolgte inhaltlich abgestimmt mit den Bebauungsplänen 1-62a, 1-62b und 1-62c und dem festgesetzten Bebauungsplan II-201c.

Der Bebauungsplan 1-63 dient der planungsrechtlichen Vorbereitung einer Verbreiterung der Heidestraße und ihrem Ausbau als überwiegend vierstreifige anbaubare Stadtstraße mit Mittelstreifen und Baumreihen. Für den Abschnitt zwischen Nordhafenbrücke und Minna-Cauer-Straße hat der Bebauungsplan planfeststellungsersetzende Wirkung im Sinne von § 17b Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz und trifft auch Regelungen insbesondere zur baulichen Aufteilung der Straßenverkehrsflächen. Die östliche Straßenbegrenzungslinie der Heidestraße bildet zugleich die Geltungsbereichsgrenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1-92 VE.

I.3.9 Planfeststellungen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1-92 VE 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 vom 1. März 2008 und vom 30. Juli 2008 wurden die Flurstücke 204 und 205 der Flur 43, Gemarkung Tiergarten, zu denen auch das Plangebiet (heutige Flurstücke 319, 320, 321 und 322) gehörte, von Bahnbetriebszwecken nach § 23 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes freigestellt.

I.3.10 Baulasten und Grunddienstbarkeiten

Für die im Geltungsbereich liegenden Flurstücke sind im Grundbuch keine Belastungen eingetragen. Für die Umsetzung der geplanten Bauvorhaben ist temporär auf künftig öffentlichen, an das Plangebiet angrenzenden Flächen, die Eintragung von Baulasten zur Sicherung der Feuerwehrerschließung erforderlich. Eine Verpflichtungserklärung der Grundstückseigentümerin zur Eintragung entsprechender Baulasten liegt vor.

I.4 Entwicklung der Planungsüberlegungen

<u>Masterplan und städtebaulicher Entwurf ASTOC</u>

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 bestimmte 2008 den Entwurf des Büros ASTOC GmbH & Co. KG (zusammen mit den Büros Studio UC und Argus) als 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.

Bebauungsplanverfahren 1-62 und 1-62b

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, der Vivico Real Estate GmbH (jetzt CA Immo Deutschland GmbH) und der DB AG als Grundstückseigentümer 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 unentgeltlich an das Land Berlin abzutreten und rechtzeitig freizumachen. Ebenso wurden die privaten Eigentümer zur anteiligen Tragung der Herstellungskosten der Heidestraße und der künftig öffentlichen Grün- und Freiflächen verpflichtet. 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 Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden sowie der Abwägung der Ergebnisse 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 1-92VE umfasste, öffentlich ausgelegt werden. Er sah für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92VE folgende Festsetzungen vor:

- Entlang der Heidestraße (bis 50 m Grundstückstiefe) Mischgebiete mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 3,3 bei höchstens 6 Vollgeschossen.
- Zum Kanal hin allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 2,4 bzw. 3,0 bei höchstens 6 Vollgeschossen.
- Weiterhin eine ringförmige Erschließungsstraße, festgesetzt als öffentliche Straßenverkehrsfläche.

Zum Berlin-Spandauer-Schifffahrtskanal hin – bereits außerhalb des Geltungsbereichs 1-92VE – wurde für die dort geplante vorrangig touristisch zu nutzende Uferpromenade wurde die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Uferweg“ vorgesehen und für den Döberitzer Grünzug südlich des Geltungsbereichs 1-92VE eine Verkehrsfläche mit der beson-

deren Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radfahrerbereich“. Der Nutzungszweck und die Abgrenzung dieser Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird auch im weiteren Bebauungsplanverfahren 1-62b beibehalten (erneute Behördenbeteiligung Ende 2014 und öffentliche Auslegung Anfang 2015).

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 weitergeführt.

Städtebaulicher Wettbewerb

In einem vertiefenden städtebaulichen Wettbewerb im Juni 2012 wurden die Rahmenbedingungen für die künftige Gestaltung der Baublöcke südlich des geplanten zentralen Stadtplatzes gesetzt und der Entwurf des Architekturbüros André Poitiers aus Hamburg als Grundlage für die weitere Planung ausgewählt.

Nachfolgend hat die Vorhabenträgerin die Flächen des Plangebiets erworben und das städtebauliche und hochbauliche Konzept für diesen Teilbereich weiterentwickelt und konkretisiert. Entsprechend den Vereinbarungen zur Qualitätssicherung im Rahmenvertrag wurde Ende 2012 für die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92 VE gelegenen Bauflächen ein weiterer beschränkter Wettbewerb mit 21 teilnehmenden Büros durchgeführt. Eigentümer, Land Berlin und CA-Immo waren in der Wettbewerbs-Jury vertreten.

Für die nördlichen Bauflächen beiderseits der Planstraße 2.2 verlieh das Preisgericht im März 2013 einen ersten Preis an die Arbeitsgemeinschaft ECB – zanderroth architekten / ZOOMARCHITEKTEN GmbH (Berlin). Für das am Wasser gelegene Baufeld wurde der Entwurf auf Empfehlung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt im Sommer 2013 nochmals grundlegend überarbeitet. Die Bearbeitung erfolgte durch das Büro Baumschlager Hutter. Für die Bauflächen südlich der Planstraße 2.3 zeichnete das Preisgericht die Arbeit von Max Dudler Architekten (Berlin) mit dem ersten Preis aus.

Das aus dem Wettbewerbsverfahren hervorgegangene Bebauungskonzept bildet die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-92 VE und wurde – unterteilt in weitere Baufelder - durch die Wettbewerbsgewinner und ergänzende Architekturbüros aus dem Wettbewerbverfahren weiter ausgearbeitet. Die Bauvorhaben fügen sich in die Gesamtplanung für die Europa-City ein.

Geplant ist eine weitgehend geschlossene Blockrandbebauung mit überwiegend sechs, teilweise auch siebengeschossigen Wohngebäuden. Die beiden nördlichen Baublöcke werden durch die Ausbildung jeweils eines Sockelbaukörpers mit aufgesetzten Einzelgebäuden aufgelockert.

Eine durchgängig geschlossene rund 25 m hohe Blockkante zur stark verkehrsbelasteten Heidestraße grenzt das Quartier auch gegen Lärm ab.

Insgesamt sind etwa 500 Miet- und Eigentumswohnungen unterschiedlicher Größe vorgesehen womit an diesem Standort ein relevanter Beitrag zur jährlich geplanten Wohnungsneubaurate Berlins realisiert werden kann. Die dominierende Wohnnutzung wird durch eine in die Blockrandbebauung integrierte Kindertagesstätte im nordwestlichen Baufeld ergänzt und die Heidestraße soll durch kleinteiligen Einzelhandel, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe in den Erdgeschosszonen der Neubebauung belebt werden.

Die bis zu 270 Stellplätze auf den Baugrundstücken sind ausschließlich in Tiefgaragen mit Zufahrt von der gebietsinternen Erschließungsstraße vorgesehen, die darüber hinaus weitere notwendige Erschließungsfunktionen der Neubebauung (Zuwegungen, technische Infrastruktur, Müllentsorgung

usw.) übernimmt. Für den Notfall- und Rettungsverkehr sind zusätzlich Anfahrmöglichkeiten über angrenzende Verkehrsflächen außerhalb des Plangebietes (geplanter Uferweg und Döberitzer Grünzug) angedacht.

Die grüngeprägten Blockinnenbereiche der Baublöcke umfassen den Wohnnutzungen vorgelagerte private Außenbereiche und gemeinsam zu nutzende Grünflächen, in denen auch die bauordnungsrechtlich notwendigen Kinderspielflächen und im nordwestlichen Baufeld zusätzlich der Freibereich der Kindertagesstätte untergebracht werden können. Begrünte Dachflächen und eine Blockdurchwegung im Bauland mit der Bezeichnung Wohnen 3 ergänzen das Freiraumkonzept, das im übrigen auf den unmittelbar angrenzenden Freiflächen entlang des Schifffahrtskanals durch das aus einem freiraumplanerischen Wettbewerb hervorgegangene Freiraumkonzept des Büros relais bestimmt wird.

Dieses sieht die Ausbildung einer eher steinernen Uferpromenade mit vereinzelten Solitärpflanzungen vor. Die privaten Vorgärten der kanalseitigen Gebäude im Bebauungsplangebiet 1-92 VE sollen durch breite Heckenpflanzungen mit integrierten Sitznischen abgeschirmt werden. Baumbestandene Platzbereiche in Verlängerung der von der Heidestraße abgehenden Erschließungsstraßen verzahnen die Uferpromenade mit dem Wohnquartier und schaffen so attraktive Wegeverbindungen.

Die Vorhabenträgerin hat mit Schreiben vom 30. Mai 2013 die Durchführung des Planverfahrens nach § 12 BauBG (Vorhaben- und Erschließungsplan) beantragt, um die projektierten Bauvorhaben zügig umsetzen zu können. Gegenstand des Antrags waren die oben genannten ausgewählten Wettbewerbsentwürfe. Der Antrag wurde befürwortet und am 6. August 2013 der Aufstellungsbeschluss gefasst.

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 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 jedoch nunmehr auch die Möglichkeit die konkreten Entwurfe der Gebäude, eine Kindertagesstätte sowie die gewerbliche Nutzung in der Erdgeschosszone der Heidestraße mittels der Projektpläne im Durchführungsvertrag festzuschreiben.

Gegenüber den im Masterplan angegebenen Dichtewerten von 2,8 für diesen Teilbereich, sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine um 0,3 höhere durchschnittliche GFZ von 3,1 vor. Diese zusätzliche Nutzungsmöglichkeit über das im Rahmenvertrag vereinbarte und im bisherigen Bebauungsplanentwurf 1-62b enthaltene Maß hinaus wurde zum Anlass genommen, im Durchführungsvertrag noch eine Regelung zu preiswertem Wohnungsbau aufzunehmen (siehe III.3.9).

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 1-92 VE kurz zusammengefasst. Eine ausführliche Darstellung erfolgt im Kapitel III.1 (Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die Entwicklung eines Teilbereichs des ehemaligen Bahn- und Gewerbegebiets östlich der Heidestraße zu einem neuen gemischt genutzten Stadtquartier ermöglichen; innerhalb des Geltungsbereichs 1-92 VE sind vorrangig Wohnnutzungen vorgesehen. Dem Plan liegt ein abgestimmtes Bebauungs- und Nutzungskonzept (Masterplan Heidestraße) zugrunde, das durch folgende Merkmale charakterisiert ist:

- Entwicklung eines neuen Stadtquartiers mit einer Berlin-typischen Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeitsplätzen,
- Entwicklung eines identitätsstiftenden städtebaulich-architektonischen Erscheinungsbildes, für die Flächen östlich der Heidestraße mit engem Bezug zum Wasser
- Umgestaltung der Heidestraße und ihrer Randbereiche zu einer urbanen Quartiersachse mit vielfältigen Nutzungsangeboten,
- Verknüpfung mit den umliegenden Stadtquartieren über neue Grün- und Wegeverbindungen u.a. durch Brücken über den Berlin-Spandauer-Schifffahrtskanal,
- differenzierte Höhenentwicklung der Bebauung in Anlehnung an die berlintypische Traufhöhe,
- 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 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

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 Bebauungsplan trägt diesem Ziel durch Wiedernutzbarmachung bereits vorgenutzter Siedlungsflächen in innenstadttypischer 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 im 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 Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe bereits vorher zulässig waren.

Maßnahmen, die den Erfordernissen des Klimaschutzes dienen, denen im 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 ein 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. August 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 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.

Vorschriften auf Landesebene (Berliner Naturschutzgesetz – NatSchGBln) sind nur insoweit anzuwenden, wie das Bundesnaturschutzgesetz den Sachverhalt nicht abschließend regelt oder ausdrücklich einzelne Sachverhalte Landesregelungen überlässt. Dies ist vorliegend nicht erkennbar.

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. Februar 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. Februar 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 Art. 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I. S. 1943)
- 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 2013 – 2018 vom 6. Januar 2015
- 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 Einwirkbereich 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. Bei Stufe 1 (Werte ab 70/60 dB(A) tags/nachts) sollen prioritär und möglichst kurzfristig Maßnahmen zur Verringerung der Gesundheitsgefährdung ergriffen werden. Die Werte der Maßnahmenstufe 2 (65/55 dB(A) tags/nachts) dienen im Rahmen der Vorsorge als Zielwerte für die Lärmminderungsplanung. Diese Pegel wurden von der Lärmwirkungsforschung als gesundheitsrelevante Schwellenwerte ermittelt. Zu den für das Plangebiet städtebaulich relevanten Aspekten der Lärmminderungsplanung gehört die Forderung nach „lärmrobusten städtebaulichen Strukturen“. Da eine ausschließliche Orientierung an den Werten der DIN 18005-1 dazu führen würde, dass ein Wohnen an Hauptverkehrsstraßen unmöglich würde, sollen Strukturen geschaffen werden, die sich mit der Belastungssituation an der schallzugewandten Seite auseinandersetzen sowie ruhige, schallabgeschirmte Bereiche schaffen. Sie sollen aufgrund ihrer „Gesamtqualitäten“ die Lärmbelastungen in einem gewissen Grad kompensieren und dadurch trotz Lärmbelastungen noch attraktiv sein.

Hinsichtlich der Luftgüte ist die 39. BImSchV zu beachten, die Immissionsgrenzwerte für die Belastung mit Stickstoffdioxid (NO_2), Feinstaub (Partikel PM_{10} 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 [µg/m³]	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 ging. Die Aufstellung dieses Aktionsplans war erforderlich geworden, da

die Summe aus Grenzwert und Toleranzmarge für Feinstaub (Tagesmittel) und Stickstoffdioxid (Jahresmittel) in Berlin überschritten wurde. Aufgrund anhaltender Überschreitungen von Luftqualitätsgrenzwerten (für Feinstaub und Stickstoffdioxid und des kommenden Zielwertes für Benzo(a)pyren) auftreten, musste der bisherige Luftreinhalteplan fortgeschrieben werden. Der neue Luftreinhalteplan 2011-2017 strebt insbesondere die weitere Verringerung von Feinstaub an, da für diesen Luftschadstoff in Berlin noch die höchsten Grenzwertüberschreitungen gemessen werden.

Sowohl die aus der geplanten Nutzung im gesamten Neuordnungsbereich beiderseits der Heidestraße resultierenden Emissionen sowie die durch die geplante Bebauung veränderten Durchlüftungsverhältnisse als auch die aus der geplanten Nutzung resultierende gesteigerte Schutzbedürftigkeit vor schädlichen Immissionen wurden in Fachgutachten untersucht. Im Plangebiet wird bei Realisierung der Neubebauung die Belastung mit Luftschadstoffen in den straßennahen Bereichen weiterhin hoch sein. Langfristig sind - ggf. unter Anwendung verkehrsorganisatorischer Maßnahmen - jedoch keine Überschreitungen der Grenzwerte zu erwarten.

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 5 Abs. 9 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)
- 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 schadlose Versickern von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) vom 24. August 2001 (GVBl. S. 502)

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-92 VE 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 ge-

geben, die Auswirkungen des Plans sind in Kapitel II.2.2.4 dargestellt. Festsetzungen zur örtlichen Versickerung von Niederschlagswasser werden im Bebauungsplan nicht getroffen. Die ggf. 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 mehr 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. Teile dieses Konzeptes sind der in Ost-West-Richtung verlaufende Döberitzer Grünzug, der unmittelbar südlich des Plangebietes verläuft und der Uferweg entlang des Berlin-Spandauer-Schifffahrtskanals.

Im Bebauungsplan werden die für den Geltungsbereich relevanten Ziele des Landschaftsprogramms weitgehend berücksichtigt. Die oben genannten Grünzüge befinden sich jedoch nicht im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1-92 VE sondern im angrenzenden Bebauungsplan 1-62b, wo sie als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Uferweg“ bzw. Fußgänger- und Radfahrerbereich“ festgesetzt werden sollen.

Durch die Festsetzung von Maßnahmen zur Begrünung (Dachbegrünung, Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken) und zum Verbot luftverunreinigender Heizbrennstoffe werden ebenfalls Ziele des Landschaftsprogramms realisiert.

Im Bericht zur Begründung und Erläuterung werden weiterhin 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.3.1.1.2 behandelt.

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. Es grenzt unmittelbar an die stark befahrene Heidestraße. Weiter westlich verlaufen zudem ebenfalls stark befahrene Schienenwege mit nächtlichem Güterverkehr.

Die auf Grundlage des § 47c BImSchG für das gesamte Stadtgebiet erstellte Lärmkarte im digitalen Umweltatlas (Gesamtlärm Summe Verkehr L_{DEN}, Tag-Abend-Nacht, Raster 2012) weist das Plangebiet als stark lärmbelastet aus. Es werden in den direkt an den Straßenraum angrenzenden Bereichen tagsüber Werte von 70 dB(A) und mehr erreicht. Diese Werte liegen sowohl über den Orientierungswerten des Beiblatts 1 zu DIN 18005-1 als auch über den Grenzwerten der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete. Auch im übrigen Plangebiet liegt die Belastung flächendeckend über 55 dB(A) tags und überschreitet damit die Orientierungswerte für Wohngebiete. Im Nachtzeitraum werden gemäß digitalem Umweltatlas (Gesamtlärm Summe Verkehr L_{Night}, Nacht, Raster 2012) im Plangebiet flächendeckend Werte über den nächtlichen Orientierungswerten des Beiblatts 1 zu DIN 18005-1 für Wohngebiete von 45 dB(A) erreicht.

Von den genannten Belastungen sind zurzeit im Plangebiet keine Wohnungen oder Freiflächennutzungen betroffen. Durch die Entwicklung eines gemischt genutzten Stadtquartiers beiderseits der Heidestraße werden sich die Rahmenbedingungen zur Bewertung der Lärmsituation jedoch grundlegend verändern (siehe Kap. II.2.2.1 und III.3.5.1).

II.2.1.1.2 Erholungsfunktion und Aufenthaltsqualität

Das Plangebiet ist zurzeit nahezu bedeutungslos für die wohnungs- und siedlungsnahe 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 über die rund 400 – 500 m entfernte Kieler Brücke im Norden und über die noch etwas weiter entfernte Sandkrugbrücke im Süden an der Invalidenstraße erreichen, dazwischen fehlen entsprechende Verbindungen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zwei weitere Brückenverbindungen sollen im Rahmen des Bebauungsplanes 1-62b geschaffen werden. Konkrete Planungen für ein Bauwerk sind bereits in Bearbeitung.

Mit dem Fritz-Schloss-Park befindet sich eine siedlungsnahe, über 10 ha große Grünfläche in einer Entfernung von ca. 1 km. Der Zugang aus dem Plangebiet ist jedoch nur auf informellen Pfaden in Verlängerung der Döberitzer Straße sowie mit Umwegen über stark befahrene Verkehrsstraßen möglich. Ebenfalls etwa 1 km entfernt liegt der ca. 6 ha große Spreebogenpark südlich des Hauptbahnhofs. Der Volkspark Humboldthain (rund 29 ha) befindet sich in ca. 2 km Entfernung. Auch hier ist die Erreichbarkeit eingeschränkt.

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. Im Plangebiet befand sich bis Mitte 2013 ein lang gestrecktes niedriges Gebäude entlang der Heidestraße. Auf den nicht überbauten Flächen dominierten neben versiegelten Befahrflächen Ruderalfluren und niedriger Gehölzaufwuchs. Im Juni / Juli 2013 wurde das Gebäude abgebrochen und das gesamte Plangebiet beräumt. Seither präsentiert sich das Gelände als vegetationslose Baustellenfläche (Biotoptyp Nr. 12730).

Bäume

Im Plangebiet befinden sich weder durch die Baumschutzverordnung geschützte Bäume noch sonstige nicht geschützte Bäume. Auch vor der Beräumung des Geländes war nur eine nach Berliner Baumschutzverordnung geschützte Säulenpappel unmittelbar nordöstlich der inzwischen abgerissenen Lagerhalle vorhanden. Sie wurde im März 2013 mit Genehmigung des Bezirksamtes gefällt. Als Ersatzmaßnahme wurde die Pflanzung von vier Straßenbäumen (Ulmus Resista) bestimmt. Die Umsetzung der Ersatzmaßnahme erfolgt im Zuge der geplanten Straßenbaumaßnahmen im Plangebiet.

II.2.1.2.2 Fauna

Dem Plangebiet kommt als vollständig vegetationsfreie Baustellenfläche nur eine sehr geringe Bedeutung als Lebensraum für Vögel, Insekten und andere Kleinstlebewesen zu. Aufgrund der anhaltenden Baustellenaktivität ist auf absehbare Zeit auch nicht von der Entstehung neuer Biotopstrukturen auszugehen.

Vor seiner Beräumung wies das Plangebiet hingegen Biotopstrukturen auf, die auch besonders geschützten Tierarten als Lebensraum dienen konnten. Im Rahmen des 2009 eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens 1-62 (2012 aufgeteilt in die Bebauungsplanverfahren 1-62a, 1-62b und 1-62c) wurden die nachfolgend dargestellten Arten und Artengruppen für vertiefte Untersuchungen ausgewählt. Das Untersuchungsgebiet erstreckte sich dabei jeweils auf Flächen östlich und westlich der Heidestraße. Aus den Untersuchungsergebnissen können folgende Aussagen über die Fauna im Plangebiet des 1-92 VE abgeleitet werden:

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 Quartierssuche erfolgen. Im Plangebiet wurde kein Quartiersnachweis streng geschützter oder anderer Fledermausarten erbracht.

Das im Rahmen der Untersuchung nachgewiesene Vorkommen verschiedener Fledermausarten, die die Flächen beiderseits der Heidestraße als Lebensraum oder Jagdrevier nutzen, wird sich vermutlich auch auf das Plangebiet 1-92 VE erstrecken. Vor allem die Flächen in der Nähe des Berlin-Spandauer-Schifffahrtskanals besitzen durch das reiche Nahrungsangebot über den Wasserflächen sicher eine hohe Attraktivität. Es wurden zwei nach Anhang IV FFH-Richtlinie streng geschützte Fledermausarten (Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) und Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)) nachgewiesen.

Im Vorfeld des Abrisses der ehemaligen Lagerhalle im Plangebiet 1-92 VE wurde das Bestandsgebäude erneut auf Fledermausquartiere hin 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 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 meist häufig oder sehr häufig vorkommende europäische Vogelarten, die im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 12 BNatSchG jedoch besonders geschützt sind. Auf Grund ihrer Seltenheit hervorzuhebende Brutpaare des Brachpiepers, der Dorngrasmücke und des Steinschmätzers wurden mit ihren Brutstätten ausschließlich westlich der Heidestraße außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 1-92 VE angetroffen. Im Plangebiet selbst wurde ausschließlich der Hausrotschwanz kartiert.

Vor dem Abriss der Lagerhalle im Plangebiet 1-92 VE und weiterer Gebäude östlich der Heidestraße wurden die Baulichkeiten durch einen Fachgutachter (Ornithologe Dipl.-Biol. Rainer Allenbacher) auf das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Vogelarten hin untersucht. Im Plangebiet 1-92 VE (Halle C) wurden keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Vogelarten gefunden.

Nach der Beräumung der Fläche konnte sich aufgrund der anhaltenden Baustellenaktivität im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1-92 VE sowie in dessen Umfeld keine neue für Nistplätze geeignete Strukturen entwickeln.

Eidechsen

Im Zeitraum zwischen August und September 2009 fand eine Begutachtung der Flächen östlich und westlich der Heidestraße 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 Bebauungsplangebiet 1-92 VE sowie in dessen Umfeld konnten sich seither auch keine geeigneten Lebensräume für Zauneidechsen entwickeln.

Laufkäfer

2010 wurden während eines Fangzeitraums von 12 Wochen im Untersuchungsgebiet östlich und westlich der Heidestraße insgesamt 51 Laufkäferarten nachgewiesen (Gutachter Dr. K.-H. Kielhorn, 2010).

Für den hier zu betrachtenden Teilbereich östlich der Heidestraße hebt der Gutachter folgende Arten als gefährdet und/oder gesetzlich geschützt hervor: drei Laufkäferarten (*Dyschirius angustatus* (RL Berlin stark gefährdet), *Harpalus calceatus* (RL Berlin Vom Aussterben bedroht), Dünen-Sandlaufkäfer *Cicindela hybrida* (besonders geschützt nach BArtSchV)), Blauflüglige Ödlandschrecke *Oedipoda caerulescens*, (besonders geschützt, Zielart des Berliner Biotopverbundes) und Violetter Feuerfalter *Lycaena alciphron* (RL Berlin (West) gefährdet, besonders geschützt nach BArtSchV). Streng geschützte Arten wurden nicht nachgewiesen.

Der Gutachter schätzte die Flächen östlich der Heidestraße als eingeschränkt wertvoll (örtliche Bedeutung für den Artenschutz der Tiergruppe) ein und hob die wichtige Funktion des Gesamtgebietes im innerstädtischen Biotopverbund hervor.

Seit der Beräumung der Flächen im Plangebiet 1-92 VE und seiner Umgebung sind keine für Laufkäfer geeigneten Lebensräume mehr vorhanden, aufgrund der anhaltenden Baustellenaktivität ist nicht mehr von einem Vorkommen an Laufkäferarten auszugehen.

Stechimmen

Zur Untersuchung der im Plangebiet vorkommenden Stechimmenfauna fanden zwischen Mitte Juni und Anfang September 2009 vier Begehungen statt (Gutachter: Dr. C. Saure). Dabei konnten insgesamt 102 Stechimmenarten (43 Wespen- und 59 Bienenarten) nachgewiesen werden. Da das Frühjahr als Untersuchungszeitraum nicht zur Verfügung stand, ist eine höhere Gesamtartenzahl von etwa 120 Arten zu erwarten. Dies entspricht einem durchschnittlichen Wert für innerstädtische Brachflächen in Berlin. Besonders geschützt sind alle heimischen Wildbienenarten sowie die Kreiselwespe (*Bembix rostrata*). Ein Teil der Stechimmenarten (13 Wespen- und 12 Bienenarten) sind nur im Untersuchungsbereich und nicht auf angrenzenden Flächen vorgefunden worden und damit möglicherweise Refugialarten. Das Gebiet östlich der Heidestraße wurde als regional bedeutsame Flächen mittlerer Wertigkeit eingestuft.

Im Zuge der Beräumung wurden die ruderalen Kraut- und Staudenfluren im Plangebiet, denen eine besondere Bedeutung als Nahrungs- und Nisthabitat für Stechimmen zukommt, beseitigt; insofern sind seither keine geeigneten Lebensräume für Stechimmen mehr vorhanden und konnten sich aufgrund der anhaltenden Baustellenaktivität im Plangebiet sowie in dessen Umfeld auch nicht neu entwickeln.

Nachweise weiterer besonders geschützter Tierarten liegen nicht vor.

II.2.1.3 Schutzgut Boden

II.2.1.3.1 Boden und Versiegelung

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 Bodenarten im Plangebiet als Sande (mS, fS, Sl3) und sandige Lehme (SL3) mit einem hohen Anteil eckig-kantiger Steine im Ober- und Unterboden. Sie sind hinsichtlich des Bodentyps als Verkehrsflächen oder innerstädtische Aufschüttungs- bzw. Abgrabungsflächen auf Lockersyrosem, Regosol und Pararendzina ausgewiesen.

Eine Baugrundvorerkundung des Plangebietes aus dem Jahr 2011 (GECO GmbH, Berlin 06/2011) ermittelte unterhalb einer unterschiedlich mächtigen anthropogenen Auffüllung überwiegend feinsandige Talsande in Wechsellagerung mit anmoorigen organogenen Weichschichten.

Das Plangebiet war vor seiner Beräumung gut zur Hälfte (53%) versiegelt oder teilversiegelt. 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 eine unversiegelte Baustellenfläche. Den Böden der unversiegelten Flächen kommt ebenfalls eine geringe ökologische Funktion zu. Als Folge der ehemaligen Eisenbahnnutzung sind sie mit hohen Anteilen von Schutt, Schotter und Kies durchsetzt, was ihre ökologische Leistungsfähigkeit einschränkt.

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 unter der Katasternummer 807 als Altlastenverdachtsfläche geführt. Es wurden mehrere historische Erkundungen durchgeführt, die auf Grundlage der Nutzungsgeschichte altlastenverdächtige Standorte (Altlastenverdachtsflächen, ALVF) eingrenzen. Dabei wurden innerhalb des Plangebietes 1-92 VE folgende Altenlastenverdachtsflächen (ALVF) ermittelt:

ALVF B-01019-	Bezeichnung	Bemerkung	Sanierungsbedarf (nach OU)
113	Lokschuppen Nr. 2	Größe ca. 5.000 m²;	
118	Ehemaliges Spülfeld östlich Heidestr. 17-19	Größe ca. 2.000 m²; teilweise sehr hohe PAK-Belastung im Boden	
119	Lokschuppen Nr. 1	Größe 1.200 m²;	
120	Müllgrube Nr. 1	Größe 200 m²;	
124	Heidestraße o. Nr.	Unfall 1989; Größe ca. 2.500 m²;	
807	flächenübergreifende ALVF BBK 807	u.a. ehem. Schwellenlagerplätze	

Altlastenverdachtsflächen auf Grund historischer Erkundungen

Auf Grundlage der historischen Erkundungen wurde durch BoSS Consult im Dezember 2011 plangebietsübergreifend eine orientierende Untersuchung (OU) mit einer Detailuntersuchung von Teilflächen fertig gestellt. Die Untersuchung ergibt, dass die flächendeckenden, im Schnitt 1,8 m mächtigen anthropogenen Auffüllungen eine für solche Standorte typische erhöhte Belastung mit Schadstoffen aufweisen. Die festgestellten Schadstoffkonzentrationen auf den untersuchten Flächen im Plangebiet 1-92 VE liegen jedoch alle unterhalb des Prüfwertes der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden – Mensch. Für diese Flächen gibt es keine Hinweise auf eine Gefährdung von Mensch und Umwelt. Die in der Auffüllung festgestellten Werte sind somit nur abfalltechnisch von Belang. Es

wurden aber keine Böden festgestellt, die im Falle von Baumaßnahmen nicht wieder eingebaut werden können und deponiert werden müssen (Zuordnungsklasse > Z2 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall).

In Bezug auf das Grundwasser wurden lokal gegenüber dem Geringfügigkeitsschwellenwert gering bis mäßig erhöhte Arsen- und AOX-Konzentrationen im Grundwasser festgestellt. Es ist davon auszugehen, dass es sich hierbei um diffuse Einträge aus der flächig vorhandenen Auffüllung handelt, deren Eintragsbereiche mit angemessenem Aufwand nicht zu ermitteln sind.

II.2.1.3.3 Kampfmittel

Nach Vorermittlungen liegen über das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet keine Erkenntnisse vor. Eine Kampfmittelsuche wurde daher nicht veranlasst.

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. Laut Baugrundvorerkundung liegt der ungespannte Grundwasserspiegel bei ca. 3,30 m unter der Geländeoberkante (entspr. 30,71 bis 30,77 m ü. NHN).

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

Die Analysekarten des Klimamodells Berlin (Stand 2009) zeigen für das Plangebiet im Vergleich zum gesamten Stadtgebiet hohe bodennahe Lufttemperaturen. Sie liegen in einer austauscharmen Sommernacht abends (22 Uhr) bei 20 – 21 °C, stellenweise auch noch darüber. Sie sinken im Laufe der Nacht auf Tiefstwerte zwischen 16 – 18 °C (6 Uhr morgens). Die hohen abendlichen Temperaturen und die geringe nächtliche Abkühlung haben ihre Ursache in der bisherigen Bebauungsstruktur des Plangebietes sowie im Fehlen nahe gelegener, ohne Strömungshindernisse angebundener Kaltluftentstehungsgebiete. Der Kaltluftvolumenstrom im Plangebiet ist folglich mit 0 – 80 m^3/s gering. Ein Windfeld konnte auf Grund der geringen Strömungsgeschwindigkeiten nicht ermittelt werden.

Der Umweltatlas kartiert das Plangebiet daher als Siedlungsraum mit mäßiger, in Einzelfällen hoher bioklimatischer Belastung. Dies entspricht der Bewertungskategorie „ungünstig“ nach VDI-Richtlinie 3785. Es besteht eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung.

II.2.1.5.2 Luftschadstoffe

Das Plangebiet ist infolge seiner innerstädtischen Lage und der angrenzenden Hauptverkehrsstraße durch eine hohe Belastung mit Luftschadstoffen gekennzeichnet. Aufgrund der sensiblen Ausgangslage wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 1-63 (Ausbau der Heidestraße) ein Fachgut-

achten zur verkehrsbedingten Luftschadstoffbelastung beauftragt (VCDB VerkehrsConsult Dresden-Berlin GmbH, 11/ 2011). Darin wurden die Immissionskonzentrationen der hauptsächlich durch den Kfz-Verkehr verursachten Schadstoffe Stickstoffdioxid (NO_2), Partikel (PM_{10} $PM_{2,5}$) und Benzol in Bodennähe berechnet und auf Grundlage der 39. BImSchV bewertet.

Für den Ist-Zustand 2009 ist im Bereich der stark belasteten Heidestraße bei einem berechneten Jahresmittel von 33 µg/m³ von einer Einhaltung des Jahresgrenzwertes für NO2 (40 µg/m³) und keiner Überschreitung des Stunden-Immissionsgrenzwertes auszugehen. Für Benzol wird der Jahresgrenzwert der 39. BImSchV von 5 µg/m³ im Istzustand mit einer maximalen Belastung von 1,5 µg/m³ deutlich unterschritten. Auch die Werte für Partikel (PM_{10} $PM_{2,5}$) überschreiten die jeweiligen Jahresgrenzwerte nicht: Die PM_{10}-Immissionen liegen mit einer Gesamtbelastung von 28 µg/m³ im Jahresmittel unterhalb des Grenzwertes von 40 µg/m³. Für den Anteil von Feinstaub mit einer Korngröße < 2,5 µgg wird eine Konzentration von 19 µg abgeschätzt. Der ab 2015 einzuhaltende Grenzwert beträgt 25 µg/m³.

Überschreitungen des PM_{10}-Tagesgrenzwertes sind im für den Bebauungsplan 1-92 VE relevanten Straßenabschnitt ebenfalls nicht anzunehmen. Entsprechend der 39. BImSchV beträgt der Grenzwert des Tagesmittels für Partikel (PM10) 50 µg/m³. Dabei sind während eines Jahres 35 Überschreitungen zulässig. Am untersuchten Immissionspunkt östlich der Heidestraße vor der im Bebauungsplan 1-92 VE vorgesehenen Bebauung können Überschreitungen an 29 Tagen im Jahr auftreten.

Durch den Umbau der Heidestraße und die Entwicklung eines gemischten Stadtquartiers beiderseits der Hauptverkehrsstraße werden sich auch die Rahmenbedingungen zur Beurteilung der Luftbelastungssituation verändern (siehe Kap. II.2.2.5.2).

II.2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet war vor seiner Beräumung durch eine lang gestreckte Lagerhalle, Befahrflächen und Gleisanlagen, offene und teilversiegelte Böden sowie Ruderalfluren und niedrigen Gehölzaufwuchs gekennzeichnet. In seinem derzeitigen Zustand als Brach- und Baustellenfläche 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 1-92 VE 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 1-92 VE im Plangebiet zu erwartenden Lärmimmissionen wurden in einer schalltechnischen Untersuchung (ALB 07/2014) 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.

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 im Prognosejahr 2025 von einer prognostizierten Verkehrsbelegung ($DTV_{Werktags}$) durch rund 42.000 Fahrzeuge am Tag südlich der Zufahrt zur Nordhafenbrücke ausgegangen. Der aus der Gebietsentwicklung beiderseits der Heidestraße resultierende Zusatzverkehr ist in diesem Wert bereits enthalten.

Weitere Lärmemissionen gehen von den westlich des Plangebiets gelegenen Bahnanlagen aus. Sie spielen für die Lärmbelastung im Plangebiet zwar eine eher untergeordnete Rolle, gerade im Nachtzeitraum führt der dort langfristig ermöglichte Umfang an Güterverkehr aber zu einer nicht unwesentlichen Erhöhung der prognostizierten Lärmpegel.

Weil die Höhe der künftigen Lärmimmissionen im Plangebiet auch durch angrenzende Bebauungen maßgeblich beeinflusst wird, erfolgten die Berechnungen für verschiedene Ausbauszenarien; zum einen wurde der im Hinblick auf Abschirmung und Schall-Reflektionen ungünstigste Fall („worst-case“) untersucht und zum anderen die Situation im fortgeschrittenen bzw. endgültigen Ausbauzustand der Europacity, d.h. nach Realisierung aller Bauvorhaben beiderseits der Heidestraße („Vollausbau“). In Bezug auf den Schienenlärm und auf die Lärmimmissionen an den Blockaußenbereichen entlang der Planstraßen ergibt sich im Vollausbauzustand eine Verbesserung der Situation.

Die Prognosen der immissionsschutztechnischen Untersuchung zeigen, dass die von den Straßen und (in geringem Umfang) auch von den Bahnanlagen ausgehenden Verkehrsgeräusche die im Plangebiet vorgesehene Bebauung und die Freiräume maßgeblich beeinträchtigen werden. Die höchsten Beurteilungspegel werden an den Fassaden entlang der Heidestraße mit bis zu 74 dB(A) tags und bis zu 68 dB(A) nachts erreicht, womit dort die Schwellen der Gesundheitsgefährdung sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum überschritten werden. Auch die rechtwinklig zur Heidestraße hin angeordneten Blockaußenkanten sind Lärmbelastungen ausgesetzt, die die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005-1 für Wohngebiete meist deutlich überschreiten.

Im Folgenden wird auf Grundlage der für 2025 prognostizierten Tag-Werte in Bodennähe (2 m über Gelände) die Lärmsituation auf den geplanten privaten Freiflächen unter dem Aspekt der freiraumbezogenen Erholung beschrieben. Um Doppelungen in der Begründung zu vermeiden, wird hinsichtlich der Lärmsituation in Gebäuden und Außenwohnbereichen, wie Balkonen, Loggien und Terrassen auf die Ausführungen in Kapitel III.3.5.1 verwiesen.

Auf den Bauflächen „Wohnen 1“ und „Wohnen 3“ wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans die Ausbildung von lärmgeschützten Blockinnenbereichen gewährleistet. Mit prognostizierten Pegeln von tagsüber unter 50 dB(A) auch im „worst-case“-Szenario kann hier unter Lärmschutzaspekten eine hohe Freiraumqualität erreicht werden. Auch die Grundstücksfreiflächen der Baufelder „Wohnen 2“ und „Wohnen 3“ gegenüber dem Schifffahrtskanal erreichen vergleichbare Aufenthaltsqualitäten. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche am südlichen Rand der Baufläche „Wohnen 3“ ist hingegen im Nahbereich der Heidestraße bei Lärmpegeln bis zu 66 dB(A) nur eingeschränkt nutzbar. Der Vorgartenbereich der Baufläche „Wohnen 2“ ist bis zur Realisierung der nördlich angrenzenden Bebauung geringfügig erhöhten Lärmbelastungen um 56/57dB(A) ausgesetzt.

Den Straßenverkehrsflächen im Plangebiet kommt mit Lärmpegeln von flächendeckend über 55dB(A) nur eine geringe Aufenthaltsqualität zu. Am höchsten sind die Lärmbelastungen mit bis zu 69dB(A) in der Planstraße 2.1 im Nahbereich der Heidestraße durch die hier geplante Lichtsignalanlage.

II.2.2.1.2 Erholungsfunktion und Aufenthaltsqualität

Die zentrale innerstädtische Lage der Flächen beiderseits der Heidestraße in unmittelbarer Nähe zu bedeutenden Sehenswürdigkeiten der Stadt, dem Regierungsviertel und zur Spree bedeutet ein hohes gesamtstädtisches Entwicklungspotential. Mit der vorgesehenen Schaffung von Grünflächen und Grün- bzw. Wegeverbindungen entlang des Kanalufers und in Ost-Westrichtung werden die Aufenthaltsqualität und die Erholungsfunktion des Gebiets in erheblichem Maße aufgewertet. Sie entsprechen dann den Zielen des Landschaftsprogramms sowie des Fachplans Grün- und Freiflächen der Bereichsentwicklungsplanung des Bezirks Mitte.

Im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92 VE werden mit den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen Wegeverbindungen zum geplanten Uferweg entlang des Berlin-Spandauer-Schifffahrtskanals geschaffen und damit die Anbindung an das vorhandene und geplante lokale Grün- und Freiflächensystem verbessert. Die planungsrechtliche Sicherung der öffentlichen Grün- und Freiflächen erfolgt östlich der Heidestraße vorrangig durch den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 1-62b.

Bei einer prognostizierten Zahl von rund 1.000 Einwohnern ergibt sich bei dem angestrebten Versorgungsgrad von 6 m² nutzbarer wohnungsnaher öffentlicher Grünanlage pro Einwohner ein Bedarf von 6.000 m² Fläche. Dieser Bedarf kann – außerhalb des Bebauungsplangebietes - im Einklang mit der tourismusbezogenen Nutzung der angrenzenden vorhandenen und geplanten Grün- und Freiflächen rund um den Nordhafen, der Uferpromenade, des Döberitzer Grünzugs und auf dem Stadtplatz etwa 70 m nördlich des Plangebietes 1-92 VE gedeckt werden. Durch ihre attraktive Lage am Wasser und eine aufenthaltsbezogene Gestaltung können auch die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung vorgesehenen Bereiche durch die künftigen Bewohner für die wohnungsnahe Erholung genutzt werden. Dadurch stehen auch im unmittelbaren Wohnumfeld ausreichend große Flächen zur Verfügung. Durch die geplante Errichtung von zwei Kanalbrücken sind auch die Grünflächen am östlichen Kanalufer künftig sehr gut erreichbar. Für die siedlungsnahe Erholung stehen – bei allerdings ungünstiger Erreichbarkeit - der Fritz-Schloss-Park und der Volkspark Humboldthain zur Verfügung.

II.2.2.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

II.2.2.2.1 Flora

<u>Biotoptypen</u>

Die im Vorgriff auf die geplante Bebauung vorgenommene vollständige Beräumung des Plangebietes führte zu einem Verlust von Vegetationsstrukturen wie Ruderalfluren, Vorwald- und Gebüschbereichen. Seither ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92 VE als reine Brach- und Baustellenfläche (Biotoptyp-Nr. 12730) zu bewerten.

Das Plangebiet wird durch Bau- und Verkehrsflächen vollständig überplant. Auf den Bauflächen mit einer Größe von rund 17.700 m² wird eine Grundfläche von insgesamt 10.350 m² festgesetzt und ein Versiegelungsgrad von gut 80 % ermöglicht. Die unbebauten Grundstücksflächen werden überwiegend als Ziergrün gestaltet. Neue Biotope werden somit nur in geringem Umfang entstehen.

In der gebietsinternen Erschließungsstraße ist die Bepflanzung mit rund 30 Bäumen vorgesehen. Bis auf die Baumscheiben sind die Straßenverkehrsflächen vollständig versiegelt.

<u>Bäume</u>

Im Plangebiet sind keine Bäume mehr vorhanden. Im Zuge der vollständigen Gebiets-Beräumung wurde ein nach der Baumschutzverordnung geschützter Baum mit Genehmigung des Bezirksamtes

gefällt. Als Ersatzmaßnahme wurde die Pflanzung von vier Straßenbäumen (Ulmus Resista) bestimmt; die Projektplanung sieht die Pflanzung von insgesamt rund 30 Straßenbäumen vor. Auf den Bauflächen wird die Pflanzung von insgesamt 41 Bäumen durch Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

II.2.2.2.2 Fauna

Stechimmen
Die Stechimmenfauna ist im besonderen Maße von einer großflächigen Bebauung und Versiegelung des gesamten Neuordnungsbereichs betroffen, da eine Umsiedlung nicht möglich ist.

Es ist davon auszugehen, dass die vollständige Beräumung des Plangebietes bereits zum lokalen Erlöschen von Populationen, insbesondere der anspruchsvollen Arten, geführt hat.

Im Zuge der Neubebauung werden durch die festgesetzte extensive Begrünung von mindestens 60% der Dachflächen neue für die Stechimmenfauna geeignete Lebensräume geschaffen.

Fledermäuse
Die auf den Flächen beiderseits der Heidestraße nachgewiesenen Fledermausarten werden durch die geplante Bebauung und die damit einhergehende Reduzierung der Jagdgebietsfläche beeinträchtigt. Die Abnahme von Nahrungsressourcen kann zu einer Verringerung der Individuenstärke führen. Besonders betroffen davon sind Arten, die nur einen geringen Aktionsradius besitzen (Zwergfledermaus).

Fledermausquartiere sind im Plangebiet nicht betroffen; eine vor Abriss der Gebäude durchgeführte Begutachtung erbrachte keinen Quartiersnachweis.

Laufkäfer
Es ist davon auszugehen, dass die vollständige Beräumung des Plangebietes bereits zu einer Vernichtung der Populationen der gefährdeten und besonders geschützten Laufkäferarten im Gebiet geführt hat.

Vögel
Durch die baulichen Veränderungen im Plangebiet muss mit einem weitgehenden Verlust der Brutvogelvorkommen gerechnet werden. Einige Arten sind durch geeignete Maßnahmen wiederansiedlungsfähig.

Um neuen Lebensraum im Plangebiet für Vogelarten zu schaffen, sollten nach Empfehlung des Gutachters einheimische Gehölze und Wiesenmischungen bei der Neuanlage von Grünflächen verwendet werden. Eine naturnahe, arten- und strukturreiche Gestaltung der Grünanlagen ist zudem förderlich. Einigen Arten (z.B. Mehlschwalbe, Haussperling, Blaumeise, Kohlmeise und Hausrotschwanz) können durch Anbringen geeigneter Nisthilfen gefördert werden.

II.2.2.2.3 Berücksichtigung besonders und streng geschützter Arten

Im Rahmen der Bestandskartierungen wurde im Plangebiet der Hausrotschwanz als besonders geschützte Vogelart ermittelt. Fortpflanzungs- und Ruhestätten wurden in und an den ehemals vorhandenen Gebäuden jedoch nicht gefunden. Das Tötungsverbot wurde durch die Einhaltung von Bauzeitenbeschränkungen für Rodungen und Abrissarbeiten befolgt.

Auch bei den Fledermäusen ist von einer Einhaltung des Tötungsverbots auszugehen, da im Plangebiet keine Quartiere nachgewiesen wurden. Dementsprechend wurden durch die Beräumung des

Plangebiets auch keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört. Eine den Erhaltungszustand der lokalen Population beeinträchtigende Störung kann für die angetroffenen Arten ebenfalls ausgeschlossen werden. Auf Grund der relativ ubiquistischen Ansprüche an Jagdreviere und des Fehlens von Quartieren im Geltungsbereich kann bei Verwirklichung der geplanten Bebauung von einem eingeschränkten Fortbestand der Lebensräume ausgegangen werden.

II.2.2.3 Schutzgut Boden

II.2.2.3.1 Boden und Versiegelung

Die Böden des Plangebiets sind stark anthropogen beeinflusst und damit als nicht wertvoll anzusehen. Durch die Planung wird eine Neuversiegelung von rund 19.300 m² vorbereitet. Dem ehemaligen Versiegelungsanteil von ca. 53% der Bestandsflächen steht künftig eine maximale Versiegelung von knapp 84% gegenüber. Dies entspricht einer Zunahme von ca. 6.900 m².

Bodenversiegelung bei Durchführung der Planung

	Größe [m²]	Versiegelungsanteil	Versiegelte Fläche [m²]
Wohnen 1 (GR 3.900 m²)	6.414	80 %	5.130
Wohnen 2 (GR 1.150 m²)	1.651	81 %	1.340
Wohnen 3 (GR 5.300 m²)	9.630	83 %	8.020
Straßenverkehrsflächen	5.360	90 %	4.820
Geltungsbereich	**23.055**	**83 %**	**19.310**

Darüber hinaus sind in geringem Umfang weitere nicht auf die GRZ anzurechnende Versiegelungen für Wohnwege u.ä. möglich. Der Boden verliert in den versiegelten Bereichen seine Funktion als Lebensraum für Bodenlebewesen sowie als Vegetationsstandort, Wasserspeicher und Schadstoffspeicher bzw. -filter. Zur Prognose über die Entwicklung der Bodenversiegelung ohne Durchführung der Planung vgl. Kapitel II.2.3.

II.2.2.3.2 Bodenbelastungen

Auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungen ergeben sich keine Anhaltspunkte, dass sich bei Umsetzung der Planung die Belastungssituation von Boden und / oder Grundwasser verschlechtern könnte. Vielmehr ist insgesamt von einer Verbesserung der Belastungssituation auszugehen, da aus abfallrechtlichen Gründen bei Baumaßnahmen belastete Böden nur unter definierten technischen Bedingungen wieder eingebaut werden können (Böden, die deponiert werden müssen wurden nicht festgestellt). Diese Maßnahmen werden auch positive Auswirkungen auf die Schadstoffbelastung des Grundwassers haben; Gefahren für das Grundwasser werden gemindert. 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. Dazu sind Erdarbeiten im Zuge der Bauausführung fachgutachterlich zu begleiten.

Hinweise auf eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit liegen nicht vor und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse können gewährleistet werden. Es wurden keine Überschreitungen der Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung hinsichtlich des Wirkpfades Boden -Mensch für Kinderspielflächen, Wohngebiete und Parkanlagen festgestellt.

Im Sinne des Vorsorgeprinzips werden gutachterlich Oberbodenuntersuchungen gemäß der BBodSchV für erforderlich gehalten, sofern nach der Umnutzung Auffüllmaterial an der Oberfläche ansteht.

II.2.2.3.3 Kampfmittel

Da das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht völlig ausgeschlossen werden kann, sollte der Bauherr eine baubegleitende fachgerechte Munitionssuchmaßnahme in Erwägung ziehen. Sie liegt im Interesse des Bauherrn und ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

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 der Baugrundstücke und der internen Erschließungsstraße vollständig in den Berlin-Spandauer-Schifffahrtskanal einzuleiten.

Die mit einer Bebauung einhergehende Versiegelung von Freiflächen hat unmittelbare Auswirkungen auf den Gesamtabfluss von Niederschlägen und verringert die Grundwasserneubildungsrate. Wegen der geringen Gebietsgröße werden diese Effekte nur in geringem Umfang verstärkt werden.

II.2.2.5 Schutzgut Luft und Klima

II.2.2.5.1 Klima

Durch die beabsichtigte bauliche Verdichtung kommt es gegenüber der derzeitigen Klimafunktion tendenziell zu Verschlechterungen. Die Überbauung und Versiegelung von Freiflächen wird die Verdunstungskapazität verringern, was zu einer sinkenden Luftfeuchtigkeit beitragen wird. Dies kann durch die neu entstehenden zu begrünenden Freiflächen teilweise, jedoch nicht vollständig ausgeglichen werden. Die Barrierewirkung der geplanten Bebauung wird den ohnehin geringen Kaltluftzustrom aus angrenzenden Freiflächen behindern und den Luftaustausch weiter verringern.

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 (NO_2), Partikel (Feinstaub PM_{10} $PM_{2,5}$) und Benzol in Bodennähe mit einem Prognosemodell berechnet und auf Grundlage der 39. BImSchV bewertet.

Die Realisierung der geplanten gemischten Bebauung beiderseits der Heidestraße wird zu einer Steigerung des Ziel- und Quellverkehrs durch Angestellte, Besucher und Anwohner 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 sich 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 Entlastungen eintreten.

Trotzdem wird nach den Ergebnissen der immissionsschutztechnischen Untersuchung auch für die am höchsten belasteten Bereiche unmittelbar entlang der Heidestraße im Jahr 2025 die Einhaltung der Grenzwerte für NO_2, Benzol und der Jahresgrenzwerte für PM_{10} und $PM_{2,5}$ prognostiziert.

Im hier relevanten Straßenabschnitt werden für die östliche Straßenseite (untersuchter Immissionspunkt vor der im Bebauungsplan 1-92 VE geplanten Bebauung) im Prognosejahr 2025 folgende Schadstoffbelastungen ermittelt:

NO2 = Gesamtbelastung von 29 µg/m³ im Jahresmittel (Grenzwert 40 µg/m³),

Benzol = Gesamtbelastung von 1,5 µg/m³ im Jahresmittel (Grenzwert 5 µg/m³),

PM10 = Gesamtbelastung von 30 µg/m³ im Jahresmittel (Grenzwert 40 µg/m³),

Lediglich für den PM_{10}-Tagesmittelwert von 50 µg/m³ können am maßgeblichen Immissionspunkt Überschreitungen an bis zu 37 Tagen im Jahr statt der zulässigen 35 Tage im Jahr auftreten. Hierbei ist zu beachten, dass sich der Immissionspunkt in einem Abstand von rund 5 m zur Gebäudefassade befindet und die prognostizierte Schadstoffkonzentration in 1,1 – 2,2 m Höhe über Gehweg widerspiegelt. Da sich mit zunehmender Höhe und Entfernung vom Straßenrand die Immissions-Konzentration rasch verringert, kann auch bei einer prognostizierten Grenzwertüberschreitung am Prüfpunkt eine deutlich geringere Schadstoffbelastung für die Wohnungen in den Obergeschossen der angrenzend geplanten Bebauung angenommen werden.

Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der Modellunsicherheiten ergibt sich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 1-92 VE kein Handlungsbedarf. Sollten nach Fertigstellung der Bauvorhaben Grenzwertverletzungen gemessen werden, kann diesen nach Aussage der Gutachter mit verkehrsorganisatorischen Maßnahmen begegnet werden.

Sollte bereits im Zeitraum bis 2020 eine vollständige Realisierung der beiderseits der Heidestraße geplanten Bebauung erfolgen, kann auch die Einhaltung der Grenzwerte für Stickstoffdioxid (NO2) nicht sicher angenommen werden. Dies liegt daran, dass die oben angesprochenen Fortschritte in der Fahrzeugtechnik bis zu diesem Zeitpunkt die verschlechterte Belüftungssituation voraussichtlich noch nicht kompensieren können. Für diesen (angesichts der zu erwartenden schrittweisen Realisierung der Bebauung eher unwahrscheinlichen) Fall sind auf Grundlage jeweils aktueller Messungen im Rahmen der Umweltüberwachung dann geeignete Vermeidungsmaßnahmen festzulegen.

Die Beschränkung zulässiger Brennstoffe für die Beheizung der geplanten neuen Gebäude als Festsetzung im Bebauungsplan begrenzt die Luftbelastung aus dieser Quelle.

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 den Vorhaben im Plangebiet sowie den geplanten Bauvorhaben, Grün-, Platz- und Freiflächen in der Umgebung ein hochwertiges, der innerstädtischen Lage angemessenes Erscheinungsbild des Quar-

tiers 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 Beeinträchtigungen des Schutzgutes nicht zu erwarten. Auch nachteilige Auswirkungen auf die in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen geschützten Bau- und Gartendenkmale sind aufgrund der vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu befürchten.

II.2.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltgütern sind insbesondere infolge der zusätzlichen Versiegelung des Areals zu erwarten. Veränderungen und Einwirkungen auf den Boden durch Über- und Unterbauung und Abgrabung wirken sich unmittelbar auch auf das Grundwasser aus. Der Verlust an ruderalen Freiflächen bewirkt eine Beeinträchtigung der Lebensraumfunktion für Flora und Fauna. Die städtebauliche Aufwertung der Fläche durch die Entwicklung von Wohngebäuden mit ergänzenden Nutzungen beeinflusst wiederum die vom Anliegerverkehr ausgehende Lärmbelastung der Flächen. Sie hat aber auch positive Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild sowie die Erlebbarkeit der vorhandenen Kulturgüter.

Aus den Wechselwirkungen der Schutzgüter und Einflussfaktoren ergeben sich direkt keine weiteren Empfehlungen oder Maßnahmen.

II.2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Wenn die vorliegende Planung nicht durchgeführt würde, wären dennoch kurz- bis mittelfristig wesentliche Veränderungen der umweltbezogenen Bestandssituation zu erwarten. Da sich die Flächen in zentraler Innenstadtlage befinden und als potentielles Bauland nachgefragt werden, ist ein Fortbestehen als Brach- bzw. Baustellenfläche nicht zu erwarten. Vielmehr würde die Eigentümerin bestrebt sein, bei Nichtdurchführung der Planung das Areal schnellstmöglich einer intensiven 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 bis zu 90 %ige Versiegelung des Plangebiets (vgl. Kap. I.2.4). Damit wäre bei Nicht-Durchführung der Planung zumindest mittelfristig eine höhere, nahezu vollständige Versiegelung mit entsprechend geringen Naturhaushalts- und Lebensraumfunktionen zu erwarten.

Zu berücksichtigen ist ferner, dass das Plangebiet im Vorgriff auf die geplante Bebauung bereits vollständig beräumt wurde und der Verlust an Biotopflächen mit seinen Auswirkungen auf die Schutzgüter Flora und Fauna schon stattgefunden hat. Ein neuer Vegetationsbestand, der sich im Rahmen der Sukzessionsfolge erst längerfristig entwickeln könnte, wird auch im Rahmen einer anderweitigen baulichen Inanspruchnahme verhindert.

Die für die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima günstige Bestandssituation als Baustellenfläche ist im Hinblick auf das bestehende Planungsrecht nur als vorübergehend anzusehen. Der

infolge fehlender Versiegelung höhere Gesamtabfluss von Niederschlägen, die höhere Grundwasserneubildungsrate und die bessere lokalklimatische Funktion (bessere Verdunstungsqualität, fehlende Barrierewirkung für zuströmende Kaltluft) sind insofern für die Beurteilung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung im vorliegenden Fall nicht maßgeblich.

II.2.4 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen

II.2.4.1 Eingriffsregelung

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“. Die Realisierung der geplanten Vorhaben stellt einen Eingriff dar, da die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen der Natur hinsichtlich der von der Eingriffsregelung erfassten Schutzgüter Arten und Biotope, speziell Fauna, sowie Boden und Wasser ermittelt hat.

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 erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. In welchem Umfang dies der Fall ist, ist im vorliegenden Fall durch einen Vergleich des bestehenden mit dem angestrebten Planungsrecht zu ermitteln.

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 die Bebaubarkeit 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 Werten 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 Ermittlung des Ausgleichserfordernisses

Die bei Umsetzung der Planinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92 VE zu erwartenden bzw. im Vorfeld der Bebauung bereits erfolgten Eingriffe waren im Hinblick auf die Flächen-

versiegelung, die Beseitigung bestehender Biotopstrukturen und damit auch die Fauna bereits vor der planerischen Entscheidung weitgehend zulässig.

Dies gilt allerdings nicht im Hinblick auf die zukünftig zulässigen Gebäudehöhen und das Maß der baulichen Nutzung. Künftig ist im Plangebiet eine bis zu 25 m hohe, 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 3,27 zulässig. Die in Kapitel II.2.2.5 beschriebenen klimatischen Auswirkungen sind teilweise auch auf die Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte zurückzuführen. Somit liegt hinsichtlich des Schutzgutes Klima ein Ausgleichserfordernis vor. Die geplanten Maßnahmen werden in Kapitel II.2.4.4 beschrieben.

Eine Wohnnutzung des Gebiets, wie sie im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-92 VE festgesetzt wird, ist nach geltendem Planungsrecht ebenfalls unzulässig. Die Zunahme der von Lärm und Luftschadstoffen betroffenen Bewohnerzahl, v.a. entlang der Heidestraße, sind daher dem Bebauungsplan 1-92 VE zuzurechnen. Sie sind aber nicht Bestandteil der Eingriffsregelung.

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 Bebauungsplan auf Grund eines rechtlichen Hindernisses nicht vollzugsfähig sein könnte. Ein solcher 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 1-92 VE 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 beräumt 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 die Vorhaben im Plangebiet 1-92 VE nicht beeinträchtigt. Die Neuschaffung von Lebensräumen bei Realisierung der Planung (Baumpflanzungen, 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 Hausrotschwanz.

Vor dem Abriss der Lagerhalle im Plangebiet 1-92 VE und weiterer Gebäude östlich der Heidestraße wurden die Baulichkeiten durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von Niststätten hin untersucht. Im Plangebiet 1-92 VE (Halle C) wurden keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Vogelarten gefunden.

Seit der Beräumung des Plangebietes sind keine Orte für mögliche Nistplätze mehr vorhanden und ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG kann somit ausgeschlossen werden.

II.2.4.3 Geschützter Baumbestand

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung sind für das Plangebiet nicht (mehr) relevant, da es infolge der Beräumung keine Bäume aufweist. Für einen Anfang 2013 gefällten, nach den Bestimmungen der Baumschutzverordnung geschützten Baum wurde eine Fällgenehmigung erteilt und als Ersatzmaßnahme die Pflanzung von vier Straßenbäumen bestimmt.

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

II.2.4.4.1 Lärmschutz

Der durch § 50 BImSchG aufgestellte Grundsatz, dass Lärmquellen (hier vorrangig die Heidestraße) und schutzbedürftige Flächen (hier die Wohngebäude) so einander zuzuordnen sind, dass schädliche Lärmeinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden (Trennungsgrundsatz) kann im vorliegenden Planungsfall nicht verwirklicht werden. Weil das Plangebiet flächendeckend lärmbelastet ist, stehen keine Flächen zur Verfügung, in denen sich die angestrebten schutzbedürftigen Wohnnutzungen ohne Lärmbelastung verwirklichen ließen. Ein Abrücken der Wohnbebauung von der Heidestraße würde die für den Wohnungsbau nutzbaren Flächen vermindern und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Bauflächen widersprechen. Zudem wären die so entstehenden Freiflächen zwischen der Straße und den Wohngebäuden wegen der mangelhaften Aufenthaltsqualität nicht nutzbar.

Um die Planungsziele des Masterplans umzusetzen, wurde deshalb entsprechend des im Rahmen der Lärmaktionsplanung verfolgten Leitbilds von lärmrobusten städtebaulichen Strukturen versucht, die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen so anzuordnen, dass trotz der hohen Lärmbelastung ruhige, schallabgeschirmte Freiräume und Fassaden geschaffen werden. Für die Baublöcke an der Heidestraße wird durch Festsetzung einer geschlossenen Blockrandbebauung und einer Mindestbauhöhe sichergestellt, dass lärmgeschützte Blockinnenbereiche entstehen, die einen ruhigen Auf-

enthalt im privaten Freiraum ermöglichen. Die zeitlich zusammenhängende Errichtung der Baublöcke wird über die Regelungen im Durchführungsvertrag abgesichert.

Insgesamt wird erreicht, dass allen geplanten Wohnungen Freiflächen zugeordnet werden können, die tagsüber die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete einhalten und damit den heutigen Erwartungen an den Aufenthalt im Freien genügen.

Für die Wohnungen selbst und mit ihnen baulich verbundene Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien und Terrassen) trifft der Bebauungsplan die notwendigen Festsetzungen, die ein heutigen Erwartungen entsprechendes ruhiges Wohnen ermöglichen und gesundheitliche Beeinträchtigungen durch Lärm ausschließen. Weil Maßnahmen des aktiven Schallschutzes im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens nicht möglich bzw. unter technischen, gestalterischen und räumlichen Aspekten kaum städtebaulich vertretbar sind, muss der umfassende Schallschutz dabei vorrangig durch passive Schallschutzmaßnahmen erfolgen. (s. Kap. III.3.5.1).

II.2.4.4.2 Luftschadstoffbelastungen

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

Mit der verkehrsbedingten Luftschadstoffbelastung der Heidestraße setzt sich der angrenzende Bebauungsplan 1-63 auseinander. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan 1-63 wird festgehalten, dass bei im Rahmen des Monitorings gemessenen Grenzwertüberschreitungen verkehrsorganisatorische Maßnahmen auf der Heidestraße zur Vermeidung der Überschreitung des Tagesgrenzwertes für PM_{10} zu treffen sind (z.B. zur Verringerung des Schwerverkehrs, Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit, Verstetigung des Verkehrsflusses). Insofern kann von einer langfristigen Einhaltung der Grenzwerte ausgegangen werden.

II.2.4.4.3 Begrünung der Baugebiete und Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan schreibt die Pflanzung von insgesamt 41 Laubbäumen auf den Bauflächen vor; bei mindestens 11 Bäumen muss es sich um großkronige Arten bzw. Sorten handeln. In den Planstraßen 2.1 – 2.3 ist durch vertragliche Bindung die Pflanzung von insgesamt 30 Straßenbäumen abgesichert.

Die Anordnung von oberirdischen Stellplätzen und Garagen wird im Bauland „Wohnen 1“, “Wohnen 2“ und „Wohnen 3“ ausgeschlossen. Für Tiefgaragen und andere unterirdische Bauteile greift eine Begrünungsverpflichtung und die Forderung einer mindestens 80 cm starken Erdüberdeckung, die nur im Einzelfall geringfügig unterschritten werden darf. Die Pflicht zur Begrünung umfasst alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sofern sie nicht für die Anlage von Terrassen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Zufahrten, Wege oder Spielflächen benötigt werden. Darüber hinaus wird eine extensive Begrünung auf mindestens 60% der Dachflächen gefordert.

Die Maßnahmen minimieren und kompensieren überwiegend nicht ausgleichspflichtige Eingriffe in 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 bzw. im vorliegenden Fall in den Berlin-Spandauer-Schifffahrtskanal 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 wohnungsnahe Erholung.

II.2.4.4.4 Bodenverunreinigungen

Um eine Gefährdung von Menschen über den direkten Wirkungspfad Boden - Mensch auszuschließen, sollen nach Empfehlung der vorliegenden Untersuchungen auf künftig unversiegelten Flächen im Bereich der Altlastenverdachtsflächen vorsorglich Oberbodenuntersuchungen gemäß der BBodSchV durchgeführt werden, sofern nach der Umnutzung Auffüllmaterial an der Oberfläche ansteht (d.h. wenn das Auffüllmaterial nicht durch die Anlage von Rasenflächen oder neu aufgebrachtem Mutterboden abgedeckt wird). Aus abfalltechnischen Gründen ist eine fachgutachterliche Begleitung von Erdarbeiten erforderlich.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag weiterhin dazu, beim etwaigen Auffinden bisher unentdeckter Bodenbelastungen in Abstimmung mit dem Land Berlin Sanierungsmaßnahmen oder Vorkehrungen in dem für die vorgesehene zukünftige Nutzung erforderlichen Umfang durchführen.

II.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92 VE 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 1-92 VE beschlossen.

Als Alternative zum Umbau der Heidestraße in ihrer jetzigen Lage wurde eine Verlagerung an den westlichen Rand des Neuordnungsbereichs parallel zur vorhandenen Bahnlinie geprüft. In dieser Variante würde die Straße unmittelbar nach Verlassen des Tiergartentunnels in einer lang gestreckten Linkskurve hinter der Bestandsbebauung Döberitzer Straße / Heidestraße zur Bahnlinie geführt um in Höhe der Nordhafenbrücke rechtwinklig nach Osten abzuknicken und an den Knotenpunkt Heidestraße / Sellerstraße anzuschließen.

Die jetzige Heidestraße hätte ihre Funktion im übergeordneten Straßennetz verloren und vor allem der Erschließung des neuen Quartiers gedient. Dadurch hätte sich auch eine andere Anordnung und Unterteilung der Baugebiete ergeben. Im Hinblick auf den Immissionsschutz ist diese Variante aufgrund der Bündelung der Verkehrswege Schiene und Straße als vorteilhaft einzuschätzen. Nachteile dieser Variante wären u.a. ein erheblich größerer Flächenverbrauch und die Entstehung städtebaulich schwer nutzbarer „Restflächen“ im Norden und Süden. Nach Prüfung und Abwägung der jeweiligen Vor- und Nachteile wurde im Flächennutzungsplan Berlin und erneut im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 1-63 der Ausbau der Heidestraße in ihrer jetzigen Lage als Vorzugsvariante festgelegt.

Im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan 1-62b und den 2013 aus dem Geltungsbereich herausgelösten vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-92 VE, die jeweils aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wurden verschiedene Varianten der Anordnung der Bebauung, der Gebäudehöhen und der Verteilung der Nutzungsarten geprüft. Die jetzt gewählte Konzeption für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-92 VE berücksichtigt die im Masterplan Heidestraße festgelegten städtebaulichen Ziele und die geplanten Vorhaben fügen sich in die Gesamtplanung für die Europa-City 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 der Planinhalte 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.

Für die Ermittlung der zur erwartenden Belastung mit Luftschadstoffen wurde das Jahr 2025 als Prognosehorizont festgelegt. Sollte die geplante Bebauung beiderseits der Heidestraße schon vor dem Jahr 2020 vollständig oder weitgehend realisiert werden, ist aufgrund der „Korridorwirkung“ bei gleichzeitig erst teilweiser Wirksamkeit der technischen Aufwertung des Fahrzeugparks nicht auszuschließen, dass künftig geltende Grenzwerte zeitweilig überschritten werden. In diesem Fall ist die örtliche Belastung mit Luftschadstoffen zu überwachen, um bei drohenden Grenzwertüberschreitungen geeignete Maßnahmen treffen zu können.
Die Überwachung erfolgt durch die zuständige Senatsverwaltung.

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
- ALB Akustiklabor Berlin: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 1-92 VE; 07/2014

Altlasten:

- BoSS Consult: Orientierende Untersuchung der Fläche Heidestraße Ost in Berlin und Detailuntersuchung von Teilflächen; 12/2011

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 1-92 VE bereitet die Errichtung von Wohngebäuden mit insgesamt rund 500 Wohnungen und ergänzenden gewerblichen Nutzungen vor. Außerdem ist der Bau einer in die Blockrandbebauung integrierten Kindertagesstätte geplant.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus den Vorgaben des Masterplans Heidestraße entwickelt.

Das Plangebiet war als Teil der weitläufigen Eisenbahnbrache bis Mitte 2013 mit einem lang gestreckten niedrigen Gebäude (ehem. Güterschuppen) bebaut und wurde durch versiegelte Befahrflächen, Ruderalfluren und niedrigen Gehölzaufwuchs geprägt. Eine nach der Berliner Baumschutzverordnung geschützte Säulenpappel wurde im März 2013 mit Genehmigung des Bezirksamtes gefällt. Seit der im Vorgriff auf die Bebauung vorgenommenen vollständigen Beräumung der Flächen im Sommer 2013 präsentiert sich das Gelände als vegetationslose Brachfläche ohne nennenswerte Lebensraumfunktionen für Flora und Fauna.

Bei der gebietsübergreifenden Untersuchung der Fauna vor der Beräumung einzelner Flächen wurden in fünf Fachgutachten (Vögel, Fledermäuse, Stechimmen, Laufkäfer, Zauneidechsen) einige geschützte und Rote-Liste-Arten nachgewiesen, deren Vorkommen sich teilweise auch auf die Flächen im Plangebiet erstreckte. Insbesondere dem Bereich entlang des Schifffahrtskanals wurde

eine hohe Bedeutung im Biotopverbund zuerkannt. Infolge der Beräumung ist von einer vollständigen Verdrängung der ansässigen Arten auszugehen. Verstöße gegen die Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes liegen jedoch nicht vor.

Die Böden des Plangebiets waren vor der Beräumung zu gut 50% versiegelt. Die obersten Bodenschichten weisen eine geringfügig erhöhte Belastung mit Schadstoffen auf.

Das Gebiet ist von der Heidestraße her stark mit Lärm und Luftschadstoffen belastet. Im straßennahen Bereich überschreiten die Lärmpegel die Schwellen der Gesundheitsgefährdung.

Bei vollständiger Umsetzung der Planung wird sich der Versiegelungsgrad im Vergleich zum Zustand vor Beräumung des Geländes auf etwa 80 % erhöhen, die unversiegelten Flächen werden voraussichtlich überwiegend als Ziergrün gestaltet. Durch den Bebauungsplan und vertragliche Regelungen ist die Pflanzung von insgesamt 41 Laubbäumen auf den Bauflächen und weiteren 30 Straßenbäumen abgesichert. Ergänzend werden Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke und der Dachflächen getroffen. Mit diesen Maßnahmen werden auch neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen entstehen und zusätzliche Belastungen für das Lokalklima minimiert.

Zum Prognosehorizont 2025 wird die Belastung mit Lärm und Luftschadstoffen in den straßennahen Bereichen weiterhin hoch sein. Eine Überschreitung der Grenzwerte für Luftschadstoffe ist, ggf. unter Anwendung verkehrsorganisatorischer Maßnahmen, jedoch nicht zu erwarten. Zur Minderung der Lärmbelastung trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, mit denen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Durch die Ausbildung lärmrobuster Baustrukturen entstehen in den Blockinnenbereichen und zum Kanal hin ruhige Bereiche, die sich für die Außenraumnutzung und wohnungsnahe Erholung eignen.

Das Plangebiet kann nach gegenwärtigem Planungsrecht intensiv gewerblich genutzt werden. Die bei vollständiger Umsetzung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in die Schutzgüter waren insofern bereits vor der planerischen Entscheidung planungsrechtlich weitgehend zulässig, ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Planungsrechtlich bisher nicht zulässig ist das durch den Bebauungsplan 1-92 VE ermöglichte höhere Nutzungsmaß mit erheblich höheren Gebäuden. Die daraus resultierenden negativen lokalklimatischen Bedingungen werden durch Vorgaben zur Begrünung der Baugrundstücke verbessert.

III. PLANINHALT UND ABWÄGUNG

III.1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

III.1.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-92VE soll eine grundlegende städtebauliche Neuordnung, d.h. die Entwicklung von Wohngebäuden mit standortgerechter Einbindung einzelner gewerblich genutzter Einheiten (Büros, Einzelhandel, Gastronomie) und einer Kindertagesstätte auf bisher gewerblich genutzten Flächen 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 die umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen 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 Stadthafenquartier Europacity Berlin GmbH & Co. KG auf den Bauflächen östlich der Heidestraße Wohngebäude mit insgesamt gut 500 Wohneinheiten und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 80 m² sowie eine Kindertagesstätte mit ca. 65 Plätzen zu errichten. Unter allen Baublöcken sollen Tiefgaragen mit insgesamt ca. 270 Plätzen entstehen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1-92VE trifft Festsetzungen im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB.

Als Art der baulichen Nutzung setzt er Wohngebäude fest. Im ersten und zweiten Vollgeschoss werden weiterhin Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wie Büroräume oder Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke, entlang der Heidestraße auch Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften zugelassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, die die Anordnung der Baukörper weitgehend vorgeben. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die blockweise Festsetzung einer höchstzulässigen Grundfläche und einer höchstzulässigen Geschossfläche bestimmt.

Die Höhe der künftigen Baukörper wird durch die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse und abschnittsweise durch ergänzende maximale Gebäudehöhen (Oberkanten) begrenzt.

Die überwiegend der Erschließung der geplanten Wohngebäude dienende Ringstraße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Ihre Übergabe nach endgültiger Herstellung an das Bezirksamt Mitte wird in einem Erschließungsvertrag geregelt.

Ergänzend werden Regelungen zur Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen in den Baugebieten getroffen sowie Gestaltungsregelungen zu Werbeanlagen.

Schließlich berücksichtigt der Bebauungsplan Umweltbelange, indem er Regelungen zur Dachbegrünung, zu Baumpflanzungen, zur Begrünung der Baugrundstücke, zur Erdüberdeckung von Tiefgaragen, zum Lärmschutz und zur Luftreinhaltung trifft.

III.1.2 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhabenbereich entspricht dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1-92 VE.

Die Inhalte und Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans entsprechen denen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, d.h. die beiden Dokumente sind hinsichtlich ihres Inhalts identisch. Auf eine Beschreibung der Inhalte kann daher an dieser Stelle verzichtet werden. Sie ergeben sich aus den Ausführungen im Kapitel III.3 dieser Begründung.

Die Erschließung der Wohngebäude (Zufahrt zu den Tiefgaragen und Medienerschließung) erfolgt über eine neue Straßenschleife mit zwei Anschlusspunkten an die Heidestraße. Die Herstellung dieser Erschließungsstraße wird im Durchführungsvertrag sowie in einem separaten Erschließungsvertrag rechtlich abgesichert.

Die potenziellen verkehrlichen Auswirkungen der Neubebauung wurden im Gesamtzusammenhang der angestrebten Gebietsentwicklung beiderseits der Heidestraße untersucht. Die durchgeführten Leistungsnachweise zeigen, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen über die derzeit im Ausbau befindliche Heidestraße abgewickelt werden kann (vgl. Kap. IV.4).

Auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans verpflichtet sich die Vorhabenträgerin in einem Durchführungsvertrag u.a. zur Realisierung des Vorhabens in einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungskosten.

III.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31) stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche M2 dar.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Entwicklung von Wohnbauflächen aus einer gemischten Baufläche M2 entspricht gemäß den Ausführungsvorschriften des Flächennutzungsplans dem Regelfall, wenn im Gesamtgefüge der Charakter einer gemischten Baufläche erhalten bleibt. Durch die nördlich und südlich des Plangebietes 1-92VE vorgesehenen Bauprojekte mit rein gewerblicher oder Mischnutzung (z.B. elfgeschossiges Bürogebäude nördlich des Plangebietes am zentralen Stadtplatz) ist dies hier der Fall.

Die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92 VE (Bauland „Wohnen“) sind mit einer Festsetzung als allgemeines Wohngebiet vergleichbar und daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar.

Beiderseits des Berlin-Spandauer-Schifffahrtskanals ist ein übergeordneter Grünzug in symbolischer Breite dargestellt. Eine verbindliche Breite des Grünstreifens ist damit nicht vorgegeben. Zwischen der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92VE und dem Kanal verbleibt ein im Mittel 10 m breiter Streifen mit zwei Aufweitungen in Verlängerung der Planstraßen 2.1 und 2.3, der im angrenzenden Bebauungsplan 1-62b als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Uferweg“ festgesetzt werden soll. Neben der eigentlichen Wegeverbindung sind hier vor allem in den Aufweitungsflächen sowie an verschiedenen anderen Stellen im weiteren Verlauf des Uferwegs nach Norden und Süden auch begleitende Grünbereiche geplant.

III.3 Begründung einzelner Festsetzungen

III.3.1 Art der baulichen Nutzung

III.3.1.1 Wohngebäude mit weiteren zulässigen Nutzungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1-92 VE setzt für das Plangebiet, das zugleich der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist, keine Baugebiete nach BauNVO fest, sondern definiert positiv durch die textliche Festsetzung Nr. 1 die im Bauland allgemein zulässigen Nutzungen, um eine bessere Feinsteuerung zu erreichen, als es die Gliederungsmöglichkeiten des § 1 BauNVO eröffnen. Dies ist gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB zulässig.

Gemäß den Projektplänen der Vorhabenträgerin werden im Bauland Wohngebäude allgemein 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. Im angrenzenden Bebauungsplan 1-62b sind nördlich des Plangebietes ebenfalls Wohngebiete entlang des Berlin-Spandauer-Schifffahrtskanals vorgesehen und auf den Bauflächen entlang der Heidestraße wird durch die Festsetzung von Mischgebieten nördlich und südlich des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92 VE neben gewerblichen Nutzungen auch ein annähernd gleichwertiger Wohnanteil angestrebt. Die allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92VE entspricht somit dem Planungskonzept für den Bereich östlich der Heidestraße und Konflikte mit der Umgebung sind nicht zu erwarten.

Weil die künftigen Bauflächen durch die geplante ringförmige Erschießungsstraße voneinander getrennt sind, erhalten sie die Bezeichnung „Wohnen 1“, „Wohnen 2“ und „Wohnen 3“.

Im ersten und im zweiten Vollgeschoss der Wohngebäude werden zusätzlich Büroräume bzw. Räume für freie Berufe sowie 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 käme. Aus diesem Grund werden die Räume für freie Berufe auf das erste und zweite Vollgeschoss beschränkt. Dies führt zu einer der Hauptnutzung ‚Wohnen’ untergeordneten Bedeutung und sichert so das Planungsziel der Schaffung von Wohnraum in innerstädtischen Lagen. Auch eine schleichende Tertiärisierung, bei der die Wohnungen zu einem großen Teil in Räume für freie Berufe umgewandelt werden, wird damit ausgeschlossen.

Weiterhin sind in den Gebäuden entlang der Heidestraße Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe im ersten Vollgeschoss, also im Erdgeschoss der Wohngebäude zulässig. Diese Nutzungen erweitern das in innerstädtischen Wohngebieten übliche Nutzungsspektrum und entsprechen der angestrebten Straßentypologie. Eine öffentlichkeitswirksame Nutzung und damit Belebung der Erdgeschosszonen an der Heidestraße ist gestalterisch und stadtstrukturell erwünscht und wird durch entsprechende Gestaltungsbindungen im Durchführungsvertrag (4,5 m hohe Erdgeschosszone, kein Gebäudesockel) befördert. Auch in anderen Bereichen des Plangebietes sind die genannten Nutzungen im ersten Vollgeschoss ausnahmsweise zulassungsfähig. Ihre Standortverträglichkeit ist im Einzelfall nachzuweisen.

III.3.1.1.1 Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf den Immissionsschutz

Im Plangebiet besteht eine erhebliche Vorbelastung durch Straßen- und Schienenverkehrslärm. Das prognostizierte Verkehrsaufkommen für die Heidestraße bis zum Jahr 2025 (einschließlich des zusätzlichen Verkehrs aus der Gebietsentwicklung der gesamten Europacity) und der zusätzliche Schienenverkehrslärm der ca. 200 m westlich der Heidestraße verlaufenden Bahnanlagen, führen dann unmittelbar an der Heidestraße zu Lärmbelastungen von bis zu 74 dB(A) am Tag und bis zu 68 dB(A) in der Nacht. Auch die rechtwinklig zur Heidestraße hin angeordneten Blockaußenkanten sind im Nahbereich der Heidestraße hohen Lärmbelastungen bis zu 69 dB(A) tags und bis zu 63 dB(A) nachts ausgesetzt (ALB – Akustik Labor Berlin „Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92 VE im Bezirk Mitte von Berlin“, Mai/Juli 2014). Auf den Bauflächen am Berlin-Spandauer-Schifffahrtskanal und in den Blockinnenbereichen entstehen demgegenüber vergleichsweise ruhige Wohnbereiche.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – sehen für allgemeine Wohngebiete tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) als Obergrenze der zumutbaren Belastung durch Verkehrslärm an. Mit den bestehenden und prognostizierten Lärmbelastungen werden im Lärmeinzugsbereich der Heidestraße sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005-1 und teilweise auch die gesundheitsrelevanten Schwellenwerte der 2. Stufe des Lärmaktionsplans Berlin (65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts) sowie die gerichtlich bestätigten Schwellen der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts überschritten.

Die allgemeine Zulässigkeit von Wohngebäuden entlang der Heidestraße erfordert daher umfassende Schallschutzmaßnahmen, um trotz der hohen Lärmbelastung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können. Eine ausführliche Abwägung zum Immissionsschutz und eine Darstellung der Schallschutzfestsetzungen erfolgt im Abschnitt III.3.5 dieser Begründung. Mit den getroffenen Festsetzungen wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein ausreichender Schallschutz gewährleistet.

III.3.1.1.2 Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen

Im Plangebiet sollen rund 500 Wohneinheiten entstehen. Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte mit 2,0 Personen je Wohneinheit sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-92VE etwa 1.000 Bewohner zu erwarten.

Soziale Infrastruktur

Für die Ermittlung des künftigen Platzbedarfs in Kindertagesstätten und Grundschulen wird entsprechend der Empfehlungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom März 2014 eine Jahrgangsstärke von 1 % der Wohnbevölkerung (also 10 Kinder je Altersjahrgang) für den Langzeitbedarf an Betreuungsplätzen zugrunde gelegt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans entsteht somit ein rechnerischer Bedarf von 45 Betreuungsplätzen in Kindertagesstätten (durchschnittlich 75 % Versorgungsgrad für 6 Jahrgänge) und von 60 Grundschulplätzen mit ergänzender Hortbetreuung (100 % Versorgung für 6 Jahrgänge).

Der bebauungsplanbedingte Bedarf an Plätzen in Kinderbetreuungseinrichtungen soll durch den Bau einer Kindertagesstätte mit 65 Plätzen im Plangebiet abgedeckt werden. Die zusätzlichen Platzkapazitäten können ggf. kurzfristige Bedarfsspitzen abdecken und dienen längerfristig der Mitversorgung angrenzend geplanter Wohnungsbauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungs-

plans 1-62b. Die Realisierung der Kindertagesstätte wird im Durchführungsvertrag (Projektpläne) in Kombination mit dem städtebaulichen Vertrag zum 1-62 b abgesichert.

Der für das gesamte Neuordnungsgebiet Heidestraße errechnete Bedarf an Grundschulplätzen begründet dagegen nicht die Tragfähigkeit einer eigenen (mindestens zweizügigen) Grundschule. Der Platzbedarf soll deshalb in den Nachbarquartieren abgedeckt werden. Zur Verbesserung der Versorgungssituation ist dafür im Einzugsbereich des Plangebietes entweder durch Qualifizierung und Ausbau vorhandener Standorte oder die Errichtung eines modularen Ergänzungsstandortes die Schaffung der zusätzlich benötigten Grundschulplätze vorgesehen. Die Herstellung dieser Schulplätze wird bebauungsplanübergreifend mit den Gebietsentwicklern im Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan 1-62b vom 9. Dezember 2014 geregelt.

Die nächst gelegenen vorhandenen Grundschulen befinden sich in Wedding in der Tegeler Straße (Brüder-Grimm-Schule), in Moabit in der Rathenower Straße (Kurt-Tucholsky-Grundschule) und in der Paulstraße (Moabiter Grundschule, Anne-Frank-Grundschule) und in Mitte in der Hannoverschen Straße (Grundschule Neues Tor) jeweils in einer Fuß-/Radwegeentfernung von etwa 1,5 bis 2 km. Von den Oberschulen liegen die Moses-Mendelssohn-Gemeinschaftsschule in der Stephanstraße und das Theodor-Heuss-Gymnasium in der Quitzowstraße mit jeweils etwa 1.200 m Fuß-/ Radwegelänge dem Plangebiet am nächsten.

Grünflächen und Kinderspielplätze

Ausgehend von etwa 1.000 Bewohnern im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92VE ergibt sich ein Bedarf von 6.000 m² wohnungsnahen und 7.000 m² siedlungsnahen Grünflächen sowie 1.000 m² öffentliche Kinderspielplatzfläche (netto) zuzüglich Rahmengrün. Der Bedarf an wohnungsnahen Grünflächen und öffentlichen Kinderspielplätzen kann im Einklang mit der touristischen Nutzung durch die im angrenzenden Bebauungsplan 1-62b vorgesehene Parkanlage mit Kinderspielplatz südlich des Nordhafens und die Grün- und Freiflächen im Bereich des Uferwegs und des zentralen Stadtplatzes abgedeckt werden, auch wenn für diese eine Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vorgesehen ist. Die Zweckbestimmung als „Fußgängerbereich“ bzw. „Uferweg“ lässt die Anlage von entsprechenden Aufenthaltsbereichen durchaus auch in einer Verkehrsfläche zu.

Weiterhin ist der bauordnungsrechtliche Nachweis von insgesamt rund 2.000 m² Kinderspielplatzflächen auf den Wohngrundstücken zu erbringen. Im Bauland mit der Bezeichnung „Wohnen 1“ und „Wohnen 3“ stehen dafür ausreichende und geeignete Flächen in den Blockinnenbereichen zur Verfügung. Die Bewohner im Bauland mit der Bezeichnung „Wohnen 2“ werden dagegen aufgrund der geringen Grundstücksgröße zumindest teilweise auf die Mitnutzung von Spielflächen in den angrenzenden Baufeldern angewiesen sein.

III.3.1.2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-92VE werden keine Baugebiete im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen kann somit nicht aus den Bestimmungen der §§ 12 und 14 BauNVO abgeleitet werden. Da diese Nutzungen teilweise zur Realisierung des Vorhabens erforderlich sind, werden sie explizit textlich festgesetzt. Der Begriff der Nebenanlagen ist dabei entsprechend § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zu bestimmen.

Im Bauland mit der Bezeichnung „Wohnen 1“, „Wohnen 2“ und „Wohnen 3“ wird die Anordnung der benötigten Stellplatzflächen ausschließlich in Tiefgaragen zugelassen. Dadurch können in den Blo-

ckinnenbereichen ruhige wohnungsbezogene Freiflächen mit hoher Freiraum- und Aufenthaltsqualität geschaffen werden, die weder durch die Flächeninanspruchnahme für oberirdische Stellplätze noch durch die mit dem Fahrverkehr und Einparkvorgängen verbundenen Geräuschemissionen beeinträchtigt werden.

Die Zahl der Stellplätze wird auf den durch die Nutzung verursachten Bedarf beschränkt, um den durch das Vorhaben bedingten Kfz-Verkehr zu minimieren. Die Projektplanungen sehen insgesamt ca. 270 Stellplätze (davon 14 barrierefrei) für die Wohngebäude und die integrierten Nicht-Wohnnutzungen vor. Dies entspricht einem Ansatz von gut 0,5 Stellplätzen je Wohn- bzw. Gewerbeeinheit und berücksichtigt die sehr gute Erschließungsqualität durch den ÖPNV. Zudem sind in den Tiefgaragen und in der Erdgeschosszone der Gebäude Stellplätze für Fahrräder vorgesehen, weitere Fahrradabstellanlagen sind in den Blockinnenbereichen geplant.

Eine bedarfsgerechte Gebietsversorgung mit Stellplätzen für Pkw und Fahrräder in Tiefgaragen ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht möglich, weshalb der Bebauungsplan weite Teile der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zeichnerisch für eine Unterbauung mit Tiefgaragen privilegiert (vgl. III.3.3.4). Die höchstzulässige Größe der einzelnen Tiefgaragen wird durch die textliche Festsetzung Nr. 3 aber bauflächenbezogen soweit eingeschränkt, dass die in § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung vorgegebene Kappungsgrenze einer Grundflächenzahl von 0,8 weitgehend eingehalten wird.

Durch die Festsetzung von Tiefgaragenflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird zugleich der Ausschluss oberirdischer Stellplätze kompensiert.

Die allgemeine Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird durch die textliche Festsetzung Nr. 7 beschränkt auf Nebenanlagen, von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen. Damit soll sichergestellt werden, dass vor allem die Vorgartenbereiche frei von Baulichkeiten wie Geräte- oder Fahrradschuppen, überdachte Müllsammelplätze o.ä. bleiben, die zu einer optischen und funktionalen Beeinträchtigung führen würden. Um derartige Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, aber im begründeten Einzelfall (z.B. im Zusammenhang mit der Nutzung der Kita-Freiflächen im Blockinnenbereich) zu ermöglichen, sieht der vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Genehmigungsfähigkeit im Ausnahmetatbestand vor. Dies ermöglicht auch für die Zukunft bei sich ändernden Nutzeranforderungen eine gewisse Flexibilität, die bei einer starren Orientierung am Vorhaben, wie es der Planung zugrunde liegt, nicht gegeben wäre.

III.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch zeichnerische und textliche Festsetzungen und orientiert sich am städtebaulichen Konzept.

Die in der Planzeichnung durch Baugrenzen umfasste überbaubare Grundstücksfläche bildet zusammen mit den für vortretende Bauteile (Balkone und Loggien) privilegierten Flächen als erweiterte Baukörperausweisung den Rahmen der höchstzulässigen Grundfläche und wird durch eine ergänzende numerische Festsetzung noch geringfügig weiter eingeengt. Zur weiteren Bestimmung des Nutzungsmaßes werden die Zahl der Vollgeschosse und die bauflächenbezogene höchstzulässige Geschossfläche festgesetzt.

Die Berechnungen und die Definition von Grund- und Geschossfläche sowie Grund- und Geschossflächenzahl erfolgt analog zu § 19 und § 20 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

III.3.2.1 Zulässige Grundfläche, Grundflächenzahl

Die zulässige Grundfläche wird für die drei Baulandflächen individuell bestimmt und ermöglicht die uneingeschränkte Umsetzung der vorliegenden Projektplanung.

Im Bauland mit der Bezeichnung „Wohnen 1“ wird numerisch eine zulässige Grundfläche von 3.900 m² festgesetzt. Bezogen auf die 6.413,5 m² große Baulandfläche entspricht dies einer Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,6. Damit wird die in § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete benannte Obergrenze der GRZ von 0,4 um 0,2 überschritten. Die erreichte Grundflächenzahl entspricht mit 0,6 der Obergrenze für Mischgebiete, in denen Wohnnutzungen ebenfalls allgemein zulässig sind.

Für das Bauland mit der Bezeichnung „Wohnen 2“ wird eine Grundfläche von 1.150 m², mithin eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,69 ermöglicht. Die etwas höhere Grundstücksausnutzung ist der mit 1.651 m² vergleichsweise kleinen Baulandgröße geschuldet und erscheint im Hinblick auf die angrenzenden Freiflächen der Uferpromenade und des Kanals vertretbar.

Für das Bauland mit der Bezeichnung „Wohnen 3“ beträgt die zulässige Grundfläche 5.300 m², was bezogen auf die 9.631 m² große Baulandfläche einer GRZ von 0,55 entspricht. Gemessen an den in § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung benannten Obergrenzen wird die GRZ für allgemeine Wohngebiete damit überschritten.

Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf 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, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden und im Bebauungsplan können auch abweichende Bestimmungen getroffen werden.

Da die Baunutzungsverordnung für vorhabenbezogene Bebauungspläne keine verpflichtende Anwendung findet, werden die Überschreitungsmöglichkeiten im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-92VE für jede Baulandfläche explizit textlich festgesetzt. Die im Bauland „Wohnen 1“ insgesamt ermöglichte Grundfläche entspricht einer Grundflächenzahl von 0,8 und kann - in Ergänzung der Hauptbaukörper - durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mit ihren Zufahrten, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, in Anspruch genommen werden. Im Bauland „Wohnen 2“ entspricht die zulässige Grundfläche bei Unterbauung mit Tiefgaragen einer Grundflächenzahl von 0,81. Im Bauland „Wohnen 3“ wird zusammen mit spezifischen Überschreitungsmöglichkeiten (siehe unten) insgesamt eine Grundfläche von 8.020 m², mithin eine Grundflächenzahl von 0,83 ermöglicht.

Eine solche Überschreitungsmöglichkeit ist vor allem notwendig, um die geplanten Tiefgaragen realisieren zu können und damit eine bedarfgerechte Ausstattung der Wohnungen mit Stellplätzen zu erreichen. Durch den gleichzeitigen Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen auf den privaten Wohngrundstücken und die geforderte Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, können negative Folgen für die Umwelt gemindert und eine angemessene Aufenthaltsqualität und Wohnruhe vor allem in den Blockinnenbereichen sichergestellt werden.

Im Bauland mit der Bezeichnung „Wohnen 3“ werden spezifische Überschreitungen mit einem Flächenumfang von höchstens 320 m² für die Anlage von Platzflächen vor einzelnen in der textlichen Festsetzung Nr. 3 definierten Gebäudeabschnitten ermöglicht: Vor der südlichen, seitlichen Außenwand des Gebäudes an der Heidestraße (zwischen den Punkten N und O) sollen im Erdgeschoss

Ladengeschäfte entstehen und die befestigten Platzflächen in Erweiterung des Gehwegs für Warenauslagen und das Betrachten von Schaufensterauslagen genutzt werden können. Gegenüber dem Uferweg am Schifffahrtskanal (zwischen den Punkten U und V) sollen die privaten Grundstücksflächen im Vorfeld der Bebauung einer optischen Verbreiterung des hier sehr schmalen Uferwegs dienen. Außerdem wird im Eckbereich Döberitzer Grünzug/Uferweg eine öffentlichkeitswirksame Erdgeschossnutzung angestrebt und über die zulässige Anlage von Platzflächen (auch zwischen den Punkten T' und U) z.B. das Aufstellen von Tischen und Stühlen eines gastronomischen Betriebes ermöglicht. In den benannten Bereichen ist eine Befestigung und damit Versiegelung der privaten Grundstücksflächen ausdrücklich erwünscht und durch entsprechende gestalterische Vorgaben im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

III.3.2.2 Zulässige Geschossfläche, Geschossflächenzahl

Die zulässige Geschossfläche wird individuell für jede Baulandfläche numerisch festgesetzt und ermöglicht die uneingeschränkte Umsetzung der vorliegenden Projektplanung.

Im Bauland mit der Bezeichnung „Wohnen 1" wird die zulässige Geschossfläche auf 20.000 m² begrenzt. Bezogen auf die 6.413,5 m² große Baulandfläche entspricht dies einer Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO von 3,11. Im Bauland mit der Bezeichnung „Wohnen 2" wird eine Geschossfläche von 5.520 m² ermöglicht. Dies entspricht, bezogen auf die 1.651 m² große Baufläche, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,34. Für die 9.631 m² große Baulandfläche mit der Bezeichnung „Wohnen 3" beträgt die zulässige Geschossfläche 29.700 m², was einer GFZ von 3,08 entspricht.

Die angestrebte innenstadttypisch hohe Bebauungsdichte ist städtebaulich begründet und überschreitet erheblich die in § 17 der Baunutzungsverordnung benannten Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung. Um diese Dichte nicht durch die Realisierung von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen faktisch weiter zu erhöhen, sind diese Räume nach Maßgabe der textlichen Festsetzung Nr. 2 bei der Ermittlung der Geschossfläche anzurechnen.

III.3.2.3 Begründung des Maßes der baulichen Nutzung

<u>Umfang der Nutzungsmaßüberschreitungen nach § 17 BauNVO</u>

Auch wenn der Gesetzgeber vorhabenbezogene Bebauungspläne ausdrücklich von den Vorgaben der Baunutzungsverordnung und damit auch von den einzuhaltenden Obergrenzen der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO freistellt, haben die dort angegebenen Obergrenzen Leitlinien- und Orientierungsfunktion.

Legt man für die Bauflächen die Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete zu Grunde, so wird die zulässige GRZ und GFZ überall überschritten, wie die nachfolgende Tabelle zeigt.

Der Bebauungsplan ermöglicht auf den einzelnen Bauflächen folgende Nutzungsmaße:

Baugebiet	Größe	Grundfläche/ GRZ	Geschossfläche/ GFZ	zum Vergleich: Obergrenze gem. § 17 BauNVO
Bauland „Wohnen1“	6.413,5 m²	3.900 m² 0,6	20.000 m² 3,11	0,4 /1,2
Bauland „Wohnen 2“	1.651 m²	1.150 m² 0,69	5.520 m² 3,34	0,4 /1,2
Bauland „Wohnen 3“	9.631 m²	5.300 m² 0,55	29.700 m² 3,08	0,4 /1,2

Eine Überschreitung der in § 17 Abs. 1 festgelegten Obergrenzen der Nutzungsmaße ist nach § 17 Abs. 2 BauNVO dann zulässig, wenn städtebauliche Gründe dafür vorliegen und die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen.

Vorliegen städtebaulicher Gründe

Die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO ist im vorliegenden Fall vor allem durch die besonderen Umstände des neu überplanten Gebiets begründet. Die herausgehobene zentrale, hervorragend erschlossene und auch aufgrund ihres Wasserbezuges besonders attraktive Lage der Europacity bietet einmalige Chancen für die Realisierung eines neuen urbanen Stadtquartiers mit einem hohen Anteil an stark nachgefragten innerstädtischen Wohnungen in der Mischung mit anderen Nutzungen von gesamtstädtischer Bedeutung. Wegen der durch Bahnanlagen und Wasserstraßen stadträumlich relativ isolierten Lage des gesamten Neuordnungsbereichs beiderseits der Heidestraße können diese Ziele jedoch nur dann realisiert werden, wenn mit den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen ein eigenständiges Stadtquartier mit einigem Gewicht und entsprechender innenstadttypisch dichter Bebauung ermöglicht wird.

Vorrang der Innenentwicklung

Aufgrund der herausgehobenen Innenstadtlage und der besonderen Erschließungsgunst in unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofs, wo mehrere innerstädtisch bedeutsame S-Bahn- und Regionalbahnlinien sowie die U-Bahn verkehren, ist hier im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 1 BauGB eine hohe Ausnutzung von Bebauungspotenzialen der Innenentwicklung städtebaulich geboten. Dies entspricht auch den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und den Zielen des Flächennutzungsplans, die dem Vorrang der Innenentwicklung und dem Flächenrecycling eine hohe Bedeutung beimessen, um die Inanspruchnahme wertvoller Freiflächen im städtischen Außenraum zu minimieren. Bei der Konzeption des neuen Stadtquartiers wurde deshalb besonderer Wert auf eine flächensparende und damit bodenschonende Bebauungsstruktur gelegt.

Schaffung von nachfragegerechtem Wohnraum
In Berlin sind seit geraumer Zeit erhebliche Engpässe auf dem Wohnungsmarkt festzustellen, die sich nach den aktuellen Bevölkerungsprognosen in den kommenden Jahren noch verschärfen werden. Stark nachgefragt werden u.a. Wohnungen in attraktiven Innenstadtlagen. Diese Nachfrage führt angesichts des begrenzten Angebots bereits zu Preiserhöhungen und damit Verdrängungsprozessen in zentralen Stadtgebieten. Im Bereich der Europacity bietet sich nun die Möglichkeit, relativ kurzfristig und in erheblicher Größenordnung neuen Wohnraum zu schaffen und somit umliegende Wohngebiete zu entlasten. Eine nennenswerte Entlastungswirkung setzt jedoch voraus, dass die nachgefragten urbanen Qualitäten in dieser stadträumlich relativ isolierten Lage auch tatsächlich geschaffen werden. Voraussetzung dafür ist die Realisierung eines urban gemischten Stadtquartiers von einigem Gewicht mit einer Anzahl von Wohnungen und auch Arbeitsplätzen, die ausreichend tragfähig ist für eine Basisversorgung mit Einkaufsgelegenheiten, Dienstleistungen und Kinderbetreuungseinrichtungen vor Ort. Die Einordnung eines hohen Wohnanteils, der aufgrund der veränderten Nachfragesituation zunehmend an stadtentwicklungspolitischer Bedeutung gewinnt, eingebunden in eine urbane Mischung mit einer größeren Zahl von Arbeitsplätzen sowie mit kulturellen Nutzungen, Einzelhandel und Gastronomie, ist unter Einhaltung der in der Baunutzungsverordnung festgelegten Obergrenzen der baulichen Dichte nicht annähernd erreichbar - es könnte kaum ein Drittel der geplanten Wohnungen errichtet werden.

Lagebedingte Notwendigkeit eines eigenständigen Stadtquartiers
Trotz der hohen Lagegunst stellen der ungünstige langgestreckte Flächenzuschnitt des Neuordnungsbereichs, eingeengt durch die stadträumlichen Barrieren der Bahnanlagen und des Berlin-Spandauer-Schifffahrtskanals und zudem in Längsrichtung zweigeteilt durch eine hoch frequentierte Hauptverkehrsstraße, ein erhebliches Entwicklungshemmnis dar. Es besteht die Gefahr, dass der Bereich zu einem reinen Transitraum mit austauschbarer Randbebauung verkommt und die Heidestraße primär als Transitstrecke von und zum Hauptbahnhof wahrgenommen wird. Dies gilt es mit den Mitteln der Bauleitplanung zu verhindern.

Um stattdessen ein eigenständiges Stadtquartier mit eigener Identität zu entwickeln, das seiner herausgehobenen Lage im stadträumlichen Gefüge gerecht wird, bedarf es eines gewissen baulichen Gewichtes, das die Ausbildung seiner Eigenständigkeit und Identität ermöglicht. Um dem neuen Quartier dieses eigenständige Gewicht zu verleihen und die lagebedingten Nachteile zu kompensieren, ist eine Bebauungsdichte deutlich oberhalb der Werte des § 17 BauNVO erforderlich. Würden diese eingehalten, stünde die Entwicklung des Plangebiets als eigenständiges Quartier mit einer besonderen Identität und gebietsbezogenen Einrichtungen der Nahversorgung und der sozialen Infrastruktur in Frage, denn die Anzahl der künftigen Bewohner und Beschäftigten würde nicht ausreichen, um z.B. Kindertagesstätten, größere Lebensmittelgeschäfte, Ärzte und Apotheken Wohnort nah im Gebiet anzusiedeln. Aufgrund der stadträumlich isolierten Lage des Plangebiets wäre damit die Erreichbarkeit solcher Angebote in zumutbarer Entfernung in Frage gestellt und die Akzeptanz des neuen Stadtquartiers als Wohnstandort würde sich erheblich verringern.

Angemessene bauliche Gestaltung
Nach den bereits festgesetzten Bebauungsplänen, mit deren Umsetzung an verschiedenen Stellen begonnen wurde, ist im Umfeld des Berliner Hauptbahnhofs eine städtebauliche Struktur im Entstehen begriffen, die durch eine der stadträumlichen Lage im Zentrum der Metropole angemessene Bebauung mit einer differenzierten, die Berliner Traufhöhe punktuell auch deutlich überschreitenden Höhenentwicklung gekennzeichnet ist. Das Hochhaus eines Mineralölkonzerns unmittelbar südwestlich des Plangebiets ist hierfür ein Beispiel. Der beschlossene Masterplan für den Neuord-

nungsbereich definiert einen städtebaulichen Rahmen, der auch die Nachbarschaft dieser zentrumstypisch dichten Bebauung berücksichtigt.

Freihaltung von umfangreichen öffentlich nutzbaren Flächen
Die vorgesehene bauliche Dichte in den Baugebieten ermöglicht es, an wichtigen Stellen im Quartier größere Bereiche von Bebauung freizuhalten und der Bevölkerung zur Nutzung zu überlassen. Östlich der Heidestraße werden rund 32.200 m², d.h. knapp 20 % der Flächen für öffentliche Grünflächen und die Herstellung attraktiver Platzflächen und Wegeverbindungen planungsrechtlich gesichert. Dies betrifft vor allem auch den Wasserzugang zum Berlin-Spandauer-Schifffahrtskanal. Der derzeit für eine öffentliche Nutzung zwischen der Kieler Brücke und dem ehemaligen Hamburger Bahnhof kaum zugängliche Kanal soll durch die Anlage einer begrünten Uferpromenade als Stadt- und Erholungsraum erlebbar gemacht und in das übergeordnete öffentliche Grün- und Wegesystem eingebunden werden. Zusammen mit der zentralen Platzfläche kann hier ein zusätzliches attraktives Naherholungsziel geschaffen werden. Mit Blick auf die angrenzenden Kulturellen Einrichtungen im sogenannten Kunst-Campus entsteht insbesondere auch für den Tourismus ein neuer Anziehungspunkt.,.

Stadtwirtschaftliche Tragfähigkeit der Gesamtmaßnahme
Die stadtwirtschaftliche Tragfähigkeit der Gesamtmaßnahme wäre bei Verzicht auf die im Plan vorgesehene Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO vor dem Hintergrund des erforderlichen Aufwandes für die städtebauliche Neuordnung und Reaktivierung des Gebiets (Umbau der der Heidestraße, Realisierung der öffentlichen Grün- und Platzflächen, Erkundung und Beräumung von Altlasten, Abrissmaßnahmen…) in Frage gestellt, so dass der städtebauliche Missstand einer nicht lagegerechten Fehlnutzung eines gut erschlossenen Innenstadtbereichs als extensives Gewerbegebiet mit stark negativen Auswirkungen auf das Stadtbild und die Entwicklungsfähigkeit angrenzender Flächen fortbestehen würde. Dabei geht es nicht um die wirtschaftliche Verwertung einzelner Grundstücke, die im Übrigen städtebaulich nicht relevant wäre, sondern um die Umsetzbarkeit einer durch den Senat von Berlin und den Bezirk Mitte gemeinsam beschlossenen, für die Gesamtstadt bedeutsamen Maßnahme der Stadtentwicklung und des Wohnungsbaus.

Umsetzung abgestimmter Wettbewerbsergebnisse
Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen qualifizierte stadtgestalterische und architektonische Lösungen in einer städtebaulich herausgehobenen Situation ermöglicht werden. Ausgangspunkt für das städtebauliche Konzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92 VE ist der „Masterplan Heidestraße“, der auf der Grundlage eines Wettbewerbsergebnisses in einem gemeinsam von Senat, Bezirk und Grundstückseigentümern getragenen Verfahren erarbeitet und vom Senat und vom Bezirk Mitte beschlossen wurde. Der Masterplan ist damit als „sonstige städtebauliche Planung“ im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Die im Masterplan pauschal für größere Teile des Neuordnungsbereichs vorgesehenen Dichtewerte (GFZ von 2,8 für die Baublöcke südlich des Stadtplatzes) und das Ziel der Einordnung von mindestens 1.800 Wohnungen in der gesamten Europacity gingen noch von einer gesamtstädtisch eher verhaltenen Nachfrage nach Wohnungen und innerstädtischen Büroflächen aus. Angesichts einer wieder auflebenden Nachfrage nach Wohnflächen in der Innenstadt, insbesondere aber zunehmender Einwohnerzahlen und einer Bevölkerungsprognose, die diesen Trend bestätigt, ergibt sich für Berlin die Herausforderung, in den nächsten Jahren das Bauvolumen in erheblichem Maße zu steigern. Die Europacity bietet hierfür aufgrund ihrer zentralen und gut erschlossenen Lage geeignete Flächen.

Für die Baublöcke südlich des Stadtplatzes wurde dieser veränderten Situation im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs und eines nachgeschalteten Realisierungswettbewerbs Rechnung getragen, durch die das städtebauliche Konzept des Masterplans ausgefüllt und weiterentwickelt wurde. Dabei wurde eine deutlich höhere Anzahl von Wohnungen im Plangebiet berücksichtigt, als ursprünglich im Masterplan vorgesehen. Dies wird erreicht durch größere Gebäudetiefen und abschnittsweise durch ein zusätzliches (siebtes) Vollgeschoss.

Die in den Wettbewerben ausgearbeiteten städtebaulichen und architektonischen Entwürfe zeigen, dass trotz der erhöhten Dichtewerte eine städtebaulich attraktive Bebauung mit qualitätvollen, auf öffentliche Grünflächen und Platzräume sowie auf geräumige private Blockinnenbereiche ausgerichteten Wohnungen und Arbeitsplätzen realisiert werden kann. Die vorgesehene bauliche Dichte ist geringer als in vielen stark nachgefragten Innenstadtquartieren Berlins und als in den umgebenden Quartieren von Moabit, Wedding und Mitte. Gerade in den lagebegünstigten Baublöcken in Wassernähe bietet sich die Chance, den dringend benötigten Wohnungsbau relativ kurzfristig zu realisieren und damit neue Bewohner in der Innenstadt zu anzusiedeln.

Im Übrigen kann davon ausgegangen werden, dass die Neubebauung vor allem solche (i.d.R. wahlfreien) Nutzergruppen anziehen wird, die sich in einer persönlichen Abwägung der besonderen Lage- und Umfeldqualitäten gegen die mit einer hohen Bebauungsdichte verbundenen Nachteile bewusst für diesen Innenstadtstandort entscheiden. Die für Innenstadtverhältnisse gute Wohnlage bei hervorragender Verkehrsanbindung, ein möglicher Freiraumbezug vieler Wohnungen und nicht zuletzt die Wasserlage am Berlin-Spandauer-Schifffahrtskanal mit der geplanten Uferpromenade und der zentralen Platzfläche mit direktem Wasserzugang werden dabei für viele der künftigen Bewohner ausschlaggebend sein.

Weitergehende Begründung für die Bauflächen im vorliegenden Bebauungsplan
Für die Bauflächen entlang der Heidestraße ist das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung städtebaulich auch dadurch begründet, dass in Verbindung mit der verbindlich vorgegebenen geschlossenen Bauweise und Mindestbauhöhe eine allseitig geschlossene Blockrandbebauung gewährleistet werden soll, die die Blockinnenbereiche gegenüber dem Straßenverkehrslärm abschirmt. Nur die Ausbildung geschlossener Baublöcke mit immissionsgeschützten Innenbereichen lässt im Lärmeinzugsbereich der Heidestraße die Errichtung von Wohnungen überhaupt zu.

Bei der Bestimmung des Dichtemaßes sind aber auch Gebäudetiefen zu berücksichtigen, die die Einordnung anderer innenstadttypischer Nutzungen, insbesondere von Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben sowie Büros in den unteren Geschossen ermöglichen.

Nicht zuletzt ist städtebaulich entlang der Heidestraße eine Bebauung erforderlich, die den Straßenraum überzeugend definiert und eine für eine breite innerstädtische Magistrale angemessene Höhenentwicklung aufweist. Angesichts der künftigen Straßenbreite von rund 38 m wird eine Bebauung mit bis zu 7 Vollgeschossen für standortverträglich erachtet, eine Bebauung mit weniger als 6 Vollgeschossen bzw. 19 m Gebäudehöhe - auch unter Schallschutzaspekten - dagegen als problematisch.

Auch für die weiter von der Heidestraße entfernt, aber immer noch in deren Lärmeinzugsbereich gelegenen Wohnnutzungen ist die Ausbildung einer geschlossenen Blockrandbebauung sinnvoll, um hier bereits vor Fertigstellung angrenzender Baublöcke die nötige Wohnruhe zu gewährleisten. Insofern war in Teilbereichen eine Abkehr vom ursprünglichen städtebaulichen Konzept (Büro ASTOC) auf Grundlage des Masterplans notwendig, das eine aufgelockerte Baustruktur mit Unterbrechungen vorsah. Diese Änderungen in der Baustruktur gehen zwangsläufig mit einer Erhöhung der baulichen Nutzungsmaße gegenüber der Vorgabe des Masterplans (durchschnittliche GFZ =

2,8) einher; innerhalb der Dichtewerte des § 17 BauNVO wäre lediglich eine drei- bis viergeschossige Blockrandbebauung mit vorstädtischem Charakter möglich.

Für die Baufläche am Berlin-Spandauer-Schifffahrtskanal soll mit der hohen baulichen Dichte trotz der geringen Tiefe des Baufeldes eine mit den übrigen Wohngebietsteilen entlang des Kanals harmonierende bis zu siebengeschossige Bebauung ermöglicht werden, die auch Bezug nimmt auf die am gegenüberliegenden Ufer realisierte Wohnbebauung mit acht Geschossen. Die unmittelbar angrenzenden unverbaubaren Freiflächen des Uferwegs und des Kanals, die öffentliche Nutzbarkeit der Promenadenflächen und nicht zuletzt die Wassernähe und die gegenüberliegende Grünfläche des Invalidenfriedhofs relativeren die hohe bauliche Dichte und gewährleisten hier dennoch eine sehr gute Wohnqualität.

Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Überschreitung der Obergrenzen der Nutzungsmaße nach § 17 Abs. 1 BauNVO setzt voraus, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Diese Voraussetzung ist vorliegend erfüllt. Der Bebauungsplan gewährleistet die notwendigen Sozialabstände sowie eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der geplanten Wohn- und Arbeitsstätten. In Bereichen mit ermöglichten Abstandsflächenunterschreitungen stellen Beschränkungen zur Anordnung von Fenstern sowie spezifische Grundrisslösungen den Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher (siehe Abschn. III.3.3.2).

Die weitgehende Einhaltung der nach § 17 BauNVO für Mischgebiete vorgegebenen Grundflächenzahl von 0,6 stellt zusammen mit der mittels Baugrenzen vorgegebenen Baukörperanordnung zur Freihaltung geräumiger zusammenhängender Blockinnenbereiche und dem Ausschluss oberirdischer Garagen und Stellplätze die Bereitstellung nutzbarer wohnungsbezogener Freiflächen auf den Grundstücken sicher. Diese sind ausreichend dimensioniert, um die erforderlichen Kinderspiel- und Aufenthaltsflächen (Freisitze) der geplanten Wohnbebauung aufnehmen zu können.

Bauliche Lärmschutzmaßnahmen und Festsetzungen zu schallschutzorientierten Grundrissen bzw. zum Einbau schallgedämmter Dauerlüftungseinrichtungen sowie Auflagen für die Anordnung von Außenwohnbereichen gewährleisten einen ausreichenden Schutz vor Straßen- und Schienenverkehrsimmissionen.

Auch die im angrenzenden Bebauungsplan gesicherten Freiflächen, vor allem die Uferpromenade und die südlich des Plangebietes gelegene Verkehrsflächebesonderer Zweckbestimmung – Fußgänger und Radfahrer mit ihrer Funktion als übergeordnete Grünverbindung tragen zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei. Sie relativieren die aus städtebaulichen Gründen erforderliche hohe bauliche Dichte auf den einzelnen Bauflächen und wirken sich positiv hinsichtlich der Belichtung und Belüftung der geplanten Wohnungen aus.

Ausgleichende Umstände und Maßnahmen

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-92 VE vorgesehene bauliche Dichte mit GFZ-Werten bis zu 3,3, wird durch die Freihaltung zusammenhängender Freiflächen in den Blockinnenbereichen der geplanten Baublöcke, die den Wohnungen zugute kommen sollen, im Grundsatz ausgeglichen. Eine entsprechende Anordnung der Baukörper wird mit den Bebauungsplanfestsetzungen weitestgehend vorgegeben. Die damit planungsrechtlich gesicherten lärmgeschützten privaten Freiflächen sind ausreichend groß, um die grundlegenden Anforderungen wie die Unterbringung von Kinderspiel- und Aufenthaltsflächen (Freisitze) sowie das Abstellen von Fahrrädern realisieren zu können. Die Pflicht zur Erdüberdeckung und zur gärtnerischen Anlage und Bepflanzung von Tiefgaragen und anderen nicht überbaubaren Grundstücksflächen trägt dazu bei, dass die Innenhöfe als wohnungs-

bezogene Freiflächen gut nutzbar sind. Insgesamt wird ein Freiflächenanteil von rund 40% der Grundstücksflächen zur Verfügung stehen.

Die Überschreitung der Dichteobergrenzen der BauNVO wird ferner durch die Schaffung öffentlicher Grün-, Platz und Wegeflächen im Geltungsbereichs des angrenzenden Bebauungsplans 1-62b (Erweiterung Nordhafenpark, Döberitzer Grünzug, Uferpromenade am Berlin-Spandauer-Schifffahrtskanal mit begleitenden Grünflächen, öffentlich nutzbare Grundstücksfreifläche im Mischgebiet nördlich des Hamburger Bahnhofs) relativiert und in ihren Auswirkungen ausgeglichen. Die Herstellung der öffentlichen Grün-, Platz- und Wegeflächen unter Berücksichtigung eines erheblichen privaten Finanzierungsanteils ist vertraglich gesichert.

Als weitere ausgleichende Maßnahmen im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO trifft der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1-92 VE Festsetzungen zur Dachbegrünung. Zusammen mit den oben benannten Begrünungsmaßnahmen bewirken diese Maßnahmen durch die Erhöhung des Vegetationsanteils sowie die Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser eine positive Beeinflussung des Kleinklimas und des Wasserhaushalts.

Auswirkungen auf die Umwelt

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Überschreitung des Nutzungsmaßes werden durch die Konzentration der überbauten Fläche, durch die Unterbringung von Stellplätzen unterhalb der Geländeoberfläche und die verpflichtende Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen (einschließlich der geforderten Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen) sowie von Dachflächen vermieden.

Die Verpflichtung zum Anpflanzen von insgesamt 41 Bäumen – davon mindestens 11 großkronige - leistet einen wichtigen Beitrag für die Biotopentwicklung und das Landschaftsbild und wirkt sich positiv auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima aus. Gegenüber dem jetzigen Zustand der vegetationslosen Fläche ergibt sich dadurch eine deutliche Verbesserung für den Naturhaushalt. Durch die festgesetzte extensive Begrünung der Dachflächen werden weitere Biotopflächen geschaffen und positive Wirkungen auf die klimatische Situation des Standortes erreicht.

Negative Auswirkungen auf lokale Populationen von besonders geschützten Arten müssen aufgrund der bereits erfolgten vollständigen Beräumung des Plangebietes und seiner Umgebung nicht befürchtet werden. Die ehemals vorhandenen Gebäude sind im Vorfeld ihres Abbruchs auf vorhandene Niststätten und das Vorkommen von Fledermäusen überprüft worden.

Somit ergeben sich auch artenschutzrechtlich keine nachteiligen Umweltauswirkungen.

III.3.2.4 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung der Bebauung im Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse und durch die Festsetzung von Gebäudehöhen (Oberkanten baulicher Anlagen) geregelt.

III.3.2.4.1 Zahl der Vollgeschosse

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92VE wird unter analoger Anwendung von § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO überwiegend eine höchstzulässige Zahl von sechs bzw. sieben Vollgeschossen festgesetzt und damit der zentralen Lage des Plangebietes und der Berlintypischen Vollgeschosszahl für Neubebauungen im Innenstadtbereich entsprochen. Die Zahl der

zulässigen Vollgeschosse wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans generell als Höchstmaß festgesetzt.

Die siebengeschossigen Gebäudeteile dienen der gestalterischen Betonung der Bebauung entlang der Hauptverkehrsstraße und der Akzentuierung der Gebäude-Silhouette im Uferbereich. Gegenüber dem Wettbewerbsergebnis erfolgte dabei für die höheren wasserseitigen Bauteile eine Reduzierung um jeweils ein Geschoss.

Der Bebauungsplan nimmt weitere Differenzierungen vor, die dem städtebaulichen Konzept der Architekten folgen: Im Bauland „Wohnen 1“ und „Wohnen 2“ wird die einheitliche Blockrandbebauung durch das Gestaltungsprinzip aufgesetzter Einzelbaukörper über einem durchlaufenden zwei- bis dreigeschossigen Gebäudesockel zumindest teilweise aufgelöst. Da dieses Gestaltungsprinzip auch als wettbewerbsentscheidendes Kriterium gewertet wird, Abweichungen von den bauordnungsrechtlichen Anforderungen an die Abstandsflächentiefen erfordert und im Nahbereich der Heidestraße zusätzlich maßgeblichen Einfluss auf die erforderlichen Schallschutzfestsetzungen hat, wird die Lage und Dimension der niedrigen Bauteile nicht allein im Rahmen der Projektplanung fixiert, sondern auch im Bebauungsplan genau bestimmt.

Eine Regelung zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse erscheint trotz der festgesetzten höchstzulässigen Oberkanten baulicher Anlagen (s.u.) geboten, um zu vermeiden, dass die festgesetzte Gebäudekubatur im Sinne einer Geschossflächenmaximierung durch zusätzliche Geschosse ausgefüllt wird. Städtebauliches Ziel ist es, dass die Wohngebäude großzügige Geschosshöhen von in der Regel mindestens 2,7 m aufweisen und gegenüber der Heidestraße ein repräsentatives erstes Vollgeschoss (Erdgeschoss) mit einer Höhe von mindestens 4,5 m entsteht. Die festgesetzten Oberkanten berücksichtigen dies.

III.3.2.4.2 Festgesetzte Oberkanten und Überschreitungsmöglichkeiten

Höchstzulässige Oberkanten

Die absolute Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der höchstzulässigen Oberkanten baulicher Anlagen unter analoger Anwendung des § 18 BauNVO bestimmt. Mit der so erreichten Begrenzung der Gesamthöhe wird ein Einfügen der geplanten Gebäude in die Höhenentwicklung der angrenzend geplanten Baugebiete und des gesamten Neuordnungsbereichs Europacity sichergestellt.

Die Oberkanten sind als absolute Höhen über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Als Bezugshöhen wurden im Rahmen der Abwägung die vorhandene mittlere Geländehöhe der jeweiligen Baufläche und die voraussichtliche Höhenlage der angrenzenden Verkehrsflächen gewählt. Die Ausgangshöhe liegt demnach bei 34,0 bis 34,4 m über NHN.

Für die sechsgeschossigen Gebäude entspricht die festgesetzte einheitliche höchstzulässige Oberkante von 55,8 m über NHN einer Gebäudehöhe von 21,5 m und damit in etwa der in Berlin typischen Traufhöhe. Für die siebengeschossigen Bauteile werden mit einer höchstzulässigen Oberkante von 59,4 m über NHN Gebäude bis zu 25 m Höhe zugelassen. Für den gegenüber dem Wettbewerbsergebnis deutlich in der Höhe zurückgenommenen Baukörper im Südosten des Plangebietes wird mit einer abweichenden Gebäudehöhe von bis zu 60,40 m über NHN weiterhin eine städtebauliche Akzentuierung in diesem Bereich ermöglicht.

Bedingt durch den Höhenunterschied zwischen Heidestraße und Uferpromenade von bis zu 80 cm im südlichen Baufeld ergeben sich im unmittelbaren Eckbereich Uferpromenade/ Döberitzer Grün-

zug bei einer Ausgangshöhe von 33,65 m über NHN für die dortigen Gebäudefassaden entsprechend abweichende Wandhöhen.

Für die mit zwei bzw. drei Vollgeschossen deutlich niedrigeren Gebäudeteile besteht keine städtebauliche Notwendigkeit zur Festsetzung einer maximalen Höhe.

Mindestbauhöhe

Im Lärmeinzugsbereich der Heidestraße wird aus Schallschutzgründen ergänzend zur Festsetzung der höchstzulässigen Oberkanten baulicher Anlagen auch eine Mindesthöhe bestimmt. Mit der Festsetzung einer mindestens erforderlichen Oberkante von 57,0 m entlang der Heidestraße und 53,9 m über NHN für die seitlich zur Heidestraße hin ausgerichteten Gebäudeteile wird eine ausreichende schallschützende Wirkung der geschlossenen Randbebauung für die Blockinnenbereiche abgesichert; die lediglich dreigeschossigen Gebäudeeinschnitte im Bauland „Wohnen 1“ müssen mindestens eine Bauhöhe von 45,0 m über NHN aufweisen.

Die notwendige Mindestbauhöhe wurde im Rahmen des Schallschutzgutachtens ermittelt (vgl. III.3.5). Für die weiter von der Heidestraße entfernt geplanten Wohngebäude ist nach Einschätzung der Schallschutzgutachter die Einforderung einer Mindestbauhöhe nicht erforderlich. Die festgesetzte Mindesthöhe muss mindestens durch die Blockaußenwände einschließlich Attika erreicht werden. Sie steht im Einklang mit der vorliegenden Projektplanung.

Überschreitung der festgesetzten Oberkanten

Für die baulichen Anlagen im Plangebiet werden in analoger Anwendung von § 16 Abs. 6 BauNVO nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vom festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorgesehen und eine Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Oberkanten von 55,8 m über NHN bis 60,4 m über NHN durch untergeordnete Bauteile eröffnet (textliche Festsetzung Nr. 4).

Die Überschreitung wird zum einen für technische Einrichtungen wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Geländer oder Abdeckungen von Lichtschächten sowie Aufzugsbetriebsräume und Treppenhäuser ermöglicht, die für die Funktionsfähigkeit der Gebäude bzw. die Erreichbarkeit der Dachflächen erforderlich sind, zum anderen für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Die Höhe der Überschreitungen wird auf 2,5 m begrenzt, um ihre Außen- bzw. Fernwirkung möglichst gering zu halten. Der räumliche Umfang der Dachaufbauten wird indirekt über die Vorgaben zur Dachbegrünung begrenzt (vgl. III.3.6.1), nur Solaranlagen sind ohne flächenmäßige Beschränkung zulässig (sofern die darunter befindlichen Flächen begrünt werden), um dem grundsätzlichen ökologischen Anspruch durch ressourcenschonenden Umgang und Energieeffizienz gerecht zu werden.

Um die optische Wirkung von Dachaufbauten auf den Straßenraum bzw. die öffentliche Uferpromenade aus gering zu halten, wird ferner bestimmt, dass Überschreitungen der festgesetzten Oberkanten durch Dachaufbauten und Solaranlagen nur zulässig sind, wenn sie um das Maß ihrer Höhe hinter die Umfassungswände des darunter liegenden Geschosses zurücktreten. Bei der Einzelfallprüfung von beantragten Ausnahmen sollen weitere Aspekte der Stadtbildverträglichkeit geprüft und zur Beruhigung der Dachlandschaft nötigenfalls eine Einhausung der Dachaufbauten eingefordert werden. Dachaufbauten sind außerdem nur auf den Dächern der Gebäude bzw. Gebäudeteile mit sechs- bzw. sieben Vollgeschossen zulässig.

Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten Oberkanten für erforderliche Brüstungsbauwerke im Zusammenhang mit der Anordnung von Dachterrassen sind nicht erforderlich. Weil alle Gebäude umlaufend mit einer Attika ausgebildet werden sollen sind zusätzliche Brüstungsbauwerke zur Absturzsicherung (z.B. Geländer) nicht erforderlich, sondern können ggf. durch eine Erhöhung der Attika sichergestellt werden.

III.3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

III.3.3.1 Festsetzungen durch Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch die Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt, an die herangebaut werden kann, aber nicht muss. Die Funktion und Bedeutung der dargestellten Baugrenzen entspricht dabei § 23 Abs. 3 BauNVO. Zusammen mit den für vortretende Bauteile (Balkone und Loggien) privilegierten Flächen, bilden die überbaubaren Grundstücksflächen eine erweiterte Baukörperausweisung, die die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes in seinen Grundzügen sichert und die Anordnung der Baukörper auf den Baugrundstücken weitgehend vorgibt, aber in der Tiefe noch einen gewissen Spielraum zur architektonischen Ausgestaltung belässt.

Die Baugrenzen folgen entlang der Heidestraße und der Planstraßen überwiegend den Straßenbegrenzungslinien, so dass unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche herangebaut werden kann. Entlang der Uferpromenade und des Döberitzer Grünzugs, die jeweils als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im angrenzenden Bebauungsplan 1-62b festgesetzt werden, wird ein Abrücken der Bebauung hinter mindestens 5,0 m bzw. 6,0 m breite nicht überbaubare Vorzonen bestimmt. Außerdem wird gegenüber der Planstraße 2.2 ebenfalls ein Abrücken der Bebauung um mindestens 5,0 m eingefordert, um die optische Wirkung des in diesem Abschnitt nur 15,0 m breiten Straßenraums aufzuweiten und eine ausreichende Belichtung und Besonnung der hier geplanten Wohnungen durch den resultierenden Gebäudeabstand von 20,0 m sicherzustellen.

Durch die erweiterte Baukörperfestsetzung wird außerdem (zusammen mit der Festsetzung einer Mindesthöhe) die Errichtung geschlossener Baublöcke mit immissionsgeschützten Blockinnenbereichen gewährleistet, um so auch im Lärmeinzugsbereich der Heidestraße Wohnungen mit zum Schlafen geeigneten Aufenthaltsräumen sowie ruhigen Außenwohnbereichen zu ermöglichen.

Die getroffenen Festsetzungen basieren auf der Projektplanung des Vorhabenträgers und stellen insofern keine unangemessene Einschränkung der Baufreiheit dar. Mit der relativ engen Bestimmung der geplanten Baukörper können auch die abstands- und nachbarrechtlichen und die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Aspekte im Einzelnen geprüft werden. Dies betrifft vor allem Bereiche, in denen der Bebauungsplan gegenüber den bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen Verkürzungen ermöglicht.

Die Projektplanung des Vorhabenträgers sieht für das Bauland mit der Bezeichnung „Wohnen 1“ eine zumindest in den beiden unteren Geschossen durchgehende Blockrandbebauung und für das östlich angrenzende Bauland „Wohnen 2“ einen in den ersten beiden Vollgeschossen rund 60 m langen Baukörper vor.

Im Bauland mit der Bezeichnung „Wohnen 3“ bilden die Baukörper zwei allseitig umschlossene Innenhöfe mit einer Öffnung (Gebäudeunterbrechung) in Richtung Süden zum Kunst-Campus. Durch die Festsetzung eines Luftgeschosses für das erste Vollgeschoss des nördlich gegenüberliegenden Gebäudes wird in diesem Baublock die Voraussetzung für eine in der Projektplanung vorgesehene Blockdurchwegung geschaffen.

III.3.3.2 Mögliches Überschreiten der Baugrenzen

Die in der Projektplanung vorgesehenen Balkone und Loggien treten abschnittsweise um bis zu 2,0 m gegenüber den überbaubaren Grundstücksflächen vor; andere vortretende Gebäudeteile sind nicht geplant. Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen können gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen zwar zugelassen werden, jedoch nicht im vorgesehenen Umfang. Gemäß § 23 Abs. 5

BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Anlagen zugelassen werden, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind. Die entsprechende Vorschrift der Berliner Bauordnung fordert, dass vortretenden Bauteile (z. B. Balkone) nicht mehr als 1,5 m tief sein und nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Außenwand einnehmen dürfen, damit sie bei der Bestimmung der Abstandflächen unbeachtlich bleiben können. Die geplanten Balkone und Loggien erfüllen insofern nicht die Anforderungen an ein untergeordnetes Bauteil.

§ 23 der Baunutzungsverordnung ermächtigt jedoch zur Festsetzung weiterer nach Art und Umfang bestimmter Ausnahmen. Dies erfolgt im vorliegenden Fall über die Festsetzung einer zusätzlichen Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen in der Planzeichnung; zusammen mit der darauf Bezug nehmenden textlichen Festsetzung Nr. 5. Diese ermöglicht in den gekennzeichneten Bereichen vor den Hauptbaukörper vortretende Balkone und Loggien über das nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO zulässige Maß hinaus. Die Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen wird für ausgewählte Fassaden der künftigen Baukörper in den Blockinnenbereichen der Bauflächen „Wohnen 1“ und „Wohnen 3“ in einem einheitlichen Abstand von 2m zur Baugrenze festgesetzt. Flächenmäßige Beschränkungen für den Umfang vortretender Bauteile ergeben sich durch die festgesetzten bauflächenbezogenen Grundflächen. Gegenüber einer generellen Aufweitung der überbaubaren Grundstücksfläche wird mit der gewählten Festsetzungssystematik die Ausbildung zu tiefer, schlecht belichtbarer Hauptbaukörper verhindert.

Im Bauland „Wohnen 1“ wird darüber hinaus ein Vortreten von nicht-untergeordneten Gebäudeteilen gegenüber dem öffentlichen Straßenland ermöglicht. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6 können für das geplante Gebäude im Eckbereich der Planstraßen 2.2 und 2.3, vortretende Balkone und Loggien bis zu 2,0 m vor die Baugrenze zugelassen werden, sofern ihr Anteil ein Drittel der Länge der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet. Sich hierdurch ergebende Unterschreitungen der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen werden ebenfalls zugelassen.

III.3.3.3 Abstandsflächen nach BauOBln

Die einzuhaltenden Abstandsflächen bemessen sich nach § 6 der Bauordnung Berlin (BauO Bln). Demnach beträgt die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen vor den Außenwänden von Gebäuden 0,4 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 Baugrundstück selbst liegen, bzw. dürfen öffentliche Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen bis zu deren Mitte überdecken (§ 6 Abs. 2 BauO Bln).

Die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen dienen vorrangig der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung, während die zusätzlichen Anforderungen des Brandschutzes und der Notfallrettung heute in der Regel auch durch bauliche und technische Vorkehrungen erfüllt werden können.

Sofern die nach der Bauordnung Berlin vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden, kann von der Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen werden. Bei Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Mindeststandards, d.h. bei einem geringeren Abstand als 0,4 H, ist ein entsprechender Nachweis einzelfallbezogen zu führen.

Im Plangebiet ergeben sich für die sechsgeschossigen Gebäude und Bauteile mit einer höchstzulässigen Oberkante von umgerechnet 21,5 m Abstandsflächen von 8,6 m Tiefe. Für die siebenge-

schossigen Gebäude und Bauteile sind in Abhängigkeit der höchstzulässigen Oberkanten, Abstandsflächen von 10,0 m (bei 25 m Höhe) bzw. 10,4 m (bei 26 m Höhe) erforderlich.

Zu den Blockinnenbereichen halten die geplanten Baukörper die nach § 6 BauOBln notwendigen Abstandsflächentiefen überall ein und die Abstandsflächen liegen jeweils auf dem Baugrundstück selbst. Abstandsflächenüberdeckungen in den Blockecken entsprechen den Regelungen in § 6 Abs. 3 BauO Bln, wonach das Überdeckungsverbot nicht für Außenwände gilt, die in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinander stehen. Im Bauland „Wohnen3“ ermöglichen die festgesetzten Baugrenzen an einer Stelle die Errichtung zweier Außenwände, die in einem Winkel von knapp 82 Grad zueinander stehen; im übrigen Plangebiet sind mindestens rechtwinklige Gebäudeanordnungen vorgesehen. Das Vorliegen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist in allen Eckbereichen gewährleistet. Die gegenseitigen Einsichtmöglichkeiten in Wohnräume wird auch durch die benannte leicht spitzwinklige Gebäudestellung im Bauland „Wohnen 3“ stark eingeschränkt und es ergeben sich keine Verschlechterungen der Belichtungs- und Besonnungssituation gegenüber einer rechtwinkligen Eckausbildung.

An den äußeren Blockkanten erstrecken sich die Abstandsflächen ganz oder teilweise auf angrenzende (künftig) öffentliche Verkehrsflächen. Dies ist gemäß § 6 Abs. 2 Satz 3 BauOBln möglich, wenn die Verkehrsflächen bereits öffentlich-rechtlich gewidmet sind oder planungsrechtlich sichergestellt ist, dass die Abstandsflächen dort nicht bebaut werden. Im vorliegenden Fall trifft dies auf die Heidestraße (planungsrechtliche Sicherung als öffentliche Straßenverkehrsfläche im festgesetzten Bebauungsplan 1-63) und auf die gebietsinternen Planstraßen 2.1, 2.2 und 2.3 zu, die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-92 VE selbst planungsrechtlich als künftige Verkehrsflächen gesichert werden. Für die künftig öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Kanalufers (Uferpromenade) und des Döberitzer Grünzugs, die sich jeweils außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92 VE befinden, wird eine entsprechende planungsrechtliche Sicherung zum Zeitpunkt der Festsetzung des vorliegenden Bebauungsplans jedoch noch nicht vorliegen, weshalb eine Konfliktbewältigung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-92 VE erfolgen muss.

III.3.3.3.1 Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen

Die auf dem städtebaulichen Konzept beruhenden Baukörperfestsetzungen in Verbindung mit den Festsetzungen zu den höchstzulässigen Oberkanten baulicher Anlagen führen in Teilbereichen zu Unterschreitungen der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen gem. § 6 Abs. 5 der Bauordnung Berlin (BauOBln). Eine Abweichung von dieser Bestimmung ist durch planungsrechtlich vorgenommene ausdrückliche Festsetzungen im Sinne des § 6 Abs. 8 (BauOBln) grundsätzlich möglich. Bei der erweiterten Baukörperausweisung für alle Gebäude im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans handelt es sich um eine entsprechende ausdrückliche Festsetzung, die die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an die Tiefe der Abstandsflächen verdrängen.

Den Umfang der ermöglichten Abstandsflächenverkürzungen verdeutlicht ein Abstandsflächenplan (Anlage 1), der für das gesamte Plangebiet auf Grundlage der höchstzulässigen Gebäudeoberkanten die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen darstellt und Unterschreitungen kennzeichnet. Der Abstandsflächenplan verdeutlicht, dass sich Unterschreitungen der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen abschnittsweise gegenüber den Planstraßen 2.1, 2.2 und 2.3, gegenüber dem Uferweg am Kanal, gegenüber der südlichen Geltungsbereichsgrenze („Döberitzer Grünzug“), am Ort der südlichen Blocköffnung in Richtung Kunst-Campus sowie im Bereich der geplanten Gebäudeeinschnitte auf den Baulandflächen mit der Bezeichnung „Wohnen

1“ und „Wohnen 2“ ergeben und im Einzelfall auch gegenseitige Abstandsflächenüberdeckungen nicht ausgeschlossen sind.

Die Festsetzung geringerer Abstandsflächentiefen ist gerechtfertigt, wenn besondere planerische oder bauliche Situationen vorliegen und die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts durch die Bauleitplanung gewährleistet werden. Sie müssen mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die planerische Abwägung eingestellt werden.

Die mit den Bebauungsplanfestsetzungen ermöglichten Unterschreitungen der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen führen, wie im Folgenden für die einzelnen Bereiche dargelegt, nicht zu einer Verletzung der Schutzziele des Abstandsflächenrechts.

Erstreckung von Abstandsflächen über die Straßenmitte hinaus

Gegenüber der Planstraße 2.1, 2.2 und 2.3 können bei vollständiger Ausnutzung der zulässigen Bauhöhen (Oberkante baulicher Anlagen = 59,4 m bzw. 55,8 m über NHN) die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen, die sich höchstens bis zur jeweiligen Straßenmitte erstrecken dürfen, abschnittsweise nicht eingehalten werden und es kommt zu Überschreitungen der Straßenmitten von bis zu 1,1 m.

Im Einmündungsbereich der Planstraßen 2.1 und 2.3 zur Heidestraße führt dies auf einer Straßenlänge von 12,7 m absehbar auch zu gegenseitigen Abstandsflächenüberdeckungen, deren Auswirkung auf die Wohnverhältnisse durch eine Verschattungsstudie untersucht wurden. Das städtebauliche Erfordernis der Unterschreitung der Abstandsflächen ergibt sich hier vor allem aus dem stadtgestalterisch begründeten Ziel, die Hauptverkehrsstraße durch eine etwas höhere Bebauung mit sieben Vollgeschossen zu betonen.

Im Rahmen einer Verschattungsstudie (Büro Spath + Nagel, Februar 2014) wurden für die geplante Bebauung die Sonnenstunden pro Fassade an den Stichtagen 17. Januar und zum Zeitpunkt der Tag-/Nachtgleiche (21.3./21.9.) simuliert. Nach DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen“ vom Oktober 1999 besteht die Mindestanforderung an die Besonnung von Wohnungen darin, dass ein Fenster eines Wohnraums jeder Wohnung am 17. Januar in Brüstungshöhe in seiner Mitte wenigstens eine Stunde besonnt sein soll. Für Arbeitsräume formuliert die DIN keine diesbezüglichen Anforderungen. In einer Entscheidung des OVG Berlin wird eine direkte Besonnung von Innenräumen zu den Daten der Tag- und Nachtgleiche für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden als für die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in einem zentralen Innenstadtbereich jedenfalls ausreichend erachtet.

Für die von Abstandsflächenunterschreitungen betroffene Südfassade im Bauland „Wohnen 1“ im Einmündungsbereich Planstraße 2.3/ Heidestraße weist die Simulation nach, dass sie am Stichtag 17. Januar über die Mittagszeit in allen Geschossen mindestens 1 Stunde lang direkter Sonneneinstrahlung ausgesetzt ist und damit die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Hinblick auf die Besonnungssituation gewahrt sind. Die Besonnungssituation ist auch auf die außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92 VE gelegene Südfassade einer Bebauung nördlich der Planstraße 2.1 übertragbar. Die nach Nordwesten zu den Planstraßen 2.1 und 2.3 hin ausgerichteten Fassaden im Bauland „Wohnen 1“ und „Wohnen 3“ werden dagegen unabhängig von der Verschattung angrenzender Gebäude an den betrachteten Stichtagen 17. Januar und Tag-/Nachtgleiche aufgrund ihrer Exposition generell nicht besonnt.

Eine Verletzung der übrigen Schutzziele des Abstandsflächenrechts wie Brandschutz, Sicherung einer ausreichenden Tagesbeleuchtung, Belüftung und hinreichender Sozialabstände ist aufgrund des insgesamt 19 m betragenden absoluten Gebäudeabstands nicht anzunehmen.

In der Planstraße 2.2 überschreiten die Abstandsflächen der westlich gelegenen Bebauung (Bauland „Wohnen 1“) bei vollständiger Ausnutzung der zulässigen Höhe die Straßenmitte, Abstandsflächenüberdeckungen werden durch eine gegenüberliegend entsprechend zurückgesetzte Bebauung aber ausgeschlossen. Da somit weiterhin nicht überbaubare Flächen in einer den bauordnungsrechtlichen Anforderungen an die Abstandsfläche entsprechenden Tiefe planungsrechtlich gesichert werden, sind die öffentlichen und privaten Belange gewahrt und die Schutzziele des Abstandsflächenrechts (Brandschutz, Sicherung einer ausreichenden Tagesbeleuchtung, Belüftung, Besonnung und Sicherung ausreichender Sozialabstände im Interesse des Wohnfriedens), die im Rahmen der Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bebauungsplan abzuwägen sind, nicht eingeschränkt.

Erstreckung von Abstandsflächen auf Privatgrundstücke außerhalb des Plangebietes“

Entlang der östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze erstrecken sich die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen teilweise auf das Nachbargrundstück, das sich derzeit noch in privatem Eigentum befindet; abschnittsweise ermöglicht der Bebauungsplan sogar ein unmittelbares Heranbauen an die Grundstücksgrenze. Die betroffen Flächen des Nachbargrundstücks sollen künftig als öffentliche Verkehrsflächen gestaltet und genutzt werden. Im Sinne des Masterplans sind sie im Entwurf des Bebauungsplans 1-62b als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung („Uferweg“ und „Fußgänger- und Radfahrerbereich“) festgesetzt. Die Abtretung der benötigten Flächen an die öffentliche Hand ist im städtebaulichen Rahmenvertrag zwischen der Grundstückseigentümerin CA Immo und Berlin vom 21. Juli 2011 grundsätzlich gesichert und wird derzeit in einem Grundstücksübertragungsvertrag konkretisiert. Darüber hinaus liegen bereits detaillierte Planungen zur Gestaltung der Flächen vor und die Planungsumsetzung ist über GRW-Fördermittel zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur sowie 10% Komplementärmittel der privaten Eigentümerin auch finanziell gesichert und in den Haushalt eingestellt.

Dass die Flächen des Nachbargrundstücks in der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächentiefe nicht bebaut werden, wird außerdem durch die Eintragung von Baulasten für Feuerwehraufstellflächen und -befahrflächen in diesen Bereichen sichergestellt.

Zusammengenommen kann deshalb mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass vor den Gebäuden entlang der östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze Flächen in der bauordnungsrechtlich erforderlichen Tiefe auch langfristig von Bebauung freigehalten werden und die durch das Abstandsflächenrecht geschützten Rechtsgüter somit nicht beeinträchtigt sind.

Gegenseitige Abstandsflächenüberdeckungen im Bauland „Wohnen 3“

Die südliche Blocköffnung im Bauland mit der Bezeichnung „Wohnen 3“ in Richtung Kunst-Campus führt bei einem ermöglichten Gebäudeabstand von 11,7 m (die derzeitige Projektplanung sieht einen etwas größeren Abstand vor) zu Abstandsflächenüberdeckungen der angrenzenden Wandabschnitte in einer Tiefe von bis zu 7,3 m; bei vollständiger Ausnutzung der festgesetzten Oberkanten wäre bauordnungsrechtlich eine Abstandsflächentiefe von insgesamt 19,0 m erforderlich.

Die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird vor allem dadurch gewährleistet, dass Fenster zur Belichtung von Aufenthaltsräumen in der Fassade des östlichen Baukörpers (Schmalseite) durch die textliche Festsetzung Nr. 18 bis zu einer Höhe von 1,7 m - bezogen auf die Oberkante des Fußbodens des jeweiligen Vollgeschosses - ausgeschlossen werden. Hier sieht auch die Projektplanung der Vorhabenträgerin nur solche Räume vor, die über Fenster an der Vorder- und Rückseite des Gebäudes hinreichend belichtet und belüftet werden und strebt die Ausbildung der

Fassade als „Brandwand“ an. Damit wird eine direkte, ggf. als störend empfundene, Einsichtnahme in gegenüberliegende Wohnungen unterbunden und die Privatsphäre gewahrt. Weil der vollständige Verzicht auf Fassadenöffnungen planungsrechtlich nicht erforderlich ist und geschlossene Wandabschnitte aus stadtgestalterischen Gründen nicht zwingend eingefordert werden sollen, schließen die Festsetzungen des Bebauungsplans hier Fenster von Nebenräumen (z.B. von Toiletten und Bädern, die i.d.R. ohnehin sichtgeschützt ausgeführt werden) und die Anordnung von Lichtbändern oberhalb einer zum Hinaussehen geeigneten Höhe nicht aus.

Für die Außenwand westlich des Durchgangs sind im Bebauungsplan keine Regelungen zur Anordnung von Fassadenöffnungen erforderlich oder vorgesehen. Die hier geplanten Wohnungen profitieren von den Regelungen für die gegenüberliegende Außenwand.

Neben der Vermeidung einer direkten Einsichtnahme unterstützt die beschränkte Anordnung von Fenstern auch die Gewährleistung des notwendigen Sozialabstandes im Interesse des Wohnfriedens, der den Schutz vor menschlichen Lebensäußerungen aller Art umfasst, die bei zu großer Nähe von Gebäuden mit Fensteröffnungen herüberdringen und störend wirken können. Dieser Schutzbelang, der allein von der absoluten Entfernung zwischen den Gebäuden bzw. zwischen den jeweiligen Fenstern abhängt, wird beim vorliegenden Gebäudeabstand von rund 12 m ohnehin ausreichend gewährleistet, wenn man den für niedrigere Gebäude vom Gesetzgeber eingeforderten Mindestabstand von 6 m als Bewertungsmaßstab heranzieht.

Auch eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der von Abstandsflächenverkürzungen betroffenen Wohnungen kann gewährleistet werden. Im Rahmen der Verschattungsstudie und einer ergänzenden Untersuchung im Zusammenhang mit der Reduzierung der Durchgangsbreite von ursprünglich knapp 14 m auf 11,7 m (Spath + Nagel März 2014) wurde die Besonnungssituation für die gesamte Ost-Fassade des blockinternen Querriegels im Bauland „Wohnen 3“ geprüft. Die Fassade wird am Stichtag 17. Januar ab 9.00 Uhr zunehmend besonnt, von ca. 10.00 bis 10.40 Uhr findet eine vollflächige Besonnung statt. Danach tritt für die gesamte Fassade eine Eigenverschattung für den Rest des Tages ein. Im südlichen – unmittelbar von Abstandsflächenverkürzungen betroffenen - Fassadenabschnitt wird die erforderliche einstündige Mindestbesonnungsdauer gemäß DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen“ von ca. 9.40 bis 10.40 Uhr mit Ausnahme des Erdgeschosses gerade erreicht. Die fehlende Mindestbesonnungsdauer im Erdgeschoss wird in der Projektplanung durch die Anordnung von Fahrradabstell- und Müllräumen und die Ausrichtung einer verbleibenden Eckwohnung nach Süden berücksichtigt.

Im nördlichen Fassadenabschnitt wird die einstündige Besonnungsdauer in einzelnen Wohnungen unabhängig von den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in den unteren Geschossen nicht erreicht. Die Verschattung wird hier – aufgrund des zu dieser Tageszeit am 17. Januar noch sehr niedrigen Sonnenstandes – maßgeblich von einem südlich des Plangebietes vorgesehenen Baukörper bestimmt. Die Besonnungssimulation für den Stichtag der Tag-/Nachtgleiche (21.3 bzw. 21.9) zeigt, dass Wohnungen in diesem Bereich zusätzlich aus Richtung Westen besonnt werden und in allen „durchgesteckten“ Wohnungen eine mindestens zweistündige direkte Sonneneinstrahlung erreicht wird. Eine direkte Besonnung von Innenräumen zu den Daten der Tag- und Nachtgleiche für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden kann für die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in einem zentralen Innenstadtbereich noch als ausreichend erachtet werden. Eine Grundrissorganisation, die ausschließlich Wohnungen mit Aufenthaltsräumen sowohl nach Westen als auch nach Osten – sog. „durchgesteckte“ Wohnungen – vorsieht, entspricht der vorliegenden Projektplanung und wird als Anlage zum Durchführungsvertrag verbindlich.

Gegenseitige Abstandsflächenüberdeckungen im Bauland „Wohnen 1“

Im Bauland mit der Bezeichnung „Wohnen 1“ kommt es im Bereich der geplanten dreigeschossigen Gebäudeeinschnitte nahe der Heidestraße nach den Maßgaben der Berliner Bauordnung zwischen den beiderseits aufragenden Außenwänden zu wechselseitigen Abstandsflächenüberdeckungen in einer Tiefe von bis zu 8,8 m. Im Bereich der zweigeschossigen Gebäudeeinschnitte beträgt die maximale Tiefe der wechselseitigen Abstandsflächenüberdeckungen aufgrund der dort nur sechsgeschossigen Bebauung maximal 7,20 m. Hierbei ist zu beachten, dass sich die bauordnungsrechtlich erforderliche Tiefe der Abstandsflächen nach der gesamten Wandhöhe ab Geländeoberfläche berechnet, obwohl in den unteren Geschossen eine durchgehende Bebauung erfolgt. Insofern sind die Auswirkungen der Abstandsflächenverkürzung gegenüber einer vollständigen Gebäudeunterbrechung weniger gravierend, weil die Problematik der eingeschränkten Belichtung in den unteren Geschossen entfällt.

Die niedrigeren Gebäudeteile sind so angeordnet, dass zu einer Seite jeweils eine Schmalseite eines Baukörpers anschließt, während die gegenüberliegende Außenwand die Hauptausrichtung des dortigen Gebäudes bildet.

Die Erforderlichkeit, innerhalb der geschlossenen Blockrandbebauung durch die Vorgaben des Bebauungsplans zur Bauhöhe (Mindest- und Höchstmaß für die Oberkanten baulicher Anlagen) Gebäudeeinschnitte und damit geringere Abstandsflächentiefen vorzugeben, wird insbesondere mit dem vorliegenden Wettbewerbsergebnis begründet. Das städtebauliche Konzept, auf einem einheitlich durchgehenden Gebäudesockel vier aufgesetzte, individuell gestaltete Einzelbaukörper zu realisieren, war für das Preisgericht wettbewerbsentscheidend und soll nach dem Willen des Plangebers bereits auf der Ebene des Bebauungsplans abgesichert werden.

Die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird auch hier vor allem dadurch gewährleistet, dass die Anordnung von Fenstern für jeweils eine der sich gegenüberliegenden Außenwände stark beschränkt wird. Zwischen den Punkten B und B’, H und H’, Q und Q’ sowie S und S’ (Schmalseiten der Baukörper) werden durch die textliche Festsetzung Nr. 18 bis zu einer Höhe von 1,7 m – bezogen auf die Oberkante des Fußbodens des jeweiligen Vollgeschosses – Fenster von Aufenthaltsräumen ausgeschlossen. Die vorliegende Projektplanung sieht in den betroffenen Bereichen eine Grundrissorganisation vor, die vollständig auf die Anordnung von Fassadenöffnungen verzichtet. Die obigen Aussagen zur direkten Einsichtnahme und zum notwendigen Sozialabstand und Wohnfrieden gelten entsprechend, Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Von einer ausreichenden Tagesbelichtung und Belüftung der Wohnungen kann aufgrund der verbleibenden Abstände von rund 10 m zwischen den höheren Gebäudeteilen ebenfalls ausgegangen werden, die Besonnungsverhältnisse wurden im Rahmen der Verschattungsstudie geprüft. Im Ergebnis kann die einstündige Mindestbesonnungsdauer gemäß DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen“ am Stichtag 17. Januar für die meisten von Abstandsflächenverkürzungen betroffenen Wohnungen im Bauland „Wohnen 1“ erfüllt werden. Besonnungsdefizite bestehen für einzelne Wohnungen im Bereich des nördlichen Gebäudeeinschnitts nahe der Einmündung Heidestraße/ Planstraße 2.1 und im 3. Vollgeschoss der Westfassade im rückwärtigen Gebäudeeinschnitt an der Planstraße 2.3. Auch für diese Wohnungen kann jedenfalls von einer Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen werden, da zumindest am Stichtag der Tag-/ Nachtgleiche eine Mindestbesonnungsdauer von zwei Stunden erreicht wird.

Im Einzelnen stellt sich die Besonnungssituation wie folgt dar:

Die rückwärtige Fassade des Gebäudes entlang der Heidestraße ist am Stichtag 17. Januar fast ganztätig verschattet. Der von Abstandsflächenunterschreitungen betroffene Fassadenabschnitt im

Norden (gegenüber der Punkte B und B') wird im maßgeblichen 4. – 7. Vollgeschoss morgens von 9.30 – 10.00 Uhr kurzfristig besonnt, der Fassadenabschnitt im Süden (gegenüber der Punkte H und H') ist im Winter dauerhaft verschattet. Eine ausreichende Mindestbesonnung aller Wohnungen kann hier über die Südfassade zur Planstraße 2.3 erfolgen. Sie wird in der Zeit zwischen 10:00 und 12:00 Uhr morgens abnehmend verschattet und ist zwischen 12:00 und 13:00 Uhr vollflächig besonnt. Weniger als eine Stunde, nämlich nur 30 Minuten besonnt, sind am Stichtag 17. Januar somit ausschließlich Wohnungen im nördlichen Fassadenabschnitt. Laut Projektplanung betrifft dies insgesamt 6 Wohnungen, die im 2. und 3. Vollgeschoss ausschließlich, und in den darüber liegenden Geschossen zusätzlich, über eine ebenfalls dauerhaft verschattete Außenwand zur Planstraße 2.1 verfügen. Die unzureichende Besonnung ist hier jedoch keine Folge der ermöglichten Abstandsflächenverkürzung, sondern der ungünstigen Nord-Ausrichtung der Wohnungen geschuldet; auch bei Einhaltung der Abstandsflächen gegenüber der Planstraße 2.1 wäre die dortige Fassade im Winter dauerhaft verschattet. Der von Abstandsflächenverkürzung betroffene Fassadenabschnitt gegenüber dem dreigeschossigen Gebäudeteil, stellt somit im Vergleich zu einer geschlossenen Blockrandbebauung eine Verbesserung der Belichtungs- und Besonnungssituation dar, was vor allem von Frühjahr bis Herbst von Bedeutung ist. Die Besonnungssimulation zeigt, dass die benannte Fassade am Stichtag der Tag-/Nachtgleiche vormittags von 8.30 – 11.00 Uhr direkt besonnt und damit die zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse noch als ausreichend anzunehmende Mindestbesonnungsdauer von 2 Stunden erreicht wird; im Falle einer geschlossenen Blockrandbebauung wären diese Wohnungen von Herbst bis Frühjahr dauerhaft verschattet.

Die von Abstandsflächenverkürzung betroffene Südfassade oberhalb des zweigeschossigen Gebäudeteils an der Planstraße 2.2 (gegenüber der Punkte Q und Q') liegt am Stichtag 17. Januar von Sonnenaufgang bis ca. 11.00 Uhr nahezu vollständig im Schatten. Danach wird sie zunehmend bis 13:30 Uhr schattenfrei und bleibt es dann bis mindestens 14.30 Uhr; die geforderte einstündige Mindestbesonnungsdauer kann somit überall gewährleistet werden. Am Stichtag der Tag-/Nachtgleiche ist der Fassadenabschnitt bei wechselndem Schattenwurf überall mindestens 2 Stunden lang direkter Sonneneinstrahlung ausgesetzt.

Die über dem zweigeschossigen Gebäudeteil an der rückwärtigen Planstraße 2.3 aufragende Westfassade (gegenüber der Punkte S und S') ist vormittags in den oberen beiden Geschossen mindestens von 11.30 bis 13.30 Uhr schattenfrei. Im 4. Vollgeschoss wird eine einstündige Besonnung trotz wechselnden Schattenwurfs im Laufe des Nachmittags voraussichtlich in allen Wohnungen erreicht; auf Höhe des 3. Vollgeschosses ist die Fassade dagegen ganztägig verschattet, die betroffenen Wohnungen werden im Winter auch aus Richtung Süden bzw. Osten nicht besonnt.

Am Stichtag der Tag-/Nachtgleiche ist die Fassade von 12.00 bis 14.00 Uhr nahezu komplett besonnt, danach tritt bis zum Sonnenuntergang eine zunehmende Verschattung ein. Eine zweistündige Mindestbesonnungsdauer ist wiederum im 3. Vollgeschoss nicht überall gegeben; dies betrifft voraussichtlich nur eine Wohnung, bei der eine hinreichende, zweistündige Sonneneinstrahlung über eine zusätzliche Besonnung aus Richtung Osten – insgesamt gesehen – dennoch erreicht wird.

<u>Gegenseitige Abstandsflächenüberdeckungen im Bauland „Wohnen 2“</u>

Im Bauland mit der Bezeichnung „Wohnen 2“ wird durch die erweiterte Baukörperausweisung (als ausdrückliche Festsetzung im Sinne von § 6 Abs. 8 der Berliner Bauordnung) zwischen den beiden siebengeschossigen Gebäudeteilen ebenfalls eine Unterschreitung der ansonsten bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen ermöglicht. Die über dem durchgehend dreigeschossigen Baukörper beiderseits aufragenden Außenwände stehen in einem Abstand von rund 16 m zueinander; die jeweils ermöglichte Gebäudehöhe von umgerechnet bis zu 25 m (59,4 m) erfordert nach

Maßgabe der Berliner Bauordnung (d.h. ausgehend von der Wandhöhe ab Geländeniveau) dagegen eine Abstandsfläche von insgesamt 20 m. Betrachtet man nur die aufragenden Wandhöhen, würde sich indes nur eine Abstandsflächentiefe von insgesamt 10,4 m ergeben.

Durch den verbleibenden Abstand zwischen den beiden aufragenden Gebäudeteilen von knapp 16 m werden die Schutzziele des Abstandsflächenrechts (Brandschutz, Sicherung einer ausreichenden Tagesbeleuchtung und Belüftung sowie Sicherung ausreichender Sozialabstände im Interesse des Wohnfriedens) für die dortigen Wohnungen nicht beeinträchtigt. Diese Einschätzung wird dadurch gestützt, dass die Projektplanung keine ausschließliche Ausrichtung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in den Fassadenabschnitten mit reduzierter Abstandsflächentiefe vorsieht. Neben Funktionsräumen werden hier vielmehr nur solche Aufenthaltsräume vorgesehen, die auch über Fenster an der Vorder- und Rückseite des Gebäudes hinreichend belichtet und belüftet werden. Die zusätzlichen Fensterflächen in den abstandsreduzierten Bereichen können daher – zum Schutz der Privatsphäre – jederzeit mit einem Sichtschutz versehen werden, ohne dass sich die Belichtungssituation oder die Möglichkeit der Aussicht unangemessen verschlechtern.

Im Rahmen der benannten Verschattungsstudie wurden außerdem für die von den Abstandsflächenverkürzungen betroffene Südostfassade die Sonnenstunden an den Stichtagen 17. Januar und zum Zeitpunkt der Tag-/Nachtgleiche (21.3./21.9.) simuliert und der Nachweis einer ausreichenden Besonnung erbracht. Am 17. Januar wird die Fassade sowohl morgens zwischen 9.00 und 10.00 Uhr als auch nachmittags zwischen 12.30 und 14.00 Uhr direkt besonnt; die einstündige Mindestbesonnungsdauer wird überall erreicht, in den oberen Geschossen auch deutlich überschritten. Zum Zeitpunkt der Tag-/Nachtgleiche wird die Fassade im Tagesverlauf sogar nur punktuell verschattet und von ca. 11.30 bis 15.00 Uhr vollflächig besonnt. Die gegenüberliegende Fassade wird aufgrund ihrer Ausrichtung nach Nordosten an den untersuchten Stichtagen unabhängig von der Verschattung angrenzender Gebäude ohnehin nicht besonnt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass trotz der Abstandsflächenverkürzungen bei entsprechender Grundrissgestaltung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Die Projektpläne, die mittels Durchführungsvertrag vertraglich vereinbart sind, tragen dem Rechnung.

III.3.3.4 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen

Das städtebauliche Konzept sieht vor, die Bauflächen zugunsten einer hohen Freiraum- und Aufenthaltsqualität frei von motorisiertem Individualverkehr zu halten und Stellplätze in gemeinsamen Tiefgaragen zu konzentrieren. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schließt deshalb die Anordnung von oberirdischen Stellplätzen und Garagen aus (textliche Festsetzung Nr. 2). Die mögliche Anordnung der Tiefgaragen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in der Planzeichnung durch Festsetzung einer entsprechenden Fläche bestimmt, ihre Lage und Größe wird durch die Festsetzung einer höchstzulässigen Grundfläche weiter beschränkt. Diese stellt sicher, dass jeweils 20% der Bauflächen weder über- noch unterbaut werden (vgl. III.3.2.1).

Durch die Festsetzung von Tiefgaragenflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird zugleich der Ausschluss oberirdischer Stellplätze kompensiert. Die Zufahrt zu den Tiefgaragen erfolgt gemäß der Projektplanung jeweils über eine Ein- und Ausfahrt zur gebietsinternen Erschließungsstraße.

Die allgemeine Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung wird ebenfalls beschränkt (vgl. III.3.1.2).

III.3.4 Verkehrsflächen

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan setzt die geplante ringförmige Erschließungsstraße auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche fest. Damit werden die für die Verkehrserschließung der geplanten Bauvorhaben erforderlichen Flächen gesichert. Die Lage und Dimensionierung der Verkehrsflächen folgt dem aus dem Masterplan entwickelten und in nachfolgenden Wettbewerbsverfahren konkretisierten städtebaulichen Konzept.

Die Straßenverkehrsflächen werden durch Straßenbegrenzungslinien gegenüber Baulandflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung abgegrenzt. Diese liegen teilweise außerhalb des Plangebietes und sind Gegenstand des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 1- 62b.

Die übergeordnete Verkehrserschließung erfolgt über zwei Anschlusspunkte an die unmittelbar südwestlich an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92VE angrenzende Heidestraße.

Die Straßenbreiten ermöglichen neben einer für den Anliegerverkehr ausreichenden Fahrbahnbreite und großzügig bemessenen Gehwegen zu beiden Straßenseiten in den 19,0 m breiten Straßenabschnitten die zweiseitige Einordnung von öffentlichen Parkständen und Straßenbäumen und im rückwärtigen 15,0 m breiten Straßenabschnitt einen Park-/Baumstreifen auf einer Straßenseite. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (textliche Festsetzung Nr. 19), sondern wird im Durchführungsvertrag bzw. im Erschließungsvertrag geregelt. Die entsprechende Ausführungsplanung liegt vor, die Baugenehmigung zur Herstellung der Straße wurde am 21.06.2013 erteilt.

III.3.5 Immissionsschutz / Klimaschutz

III.3.5.1 Schutz vor Lärm

Das Gebot der Konfliktbewältigung erfordert im Bebauungsplan eine Auseinandersetzung mit der zu erwartenden Lärmbelastung der künftigen Bebauung (siehe hierzu auch Kapitel II.2.1.1.1, II.2.2.1.1 II.2.4.4.1, III.3.1.1.1). Die Lösung planerisch zu bewältigender Lärmschutzkonflikte muss dabei grundsätzlich auf der Planungsebene erfolgen und darf nicht auf ein nachfolgendes Genehmigungsverfahren (z.B. Baugenehmigungsverfahren) verlagert werden.

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92 VE östlich der Heidestraße sind dabei vor allem Lärmemissionen durch den Kraftfahrzeugverkehr auf der Heidestraße, der Minna-Cauer-Straße und der Invalidenstraße maßgeblich. Der von den weiter westlich gelegenen Bahnanlagen ausgehende Schienenverkehrslärm wird durch den Verkehrslärm der Heidestraße zwar weitgehend überlagert, ist aber trotzdem beachtlich. Emissionen durch den Schiffsverkehr auf dem östlich gelegenen Kanal erreichen keine planungsrelevante Größenordnung. Gleiches gilt für die bestehenden gewerblichen Nutzungen auf dem westlich der Hauptverkehrsstraße gelegenen Grundstück Heidestraße 46-52, deren Lärmimmissionen zudem durch den Straßenverkehrslärm überlagert und künftig durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 1-62a auf den Störgrad eines Mischgebiets begrenzt werden.

Für die städtebauliche Planung (Bauleitplanung) bestehen keine rechtsverbindlichen Grenzwerte für Lärmimmission. Die ermittelten Lärmpegel werden daher im Vergleich zu den Orientierungswerten der DIN 18005-1 - Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1 bewertet. Für das Plangebiet wird dabei im

Hinblick auf die festgesetzte Nutzungsart „Wohnen“ vom Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets im Sinne der DIN 18005-1 Beiblatt 1 ausgegangen. Die Orientierungswerte liegen hier bei tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A).

III.3.5.1.1 Gutachterliche Grundlagen

In einer ersten Untersuchung (VerkehrsConsult Dresden-Berlin GmbH, verkehrliche und immissionsschutztechnische Untersuchung für das Bebauungsplanverfahren 1-63/ Heidestraße, Abschlussbericht November 2011) wurde das künftige Verkehrsaufkommen auf der Heidestraße bis zum Jahr 2025 prognostiziert, das sich aus dem Durchgangsverkehr und dem zusätzlichen Verkehr, der aus der Gebietsentwicklung resultiert, zusammensetzt. Dabei wurden drei unterschiedliche Varianten der Verkehrsführung im nördlichen Bereich der Heidestraße untersucht, die sich bezüglich der zu erwartenden Geräuschimmissionen aber nur im Bereich der künftigen Parkanlage am Nordhafen (außerhalb des Plangebietes 1-92 VE) geringfügig unterscheiden. Die Vorzugsvariante 3, die Grundlage für die weitere Straßenplanung im Rahmen des Bebauungsplans 1-63 und die nachfolgenden Schallschutzuntersuchungen im vorliegenden Bebauungsplanverfahren ist, sieht eine gleichmäßig auf die Seller- und die Fennstraße verteilte Verkehrsabwicklung vor.

Auf der Grundlage des weiterentwickelten städtebaulichen Entwurfs für das Plangebiet sowie unter Berücksichtigung neuer Prognosedaten für den ab 2025 zu erwartenden Zugverkehr auf den weiter westlich gelegenen Bahnstrecken wurde eine erneute schalltechnische Untersuchung mit höherem Detaillierungsgrad („Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92VE im Bezirk Mitte von Berlin“, ALB Akustik-Labor Berlin, Mai/Juli 2014) durchgeführt.

Als Grundlage für die geplanten Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden dabei verschiedene Szenarien untersucht, die sich hinsichtlich der zum Prognosezeitpunkt 2025 innerhalb und außerhalb des Plangebietes vorhandenen Bebauung unterscheiden. Ausgangspunkt der Festsetzungen bildet die planermöglichte Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs und der „worst-case“ Zustand im Hinblick auf die abschirmende Wirkung (d.h. möglichst gering) und die Mehrfachreflexion (d.h. möglichst hoch) angrenzender Bebauungen. Diese Rahmenbedingungen liegen dem untersuchten Szenario 1 zugrunde, dass nur eine unmittelbar gegenüberliegend vorhandene und geplante Bebauung an der Heidestraße (im Bebauungsplan 1-62a) berücksichtigt. Sowohl die Schallemissionen der Heidestraße als auch der weiter entfernten Bahntrassen wirken dadurch weit in das Gebiet hinein. Im Plangebiet selbst erübrigt sich die Untersuchung verschiedener Ausbauzustände, da über den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine schallschutzverträgliche zeitliche Umsetzung der Planung abgesichert wird.

Weil auch bereits für die nördlich an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans angrenzende Wohnbebauung konkrete Bauabsichten bestehen und für die straßenbegleitende Bebauung westlich der Heidestraße ebenfalls kurz- bis mittelfristig von einer Realisierung auszugehen ist, wurde im Szenario 2 die sich ergebende Lärmsituation unter Berücksichtigung der benannten Gebäude berechnet. Die gewerbliche Bebauung entlang der Bahntrasse (im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-62a) und die Bebauung im unmittelbar nördlich an das Plangebiet des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans angrenzenden Mischgebietsteil (Bebauungsplangebiet 1-62b), die eine weitere Abschirmung des Straßen- und Schienenverkehrslärms bewirken würden, wurden in dieser Variante dagegen als noch nicht realisiert angenommen.

Um abschätzen zu können, welchen Lärmbelastungen die geplanten Wohnungen im endgültigen Ausbauzustand ausgesetzt sein werden, unterstellt das Szenario 3 einen entsprechenden Vollausbau der Europacity.

Die untersuchten Szenarien 2 und 3 werden im Rahmen der Abwägung einzelner Festsetzungen herangezogen, um im Einzelfall den Verzicht auf weitergehende Schutzmaßnahmen durch Verweis auf die (günstigere) Lärmbelastung im Vollausbauszenario zu rechtfertigen. Dies erscheint in Abwägung aller Belange auch dadurch gerechtfertigt, dass die berechnete Belastung durch den Straßen- und Schienenverkehrslärm auf das Prognosejahr 2025 abstellt (d.h. den zusätzlichen Quell- und Zielverkehr der gesamten Europacity und das langfristig mögliche Verkehrsaufkommen der auszubauenden Bahnstrecken bereits mit einrechnet) und dadurch mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit eine Überschätzung der zu einem früheren Zeitpunkt tatsächlich vorhandenen Verkehrs- und damit Lärmbelastungen darstellt. Bis zum Erreichen der prognostizierten Lärmbelastungen ist daher mit hoher Wahrscheinlichkeit auch von einer zumindest annähernd vollständigen Umsetzung der Bebauungsplaninhalte 1-62a und 1-62b auszugehen; das „worst-case“ Szenario bildet insofern einen unrealistischen, eher hypothetischen Zustand ab.

Die höchsten Beurteilungspegel werden in allen Ausbauszenarien an den Gebäudefassaden entlang der Heidestraße mit am Tag bis zu 74 dB(A) und in der Nacht bis zu 68 dB(A) erreicht. Das entspricht Überschreitungen des Orientierungswertes nach DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete um 19 dB(A) am Tag und 23 dB(A) in der Nacht. Mit den prognostizierten Lärmpegeln werden dort auch die gesundheitsrelevanten Schwellenwerte von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts sowie die Schwellen der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts überschritten.

Auch die Gebäude entlang der von der Heidestraße abgehenden Erschließungsstraßen 2.1 und 2.3 und entlang der südlich des Plangebietes im Bebauungsplan 1-62b geplanten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung werden noch Lärmbelastungen über 55 dB(A) tags und über 50 dB(A) nachts ausgesetzt sein, da hier die abschirmende Wirkung der Straßenrandbebauung der Heidestraße unterbrochen ist. Die höchsten prognostizierten Beurteilungspegel sind mit bis zu 70 dB(A) tags und 63 dB(A) nachts in Straßenabschnitten zu verzeichnen, die weniger als 20 m von der Heidestraße entfernt liegen, auch hier werden somit im Nachtzeitraum die Schwellen der Gesundheitsgefährdung örtlich um bis zu 3 dB(A) überschritten.

Mit zunehmender Entfernung von der Heidestraße nimmt die Lärmbelastung zwar deutlich ab, sofern im Prognosejahr 2025 weitere lärmabschirmende Baukörper im Umfeld des Plangebietes fehlen, d.h. im „worst-case“ Szenario, werden jedoch alle nicht zu einem Blockinnenbereich oder zum Berlin-Spandauer-Schifffahrtskanal hin orientierten Gebäudefassaden von Überschreitungen der gebietsbezogenen Orientierungswerte der DIN 18005-1 sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum betroffen sein. An den seitlich zur Heidestraße ausgerichteten Blockaußenfassaden bis zu einem Abstand von ca. 60 m könnten zudem die schalltechnischen Orientierungswerte (OW) für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts als Maßstab für die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse nicht eingehalten werden. In den Blockinnenbereichen und zum Kanal hin ergeben sich im „worst-case“ Szenario ebenfalls großflächige Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete, sie beschränken sich jedoch auf den Nachtzeitraum und betreffen nicht alle Geschosse und Fassadenabschnitte.

Langfristig, d.h. im endgültigen Ausbauzustand der Europacity werden die gebietsbezogenen Orientierungswerte der DIN 18005-1 vor den Außenwänden in den Blockinnenbereichen und gegenüber dem Kanal weitgehend eingehalten. Geringfügige Überschreitungen von 1 – 2 dB(A) in einzelnen Fassadenabschnitten der beiden oberen Geschosse können dabei - auch aufgrund von Prognoseunsicherheiten - vernachlässigt werden.

Für die Freiflächen in den Blockinnenbereichen und am Berlin-Spandauer-Schifffahrtskanal ist die Eigenabschirmung der Gebäude ausreichend wirksam, um selbst im „worst-case“ Szenario die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete im Tages- und im Nachtzeitraum einzuhalten. Langfristig, d.h. im endgültigen Ausbauzustand der Europacity liegen die ermittelten Lärmpegel im maßgeblichen Tagzeitraum in 2 m Höhe über Grund flächendeckend unter 45 dB(A) und gewährleisten somit eine hohe Freiraumqualität.

III.3.5.1.2 Trennungsgrundsatz und aktiver Lärmschutz

Grundsätzlich ist bei der planerischen Zuordnung der Baugebiete zuerst nach dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG zu prüfen, ob durch hinreichende Abstände zumutbare Lärmbelastungen gewährleistet werden können. Im vorliegenden Fall ist eine Einhaltung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete durch Abstandswahrung nirgendwo erreichbar und der Trennungsgrundsatz widerspricht hier auch dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Auch wenn es aufgrund der gegebenen Vorbelastung – wie in innerstädtischer Lage häufig – hier nicht möglich ist, durch die Wahrung der erforderlichen Abstände zu vorhandenen Straßen schädliche Umweltauswirkungen auf geplante Wohnnutzungen zu vermeiden, besteht doch ein so gewichtiges öffentliches Interesse an der Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen in der Berliner Innenstadt, dass eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 in Abwägung aller Belange zu rechtfertigen ist.

Insofern ist abwägend zu prüfen, inwieweit durch Maßnahmen des aktiven Schallschutzes und/oder Festsetzungen zur Bauweise und Baukörperanordnung zumutbare Lärmbelastungen erreicht werden können. Grundsätzlich ist dem aktiven Lärmschutz Vorrang vor passiven Lärmschutzmaßnahmen einzuräumen.

Die Ausbildung geschlossener Baublöcke mit lärmgeschützten Blockinnenbereichen und die Errichtung einer höheren abschirmenden Bebauung gegenüber der Heidestraße tragen dem Immissionsschutz als so genannte „lärmrobuste Stadtstrukturen“ Rechnung. Die Errichtung der Blockrandbebauung wird über den Durchführungsvertrag und die Projektplanung auch rechtlich gesichert.

Die im Bebauungsplan 1-63 vorgeschlagene Möglichkeit, für die Heidestraße eine sog. lärmgeminderte Fahrbahnoberfläche zu realisieren, wird bei den derzeitigen Umbaumaßnahmen nicht berücksichtigt, weil der ausgewählte Splittmastixasphalt als Deckschicht eine höhere Festigkeit und Belastbarkeit aufweist, die vor allem im Hinblick auf den abzuwickelnden Baustellenverkehr für die Realisierung der Europacity als notwendig erachtet wird. Zudem wäre die rechnerische Berücksichtigung eines lärmmindernden Fahrbahnbelags bei den Schallschutzuntersuchungen nicht möglich, da sie bisher auf Außerortsstraßen mit zulässigen Höchstgeschwindigkeiten von mehr als 60 Km/h beschränkt ist.

Eine generelle Geschwindigkeitsreduzierung kommt für die Heidestraße (Bundesstraße bzw. Straße 1. Ordnung) aus verkehrlichen Gründen voraussichtlich nicht in Frage. Geprüft werden sollte jedoch, ob nachts eine Abschaltung der geplanten Lichtzeichenanlage (LZA) an der Einmündung der Planstraße 2.1 möglich wäre. Dies würde im Nahbereich der LZA (bis zu 100 m Entfernung) eine Verringerung der rechnerisch ermittelten Beurteilungspegel zwischen 1 und 3 dB(A) nach sich ziehen. Das Einführen von Tempo 30 in der Nacht würde weitere Lärmminderungen bewirken. Derartigen straßenverkehrsrechtlichen Maßnahmen fehlt es im Bebauungsplan jedoch an der Regelungskompetenz, denn es handelt sich dabei um straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen nach der StVO und nicht um städtebauliche Festsetzungen, weil sie keinen bodenordnenden Bezug haben.

Lärmschutz auf dem Ausbreitungsweg, d.h. Lärmschutzanlagen zwischen Fahrbahn und Gebäude können weder räumlich, funktional oder gestalterisch verträglich angeordnet werden (u.a. Zerschneidungswirkung, notwendige Grundstückserschließung).

Da in der konkreten Situation über die Ausbildung lärmrobuster Strukturen hinaus keine Möglichkeiten zur Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen bestehen, sind ergänzend passive Schallschutzmaßnahmen für die geplante Bebauung notwendig. Dazu gehört vor allem der bauliche Schallschutz, der auf Grundlage der DIN 4109 so zu dimensionieren ist, dass die von der Raumnutzung abhängigen Innenraumpegel eingehalten werden. Außerdem trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Berücksichtigung der Lärmbelastung bei der Grundrissgestaltung, zum Einbau von schallgedämmten Lüftungsmöglichkeiten oder von besonderen Fensterkonstruktionen bzw. baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung an den Außenbauteilen sowie zur Anordnung der Außenwohnbereiche.

III.3.5.1.3 Passiver Lärmschutz

(a) Lärmschutzanforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden

Grundlegender Schutz von Innenräumen vor Lärm entsteht durch entsprechende Dämmungen der Außenbauteile von Gebäuden. Zur Vermeidung gesundheitlicher Beeinträchtigungen der künftigen Bewohner und Nutzer des Plangebietes durch Verkehrslärm sind derartige Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um angemessene Innenraumpegel sicherzustellen.

Die entsprechenden Anforderungen ergeben sich aus der DIN 4109, die ausgehend vom maßgeblichen Außenlärmpegel die erforderlichen Bauschalldämmmaße für verschiedene Raumnutzungen vorgibt. Die erforderlichen Schalldämm-Maße gelten für Außenbauteile einschließlich der Türen, Fenster und sonstigen Fassadenöffnungen sowie für Dächer, die zur Aufnahme von Aufenthaltsräumen geeignet sind.

Im Schallpegelbereich VI gemäß DIN 4109 ist ein Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume in Wohnungen von 50dB(A), im Schallpegelbereich V von 45dB(A) und im Schallpegelbereich IV von 40 dB(A) erforderlich. Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Wohnheimen sowie Unterrichtsräume werden gemäß DIN 4109 hinsichtlich der Lärmschutzanforderungen den Aufenthaltsräumen in Wohnungen gleichgestellt. Für Büroräume und vergleichbare Nutzungen gelten um jeweils 5 dB(A) niedrigere Werte. Die sich für Lärmpegelbereiche bis einschließlich III ergebenden Anforderungen an die Schalldämmung werden von herkömmlichen Außenwandkonstruktionen in der Regel eingehalten. Ausnahmen können sich bei sehr hohem Fensterflächenanteil ergeben.

Die Anforderungen der DIN 4109 gelten nach der Einführung als technische Baubestimmung i.V. mit der Berliner Lärmkarte (Sept. 2007) als rechtlich verbindlich durch den Bauherren einzuhaltende Mindestanforderung an den baulichen Schallschutz. Ihre Einhaltung muss im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden, wenn der Bebauungsplan festsetzt, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm an Gebäuden zu treffen sind oder der sich aus amtlichen Lärmkarten oder Lärmminderungsplänen nach § 47 BImSchG ergebende maßgebliche Außenlärmpegel bestimmte Werte überschreitet. Im Sinne der gebotenen Konfliktbewältigung trifft der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1-92 VE mit der Festlegung der spezifischen Anforderungen die "Weichenstellung" zum Schallschutz und stellt dadurch sicher, dass der Schallschutznachweis obligatorisch ist.

Zur Bestimmung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile wurden die im Lärmgutachten ermittelten Beurteilungspegel der Straßen- und Schienengeräusche überlagert und die daraus abgeleiteten maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 den Lärmpegelbereichen von I

bis VI zugeordnet. Weil die Realisierung der Neubebauung innerhalb der Europacity schrittweise - voraussichtlich in mehreren Bauabschnitten - erfolgt, gehen die Festsetzungen dabei vom „worst-case“ im Hinblick auf angrenzend mögliche Bebauungen aus. Eine langfristig zu erwartende Schallminderung durch eine abschirmende Bebauung entlang der Bahn (im Bebauungsplangebiet 1-62a) wurde bei der Festlegung der erforderlichen Schalldämm-Maße deshalb nicht berücksichtigt, während mögliche Mehrfachreflexionen durch angrenzende Gebäude (z.B. an der Heidestraße) mit bewertet wurden.

Gemäß DIN 4109 wird bei der Einstufung in die Lärmpegelbereiche nur die Lärmbelastung im Tageszeitraum zugrunde gelegt; hohe nächtliche Lärmbelastungen, die im Extremfall den Beurteilungspegel im Tagzeitraum sogar überschreiten können, bleiben insofern unberücksichtigt. Von den Schallgutachtern wird deshalb – einem Vorschlag des Bayerischen Landesamtes für Umwelt folgend – eine Erhöhung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe empfohlen, sofern der Unterschied der Beurteilungspegel zwischen Tag und Nacht weniger als 5 dB(A) beträgt. Im Plangebiet würde die Berücksichtigung der Differenz zwischen den Beurteilungspegeln tags und nachts lediglich an zwei Immissionspunkten an den Planstraßen 2.1 und 2.2 zu einer Höherstufung des Lärmpegelbereichs im Vergleich zur Berechnung nach DIN 4109 führen und wäre auf das „worst-case“ Szenario beschränkt. Ein entsprechendes Festsetzungserfordernis wird deshalb auch von den Schallgutachtern nicht gesehen.

Im Ergebnis sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die zur Heidestraße hin ausgerichteten Außenwände und die seitlich zur ihr ausgerichteten Außenwände bis zu einer Entfernung von 35 m bzw. 50 m (entlang der Planstraße 2.1 im Einzugsbereich der Lichtzeichenanlage) zur Hauptverkehrsstraße bauliche Schalldämm-Maße für die Außenbauteile festzusetzen. Bei der Planung der Gebäude sind die sich daraus ergebenden Anforderungen an die Bauschalldämmung der Außenbauteile zu berücksichtigen.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 8 a) werden für einzelne Fassaden oder Fassadenabschnitte die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile für schutzbedürftige Aufenthaltsräume in Wohnungen bestimmt. Die Einstufung als schutzbedürftiger Aufenthaltsraum erfolgt dabei auf Grundlage der DIN 4109 und umfasst demnach in Wohnungen alle Wohn- und Schlafräume, jedoch nicht Küchen, in denen nur Mahlzeiten zubereitet werden, Bäder, Hausarbeitsräume und ähnlich Räume. Weil der vorhabenbezogenen Bebauungsplan im ersten und zweiten Vollgeschoss der Wohngebäude auch Büroräume und Räume für freiberuflich Tätige sowie Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, allgemein zulässt, werden außerdem die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 8 b).

Die Festsetzungen zur erforderlichen Bauschalldämmung wurden mit dem Ziel einer weitestgehenden Vereinfachung formuliert und erfolgen für jeweils größere Fassadenabschnitte in generalisierter Form; ggf. für einzelne Geschosse von den Festsetzungen abweichende Berechnungsergebnisse werden dabei in Kauf genommen.

Im Einzelnen ergeben sich für die jeweiligen Straßenabschnitte folgende Lärmpegelbereiche und daraus resultierende Mindestanforderungen an die Schalldämm-Maße der Außenbauteile:

Die der Heidestraße zugewandten Fassaden sind überwiegend dem Lärmpegelbereich V zuzuordnen und erfordern resultierende bewertete Schalldämm-Maße von 45 dB für schutzbedürftige Aufenthaltsräume in Wohnungen. Auch die Außenwandflächen im unmittelbaren Eckbereich zu den Planstraßen bedingen durch den hohen Schalleintrag entsprechende Schalldämm-Maße - an der Planstraße 2.1 bis zu einer Tiefe von ca. 13 m und an der Planstraße 2.3 bis zu einer Tiefe von 5 m.

Im Umfeld der lichtzeichengeregelten Kreuzung Heidestraße/ Planstraße 2.1 ergibt sich für einen 32 m langen Teilabschnitt der dortigen Gebäudefassade (zwischen den Punkten D und E) der Lärmpegelbereich VI mit einem erforderlichen Schalldämm-Maß von 50 dB für schutzbedürftige Aufenthaltsräume in Wohnungen.

Für die seitlich zur Heidestraße hin ausgerichteten Außenwände ergibt sich im Nahbereich der Heidestraße der Lärmpegelbereich IV und ein daraus resultierendes Schalldämm-Maß von 40 dB für schutzbedürftige Aufenthaltsräume in Wohnungen. Entlang der Planstraße 2.1 betrifft dies Außenwände bis zu einer Entfernung von etwa 50 m zur Heidestraße, entlang der Planstraße 2.4 und gegenüber der südlichen Geltungsbereichsgrenze ergibt sich der Lärmpegelbereich IV für Außenwände bis zu einer Entfernung von 35 m zur Heidestraße. Für weiter von der Hauptstraße entfernt liegende Außenwände ergibt sich aufgrund ihrer Einordnung in den Lärmpegelbereich III kein Festsetzungserfordernis im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Für Büroräume und ähnliche Arbeitsräume sind die Anforderungen an die Bauschalldämmung jeweils um 5 dB geringer.

Weil sich die Schallschutzfestsetzungen hinsichtlich Begriffsbestimmungen und Berechnungsmodalitäten auf die DIN 4109 beziehen, wird diese bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. II Städtebau und Projekte, zur Einsichtnahme bereitgehalten. (s. zu III.3.9)

(b) Lärmschützende Grundrissausrichtung und Lüftungsanlagen

Eine Schalldämmung der Außenwände von gemäß DIN 4109 schutzbedürftigen Räumen entsprechend der ermittelten Lärmpegelbereiche gewährleistet zunächst "nur", dass bei geschlossenen Fenstern (Balkontüren) ein ausreichend geringer Innenpegel im angrenzenden Raum eingehalten wird. Zusätzlich ist jedoch zu berücksichtigen, dass vor allem Räume, die dem Schlafen dienen, über Möglichkeiten für eine ausreichende (und zumindest nachts vom Handeln der Bewohner unabhängige) Frischluftzufuhr verfügen müssen, ohne dass sich dadurch die Schalldämmung derart verschlechtert, dass die dem Lärmpegelbereich und der Raumart entsprechende Anforderung nicht mehr eingehalten wird. Bei Arbeitsstätten kann dagegen davon ausgegangen werden, dass die notwendige Frischluftzufuhr über ein jeweils kurzzeitiges Lüften mit ggf. ganz geöffnetem Fenster erfolgt und die damit einhergehende kurzzeitige Überschreitung der Lärmrichtwerte in Innenräumen hinnehmbar ist.

Die Ermöglichung des Schlafens auch bei teilgeöffnetem Fenster (Kippstellung) wird auch in der Rechtsprechung als elementarer Bestandteil gesunder Wohnverhältnisse angesehen. Wenn dies aus Schallschutzgründen nicht oder nur eingeschränkt möglich ist, muss eine nutzerunabhängige Frischluftzufuhr insbesondere nachts auf andere Art und Weise (d. h. über eine Lüftungsvorrichtung) unter Wahrung der Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile sichergestellt werden.

Ergänzend zu den festgesetzten Mindestanforderungen von Schalldämmmaßnahmen für Außenbauteile, werden daher im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-92 VE auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB schallschutz-orientierte Wohnungsgrundrisse bzw. die Ausstattung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder speziellen Fensterkonstruktionen oder in Bezug auf Belüftung und Schalldämmung gleichwertige bauliche Maßnahmen an der Fassade festgesetzt, um trotz der hohen Vorbelastung im Plangebiet eine natürliche Belüftung von zum Schlafen geeigneten Aufenthaltsräumen zu gewährleisten.

Auf der Grundlage der prognostizierten Lärmbelastungen werden im Nahbereich der Heidestraße Vorgaben zur Grundrissausrichtung getroffen und damit die Anordnung von Schlafräumen auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten grundsätzlich ermöglicht. Die textliche Festsetzung Nr. 9 schreibt vor, dass Wohnungen mit Außenwänden entlang der Linien B-D-F-H und K-M-N-O über mindestens einen schutzbedürftigen Aufenthaltsraum mit mindestens einem zum Blockinnenbereich ausgerichteten – also lärmabgewandten – Fenster verfügen müssen, so dass nachts bei teilgeöffneten (gekippten) Fenstern ohne Lärmbeeinträchtigung geschlafen werden kann. Bei größeren Wohnungen müssen die Hälfte der schutzbedürftigen Räume, mindestens aber zwei Räume diese Bedingungen erfüllen. Zu den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Wohnungen zählen gemäß DIN 4109 alle Wohn- und Schlafräume, jedoch nicht Küchen, in denen nur Mahlzeiten zubereitet werden, Bäder, Hausarbeitsräume u.ä.

Die Anordnung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ausschließlich zu einer von der Heidestraße abgewandten Gebäudeseite wurde im Rahmen der Abwägung geprüft, soll aufgrund der geringeren Flächeneffizienz sowie der besonderen Erschließungsanforderungen entsprechender Grundrisslösungen jedoch nicht zwingend eingefordert werden. Die Projektplanung sieht für das nördlich gelegene Gebäude an der Heidestraße aber Grundrisse vor, bei denen überwiegend Funktionsräume wie Bäder und Küchen zur Heidestraße hin orientiert sind.

Da die Anforderungen an schallschutzorientierte Grundrissanordnungen in Ecksituationen nur schwer erfüllt werden können, werden Eckwohnungen bis zu 85 m² Größe von der Forderung einer schallschutzorientierten Grundrissausrichtung ausgenommen. Diese Wohnungen verfügen baulich bedingt über keine lärmabgewandten Außenwände, sondern über zwei zu öffentlichen Verkehrsflächen hin orientierte und damit lärmexponierte Fassaden. Um für Eckwohnungen dennoch die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 9 ein baulich geschlossener belüfteter Außenwohnbereich (z. B. verglaste Loggia oder verglaster Balkon) eingefordert, der in Verbindung mit besonderen schallmindernden Fensterkonstruktionen gewährleistet, dass in angrenzenden Aufenthaltsräumen ein mittlerer Innenschallpegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit auch bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird. Die Mindestanzahl der entsprechend auszustattenden Aufenthaltsräume richtet sich analog der Grundrissregelung nach der Anzahl der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume je Wohnung und stellt sicher, dass in mindestens der Hälfte dieser Räume ein ruhiges Schlafen bei gekipptem Fenster ermöglicht wird.

Ausnahmen von der schalloptimierten Grundrissregelung können weiterhin für einzelne Wohnungen in zwei klar definierten Problembereichen im Bauland „Wohnen 1“ erteilt werden. Die geplanten Gebäudeeinschnitte im Nahbereich der Heidestraße und die gleichzeitige Anforderung zur Errichtung überwiegend kleiner Wohnungen führen dazu, dass die Projektplanung im Gebäudeteil an der Heidestraße insgesamt vier Wohnungen vorsieht, die im 2. und 3. Vollgeschoss ausschließlich zur Planstraße 2.1 bzw. zur Planstraße 2.3 hin orientiert sind (in den darüberliegenden Geschossen verfügen diese Wohnungen über eine zusätzliche Außenwand zum Blockinnenbereich). Die Realisierung durchgesteckter Grundrisse ist hier baulich nicht möglich, eine andere Grundrissorganisation im Eckbereich unter den gegebenen Rahmenbedingungen schwierig. Die Gewährung einer Ausnahme erscheint vertretbar, wenn die nötige nächtliche Wohnruhe auch hier über einen baulich geschlossenen belüfteten Außenwohnbereich sichergestellt wird.

Weil die Anordnung von Schlafräumen auf der lärmzugewandten Seite nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, werden mit der textlichen Festsetzung Nr. 10 für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume von Wohnungen, die zur Heidestraße oder in einem Abstand von weniger als 20 m von der Heidestraße zu den Planstraßen ausgerichtet sind, zusätzliche Schutzauflagen fest-

gesetzt (Einbau von schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen oder Durchführung von im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertigen Maßnahmen bautechnischer Art). Damit sind alle Fassaden erfasst, die die Schwellen der Gesundheitsgefährdung überschreiten.

Grundsätzlich war auch für die weiter von der Heidestraße entfernt liegenden Wohnungen mit Außenwänden zu den Planstraßen 2.1 und 2.3 bzw. mit Ausrichtung zur südlichen Geltungsbereichsgrenze eine Grundrissregelung in der Abwägung zu berücksichtigen. Für die jeweils südlich an die Planstraßen angrenzenden Wohnungen wäre das angestrebte Schutzziel – ein Schlafen bei teilgeöffnetem Fenster zu ermöglichen – damit jedoch nicht zu erreichen, weil die Orientierung zu den Himmelrichtungen hier auch für so genannte „durchgesteckte“ Wohnungen (bei denen die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume zum Blockinnenbereich ausgerichtet sein müsste) die Anordnung von Schlafräumen zur verlärmten Nordseite hin nahelegt. Die Lärmbelastungen sind hier außerdem nicht so hoch, dass die Nutzung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume tagsüber zusätzliche Schutzauflagen erfordert. Im Ergebnis der Abwägung trifft der vorhabenbezogene Bebauungsplan daher hier keine Festsetzungen zur lärmschützenden Grundrissausrichtung.

Auf den rückwärtigen Bauflächen wird aufgrund der nur geringfügigen Überschreitungen der gebietsbezogenen Orientierungswerte in der Abwägung mit wohnungswirtschaftlichen Belangen (große Nachfrage nach kleinen Wohnungen und geforderte hohe Flächeneffizienz) ebenfalls auf die Einforderung schalloptimierter Grundrissanordnungen verzichtet. Zumindest tagsüber werden hier im endgültigen Ausbauzustand der Europacity die gebietsbezogenen Orientierungswerte weitgehend eingehalten; nachts werden zwar die gebietsbezogenen schalltechnischen Orientierungswerte geringfügig überschritten, die Orientierungswerte für Mischgebiete von 50 dB(A) nachts als Maßstab für die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse aber langfristig (im Vollausbauzustand) überall eingehalten.

Die nötige nächtliche Wohnruhe bei gleichzeitig ausreichender Frischluftzufuhr soll in den benannten Bereichen über Vorgaben zum Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder besonderer Fensterkonstruktionen oder durch im Hinblick auf Schalldämmung und Belüftung gleichwertige bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen erreicht werden, die sicherstellen, dass in den betreffenden Räumen ein mittlerer Innenpegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit im belüfteten Zustand nicht überschritten wird.

Neben mechanischen Lüftungsanlagen oder zentralen Lüftungsanlagen mit ausreichender Luftwechselrate stehen z.B. spezielle Schallschutzfenster zur Verfügung, die durch eine Kippbegrenzung und schallabsorbierende Laibungen sowohl einen erhöhten Schallschutz als auch eine ausreichende Belüftung gewährleisten. Außerdem kommen so genannte Prallscheiben, d.h. vor die zu schützenden Fenster mit geringem Abstand montierte feststehende Glasscheiben oder die Ausführung einer Doppelfassade, z.B. durch verglaste Loggien oder Wintergärten, als passive Schallschutzmaßnahmen in Frage.

Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 10 a) wird der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen, besonderer Fensterkonstruktionen oder im Hinblick auf Schalldämmung und Belüftung gleichwertiger baulicher Maßnahmen an Außenbauteilen für alle Außenwände von Wohnungen eingefordert, die nicht zu einem Blockinnenbereich oder zum Berlin-Spandauer-Schifffahrtskanal hin ausgerichtet sind. Die Schutzmaßnahmen werden somit an allen Gebäudefassaden eingefordert, die auch langfristig, d.h. im endgültigen Ausbauzustand der Europacity, von Überschreitungen der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete zumindest im Nachtzeitraum betroffen sein werden und im „worst-case“ (Erreichen des langfristig prognostizierten Verkehrsaufkommens bei gleichzeitig noch fehlender schallabschirmender Bebauung) auch die richterlich anerkannte Schwelle für das Vorliegen gesunder Wohnverhältnisse von 50 dB(A) nachts, die dem Orientierungswert für Misch-

gebiete entspricht, nicht einhalten können. Im Rahmen der Abwägung wird in Kauf genommen, dass entsprechende Schutzvorkehrungen für sämtliche schutzbedürftigen Aufenthaltsräume einer Wohnung vorzusehen sind, auch wenn im Einzelfall, z.B. aufgrund einer inzwischen realisierten Bebauung, die o.g. Schwelle nicht überschritten wird.

Außerdem werden mit der textlichen Festsetzung Nr. 10 b) entsprechende Schutzauflagen für die dem Blockinnenbereich zugewandten drei obersten Geschosse des unmittelbar an der Heidestraße liegenden Baukörpers im Bauland "Wohnen 1" eingefordert. Hier ist aufgrund der Nähe zur lichtzeichengeregelten Kreuzung und der unterbrochenen Schallschutzwirkung im Bereich der nur dreigeschossigen Gebäudeeinschnitte zu den Planstraßen 2.1 und 2.3 auch langfristig mit nicht nur geringfügigen Überschreitungen der nächtlichen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete zu rechnen.

(c) Sicherstellung von verträglichen Lärmpegeln in den Außenwohnbereichen

Während des Tagzeitraums sind neben den schutzbedürftigen Nutzungen im Inneren von Gebäuden auch Außenwohnbereiche, d.h. Flächen außerhalb von Wohngebäuden, die in Ergänzung der Gebäudenutzung für den Aufenthalt im Freien geeignet und bestimmt sind, wie Gärten, Balkone und Terrassen und in ähnlicher Weise nutzbare sonstige Außenanlagen in Bezug auf Schallimmissionen zu beurteilen, um eine angemessene Nutzung dieser auch zum Wohnen dienenden Bereiche zu ermöglichen und in den besonders lärmbelasteten Bereichen des Plangebietes einer erhöhten Gesundheitsgefährdung entgegenzuwirken.

Festsetzungen zum Schallschutz von Außenwohnbereichen werden für erforderlich gehalten, sofern in 1,2 m Höhe über der Mitte der Bodenfläche des Außenwohnbereichs im Tagzeitraum (6 Uhr bis 22 Uhr) ein Beurteilungspegel gemäß DIN 18005-1 von 64 dB(A) überschritten wird. Der gewählte Schwellenwert zieht hilfsweise die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete der 16. BImSchV heran. Bereits bei Lärmbelastungen von mehr als 62 dB(A) ist die Kommunikation deutlich beeinträchtigt, spätestens bei einem Lärmpegel über 70 dB(A) sind konkrete Gesundheitsgefährdungen, z.B. ein ansteigendes Herzinfarktrisiko, zu befürchten.

Grundsätzlich stehen auch den Wohngebäuden im Nahbereich der Heidestraße in den schallabgeschirmten Blockinnenbereichen jeweils ausreichende Flächen zur Verfügung, um trotz der hohen Lärmbelastung durch die Hauptverkehrsstraße einen ungestörter Aufenthalt im Freien auf Balkonen, Loggien oder Terrassen sowie auf gemeinschaftlich nutzbaren Grünflächen im Hofbereich zu gewährleisten. Durch die unter Punkt b) erläuterten Festsetzungen des Bebauungsplans ist sichergestellt, dass mit Ausnahme von Wohnungen in den Eckbereichen der geplanten Baukörper, alle Wohnungen über entsprechende lärmabgewandte Außenwandflächen zur Anordnung von angemessen nutzbaren Balkonen und Loggien verfügen.

Vor allem im Hinblick auf die benannten Eckwohnungen, die nur über lärmexponierte Fassaden verfügen, soll die Anlage von baulich verbundenen Außenwohnbereichen, wie Balkonen und Loggien, im Nahbereich der Heidestraße aber nicht vollständig ausgeschlossen werden, sofern ihre angemessene Nutzbarkeit tagsüber durch Schallschutzmaßnahmen gewährleistet wird.

Der Bebauungsplan gibt deshalb mit der textlichen Festsetzung Nr. 11 vor, dass baulich verbundene Außenwohnbereiche von Wohnungen im Nahbereich der Heidestraße, d.h. an jenen Fassadenabschnitten für die Schallpegel von mehr als 64 dB(A) prognostiziert werden, nur in baulich geschlossener Ausführung (z.B. als verglaste Loggia, verglaster Balkon oder Wintergarten) zulässig sind. Als geeignete Maßnahme wird beispielsweise die Anbringung von verschiebbaren Glaselementen an-

gesehen, die in lärmärmeren Zeiten, z.B. am Wochenende, weiterhin den für einen Außenwohnbereich charakteristischen Aufenthalt im Freien ermöglichen.

Im begründeten Einzelfall ist aber auch an den lärmexponierten Fassaden die Genehmigung nicht baulich geschlossener Außenwohnbereiche zu rechtfertigen. Nach Maßgabe der textlichen Festsetzung Nr. 11 kann eine Ausnahme gewährt werden, wenn sichergestellt ist, dass im jeweiligen Außenwohnbereich tagsüber ein Schallpegel von 64 dB(A) langfristig nicht überschritten wird. Der Nachweis muss im Baugenehmigungsverfahren durch Berechnungen gemäß DIN 18005-1 geführt werden, der vorgegebene Nachweisort in 1,2 m Höhe orientiert sich daran, dass die Außenbereichs-Nutzung vorwiegend in sitzender Position erfolgt. Die Einhaltung des Zielwertes kann z. B. im obersten Geschoss durch einen zurückgesetzten Außenwohnbereich mit schallabschirmender Brüstung gegeben sein.

In den übrigen Teilen des Plangebiets sind Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien und Terrassen meist Lärmbelastungen von weniger als 60 dB(A), vielfach sogar weniger als 50 dB(A) ausgesetzt, so dass für den Bebauungsplan kein weiteres Regelungserfordernis besteht.

(d) Schallabsorbierende Fassaden

Im nördlichen Baublock wird die schallschützende Wirkung der Blockrandbebauung durch die beiden lediglich dreigeschossigen Gebäudeeinschnitte im Nahbereich der Heidestraße beeinträchtigt. Um Schallreflexionen an der Rückseite des Gebäudes unmittelbar an der Heidestraße, d.h. für die zum Blockinnenbereich orientierten Aufenthaltsräume von Wohnungen zu vermindern, wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 12 eingefordert, dass die Fassaden entlang der Linien B-B' und H-H' schallabsorbierend auszuführen sind. Bei den benannten Fassaden handelt es sich um die über dem Einschnitt aufragenden Schmalseiten der Gebäude entlang der Planstraßen 2.1 und 2.3, die als fensterlose Brandwände konzipiert sind.

Der Begriff schallabsorbierend ist in der ZTV-Lsw 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen), die mit der AV zu § 7 BerlStrG im März 2012 in Berlin eingeführt wurde, definiert. Es kann auch durch eine geeignete Gestaltung der Fassadenoberfläche (z. B. in Form eines Sägezahnprofils) erreicht werden, dass die primären Schallreflexionen nicht in das Blockinnere gerichtet sind.

III.3.5.2 Schutz vor Luftschadstoffen

Das Plangebiet liegt in dem im Flächennutzungsplan dargestellten Vorranggebiet für Luftreinhaltung. Die sich daraus ergebenden besonderen Anforderungen hinsichtlich der Minimierung von Luftverunreinigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, werden durch die Beschränkung zulässiger Brennstoffe für die Beheizung der geplanten neuen Gebäude berücksichtigt (textliche Festsetzung Nr. 13). Die Errichtung und der Betrieb von Feuerungsanlagen ab einer bestimmten Größenordnung bedürfen zudem einer Genehmigung nach den Verordnungen zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

Die Emissionen durch Hausfeuerungsanlagen tragen insbesondere während der Heizperiode zu höheren Luftschadstoffkonzentrationen und zur Smogbildung in der Berliner Innenstadt bei. Deshalb soll der Schadstoffausstoß aus diesen Feuerungsanlagen gesenkt werden. Die Festsetzung zur Beschränkung zulässiger Brennstoffe erfolgt auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB. Sie gewährleistet die erforderliche Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen für vorhandene oder geplante Nutzungen und verhindert weitere Luftverunreinigungen.

Im Rahmen der verkehrlichen und immissionsschutztechnischen Untersuchung (VerkehrsConsult Dresden-Berlin GmbH, verkehrliche und immissionsschutztechnische Untersuchung für das Bebauungsplanverfahren 1-63/ Heidestraße, Abschlussbericht November 2011) wurden auch die lufthygienischen Auswirkungen des zu erwartenden Kfz-Verkehrs auf die geplanten Bauvorhaben im Plangebiet begutachtet. Dafür wurden die Immissionskonzentrationen der durch Kfz-Verkehr verursachten Schadstoffe Stickstoffdioxid (NO_2), Partikel (PM_{10} und $PM_{2,5}$) und Benzol berechnet und auf Grundlage der 39. BImSchV bewertet.

Im Ist-Zustand (2009) wurden für den entsprechenden Straßenabschnitt der Heidestraße keine Überschreitungen der Grenzwerte der 39. BImSchV ermittelt. Die Immissionsprognosen für das Bezugsjahr 2025 gehen von einer (relativ geringen) Verkehrszunahme auf der Heidestraße aus und berücksichtigen den zu erwartenden Rückgang der Vorbelastung im Untersuchungsgebiet und die prognostizierte Reduktion der Kfz-Verbrennungsemissionen durch technischen Fortschritt. Dadurch kommt es trotz ungünstigerer Ausbreitungsverhältnisse der Luftschadstoffe infolge der Neubebauung zu keiner Überschreitung der Jahres-Grenzwerte für die untersuchten Schadstoffe Stickstoffdioxid (NO_2), Partikel (PM_{10} und $PM_{2,5}$) und Benzol im Sinne der 39. BImSchV.

Lediglich für den PM_{10}-Tagesmittelwert von 50 µg/m³ können am maßgeblichen Immissionspunkt vor der Bebauung im Plangebiet Überschreitungen an bis zu 37 Tagen im Jahr statt der zulässigen 35 Tage im Jahr auftreten. Hierbei ist zu beachten, dass sich der Immissionspunkt in einem Abstand von rund 5 m zur Gebäudefassade befindet und die prognostizierte Schadstoffkonzentration in 1,1 – 2,2 m Höhe über Gehweg widerspiegelt. Da sich mit zunehmender Höhe und Entfernung vom Straßenrand die Immissions-Konzentration rasch verringert, kann auch bei einer prognostizierten Grenzwertüberschreitung am Prüfpunkt eine deutlich geringere Schadstoffbelastung für die Wohnungen in den Obergeschossen der angrenzend geplanten Bebauung angenommen werden.

Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der Modellunsicherheiten ergibt sich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 1-92 VE kein Handlungsbedarf. Sollten nach Fertigstellung der Bauvorhaben Grenzwertverletzungen gemessen werden, kann diesen nach Aussage der Gutachter mit verkehrsorganisatorischen Maßnahmen (Maßnahmen zur Verstetigung des Verkehrsflusses und Reduzierung des Schwerlastverkehrs) begegnet werden.

Weitere Grenzwertüberschreitungen im Sinne der 39. BImSchV können sich ergeben, sofern bereits im Zeitraum bis 2020 eine vollständige Realisierung der beiderseits der Heidestraße geplanten Bebauung erfolgt, da in diesem Fall die technische Aufwertung des Fahrzeugparks als wesentliche Ursache lufthygienischer Verbesserungen der baulichen Entwicklung nachläuft. In diesem Fall sind auch Überschreitungen des Jahresgrenzwertes für Stickstoffdioxid (NO_2) nicht auszuschließen. Für diesen (angesichts der zu erwartenden schrittweisen Realisierung der gesamten Europacity eher unwahrscheinlichen) Fall sind auf Grundlage jeweils aktueller Messungen im Rahmen der Umweltüberwachung dann für eine begrenzte Zeit geeignete Vermeidungsmaßnahmen festzulegen.

III.3.6 Grünfestsetzungen

Als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts, aus Gründen der Stadtbildgestaltung und zur Erhöhung der Wohn- und Nutzungsqualität sowie als ausgleichende Maßnahme für eine insgesamt hohe Bebauungsdichte werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke getroffen.

III.3.6.1 Begrünung von Dachflächen

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 14 sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden und extensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. 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 kostengünstig angelegt werden und erfordert nur geringen Pflegeaufwand.

Ausgenommen von der Verpflichtung zur Begrünung sind technische Einrichtungen, Dachaufbauten, Beleuchtungsflächen und Terrassen. Der Anteil dieser Flächen darf aber nicht mehr als 40 % der jeweiligen Dachfläche betragen. Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie schließt eine Dachbegrünung dagegen nicht grundsätzlich aus und wird deshalb mit den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht flächenmäßig beschränkt; bei entsprechender Pflanzenauswahl ist eine Begrünung auch auf den beschatteten Flächen unterhalb der Solaranlagen möglich. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind somit unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzung Nr. 4 auf allen Dachflächen zulässig, wenn die darunter liegenden Dachflächen begrünt werden.

Mit der geforderten Dachbegrünung auf mindestens 60% der Dachflächen können Beeinträchtigungen des Naturhaushalts begrenzt und eine Verbesserung der mikroklimatischen Bedingungen erreicht werden. Der Energie- und Wärmebedarf der Gebäude wird durch den zusätzlichen Dachaufbau verringert und einer Aufheizung der Dächer entgegengewirkt. Das Niederschlagswasser wird (teilweise) in der Substratschicht gespeichert und wieder verdunstet, teilweise zumindest zeitlich verzögert weitergegeben. Die Dachbegrünung wirkt staubbindend und ist zugleich Lebensraum von Kleintieren und potentieller (Teil-) Lebensraum von Vögeln.

Abhängig von der Mächtigkeit der Substratschicht wirkt die Dachbegrünung kaltluftbildend und – bei austauschschwachen Wetterlagen – anregend auf Ausgleichströmungen. Sie stellt damit auch eine Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel im Sinne von § 1a Abs. 5 Satz 1 BauGB dar. Dies gilt ebenfalls in Bezug auf die Speicherung von Niederschlagswasser. Die Dachbegrünung wirkt 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.

Die Dachbegrünung stellt auch eine ausgleichende Maßnahme im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO für Nutzungsmaßüberschreitungen dar und trägt dazu bei, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden. Sie ist durch die Bindung zum Bau von Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° in Kombination mit der Begrünungsverpflichtung planungsrechtlich gesichert. Auch die Projektplanung sieht vor, dass die Dächer der Wohngebäude als Flachdächer ausgeführt werden.

III.3.6.2 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts und aus stadtgestalterischen Gründen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu unterhalten und die Bepflanzungen zu erhalten sind (textliche Festsetzung Nr. 15). Darüber hinaus dient auch diese Festsetzung der Sicherung von Maßnahmen zum Ausgleich der

durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzungsmaßüberschreitungen. Die Verpflichtung zur gärtnerischen Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen betrifft auch Tiefgaragen(-teile), die mit einer mindestens 80 cm betragenden Erdschicht zu überdecken sind. Die planungsrechtliche Sicherung einer Erdüberdeckung von mindestens 80 cm über der Oberkante von Tiefgaragen ermöglicht eine qualifizierte Begrünung dieser Flächen unter Einbeziehung von Sträuchern und kleinkronigen Bäumen und hilft diesen, auch regenarme Perioden zu überdauern. Im Einzelfall ermöglicht der vorhabenbezogene Bebauungsplan Abweichungen von der geforderten Stärke der Erdüberdeckung, um unbefriedigende Lösungen bei der Freiraumgestaltung (z.B. Aufkantungen im Zusammenhang mit dem zur Entwässerung notwendigen Gefälle) zu vermeiden. Eine Genehmigung soll nur erteilt werden, wenn die notwendigen Baumpflanzungen auf anderen Grundstücksflächen nachgewiesen werden und die verbleibende Stärke der Erdschicht mit mindestens 0,6 m weiterhin auch Strauchpflanzungen ermöglicht. Der Erhalt der Bepflanzungen - gegebenenfalls durch Ersatzpflanzungen - wird ebenfalls verbindlich festgesetzt.

Um die Anlage von Wegen und Zufahrten, aber auch eine Überdeckung von Tiefgaragen(teilen) z.B. durch Terrassen oder Wege nicht auszuschließen, entfällt in diesen Fällen die Begrünungspflicht. Ebenfalls von der Begrünungspflicht ausgenommen werden Vorgartenbereiche, die der Anlage von Schankterrassen gastronomischer Betriebe dienen, für Warenauslagen bzw. das Betrachten von Waren in Schaufenstern angrenzender Geschäfte oder als Zufahrt bzw. Aufstellfläche für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge benötigt werden.

III.3.6.3 Anpflanzung von Bäumen

Als Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts, aus Gründen der Stadtbildgestaltung und der Wohnqualität werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB im Bauland „Wohnen 1“, „Wohnen 2“ und „Wohnen 3“ insgesamt 41 Baumpflanzungen eingefordert (textliche Festsetzung Nr. 16). Neben der Bedeutung für die Biotopentwicklung und das Landschaftsbild wirken sich die Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken positiv auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima aus. Die Begrünungsverpflichtung ist zugleich eine ausgleichende Maßnahme im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO für die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglichten Überschreitungen der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung. Sie trägt dazu bei, dass diese Überschreitungen nicht zu einer Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet führen und dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die notwendige Anzahl der Baumpflanzungen wird im Verhältnis zur jeweiligen Baulandgröße festgesetzt und berücksichtigt den mit dem Bebauungsplan ermöglichten Grad der Überbauung und Flächenversiegelung. Die sich ergebende Pflanzdichte entspricht den Regelungen für die übrigen Bauflächen beiderseits der Heidestraße; in den Bebauungsplänen 1-62a und 1-62b werden Baumpflanzungen je 400 m² Grundstücksfläche in den allgemeinen Wohngebieten und je 600 m² im Misch-, Sonder-, Gewerbe- und Kerngebiet eingefordert.

Die textliche Festsetzung Nr. 16 enthält außerdem Angaben zur Mindestqualität der zu pflanzenden Bäume (18 cm Stammumfang, gemessen in 1m Höhe) und beschränkt die Auswahl auf heimische Laubbäume. Um die positive Wirkung der Baumpflanzungen auf den Naturhaushalt und das Stadtbild langfristig zu verstärken, wird die Verwendung einer Mindestzahl von <u>großkronigen</u> Laubbäumen bestimmt (z.B. Hainbuche (*Carpinus betulus*), Ulme (*Ulmus spec.*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Säuleneiche (*Quercus robur ‘Fastigiata‘*). Um Baumpflanzungen auch auf Tiefgaragendächern und bei beengten Raumverhältnissen zu ermöglichen, können für die nach der Festsetzung darüber hinaus erforderlichen Baumpflanzungen auch kleinkronige Baumarten wie Feld-Ahorn (*Acer cam-*

pestre), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Gemeine Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Wild-Birne (*Pyrus pyraster agg.*) und Wild-Apfel (*Malus sylvestris agg.*) verwendet werden.

III.3.7 Gestaltungsregelungen

Zur Sicherstellung der angestrebten stadtgestalterischen Qualitäten des neuen Baugebiets werden im Bebauungsplan Gestaltungsregelungen auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 12 des Ausführungsgesetzes zum Baugesetzbuch (AGBauGB) zur Beschränkung von Werbeanlagen getroffen. Weitere Regelungen zur gestalterischen Ausbildung der Erdgeschosszone entlang der Heidestraße und zur Gestaltung privater Grundstücksfreiflächen an der Schnittstelle zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Uferpromenade und Döberitzer Grünzug) erfolgen nicht im Bebauungsplan sondern im Durchführungsvertrag bzw. in einem gebietsübergreifenden städtebaulichen Vertrag für alle Flächen östlich der Heidestraße. Dies ist erforderlich, da der notwendige Regelungsumfang und Detaillierungsgrad die Festsetzungsmöglichkeiten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans übersteigen.

III.3.7.1 Beschränkung von Werbeanlagen

Unter Berücksichtigung der besonderen stadträumlichen Funktion und Bedeutung des Plangebiets einerseits und des Schutzanspruchs der künftigen Bewohner andererseits trifft der Bebauungsplan auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 des Ausführungsgesetzes zum Baugesetzbuch (AGBauGB) eine einschränkende Festsetzung zur Gestaltung von Werbeanlagen und schafft damit Vorgaben für das Baugenehmigungsverfahren. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 17 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung bis maximal zur Fensterbrüstung des zweiten Vollgeschosses zulässig. Eigenständige bauliche Anlagen zur Werbung sind somit nicht zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht werden ausgeschlossen.

Im Bauland „Wohnen 1“, „Wohnen 2“ und „Wohnen 3“, das vor allem in den Obergeschossen ausschließlich dem Wohnen dienen soll, können damit im Sinne des Rücksichtnahmegebots erhebliche Belästigungen durch Lichtimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (z. B. durch Leuchtreklame, die unmittelbar in die Fenster oder Außenwohnbereiche von Wohnungen strahlt) vermieden werden.

Außerdem wird sichergestellt, dass unabhängig von den Regelungen in der Bauordnung keine großflächigen Fremdwerbungen entstehen, sondern lediglich die zur Erkennbarkeit von Ladengeschäften, Restaurants und anderen im Erdgeschoss zulässigen Nutzungen notwendigen und üblichen Werbeanlagen. Der dienende Charakter der Werbung für die ortsansässigen Nutzungen wird damit betont, die unerwünschte Abdeckung von Gebäuden mit Werbeanlagen und eine stadtgestalterisch unverträgliche Konzentration werden vermieden.

III.3.7.2 Gestalterische Ausbildung der Erdgeschosszone an der Heidestraße

Aus stadtgestalterischen Gründen wird für Gebäude entlang der Heidestraße gebietsübergreifend eine besondere gestalterische Ausprägung des ersten Vollgeschosses angestrebt. Hier soll den Zielen des Masterplans entsprechend eine straßenzugewandte Erdgeschosszone ausgebildet werden, die einen architektonisch gut proportionierten, soliden Sockel für die Gebäudefassaden mit einer gegenüber den darüber liegenden Geschossen deutlich größeren Höhenentwicklung bildet.

Zugleich sollen entlang der öffentlichen Fläche Kellergeschosse, die über Geländeniveau aufsteigen (bauordnungsrechtlich bis zu einer Höhe von 1,4 m zulässig) vermieden werden, da sie aufgrund ihrer regelmäßig eher geschlossenen Anmutung mit der angestrebten offenen und straßenzugewandten Gestaltung der Erdgeschosszone nicht vereinbar wären. Im Durchführungsvertrag vom 22.12.2014 verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, die Erdgeschosszone so auszubilden, dass die Oberkante des Fertigfußbodens auf der Höhe des angrenzenden Gehwegs und die Oberkante des Fußbodens des zweiten Vollgeschosses mindestens 4,5 m über diesem Niveau liegt. Auf eine entsprechende Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann deshalb verzichtet werden.

III.3.7.3 Gestaltung privater Grundstücksfreiflächen entlang der Uferpromenade und des Döberitzer Grünzugs

Zur Gestaltung privater Grundstücksfreiflächen an der Schnittstelle zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Uferpromenade und Döberitzer Grünzug) wurden durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt gebietsübergeifend einheitliche Gestaltungskriterien erarbeitet. Diese beinhalten Aussagen zur Flächenbefestigung, zur Entwässerung, zur Bepflanzung und zu den Möglichkeiten von Einfriedungen und sind auf die vorliegende Ausführungsplanung des Landschaftsplanungsbüros relais Landschaftsarchitekten für die zukünftig öffentlichen Flächen der Uferpromenade und des Döberitzer Grünzugs abgestimmt. Gegenüber der Uferpromenade wird die Ausbildung erhöhter Privatflächen/Gärten berücksichtigt, die durch Stützmauern (bis 170 cm Höhe) mit hochwertiger Ansichtsfläche eingefasst werden müssen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zu einer entsprechenden Gestaltung der betroffenen privaten Grundstücksflächen. Weitergehender Regelungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bedarf es nicht.

III.3.8 Verpflichtung des Vorhabenträgers

Die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-92 VE 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. Im Hinblick auf die Rechtssicherheit wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. mit § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB festgesetzt, dass im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die Projektpläne sind Teil des Durchführungsvertrages.

Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig, ohne dass eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich wird. Der durch den Bebauungsplan festgelegte Rahmen darf dabei nicht überschritten werden.

III.3.9 Hinweis

Da der Bebauungsplan Schallschutzfestsetzungen trifft, die sich hinsichtlich der Begriffsbestimmungen und Berechnungsmodalitäten auf die DIN 4109 beziehen, entspricht der Verweis auf diese Norm nur dann den rechtsstaatlichen Bestimmtheitsanforderungen an die Verkündung von Rechtsnormen, wenn sichergestellt ist, dass diese als Teil der förmlichen Rechtssetzung der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Das gilt auch dann, wenn die Norm lediglich klarstellt, nach welchen

Methoden und Berechnungsverfahren zu prüfen ist, ob die Festsetzungen eingehalten werden. Für den Plangeber bedeutet dies, dass sich die Betroffenen verlässlich Kenntnis vom Inhalt der technischen Regel verschaffen können müssen. Daher wird ein Hinweis auf den Bebauungsplan zur möglichen Einsichtnahme der DIN 4109 bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt aufgenommen.

III.4 Durchführungsvertrag

Die Vorhabenträgerin, die Stadthafenquartier Europacity Berlin GmbH & Co. KG, und das Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, haben am 22.Dezember 2014 einen Durchführungsvertrag geschlossen, der insbesondere folgende Regelungen enthält:

- Art und Umfang der Vorhaben (Hochbauten, Tiefgaragen, Außenanlagen, Nutzungen);
- Fristen zur Durchführung der Vorhaben;
- Ansichten der Einzelgebäude (Gebäudegliederung, Höhen, Dachausbildung, Fensterausführungen, Balkone/Loggien), Fassadenabwicklung;
- Gestaltung der privaten Freiflächen (Wege, befestigte Flächen, Spielflächen, Fahrradstellplätze, Bepflanzungen);
- Kostentragung, insbesondere für Vermessung, Planung, Gutachten und Grundstücksbildung;
- Einrichtung einer Kindertagesstätte einschließlich der notwendigen Freiflächen im Plangebiet;
- Herstellung der Erschließungsstraßen und der Ver- und Entsorgungsanlagen;
- gestalterische Vorgaben zur Abgrenzung privater Grundstücksflächen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen
- gestalterische Vorgaben zur Ausbildung der Erdgeschosszone entlang der Heidestraße;
- Sicherung eines bestimmten Anteils an preisgedämpften Mietwohnungen.

Die Vorhabenträgerin hat sich verpflichtet 42 Wohneinheiten mit durchschnittlich 55 m² über 20 Jahre zu einem reduzierten Mietpreis anzubieten. Die Anfangsmiete liegt bei 7,50 € Nettokaltmiete. Die Wohnungen sind an Bewerber mit Wohnberechtigungsschein zu vergeben.

Dem Durchführungsvertrag sind detaillierte Projektpläne des Vorhabens als Anhang beigefügt. Die Projektpläne bestehen aus dem städtebaulichen Konzept/ Nutzungskonzept, den Hochbauentwürfen und dem Freiraumkonzept.

Verbindliche Regelungen zu Maßnahmen und Kosten für die Bereitstellung der erforderlichen Plätze in Kindertagesstätten und Grundschulen sind plangebietsübergreifend mit der CA Immo im Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan 1-62b vom 9. Dezember 2014 enthalten, dessen Vertragsgebiet den gesamten Bereich östlich der Heidestraße umfasst. Darin verpflichtet sich die CA Immo zur Herstellung der notwendigen Plätze in Kindertagesstätten Vor-Ort und zur finanziellen Beteiligung bei der Schaffung zusätzlicher Grundschulplätze im Einzugsbereich des Plangebietes.

Einzelheiten zur Herstellung der Erschließungsstraßen und der Ver- und Entsorgungsanlagen sind bereits in einem Erschließungsvertrag vom 31. Juli 2013 geregelt.

III.5 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind im Bebauungsplanverfahren die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Mit der verbindlichen Bauleitplanung werden Inhalt und Grenzen des Eigentums bestimmt, d.h. in die Eigentümerrechte eingegriffen. Da die Be-

deutung dieser privaten Belange hochrangig ist, ist abzuwägen, ob das Wohl der Allgemeinheit tatsächlich diese Einschränkung erforderlich macht. Maßgabe dabei sind die nach §§ 1 und 1a BauGB erkennbaren Elemente, die nach Lage der Dinge in die Abwägung einzustellen sind.

Insbesondere wurden die folgenden öffentlichen Belange in die Abwägung über die Inhalte des Bebauungsplanentwurfs eingestellt:

- die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung durch Errichtung neuer Wohnungen in einer voraussichtlich gut nachgefragten innerstädtischen Lage, die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung, die Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens,
- 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.

Diese Belange sind auch im Masterplan Heidestraße berücksichtigt worden, der vom Bezirksamt Mitte und von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung beschlossen und somit als Ergebnis eines von der Gemeinde beschlossenen Entwicklungskonzeptes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen ist.

Zudem ergeben sich nachbarliche Interessen der angrenzenden Grundstückseigentümer hinsichtlich der Wahrung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen und der Nutzbarkeit ihrer Grundstücke. Da es sich beim Plangebiet zurzeit um eine Brach- bzw. Baustellenfläche handelt, sind keine Interessen von Mietern, Pächtern oder sonstigen Nutzungsberechtigten in die Abwägung einzustellen.

Bei den privaten Belangen der Grundstückseigentümerin des Plangebiets und Vorhabenträgerin, die erkennbar und von Bedeutung sind, handelt es sich im Wesentlichen um

- die private Baufreiheit,
- die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Baugrundstücks und
- die Umsetzung des konkreten Bauprojektes.

Der Bebauungsplanentwurf sieht verschiedene Festsetzungen vor, die die Bebauung und die Nutzbarkeit der künftigen Bauflächen bestimmen und beschränken. Beschränkungen sind dabei vor allem durch die Anforderungen des Immissionsschutzes sowie durch die Belange des Arten-, Natur- und Umweltschutzes sowie des Stadtbildes begründet, deren Bedeutung diesbezüglich höher gewichtet wird, als die private Baufreiheit; mit der Eigentümerin wurde im Rahmen der Planaufstellung diesbezüglich Einvernehmen erzielt. Im Wesentlichen handelt es sich um

- die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung,
- die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche,
- Vorgaben zur Begrünung der Baugrundstücke, zu Baumpflanzungen und zur Dachbegrünung,
- Einschränkungen zur Anordnung von oberirdischen Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- Auflagen zum Schallschutz.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92 VE ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden mit ergänzenden wohngebietsverträglichen Nutzungen zu schaffen. Gegenüber der gegenwärtigen planungsrechtlichen Zulässigkeit auf diesen Teilflä-

chen (vgl. Kap. I.2.4) eröffnet der Bebauungsplan erheblich erweiterte und finanziell tragfähigere Nutzungsmöglichkeiten. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechen dem von der Vorhabenträgerin vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan, insofern wird die private Baufreiheit nicht eingeschränkt.

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

Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs zur Art der Nutzung sollen vor allem dazu beitragen, das Angebot an innerstädtischem Wohnraum zu vergrößern. 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 mit kurzen Wegen für Fußgänger und Radfahrer und der Nutzung vorhandener öffentlicher Verkehrsmittel Rechnung getragen werden kann.

Durch die geplante Neubebauung erfährt das Plangebiet eine städtebauliche und nutzungsstrukturelle Aufwertung. Der Entwurf sieht die Errichtung einer abwechslungsreichen identitätsstiftenden Bebauung mit charakteristischer Architektur vor, die sich aber trotzdem durch die Aufnahme der klaren Blockstruktur gut in das künftige städtebauliche Umfeld und das Gesamtkonzept für die Europacity einfügt.

Die planungsrechtliche Sicherung einer überwiegenden Wohnnutzung dient der Wohnraumversorgung in innerstädtischer Lage und entspricht dem übergeordneten Planungskonzept, östlich der Heidestraße eine Neubebauung mit hohem Wohnanteil zu realisieren; Konflikte mit der Umgebung sind daher künftig nicht zu erwarten. Beim zusätzlich mit den Bebauungsplanfestsetzungen ermöglichten Nutzungsspektrum handelt es sich grundsätzlich um wohngebietsverträgliche Ergänzungsnutzungen.

Die Beschränkung von Büroräumen bzw. Räumen für freie Berufe und Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auf das erste und zweite Vollgeschoss sowie von Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetrieben auf die Erdgeschosszone entlang der Heidestraße erfolgt aufgrund ihres Störpotenzials zum Schutz der Wohnnutzungen und entspricht den Planungen der Vorhabenträgerin. Die räumliche Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben dient ferner dazu, negative Auswirkungen auf die bestehende Zentren- und Einzelhandelsstruktur zu vermeiden.

Die Baukörperausweisung und die Höhenfestsetzungen sollen ein Einfügen der Neubebauung in die geplante Baustruktur der Umgebung sicherstellen. Aufgrund punktueller Abstandsflächenverkürzungen sind weitergehende Festsetzungen erforderlich, die eine ausreichende Belichtung, Besonnung und eine Sicherung des Wohnfriedens sichern und damit die allgemeinen Anforderungen an

gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten. 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. Die aus der projektierten Bebauung abgeleitete Geschossflächenzahl von rund 3,1 bzw. 3,27 ermöglicht einerseits eine hohe urbane Dichte, sichert durch die Anordnung der Baukörper aber gleichzeitig die Entstehung zusammenhängender, gut nutzbarer Freiflächen in den Blockinnenbereichen und gewährleistet außerdem eine gute Belichtung und Besonnung der Wohnungen.

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 und führt ehemalige untergenutzte Bahnflächen einer standortangepassten Bebauungs- und Nutzungsstruktur zu. Die mit der baulichen Inanspruchnahme einhergehenden – überwiegend nicht ausgleichspflichtigen – Eingriffe werden durch verpflichtende Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke (einschließlich Tiefgaragen), zur Dachbegrünung und zu Baumpflanzungen zumindest teilweise kompensiert.

IV. AUSWIRKUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS

IV.1 Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Planung werden die Voraussetzungen für eine adäquate, der zentralen Lage angemessene Nutzung der derzeit brachliegenden ehemaligen Bahnflächen geschaffen. Damit 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.

Durch die geplante Bebauung kann die städtebauliche Situation am Standort entscheidend verbessert werden. Die Heidestraße wird auf Höhe des Plangebietes durch die neue Bebauung räumlich gefasst und das Straßenbild damit aufgewertet. Mit dem vorrangigen Planungsziel das Angebot an Wohnraum zu vergrößern, werden die Planungsgrundsätze / -leitlinien gemäß § 1 BauGB berücksichtigt.

Mit der Umsetzung der Planung wird ein attraktives Wohnquartier entstehen, das als einer der ersten Bausteine der künftigen Europacity als Motor für die weitere Gebietsentwicklung dienen kann.

IV.2 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 auch künftig ergänzende Wohnungsbauvorhaben erforderlich werden. 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 östlich der Heidestraße ist aufgrund seiner zentralen Lage sowohl im Stadtgebiet als auch innerhalb der geplanten Europacity, dem Wasserbezug durch den Berlin-Spandauer-Schifffahrtskanal und der guten öffentlichen Verkehrsanbindung für die Schaffung von neuem Wohnraum gut geeignet.

Auf den Grundstücken des Plangebiets greift der Bebauungsplan nicht in vorhandene Nutzungen ein; die Flächen wurden in Vorbereitung der anstehenden Bebauung bereits vollständig beräumt. Die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1-92VE haben auch keine Auswirkungen auf zurzeit in seiner unmittelbaren Umgebung ausgeübte Nutzungen und wirken sich nicht negativ auf die persönlichen Lebensumstände der bereits jetzt und der künftig im Gebiet arbeitenden und wohnenden Bevölkerung aus. Die Festsetzungen des Bebauungsplans 1-92 VE gewährleisten eine sozial gerechte Bodennutzung sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

IV.3 Verkehrliche Auswirkungen

Die Errichtung von rund 500 Wohnungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92VE wird nur zu einer geringfügigen Zunahme des Verkehrsaufkommens in der Heidestraße führen.

Im Plangebiet ist die Anlage der bauordnungsrechtlich notwendigen Abstellplätze für Fahrräder sowie die Errichtung von Tiefgaragen mit insgesamt rund 270 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.

Verkehrlich relevante Auswirkungen ergeben sich zusammen mit der Bebauung angrenzender Flächen, weil insgesamt bis zu mittlerweile 2.800 Wohneinheiten im neuen Stadtquartier „Europacity“ entstehen werden. In einem Verkehrsgutachten im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (VCDB VerkehrsConsult Dresden Berlin GmbH, „Verkehrliche und immissionsschutztechnische Untersuchung für das Bebauungsplanverfahren 1-63 / Heidestraße“, Abschlussbericht November 2011) wurde daher untersucht, wie hoch die künftige Verkehrsbelastung der Heidestraße und angrenzender Straßenzüge sein wird und welche baulichen und verkehrsorganisatorischen Maßnahmen notwendig sind, um die veränderten Verkehrsströme ohne Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit dieser Straßen abwickeln zu können. Die Ergebnisse der Untersuchung waren Grundlage für die im Bebauungsplanverfahren 1-63 verankerten Planungen zum Ausbau der Heidestraße. Das Gutachten weist nach, dass die veränderten Verkehrsströme durch den geplanten Ausbau der Heidestraße in Verbindung mit verkehrsorganisatorischen Maßnahmen und baulichen Anpassungen an vier maßgeblich betroffenen Knotenpunkten (Heidestraße/ Zufahrt zur Nordhafenbrücke, Heidestraße/ Perleberger Straße, Sellerstraße/ Müllerstraße und Fennstraße/ Müllerstraße) so abgewickelt werden können, dass eine Verminderung der Verkehrsqualität vermieden wird.

IV.4 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Durch die Planung entsteht im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92 VE rechnerisch ein Bedarf von rund 45 Betreuungsplätzen in Kindertagesstätten und rund 60 Grundschulplätzen mit ergänzender Hortbetreuung (vgl. III.3.1.1.2). Der Platzbedarf in Kinderbetreuungseinrichtungen soll durch die Einrichtung einer Kindertagesstätte innerhalb des Plangebietes gedeckt werden. Diese kann mit ihren geplanten 65 Betreuungsplätzen auch angrenzende Bauflächen der Europacity mit versorgen. Die Realisierung der Einrichtung durch die Stadthafenquartier Europacity Berlin GmbH & Co. KG wird im Durchführungsvertrag zwischen dem Land Berlin und der Vorhabenträgerin gesichert (Teil der Projektpläne).

Der Bedarf an Grundschulplätzen soll in den Nachbarquartieren abgedeckt werden. Zur Verbesserung der Versorgungssituation ist dafür im Einzugsbereich des Plangebietes entweder durch Qualifizierung und Ausbau vorhandener Standorte oder durch die Errichtung eines modularen Ergänzungsstandortes die Schaffung der zusätzlich benötigten Grundschulplätze geplant. Die Verpflichtungen zu einem anteiligen finanziellen Beitrag der Gebietsentwickler zur Bereitstellung der notwendigen Grundschulplätze werden plangebietsübergreifend im Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan 1-62b vom 9. Dezember 2014 geregelt.

IV.5 Auswirkungen auf die Umwelt

Das Planungsgebiet ist durch seine Vornutzungen ein bereits überformter Standort. Seine Leistungs- und Funktionsfähigkeit und seine Bedeutung für Natur und Landschaft waren durch die Vornutzung als Bahnfläche zwar bereits eingeschränkt, der im Zuge der Sukzession entstandene Gehölzaufwuchs und die Ruderalfluren auf Teilflächen des Plangebiets besaßen aber Lebensraumfunktionen für Flora und Fauna. Seit der Mitte 2013 erfolgten Beräumung weist das Plangebiet jedoch keine Vegetationsbestände mehr auf.

Durch die Bebauungsplanfestsetzungen wird eine Neuversiegelung von gut 80% des Plangebietes ermöglicht.

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung bzw. die im Vorgriff auf die künftige Bebauung bereits erfolgte Beräumung der Flächen für einzelne Schutzgüter teilweise erhebliche Umweltauswirkungen nach sich zieht. Der überwiegende Teil dieser planungsbedingten Eingriffe gilt jedoch als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind damit nicht ausgleichspflichtig.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke, zu erforderlichen Baumpflanzungen, einer extensiven Dachbegrünung und einem Verbot luftverunreinigender Brennstoffe gemindert.

Detaillierte Aussagen zu den Auswirkungen auf die Umwelt, die bei einer vollständigen Realisierung der Bebauungsplaninhalte zu erwarten sind, und im Vergleich dazu die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Verzicht auf diese Planungen werden im Umweltbericht (Abschnitt II.3 dieser Begrünung) schutzgutbezogen dargestellt.

IV.6 Auswirkungen auf das Gender Mainstreaming

Die Regelungen des Bebauungsplans führen zu einer Verbesserung des Wohnungsangebots im Geltungsbereich einschließlich wohnungsbezogener Freiflächen unterschiedlichen Charakters sowie zu einer Verbesserung des Stadtbildes. Durch den straßenseitigen Anbau westlich der Heidestraße und die Schaffung belebter Erdgeschosszonen wird die Aufenthaltsqualität und soziale Kontrolle auch im Straßenraum erhöht.

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.

IV.7 Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

Auswirkungen auf den Haushalt des Landes Berlin sind nicht zu erwarten. Zwischen dem Land Berlin und der Stadthafenquartier Europacity Berlin GmbH & Co. KG wurde am 22. Dezember 2014 ein Durchführungsvertrag geschlossen, der insbesondere die Kostentragung für die Planung und für notwendige Ordnungsmaßnahmen regelt. Zur Kostentragung für die Erschließungsmaßnahmen sowie für die Errichtung einer Kindertagesstätte und die finanzielle Beteiligung bei der Schaffung der erforderlichen Grundschulplätze hat sich die CA Immo Deutschland GmbH im Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan 1-62b vom 9. Dezember 2014 und im Erschließungsvertrag vom 31. Juli 2013 verpflichtet.

V. VERFAHREN

V.1 Vorverfahren Bebauungsplan 1-62 bzw. 1-62b

Das Bezirksamt Mitte hat am 18. August 2009 die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Bezeichnung 1-62 für die beidseits anliegenden Grundstücke der Heidestraße zwischen Perleberger Straße und Minna-Cauer-Straße bzw. Invalidenstraße beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt für Berlin (Nr. 41) vom 4. September 2009 auf Seite 2192 bekannt gemacht.

Nach Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit Beschluss vom 24.04.2012 (bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 18 vom 04.05.2012 auf S. 717) zur Weiterbearbeitung in die Bebauungspläne 1-62a (westlich der Heidestraße), 1-62b (östlich der Heidestraße) und 1-62-c (südlich der Döberitzer Straße) aufgeteilt. Der Bebauungsplan 1-62b beinhaltete zu diesem Zeitpunkt auch noch das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92 VE.

Der Entwurf des Bebauungsplans 1-62b hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11. Juni 2012 bis einschließlich 11. Juli 2012 öffentlich ausgelegen. Parallel dazu wurde eine erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom 4. Juni 2012 von der Planung unterrichtet und zur Abgabe einer erneuten Stellungnahme aufgefordert.

Mit Beschluss vom 26. März 2013 (Beschluss Nr. S-908/2013) 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 wird das Bebauungsplanverfahren 1-62b durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt weitergeführt und derzeit eine erneute öffentliche Auslegung vorbereitet. Da verschiedene Problemstellungen einen zügigen Abschluss des laufenden Aufstellungsverfahrens 1-62b behindern, hat die Stadthafenquartier Europacity Berlin GmbH & Co. KG mit Schreiben vom 30. Mai 2013 für ihre Flächen die Durchführung eines Planverfahrens nach § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) beantragt, um ihre projektierten Bauvorhaben zügig umsetzen zu können.

V.2 Aufstellungsbeschluss 1-92 VE

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 6. August 2013 beschlossen, für eine Teilfläche des Grundstücks Heidestraße 14 einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung 1-92 VE aufzustellen. Gleichzeitig wurde beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-62b um die Fläche dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu reduzieren.

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

V.3 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung kann gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB abgesehen werden, wenn die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt sind.

Im Rahmen der Bebauungsplanverfahren 1-62 und 1-62b wurde die Öffentlichkeit bereits über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, die Planinhalte und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet.

Dies erfolgte sowohl im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan 1-62 in der Zeit vom 14. Juni 2010 bis einschließlich 9. Juli 2010 im Stadtplanungsamt Mitte, als auch im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplans 1-62b in der Zeit vom 11. Juni 2012 bis einschließlich 11. Juli 2012.

V.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Nach § 4 Abs. 1 BauGB ist eine frühzeitige Behördenbeteiligung durchzuführen und die für die entsprechenden Fachbelange zuständigen Behörden sind zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. Im Rahmen des Bebauungsplanes 1-62 für die Flächen beiderseits der Heidestraße erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB BauGB mit Schreiben vom 26.3.2010. Sie wurden von der Planung (für den Gesamtbereich des nachfolgend geteilten Bebauungsplans 1-62) unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert. Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 30.03.2011 bis 06.05.2011.

Die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren sind bei der Fortsetzung des aus der Teilung hervorgegangenen Bebauungsplans 1-62b berücksichtigt worden. Für diesen wurde parallel zur öffentlichen Auslegung eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Juni 2012 (Anschreiben vom 04.06.2012) durchgeführt.

Die genannten Beteiligungsverfahren für den Bebauungsplan 1-62 entsprechen den Anforderungen des § 4 Abs. 1 BauGB, der Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung wurde im Zusammenhang mit diesen Verfahren festgelegt. Eine erneute frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Bestimmung des Untersuchungsrahmens erfolgt deshalb nicht.

V.4.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92VE vom 30. Juli 2014 hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 8. August 2014 auf Seite 1530 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18. August 2014 bis einschließlich 17. September 2014 in den Räumen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Dienstgebäude Am Köllnischen Park 3 – Erdgeschoss, öffentlich ausgelegen. Dabei wurde auf die Behandlung nicht fristgemäß abgegebener Stellungnahmen sowie auf § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung hingewiesen. Darüber hinaus wurde durch Anzeigen am 13. August 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 1-92VE vom 30. Juli 2014,
- die Begründung mit Umweltbericht zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92VE (Stand Juli 2014),
- das Schallschutzgutachten der Fa. ALB (Akustik Labor Berlin) vom Mai/ Juli 2014,
- die verkehrliche und immissionsschutztechnische Untersuchung der Fa. VCDB VerkehrsConsult Dresden-Berlin GmbH vom November 2011,

- eine Altlastenuntersuchung (Orientierende Untersuchung und Detailuntersuchung von Teilflächen) der Firma BoSS Consult vom Dezember 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 Stechimmenfaune 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 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden vier schriftliche Stellungnahmen eingereicht, die nach Abwägung aller Belange wie folgt in die Abwägung eingestellt werden:

Bürger 1 kritisiert den vorgesehenen Ausbaustandard der Heidestraße (z.B. Verzicht auf gesonderte Rechtabbiegespuren) und die gleichzeitige Funktion als Gebietserschließung und Durchgangsstraße sowie – indirekt - die Trassenführung; er befürchtet Probleme bei der Abwicklung des künftigen Verkehrsaufkommens – u. a. auch durch Parksuchverkehr. Weiterhin wird die geringe Anzahl an Kunden- und Besucherstellplätzen in den Planstraßen als gravierender Planungsfehler angesehen und der fehlende Stellplatznachweis kritisiert.

Abwägung:

Der Ausbau der Heidestraße und die Trassenführung der Bundesstraße B 96 sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Die Trassenführung wurde im Rahmen der Masterplanung, einer Änderung des Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplanverfahrens 1-63 unter Würdigung verschiedener Kriterien und in Abwägung mit Vor- und Nachteilen anderer Varianten entschieden.

Der Ausbaustandard der Heidestraße wurde auf der Grundlage einer verkehrlichen Untersuchung (VerkehrsConsult Dresden-Berlin GmbH, 2011) zum Bebauungsplanverfahren 1-63 unter Berücksichtigung der angrenzend geplanten Bebauung festgelegt. Auch die Anschlüsse der Quartiersstraßen wurden dabei gewürdigt. Das Gutachten weist nach, dass die künftigen Verkehrsströme auf der ausgebauten Heidestraße ohne Verminderung der Verkehrsqualität abgewickelt werden können.

Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche und somit auch die Anzahl der Kunden- und Besucherstellplätze sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanfestsetzungen. Ein Stellplatznachweis ist im Land Berlin nur für Fahrräder erforderlich. Die Errichtung der notwendigen Anzahl an Fahrradstellplätzen wird über die Projektpläne (als Anlage zum Durchführungsvertrag) rechtlich abgesichert.

Die Einschätzung einer fehlerhaften Planung bezüglich des ruhenden Verkehrs wird nicht geteilt. Im Plangebiet ist die Errichtung von Tiefgaragen mit insgesamt rund 270 Pkw-Stellplätzen (0,53 Stellplätze je Wohneinheit) vorgesehen. Die geplanten Ladengeschäfte werden keinen relevanten zusätzlichen Stellplatzbedarf erzeugen, da sie in erster Linie der Nahversorgung der künftigen Bewohner dienen sollen. Unter Berücksichtigung der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr wird somit eine ausreichende Stellplatzversorgung gewährleistet, zumal der moto-

risierte Individualverkehr in der Berliner Innenstadt aufgrund zahlreicher verkehrspolitischer Maßnahmen seit Jahren rückläufig und der Pkw-Besatz der dortigen Bewohner ebenfalls deutlich geringer als in den Außenbezirken ist. Die Entlastung der innerstädtischen Stadträume vom Pkw-Verkehr als Voraussetzung für eine Aufwertung des Lebensraumes Innenstadt, ist darüber hinaus erklärtes stadtentwicklungspolitisches Ziel und wird im Rahmen des 2011 vom Senat beschlossenen Stadtentwicklungsplans Verkehr in der Teilstrategie Innere Stadt verfolgt.

Die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. kritisiert den Umfang und Detaillierungsgrad der vorliegenden Untersuchungen zum Vorkommen von Zauneidechsen, Fledermäusen und Stechimmen und sieht die Belange des Artenschutzes (Beachtung der artenschutzrechtlichen Regelungen der §§ 44 ff. BNatSchG) bei der Planung als nicht ausreichend berücksichtigt an. Vor allem die Beräumung des Geländes im Jahr 2013 und die damit einhergehende Vernichtung des Lebensraumes diverser auch besonders geschützter Arten, ohne die Durchführung von Ersatzmaßnahmen, trifft auf Unverständnis.

Abwägung:

Der Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchung zum Vorkommen von Zauneidechsen, Fledermäusen und Stechimmen wurde für den gesamten Neuordnungsbereich beiderseits der Heidestraße im Rahmen des Scopings mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Die Ergebnisse der Gutachten werden auch von den Fachbehörden als ausreichend erachtet, um den Belang „Tiere“ und die möglichen Erfordernisse des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG bei der Aufstellung des Bebauungsplans hinreichend berücksichtigen zu können.

Für die Flächen östlich der Heidestraße hat die zuständige Senatsverwaltung bereits im Jahr 2012 mitgeteilt, dass dem Vollzug des Bebauungsplans 1-62b (zu dem zu diesem Zeitpunkt auch die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92 VE gehörten) keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe entgegenstehen.

Die bebauungsplanbedingten Eingriffe in die Schutzgüter Flora und Fauna waren bereits vor der Aufstellung des Plans zulässig und sind deshalb nicht ausgleichspflichtig. Für die privaten Flächen besteht seit ihrer Entlassung als planfestgestellte Bahnflächen Baurecht gemäß § 34 BauGB. Für Vorhaben auf solchen Flächen ist § 44 Abs. 5 anzuwenden. Eine Beräumung der Flächen als bauvorbereitende Maßnahme war und ist insofern artenschutzrechtlich zulässig, soweit keine nach EU-Recht geschützten Arten betroffen sind. Dies ist hier nach den vorliegenden Kartierungsergebnissen nicht der Fall.

Vor Abriss wurden die Bestandsgebäude zudem erneut auf das Vorkommen geschützter Arten und geeigneter Wohnquartiere und Nistplätze untersucht. Es wurden weder Nester europäischer Vogelarten noch Fledermausquartiere gefunden. Bei einer Baugenehmigung auf der Grundlage von § 34 Abs. 1 BauGB für eine gewerbliche Bebauung wäre durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten ein Versiegelungsgrad von 90% erreichbar, Kompensationsmaßnahmen können im Plangebiet nur für die Fällung eines gesetzlich geschützten Baums eingefordert werden. Neben dem Total-Verlust der vormals vorhandenen Flora und Fauna wäre somit bei Nicht-Durchführung der vorliegenden Planung (vorhabenbezogener Bebauungsplan 1-92 VE) eine höhere, nahezu vollständige Versiegelung ggf. ohne jegliche Vegetation mit entsprechend geringen Naturhaushalts- und Lebensraumfunktionen zu erwarten.

Weiterhin kritisiert die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. die mangelnde Berücksichtigung der Ziele des Landschaftsprogramms sowie den zugelassenen (hohen) Versiegelungsgrad und die damit einhergehende mangelnde Wohnqualität.

Abwägung:

Die Ziele des Landschaftsprogramms wurden in die Abwägung einbezogen. Insbesondere wurden sie gegenüber den Zielen des Masterplans Heidestraße als einer von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Planung, den Belangen des Ortsbildes, der Wohnraumversorgung und den privaten Belangen der Grundstückseigentümer hinsichtlich der Nutzbarkeit ihrer Grundstücke abgewogen. Im Ergebnis konnten nicht alle durch das LaPro für das Plangebiet aufgestellten Ziele umgesetzt werden.

Die städtebaulichen Gründe für die Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen der Nutzungsmaße werden ausführlich in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargelegt und der Nachweis geführt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Die Projektplanung zeigt darüber hinaus, dass die privaten Grundstücksfreiflächen ausreichend dimensioniert sind, um die Anforderungen an qualitätvoll gestaltete Aufenthalts- und Spielbereiche zu erfüllen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen darüber hinaus auch im Hinblick auf die kritisierte Lärmbelastung und Luftgüte trotz der schwierigen Rahmenbedingungen (Lage an einer Hauptverkehrsstraße) ein ausreichendes Maß an Wohnqualität.

Außerdem bemängelt die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. die aus ihrer Sicht unzureichenden Grünfestsetzungen und fordert eine ergänzende Festsetzung von Fassadenbegrünungen mit selbstklimmenden oder -rankenden Pflanzen sowie Regelungen, die eine "naturnahe, arten- und strukturreiche" Gestaltung der Grünflächen (z.B. durch eine vorgegebene Pflanzliste und Wiesenmischung) sicherstellen.

Abwägung:

Die Grünfestsetzungen wurden in Abwägung zwischen den Belangen des Umweltschutzes, städtebaulichen und stadtgestalterischen Aspekten sowie den privaten Belangen der Grundstückseigentümer bestimmt. Beim Festsetzungsumfang war zu berücksichtigen, dass die bebauungsplanbedingten Eingriffe im Hinblick auf die Flächenversiegelung, die Beseitigung bestehender Biotopstrukturen (und damit auch der Fauna) bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren und deshalb nicht ausgleichspflichtig sind. Weil gerade der Fassadengestaltung bei der Entwicklung des neuen Stadtquartiers eine große stadtgestalterische Bedeutung zukommt, wurde im Rahmen der Abwägung deshalb anderen Begrünungsfestsetzungen (z.B. Dachbegrünung) gegenüber einer zwingenden Fassadenbegrünung der Vorzug gegeben.

Auflagen zur Gestaltung von arten- und strukturreichen Grünflächen durch entsprechende Pflanzlisten und Vorgaben zur Wiesenmischung wurden aus den vorgenannten Gründen ebenfalls nicht getroffen. Bei der Gestaltung der privaten Grundstücksfreiflächen sind neben den Naturschutzbelangen ebenfalls nutzungsbedingte Anforderungen zu berücksichtigen. So ist z.B. die Spiel- und Aufenthaltsqualität von Rasenflächen höher als die einer naturnahen Wiese. Durch die Festsetzungen zur Dachbegrünung, zu Baumpflanzungen und zur Begrünung der Baugrundstücke sowie zur Erdüberdeckung von Tiefgaragen wird jedoch die Entstehung neuer Lebensräume für diverse zumindest ubiquitäre Arten unterstützt.

Bürger 3 kritisiert den provinziellen, einer Weltstadt nicht angemessenen, Charakter der Bebauung.

Abwägung:
Der Bebauungsplan dient der Umsetzung gesamtstädtischer Planungsziele, die durch den Flächennutzungsplan vorgegeben und im Masterplan Heidestraße konkretisiert werden. Das Maß der baulichen Nutzung, die grundsätzliche Baustruktur sowie die Gebäudehöhen waren insoweit vorgegeben. Die architektonische und hochbauliche Ausgestaltung der Gebäude wurde im Rahmen eines mehrstufigen Wettbewerbs entwickelt.

Bürger 4 gibt in seiner Funktion als Präventionsbeauftragter des zuständigen Polizeiabschnittes Hinweise zur Gestaltung des öffentlichen Raums (z.B. ausreichende Beleuchtung und Einsehbarkeit) im Sinne der Kriminalprävention.

Abwägung:
Die Anregungen zur Berücksichtigung von Sicherheitsaspekten im Sinne der Kriminalprävention bei der Gestaltung des öffentlichen Raums werden für die nachfolgenden Planungsebenen zur Kenntnis genommen und an den Bauträger weitergegeben.

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

Die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde auf der Grundlage des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92VE vom 30. Juli 2014 und der zugehörigen Begründung durchgeführt. Ausgewählte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 11. August 2014 von der Planung unterrichtet und mit einer Frist von einem Monat nach Zugang zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Dem Schreiben waren der Bebauungsplanentwurf und die Begründung einschließlich Umweltbericht beigefügt, im Einzelfall auch der Entwurf des Durchführungsvertrags. Zudem wurden die Träger auf die Bereitstellung der Gutachten und Projektpläne im Internet während der öffentlichen Auslegung hingewiesen, die nahezu zeitgleich stattfand.

In das Beteiligungsverfahren wurden insgesamt 29 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange einbezogen. Die abgegebenen Stellungnahmen werden nach Abwägung aller Belange wie folgt in die Abwägung eingestellt:

<u>Landesplanung</u>
Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte mit, dass der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92 VE an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung angepasst ist. Sie wies darauf hin, dass der Grundsatz der Raumordnung (§ 6 LEPro 2007) in Bezug auf die Lage am Berlin-Spandauer-Schifffahrtskanal angemessen zu berücksichtigen sei. In der Begründung solle auf die in § 6 LEPro 2007 verankerte Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung sowie zum Erhalt oder zur Herstellung der öffentlichen Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern eingegangen werden.

Abwägung:
Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92 VE grenzt nicht unmittelbar an den Berlin-Spandauer-Schifffahrtskanal. Dem Grundsatz der Raumordnung aus $ 6 Abs. 3 LEPro 2007 zur Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung sowie

zum Erhalt oder zur Herstellung der öffentlichen Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern wird dementsprechend im angrenzenden Bebauungsplan 1-62b Rechnung getragen, der die unmittelbar am Kanal gelegenen Flächen umfasst. Vorgesehen ist die planungsrechtliche Sicherung eines durchgängigen Uferwegs, der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung die öffentliche Zugänglichkeit sichert. Die Abtretung der benötigten Flächen an die öffentliche Hand ist mit den Grundstückseigentümern vertraglich geregelt, zur Herstellung des Uferwegs liegen bereits konkrete Planungen vor und die Finanzierung (größtenteils über Fördergelder) ist gesichert. In der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92 VE werden entsprechende Aussagen im Abschnitt I.3.1 („Ziele und Grundsätze der Raumordnung“) ergänzt.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die für die Flächennutzungs- und Stadtentwicklungsplanung zuständige Abteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (IA/IB) teilte mit, dass die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben sei, wenn das Entwicklungsziel eines gemischt genutzten Quartiers auf der im Flächennutzungsplan dargestellten Gesamtbaufläche M2 gewahrt bleibt.

Abwägung:

Die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers auf der im Flächennutzungsplan dargestellten Gesamtbaufläche M2 wird durch die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans 1-62b gewährleistet. Entlang der Heidestraße ist nördlich und südlich des Plangebietes 1-92 VE die Festsetzung von Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO geplant.

Verkehrliche Belange

Die für die verkehrlichen Belange zuständigen Stellen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Abt. VIIB, Verkehrslenkung Berlin) gaben redaktionelle Hinweise zu Einzelaussagen der Begründung und wiesen auf die notwendige Berücksichtigung des Ausbaus der Heidestraße gem. Bebauungsplan 1-63 bei der Abgrenzung des Bebauungsplangebietes hin.

Abwägung:

Die Begründung wurde den Hinweisen entsprechend redaktionell angepasst. Eine Abstimmung der Plangebietsgrenze auf den Bebauungsplan 1-63 ist bereits erfolgt: ausweislich der Planzeichnung (einschließlich Planunterlage) und der Begründung entspricht die westliche Geltungsbereichsgrenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92 VE der mit Beschluss vom 13. März 2013 im Bebauungsplan 1-63 festgesetzten Straßenbegrenzungslinie der künftigen Heidestraße.

Belange der Flugsicherung

Die oberste Luftfahrtbehörde (SenStadtUm VII E) wies darauf hin, dass eine Unbedenklichkeit der Bauvorhaben im Hinblick auf Störwirkungen auf die Radaranlage Berlin-Tegel zu prüfen sei.

Abwägung:

Die Prüfung wurde von der Vorhabenträgerin veranlasst. Im Ergebnis der Prüfung teilte die Oberste Luftfahrtbehörde mit Schreiben vom 20. Oktober 2014 mit, dass aus luft-/hindernis-rechtlichen Gründen keine Einwände gegen die Bauvorhaben bestehen.

Lärmbelastung

Von der Abt. IX C der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wurde die Errichtung einer Wohnbebauung zumindest im Nahbereich der Heidestraße wegen der hohen verkehrsverursachten Immissionsbelastungen kritisch gesehen. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Planung nicht den

im Masterplan Heidestraße festgelegten Leitlinien entspricht (u.a. *„Die Ziele der Luftreinhalte- und Lärmaktionsplanung des Landes Berlin werden beachtet“)* und eine Konfliktbewältigung durch nach gelagerte Fachplanungen – hier Lärmaktionsplanung nach §47d BIm-SchG –nicht erreicht werden kann. Die prognostizierten hohen Lärmbelastungen würden eine erhebliche Beeinträchtigung darstellen und allein der geplante bauliche Schallschutz sei nicht geeignet, um die absehbaren Konflikte einer hohen Lärmbelastung mit den vorgesehenen anspruchsvollen Nutzungen zu lösen. Es wurde daher empfohlen, entsprechende Alternativen hinsichtlich Bebauungs- und Nutzungsstruktur sowie den Einsatz aktiver Schallschutzmaßnahmen zu prüfen.

Abwägung:
Beeinträchtigungen der Wohn- und Aufenthaltsqualität durch Verkehrslärm werden mit den im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92 VE zur Verfügung stehenden Festsetzungsmöglichkeiten im Sinne des Masterplans Heidestraße und der Lärmaktionsplanung des Landes Berlin minimiert. Vorrangiges Ziel der planerischen Lösung ist es, für die Wohngebäude entlang der Heidestraße eine zumutbare Wohn- und Schlafruhe in allen Aufenthaltsräumen zu gewährleisten und möglichst auch das Schlafen bei gekipptem Fenster zu ermöglichen. Zur Erreichung dieses Ziels wird die Entwicklung *"lärmrobuster Stadtstrukturen"* auch in der Fortschreibung des Lärmaktionsplans als geeignete Lösungsstrategie angesehen. Durch die Ausbildung geschlossener Baublöcke mit lärmgeschützten Blockinnenbereichen und die Errichtung einer höheren abschirmenden Bebauung gegenüber der Heidestraße, ergänzende Vorgaben zur Grundrissanordnung sowie zusätzliche Auflagen für straßenzugewandte Außenwohnbereiche und Aufenthaltsräume wird eine städtebauliche Struktur vorgesehen, die sich mit der hohen Belastungssituation an der schallzugewandten Seite auseinandersetzt und ruhige, schallabgeschirmte Bereiche schafft, die eine Kompensation für die nutzungseingeschränkten "lauten" Fassaden an der Heidestraße bieten.
Mit den getroffenen Festsetzungen wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein ausreichender Schallschutz gewährleistet und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können trotz der hohen Lärmbelastung im Nahbereich der Heidestraße gewährleistet werden. Die angeregte Prüfung von Alternativen hinsichtlich der Bebauungs- und Nutzungsstruktur wird insofern nicht als erforderlich angesehen.

Auch das Straßen- und Grünflächenamt (SGA) des Bezirks Mitte äußerte Bedenken hinsichtlich der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum (Straße und Grün), die durch den Verkehrslärm erheblich beeinträchtigt würde.

Abwägung:
Die Lärmbelastung im öffentlichen Raum betrifft im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92 VE ausschließlich die künftige Planstraße im Nahbereich der Heidestraße. Bei der Beurteilung dieser Lärmimmissionen ist zu berücksichtigen, dass die Planstraße vorrangig Erschließungsfunktionen übernimmt, während für den Aufenthalt im Freien die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen in den Blockinnenbereichen und die Platz- und Grünflächen (z.B. der Uferweg, der Stadtplatz und die öffentliche Parkanlage am Nordhafen) im Bebauungsplan 1-62b vorgesehen sind. Diese befinden sich teilweise auch abseits der Heidestraße und weisen nur eine geringe Lärmbelastung auf; für die Parkanlage wird die Errichtung von Lärmschutzbauwerken planungsrechtlich gesichert.

Von der Abt. IX C der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wurden ferner die Berechnungsgrundlagen (überwiegende Anwendung des Schienenbonus, Verweis auf Entwicklungen bei der Fahrzeugtechnik) infrage gestellt.

Abwägung:
Zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung ging der Plangeber noch davon aus, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan vor dem Stichtag 1. Januar 2015 durch das Abgeordnetenhaus von Berlin beschlossen wird; insofern war die Ermittlung des Schienenverkehrslärms unter Anwendung des Schienenbonus gerechtfertigt. Aufgrund von absehbaren Verzögerungen im Vorfeld der Beschlussfassung, wurde im November 2014 durch den Schallschutzgutachter eine ergänzende Berechnung ohne den Schienenbonus durchgeführt. Im untersuchten endgültigen Ausbauzustand der Europacity werden für die rückwärtigen und zu den Blockinnenbereichen ausgerichteten, bisher nur gering belasteten Fassaden im Prognosejahr 2025 meist um 1 bis 2 dB(A) höhere Beurteilungspegel prognostiziert, im Nahbereich der Heidestraße ändert sich die Lärmbelastung nicht. Eine Anpassung der bestehenden Festsetzungssystematik des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92 VE oder einzelner Festsetzungen ist auf Grundlage der Neuberechnungen nicht erforderlich.
Mögliche Lärmminderungen durch die zukünftigen Entwicklungen hinsichtlich der Fahrzeugtechnik werden im Schallschutzgutachten zwar benannt, bleiben bei den Lärmprognosen und den Bebauungsplanfestsetzungen aber unberücksichtigt. Insofern wird diesbezüglich kein Änderungsbedarf gesehen.

Von der Abt. IX C der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wurde kritisiert, dass in der schalltechnischen Untersuchung und auch im Begründungsentwurf die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) tags/nachts zur Bewertung der Lärmsituation herangezogen würden. Die Lärmwirkungsforschung hätte als gesundheitsrelevante Schwellenwerte 65/55 dB(A) tags/nachts ermittelt und auch mit dem Lärmaktionsplan Berlin 2008 würden diese Werte als Zielwerte festgesetzt. In einem Planverfahren sollten daher jedenfalls diese Werte zur Bewertung herangezogen werden. Gutachten und Begründungsentwurf seien entsprechend zu überarbeiten. Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass Überschreitungen der Werte von 70/60 dB(A) tags/nachts von Gerichten als Schwelle eines enteignungsgleichen Eingriffs definiert würden.

Abwägung:
Zur Bewertung der Lärmsituation im Bebauungsplangebiet 1-92 VE werden vorrangig die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) herangezogen, weil diese die Schwelle markieren, bis zu der Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan in jedem Fall entbehrlich sind. Im Rahmen der Abwägung werden zusätzlich die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts als Maßstab für die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse berücksichtigt. Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung sind für die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ohne Belang, sie werden nur zur besseren Einschätzung der Höhe der Lärmbelastung benannt.
Im Sinne der Stellungnahme wurden in der Begründung redaktionell die gesundheitsrelevanten Schwellenwerte von 65/55 dB(A) ergänzt und dargelegt, an welchen Fassaden(abschnitten) sie überschritten werden; die Bewertung der Lärmsituation änderte sich dadurch nicht. Eine Anpassung des Schallschutzgutachtens war ebenfalls nicht erforderlich.
Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92 VE sind keine Bestandsnutzungen vorhanden, so dass keine enteignungsgleiche Schwelle der Lärmbelastung überschritten wird. Für die neu geplanten Randbebauungen können durch Maßnahmen des passiven Schall-

schutzes sowie Festsetzungen zur Grundrissanordnung und zusätzlichen Schutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche und Aufenthaltsräumen entlang der Heidestraße trotz der Belastung durch Straßenverkehrslärm die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Die Planung entspricht dem vom Vorhabenträger und Grundstückseigentümer vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan. Damit ist für diese Grundstücke, auf denen gegenwärtig nur gewerbliche Nutzungen zulässig sind, nicht von einem enteignungsgleichen Eingriff auszugehen.

Von der Abt. IX C der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wurden weiterhin die Ausnahmen von der schallschutzorientierten Grundrissausrichtung für kleinere Eckwohnungen kritisiert und ein Verzicht der Ausnahmeregelungen angeregt.

Abwägung:
Die schallschutzorientierte Grundrissausrichtung (d.h. die Errichtung von „durchgesteckten“ Wohnungen) soll vor allem gewährleisten, dass Räume, die dem Schlafen dienen, über Möglichkeiten für eine ausreichende (und zumindest nachts vom Handeln der Bewohner unabhängige) Frischluftzufuhr verfügen, ohne dass sich dadurch die Schalldämmung derart verschlechtert, dass die dem Lärmpegelbereich und der Raumart entsprechende Anforderung nicht mehr eingehalten wird. Durch die Anordnung von Aufenthaltsräumen auf der lärmabgewandten Gebäudeseite wird das Schlafen auch bei teilgeöffnetem Fenster (Kippstellung) grundsätzlich ermöglicht. Baulich bedingt verfügen zumindest kleinere Wohnungen in den Eckbereichen von Gebäuden nicht über die notwendigen lärmabgewandten Außenwände, so dass Regelungen zur schallschutzorientierten Grundrissausrichtung in diesen Bereichen nicht umsetzbar sind.
Um für Eckwohnungen dennoch ein Schlafen bei gekipptem Fenster zu ermöglichen, wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplans ein baulich geschlossener belüfteter Außenwohnbereich (z. B. verglaste Loggia oder verglaster Balkon) eingefordert, der in Verbindung mit besonderen schallmindernden Fensterkonstruktionen gewährleistet, dass in angrenzenden Aufenthaltsräumen ein mittlerer Innenschallpegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit auch bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird. Die Mindestanzahl der entsprechend auszustattenden Aufenthaltsräume richtet sich analog der Grundrissregelung nach der Anzahl der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume je Wohnung und stellt sicher, dass in mindestens der Hälfte dieser Räume ein ruhiges Schlafen bei gekipptem Fenster ermöglicht wird. In den übrigen Aufenthaltsräumen wird die ggf. nötige Schlafruhe über den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen sichergestellt. Die Kritik an den getroffenen Sonderregelungen für Eckwohnungen kann insofern nur zum Teil nachvollzogen werden. Der angeregte Verzicht auf die Sonderregelungen wäre nur bei Realisierung ungewöhnlich großer Wohnungen möglich und wird in Abwägung mit wohnungspolitischen und privatwirtschaftlichen Belangen abgelehnt.

Vom Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirks Mitte wurde angeregt, in der Begründung zu ergänzen, warum Gewerbe als schalltechnisch nicht relevant eingeschätzt und daher nicht in die schalltechnische Untersuchung einbezogen wurde.

Abwägung:
Nach Aufgabe der gewerblichen Zwischennutzung in den ehemals bahnzugehörigen Baulichkeiten sind im Plangebiet selbst und in seiner unmittelbaren Umgebung keine gewerblichen Nutzungen vorhanden. Von den bestehenden gewerblichen Nutzungen auf dem westlich der Hauptverkehrsstraße gelegenen Grundstück Heidestraße 46-52, die zudem durch den Straßenverkehrslärm überlagert werden, gehen ebenfalls keine Lärmimmissionen in relevanter Größenordnung für das

Plangebiet aus und der künftige Störgrad wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 1-62a auf Mischgebietsniveau begrenzt. Die Begründung wurde um entsprechende Aussagen ergänzt.

Das Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirks Mitte regte eine Abwägung im Hinblick auf Lärmbelastungen durch Tiefgaragen an, weil auch schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm aus nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen zu betrachten seien. Zur Bewertung der zu erwartenden Schallimmissionen sei die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) heranzuziehen.

Abwägung:
Die aus dem Betrieb der Tiefgaragen zu erwartenden Schallimmissionen erreichen keine relevante Größenordnung und werden durch den Straßenverkehrslärm überlagert. Auch ohne entsprechende Bewertung der zu erwartenden Schallimmissionen im Schallschutzgutachten kann eine erhebliche Störung im Sinne einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ausgeschlossen werden. Von einer Verträglichkeit der geplanten Tiefgaragen mit der Wohnnutzung kann auch insofern ausgegangen werden, als Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf in allgemeinen Wohngebieten zulässig sind.
Mögliche Lärmbelastungen durch Tiefgaragenzufahrten werden darüber hinaus auch durch die vorliegende über den Durchführungsvertrag gesicherte Projektplanung vermieden: Im Erdgeschoss sind unmittelbar an die geplanten Tiefgaragenzufahrten angrenzend keine Wohnungen, sondern ausschließlich Zugangsbereiche und Nebenräume (z.B. für Müll und Fahrräder) der Wohngebäude untergebracht.

Belastung durch Luftschadstoffe
Von der Abt. IX C der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wurde darauf hingewiesen, dass die verkehrsverursachte Luftschadstoffbelastung entlang der Heidestraße zum Zeitpunkt der Planungsumsetzung (voraussichtlich bis 2020) über den zulässigen Schadstoffgrenzwerten liegen wird. Deshalb sollten Regelungen bezüglich eines vorhabenbezogenen Monitorings getroffen werden.

Abwägung:
Die Einschätzung, dass die Belastung in den straßennahen Bereichen im Plangebiet bis zum Jahr 2020 über den zulässigen Schadstoffgrenzwerten liegen wird, wird nicht geteilt. Im Fachgutachten zur verkehrsbedingten Luftschadstoffbelastung werden für den relevanten Abschnitt der Heidestraße (östlicher Gehwegbereich vor der geplanten Bebauung) im Ist-Zustand (2009) keine Grenzwertüberschreitungen ermittelt. Bis zum Jahr 2020 könnten sie sich nach Aussage der Gutachter lediglich ergeben (Partikel (PM_{10}) und Stickstoffdioxid (NO2)), sofern in diesem Zeitraum bereits eine weitgehend vollständige Realisierung der beiderseits der Heidestraße geplanten Bebauung (Bebauungspläne 1-62a und 1-62b) erfolgt. Ursache dafür ist die dann entstehende „Korridorwirkung“, bei gleichzeitig erst teilweiser Wirksamkeit der technischen Aufwertung des Fahrzeugparks.
Eine kurzfristige Realisierung der gesamten Europacity ist angesichts des jetzigen Planungsfortschritts und der beabsichtigten schrittweisen Planungsumsetzung durch verschiedene Vorhabenträger äußerst unwahrscheinlich, sollte sie dennoch erfolgen, wird eine Überwachung der örtlichen Belastung mit Luftschadstoffen durch die zuständige Senatsverwaltung angestrebt, um bei drohenden Grenzwertüberschreitungen geeignete Maßnahmen treffen zu können.

Auf ein speziell vorhabenbezogenes Monitoring zum 1-92 VE kann aber verzichtet werden, da sich die Grenzwertüberschreitungen vermutlich auf den unmittelbaren Gehwegbereich der Heidestraße beschränken würden. Die im Rahmen des VCDB-Gutachtens ermittelte Luftschadstoffbelastung bildet generell die Situation im Gehwegbereich der Heidestraße ab (Immissionspunkte in 1-2 m Höhe und in einem Abstand von 4 – 6 m zur Bebauung). Da sich mit zunehmender Höhe und Entfernung vom Straßenrand die Immissions-Konzentration rasch verringert, kann auch bei einer etwaigen Grenzwertüberschreitung am Prüfpunkt eine deutlich geringere Schadstoffbelastung für die Wohnungen in den Obergeschossen der angrenzend geplanten Bebauung angenommen werden.

Geltungsbereich/Herauslösung eines Teilbebauungsplans

Das Straßen- und Grünflächenamt (SGA) des Bezirksamtes Mitte kritisierte den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1-92 VE bzw. seine Heraustrennung aus dem Geltungsbereich des B-Planes 1-62b. Weil der Geltungsbereich 1-92 VE nach Einschätzung des SGA nicht alle für die Erschließung notwendigen Verkehrsflächen umfasst ("Döberitzer Grünzug" zur Erschließung der südlichen Gebäudezeile, Uferpromenade für die Feuerwehrerschließung), würde sich eine inhaltliche und zeitliche Abhängigkeit der Bauvorhaben zum Bebauungsplanverfahren1-62b ergeben und die Erschließung wäre für mehrere Gebäudeteile nicht gesichert.

Abwägung:

Die Einschätzung, dass dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92 VE notwendige Erschließungsflächen fehlen, wird nicht geteilt. Zur fußläufigen Erschließung der südlichen Gebäudezeile am „Döberitzer Grünzug“ steht innerhalb des Geltungsbereichs des 1-92VE eine insgesamt 5 m tiefe Vorgartenzone zur Verfügung. Ausweislich der Projektplanung (Grün- und Freiflächenplan) wird ein mindestens 2 m breiter Streifen davon durchgehend als befestigter Weg ausgebildet. Dies erscheint für die (temporäre) fußläufige Erschließung der angrenzenden Gebäude ausreichend, zumal die Erschließung durch den Pkw-Verkehr auch langfristig ausschließlich von Norden über die Planstraße erfolgt. Die erforderlichen Feuerwehrflächen (Zufahrten und Aufstellflächen) im Bereich künftig öffentlicher Verkehrsflächen werden bis zu deren Widmung durch die Eintragung entsprechender Baulasten gesichert. CA Immo als Grundstückseigentümerin der betroffenen Grundstücke hat eine entsprechende Verpflichtungserklärung zur Eintragung der Baulasten an SenStadtUm übergeben. Die Festsetzung des Bebauungsplans 1-62b stellt insofern keine Voraussetzung für die Realisierung der Bauvorhaben im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92 VE dar und eine Erweiterung des Geltungsbereichs 1-92 VE ist ebenfalls nicht notwendig.

Auch die Industrie- und Handelskammer Berlin kritisierte die Herauslösung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92 VE im Hinblick auf die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers und hinterfragte die Gewährleistung der Gebietsversorgung im Plangebiet 1-92 VE.

Abwägung:

Es ist nicht immer zu vermeiden, dass große Plangebiete durch mehrere Teil-Bebauungspläne beplant werden. Eine übergreifende Planungskonzeption auf Grundlage des Masterplans und eine entsprechende Erläuterung auch in den Teilplänen ist jedoch gewährleistet. Die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers beiderseits der Heidestraße wird durch die Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne 1-62a und 1-62b gewährleistet. Entlang der Heidestraße ist die Festsetzung von Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO geplant, zusätzlich sichert ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum, Wohnen und gewerbliche Nutzung“ nord-

westlich des Plangebietes 1-92 VE (Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-62a) die Gebietsversorgung. Weitere Versorgungsfunktionen übernimmt der Hauptbahnhof, der bis zur Fertigstellung des benannten Nahversorgungszentrums auch die Grundversorgung der zuziehenden Bewohner im Plangebiet 1-92 VE absichern kann.

Uferpromenade/ Feuerwehrerschließung

Das Straßen- und Grünflächenamt (SGA) des Bezirksamtes Mitte äußerte Bedenken gegen die Festsetzung von Flächen des Wasser- und Schifffahrtsamtes (WSA) als öffentliche Straßenverkehrsfläche „Uferweg". Es liege bisher keine Erlaubnis vom Wasser- und Schifffahrtsamt für die Widmung der (planfestgestellten) WSA-Flächen im Uferbereich als öffentliche Straßenverkehrsfläche vor. Solange könne das SGA der Festsetzung des Uferweges als öffentliche Straßenverkehrsfläche nicht zustimmen, da die Widmungsvoraussetzungen nicht vorliegen. Das könne erhebliche Auswirkungen auf die Bebaubarkeit der Flächen des 1-92 VE haben.

Abwägung:

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Uferweg“ erfolgt im Bebauungsplan 1-62b, die sich darauf beziehenden Äußerungen der Stellungnahme sind insofern nur bedingt Gegenstand der vorliegenden Abwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92 VE. Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche „Uferweg“ bezieht im Übrigen keine (planfestgestellten) WSA-Flächen mit ein, so dass keine Auswirkungen auf die Bebaubarkeit der Flächen des 1-92 VE zu erwarten sind. Da sich die Flächen des künftig öffentlichen Uferwegs derzeit in privatem Eigentum befinden, ist bis zur Widmung als öffentliche Verkehrsfläche außerdem nur eine Erlaubnis zur Nutzung durch die Grundstückseigentümerin erforderlich. CA Immo als Grundstückseigentümerin stimmt der Nutzung als Feuerwehrzufahrt und –aufstellfläche zu und hat eine Verpflichtungserklärung zur Eintragung entsprechender Baulasten an SenStadtUm übergeben.

Das SGA äußerte weiterhin Bedenken zur Breite der Uferpromenade. Weil die Vermaßung fehle, könne nicht eingeschätzt werden, ob der Zielsetzung des Masterplanes und des Freiraumkonzeptes zur Schaffung einer großzügigen Uferpromenade für Fußgänger und Radfahrer entsprochen wurde. Die Vermaßung der Uferpromenade sei im B-Plan 1-92 VE zu ergänzen. Dabei sollten die WSA-Flächen wegen der fehlenden Widmungserlaubnis nicht in den Uferweg einbezogen werden.

Abwägung:

Die Breite des Uferwegs wurde gegenüber dem Stand der 1. öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan 1-62b im Jahr 2012 durch die Herauslösung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92 VE nicht verändert. Sie beträgt im vorliegend relevanten Abschnitt fast durchgängig 10 m; an der Engstelle zum Döberitzer Grünzug wird diese Breite durch gestalterische und nutzungsstrukturelle Einbeziehung der privaten Vorgartenflächen erreicht. Diese ist über die Projektplanung vertraglich gesichert. Etwaige WSA-Flächen im Böschungsbereich kommen ergänzend hinzu. Eine Vermaßung des Uferwegs im vorliegenden Bebauungsplan wurde nicht ergänzt, da Maße außerhalb des Geltungsbereichs unüblich sind.

Das SGA wies darauf hin, dass die vorgesehene ausnahmsweise Nutzung der Uferpromenade als Feuerwehrzufahrt nur unter der Bedingung zugestimmt werden könne, dass

- die Standsicherheit der Uferbefestigung für diese höhere Achslast nachgewiesen wurde und
- das WSA keine Haftungseinschränkungen wegen der höheren Achslast geltend macht bzw.

- die Finanzierung einer ggf. erforderlichen Verstärkung / Erneuerung der Uferbefestigung gesichert ist.

Die Abt. X der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wies darauf hin, dass im Bereich der Spundwände keine Lasten unmittelbar auf die Uferwände einwirken dürften und dass Teile der Spundwände im Bereich Wohnen 2 nicht standsicher seien.

Abwägung:
Die vorliegende Statik und Prüfstatik im Rahmen der Projektplanung 1-92 VE weist nach, dass durch die Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen auf den dafür vorgesehenen Flächen keine (zusätzlichen) Lasten unmittelbar auf die Uferwände einwirken. Haftungseinschränkungen des WSA können deshalb nicht geltend gemacht werden.
Die Problematik nicht standsicherer Spundwände wurde im Rahmen der Projektplanung berücksichtigt und im betroffenen Abschnitt des Uferwegs keine Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen vorgesehen. Die hier geplanten, ausschließlich „durchgesteckten“ Wohnungen sind von der Planstraße 2.2 aus rettungstechnisch erreichbar.
Maßnahmen zur Gewährleistung der Standsicherheit, in Form einer ggf. erforderlichen Verstärkung / Erneuerung der Uferbefestigung, können dadurch ebenfalls nicht aus den Bauvorhaben im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92 VE hergeleitet werden. Diese Maßnahmen sind vielmehr erforderlich, um eine durchgehende Befahrbarkeit auch von schweren Wartungsfahrzeugen (z.B. der BWB) zu gewährleisten und werden bei der Herstellung des Uferwegs berücksichtigt. Die Bedingungen zur Nutzung der Uferpromenade als Feuerwehrzufahrt sind damit aus Sicht des Plangebers gegeben.

<u>Ergänzendes Gehrecht</u>
Das Straßen- und Grünflächenamt (SGA) des Bezirksamtes Mitte kritisierte ein fehlendes Gehrecht durch die Baufläche „Wohnen 3“. Im vertiefenden städtebaulichen Wettbewerb im Juni 2012 sei als Rahmenbedingung für das Baukonzept die fußläufige Verbindung zwischen Kunst-Campus und zukünftigem Stadtplatz gesetzt worden. Diese wichtige quartiersinterne Verbindung durch die Baufläche "Wohnen 3" müsse mit Festsetzung eines öffentlichen Gehrechtes im B-Plan und entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag gesichert werden.

Abwägung:
Bei der quartiersinternen Durchwegung handelt es sich um eine zusätzliche Wegeverbindung, während die Hauptwegeführung über den nahegelegenen Uferweg erfolgt. Insofern wird eine auf den Tageszeitraum und den Fußgängerverkehr beschränkte Wegeverbindung als ausreichend erachtet und in Abwägung mit den Belangen der Wohnruhe und Sicherheit der künftigen Anwohner keine uneingeschränkte Begehbarkeit zugunsten der Allgemeinheit über die Festsetzung eines öffentlichen Gehrechts eingefordert. Damit wird z.B. die Möglichkeit offen gehalten, den Blockinnenbereich im Nachtzeitraum durch Tore zu verschließen. Die Herstellung einer öffentlichen Durchwegung ist erklärtes Ziel der Vorhabenträgerin und über die Projektplanung auch ausreichend gesichert.

<u>Bodenbelastungen</u>
Das Straßen- und Grünflächenamt (SGA) des Bezirksamtes Mitte sah eine fehlende Auseinandersetzung mit der Altlastenproblematik und bat darum, entsprechende Aussagen in der Begründung zu ergänzen. Es müsse sichergestellt sein, dass die Flächen, die in das Fachvermögen des SGA übernommen werden sollen, frei von Bodenbelastungen und Kampfmitteln sind. Ansonsten werde Widmung und Übernahme dieser Flächen abgelehnt. Die Regelungen im Durchführungsvertrag zur Altlastenproblematik seien unverständlich.

Die Bodenschutzbehörde (Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirks Mitte) listete in ihrer Stellungnahme die vorliegenden Altlastenuntersuchungen und Untersuchungsergebnisse auf und kam zu dem Ergebnis, dass die ermittelten Bodenbelastungen im untersuchten Bereich insgesamt gering sind. Im Bereich eines aktenkundigen Ölunfalls wurde im 1. Bodenmeter ein erhöhter MKW-Gehalt festgestellt, der jedoch nicht sanierungsbedürftig sei. Weitere kleinflächige Bodenbelastungen seien aufgrund des vorliegenden Untersuchungsumfangs im Geltungsbereich zwar nicht völlig auszuschließen, könnten jedoch ggf. im Rahmen der Baumaßnahme mit geringem Aufwand beseitigt werden. Aufgrund der bodenschutzrechtlichen Regelungen im städtebaulichen Vertrag sei ferner hinsichtlich der Oberflächennutzung generell sichergestellt, dass von den Bodenschichten nutzungsbezogen keine Gefahren ausgehen. Insgesamt bestanden aus der Sicht der Bodenschutzbehörde keine Bedenken gegen die Festsetzung des B-Plans.

Abwägung:
Die Einschätzung, dass aus Sicht der Bodenschutzbehörde keine Bedenken gegen die Festsetzung des Bebauungsplans bestehen, wurde zur Kenntnis genommen und entkräftet die Vorbehalte des SGA. Die Einschätzung einer fehlenden Auseinandersetzung mit der Altlastenproblematik wurde insofern nicht geteilt. Aussagen zu vorhandenen Altlasten werden in der Begründung zum Bebauungsplan im Kapitel II.2.1.3 dargelegt. Gemäß Fachgutachten (BoSS Consult, Dezember 2011) liegen die in den anthropogenen Auffüllungen festgestellten geringfügigen Schadstoffkonzentrationen im Plangebiet 1-92 VE alle unterhalb des Prüfwertes der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden – Mensch. Außerdem wurden keine Böden festgestellt, die im Falle von Baumaßnahmen nicht wieder eingebaut werden können und deponiert werden müssen (Zuordnungsklasse > Z2 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall). Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet ist nach Vorermittlungen nicht zu erwarten.
Die Bestimmungen im Durchführungsvertrag regeln im Sinne der Vorsorge die Vorgehensweise beim Auftreten bisher unentdeckter Bodenbelastungen (Ermittlung des Schadensumfangs und Durchführung von Bodensanierungsmaßnahmen bzw. anderweitigen Vorkehrungen) und fordern im Einzelfall zusätzliche Oberbodenuntersuchungen ein.

<u>Versorgung mit öffentlichen Grün- und Spielflächen</u>
Das Straßen- und Grünflächenamt (SGA) des Bezirksamtes Mitte wies darauf hin, dass die Fläche des bahneigenen Regenrückhaltebeckens südlich des Nordhafens dauerhaft der Erholungsnutzung entzogen sei und somit nicht in die Bilanz der Parkanlage zur Bedarfsdeckung mit Grün- und Freiflächen einbezogen werden könne. Auch die Einbeziehung des zentralen Stadtplatzes bei der Bedarfsdeckung mit Grün- und Spielflächen wurde hinterfragt. Da der Platz als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werde, stünde er Spiel- und Erholungsflächen nicht zur Verfügung.

Abwägung:
Der Hinweis, dass die Fläche des Regenrückhaltebeckens nicht in die Bilanzierung zur Versorgung mit Grün- und Freiflächen einbezogen werden kann, wurde bereits berücksichtigt. Die Fläche ist in den im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 1-62b erstellten Flächenbilanzen bei den wohnungsnahen Erholungsflächen nicht mit eingerechnet. Die Einschätzung, dass der zentrale Stadtplatz aufgrund seiner Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nicht als Spiel- und Erholungsfläche zur Verfügung steht, wird nicht geteilt. Die Nutzungs- und Aufenthaltsqualität einer Fläche für die Kurzzeiterholung wird unabhängig von ihrer Widmung maßgeblich durch die Gestaltung beeinflusst. Weil das vorliegende Freiraumkonzept eine Gestaltung als grüngeprägter Platz vorsieht, bietet die Fläche Aufenthalts- und Naherholungsqualitäten, die denen einer Grünfläche ähnlich sind. Eine Festsetzung als <u>Straßen-</u>

verkehrsfläche ist darüber hinaus nicht beabsichtigt und in der Begründung zum Bebauungsplan 1-62b wird ebenfalls herausgestellt, dass die Zweckbestimmung als „Stadtplatz“ eine vorrangig aufenthaltsbezogene Gestaltung und Nutzung begründet.

Klima/Naturschutz

Das Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirks Mitte bat um Überprüfung der Aussagen zum Klima in der Begründung. Mit Verweis auf die Darstellungen im Umweltatlas wurden ggf. eine Neubewertung der Bestandssituation und eine Anpassung der Planung angeregt.

Abwägung:

Die Darstellungen im Kapitel II.2.1.5 der Begründung wurden auf Grundlage der Analysedaten des Klimamodells Berlin und der Angaben zur bioklimatischen Belastung überarbeitet. Die sich daraus ergebende neue Bewertung der Bestandsituation führte aber hinsichtlich des Lokalklimas zu keiner veränderten Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, da auch zuvor schon ungünstige bioklimatische Verhältnisse prognostiziert wurden. Die Abwägung des Belangs mit den anderen Belangen der Planung blieb daher im Ergebnis unverändert. Eine Anpassung der Planung war nicht erforderlich.

Das Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirks Mitte wies auf beabsichtigte naturschutzrechtliche Regelungen im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan 1-62b hin, die auch den Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-92VE beträfen. Es wurde um Ergänzung entsprechender Aussagen in der Begründung und ggf. Regelungen im Durchführungsvertrag gebeten.

Abwägung:

In § 6 des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan 1-62b sind Maßnahmen nach Naturschutzrecht verankert. Die Grundstückseigentümerin verpflichtet sich darin, die Vorschriften zum allgemeinen und besonderen Artenschutz gemäß §§ 39, 40, 44 und 45 des BNatSchG zu beachten. Insbesondere werden Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten an Gebäuden im Hinblick auf Fledermäuse und den europäischen Vogelschutz benannt und auf die Regelungen der Baumschutzverordnung verwiesen. Die im städtebaulichen Vertrag verankerten Maßnahmen nach Naturschutzrecht wurden bei der bereits erfolgten Beräumung des Plangebietes und beim Gebäudeabriss beachtet. Vor Abriss wurden die Bestandsgebäude entsprechend der gesetzlichen Vorschriften auf das Vorkommen geschützter Arten und geeigneter Nistplätze untersucht. Es wurden weder geschützte Arten noch Fortpflanzungs- und Ruhestätten gefunden. Ein nach Baumschutzverordnung geschützter Baum wurde mit Genehmigung des Bezirksamtes gefällt und als Ersatzmaßnahme die Pflanzung von vier Straßenbäumen (Ulmus Resista) bestimmt. Weitere geschützte Bäume sind im Plangebiet nicht vorhanden, das Grundstück ist zurzeit eine Baustellenfläche ohne nennenswerte Vegetation und Fauna.

Die im Durchführungsvertrag erwünschten Aussagen oder Regelungen würden somit ins Leere laufen. Sie verweisen ohnehin auf gesetzliche Regelungen, die auch ohne Vertrag gelten und werden deshalb nicht für erforderlich gehalten.

Durchführungsvertrag/ Projektunterlagen

Vom Straßen- und Grünflächenamt (SGA) des Bezirksamtes Mitte wurde bemängelt, dass der Vertragsentwurf ohne Anlagen vorgelegt wurde; daher könne nur eine Teilstellungnahme abgegeben werden.

Abwägung:
Die Anlagen zum Durchführungsvertrag lagen zum Zeitpunkt des Beteiligungsverfahrens erst teilweise vor. Sie sind für eine grundsätzliche Einschätzung zu den geplanten vertraglichen Regelungen aber auch unerheblich.

Das SGA widersprach den Regelungen in § 2 (4) des Durchführungsvertrages (Einverständnis zum Verbleib entspannter Anker, Verbaue sowie sonstiger Baubehelfe, wie z. B. Schlitzwände und der Verzicht auf die Erhebung von Sondernutzungsgebühren) mit dem Hinweis, dass das SGA nur lastenfreie Flächen übernehme.

Abwägung:
Der Hinweis, dass das SGA nur lastenfreie Flächen übernimmt, wurde zur Kenntnis genommen. Weil sich die künftig öffentlichen Flächen der Planstraße derzeit noch im Eigentum der CA Immo befinden, ist bis zur entsprechenden Widmung die Eintragung von Baulasten für Geh- und Fahrrechte, Abstandsflächen, Leitungsrechte, Fensterrechte, Unter- und Überbauten erforderlich. CA Immo wird eine Verpflichtungserklärung zur Eintragung der entsprechenden Baulasten unterzeichnen. Mit der Übertragung der Verkehrsflächen an die öffentliche Hand verlieren diese Baulasten ihre Funktion und können dann mit sofortiger Wirkung entfallen, so dass die geforderte Lastenfreiheit dadurch gegeben ist. Die kritisierten Regelungen im Durchführungsvertrag zum Verbleib von Verbauen und sonstigen Baubehelfen im künftig öffentlichen Straßenland wurden gestrichen.

Das SGA regte an, das Rücktrittsrecht gem. § 13 für den Fall, dass der B-Plan 1-92 VE 18 Monate nach Abschluss des Vertrages noch nicht als Rechtsverordnung in Kraft getreten ist, nicht einzuräumen. Im B-Plan-Verfahren bestünde noch erheblicher Klärungsbedarf und es stehe in unmittelbarem Zusammenhang mit dem B-Plan-Verfahren 1-62b, das noch mehrere Verfahrensschritte durchlaufen müsse.

Abwägung:
Der Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan 1-92 VE wurde erst unterzeichnet, nachdem alle vorhabenbezogenen Bebauungsplaninhalte geklärt und einvernehmlich abgestimmt waren. Bei der nachfolgenden Befassung durch den Senat und das Abgeordnetenhaus sind keine so großen zeitlichen Verzögerungen zu erwarten, dass eine Grundlage für ein Rücktrittsrecht gemäß § 13 des Durchführungsvertrags gegeben wäre, zumal eine schnelle Planungsumsetzung gemeinsames Ziel aller Planungsbeteiligten ist. Inhaltliche und zeitliche Abhängigkeiten zum Bebauungsplanverfahren 1-62b werden – wie bereits dargelegt – nicht gesehen.

<u>Brandschutz</u>
Die Hinweise der Berliner Feuerwehr zur ausreichenden Löschwasserversorgung und zur Erstellung des Brandschutznachweises wurden für die nachfolgenden Planungsebenen zur Kenntnis genommen; sie sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Die Hinweise zur Berücksichtigung des Brandschutzes bei Baumpflanzungen sind mittelbar auch für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-92 VE relevant, weil der Außenanlagenplan als Teil der Projektplanung Anlage zum Durchführungsvertrag wurde. Die im Außenanlagenplan dargestellten Baumstandorte weisen quantitativ (Anzahl) und qualitativ (klein- und großkronig) die Anforderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92 VE an die Begrünung der Baugrundstücke nach; die genaue Verortung ist dabei unerheblich und die Standortdarstellung im Plan insofern nicht bin-

dend. Sofern sich bei der Erstellung des Bandschutznachweises über die Verschiebung von Baumstandorten hinausgehende Änderungsnotwendigkeiten ergeben, ist dies in Absprache mit dem Plangeber ebenfalls möglich und steht nicht im Widerspruch zum Durchführungsvertrag. Dort ist vertraglich geregelt, dass einvernehmliche Änderungen der Projektplanung auch nach Vertragsabschluss möglich sind.

Die Bedenken gegen das Rückwärtsfahren von Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr wurden durch eine Überarbeitung des Notfall- und Rettungskonzeptes berücksichtigt. Für das südliche Baufeld („Wohnen 3“) wird nunmehr eine Umfahrung über den Döberitzer Grünzug, den Uferweg am Berlin-Spandauer-Schifffahrtskanal und die Planstraße 2.3 vorgesehen; ein Rückwärtsfahren von Einsatzfahrzeugen wird dadurch in diesem Bereich entbehrlich. Im weiter nördlich ebenfalls am Kanalufer gelegenen Baufeld „Wohnen 2“ ist eine Umfahrung aufgrund der fehlenden Standsicherheit von Teilen der dortigen Spundwände dagegen nicht möglich. Deshalb sind in diesem Gebäude überwiegend „durchgesteckte“ Wohnungen vorgesehen, die im Brand- und Notfall von der Planstraße 2.2 aus erreichbar sind. Lediglich einzelne Wohnungen im südlichen Gebäudeteil müssen durch Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr vom Uferweg aus angefahren werden können und erfordern dort beim Wenden auch ein Zurücksetzen dieser Fahrzeuge. Die Berliner Feuerwehr hat hierzu im Nachgang der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eine Zustimmung erteilt.

Sonstiges

Die von der Bundesnetzagentur mitgeteilten, für das Plangebiet relevanten Betreiber von Richtfunkanlagen, wurden durch Anschreiben auf die öffentliche Auslegung aufmerksam gemacht und erhielten damit Gelegenheit sich im Rahmen dieses Verfahrensschritts über die Planung zu informieren und Stellung zu nehmen. Von den Richtfunkbetreibern wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Weitere Hinweise verschiedener Träger öffentlicher Belange, die sich nicht direkt auf die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92VE sondern auf das Baugenehmigungsverfahren bzw. die Bauausführung bezogen, wurden für die nachfolgenden Planungsebenen zur Kenntnis genommen; sie sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Es handelte sich dabei um reinigungstechnische Hinweise der Berliner Stadtreinigungsbetriebe, Hinweise der Versorgungsunternehmen zum Leitungsbestand und zur Medienerschließung des Vorhabengebiets (Gas, Strom, Wasser, Fernwärme, Telekommunikation), Hinweise im Zusammenhang mit notwendigen Grundwasserbenutzungen (SenStadtUm VIII) sowie Hinweise des Wohnungsamtes zur Ausübung des Belegungsrechtes für die geplanten „preisgedämpften“ Wohnungen.

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. Ein Teil der vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurde durch redaktionelle Anpassungen und Ergänzungen der Begründung berücksichtigt.

Auch aufgrund verwaltungsinterner Abstimmungen ergaben sich insgesamt folgende geringfügige Änderungen der Planzeichnung einschließlich textlicher Festsetzungen:

- die mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 im Bauland „Wohnen 3“ ermöglichten zusätzlichen Überschreitungen der numerisch festgesetzten GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO werden räumlich und quantitativ ausgeweitet,
- die Nennung der Rechtsgrundlage in der Zeichenerklärung in Bezug auf die Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen wird gestrichen und
- ein klarstellender Hinweis zur Anwendung des Abstandsflächenrechts der Bauordnung zu den getroffenen Baukörperfestsetzungen wurde ergänzt.

Diese Änderungen berühren jedoch nicht die Grundzüge der Planung.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach Abschluss des Verfahrens über das Ergebnis der Behördenbeteiligung informiert.

VI. RECHTSGRUNDLAGEN

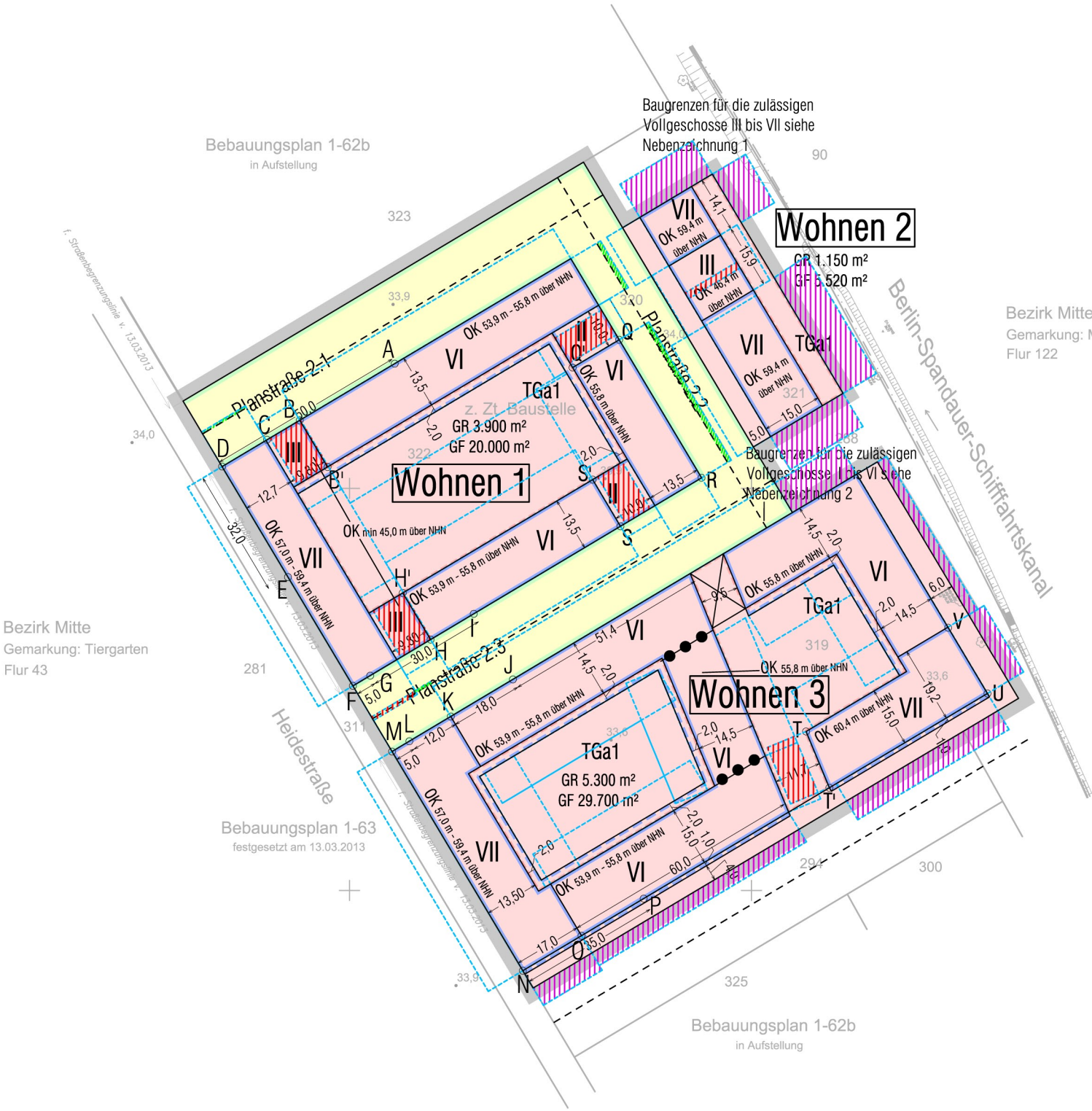
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

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)

Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Aufgestellt: Berlin, den

Anlage Abstandsflächenplan



Abstandsflächen gem. BauO Bln

Abstandsflächenüberdeckung gegenüberliegender Bauteile

Überschreitung Straßenmitte

Abstandsflächen auf Nachbargrundstück

Straßenmitte

Stand März 2015

Vorlage zur Beschlussfassung ans Abgeordnetenhaus
Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1-92VE

Anlage 2:

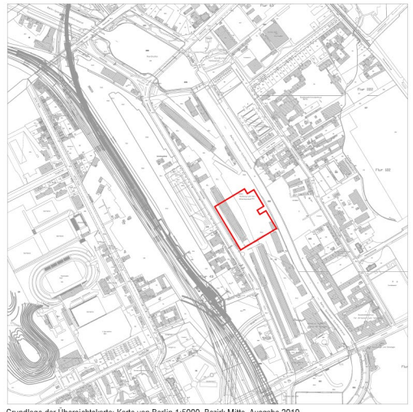
Plankopie

Verkleinerung auf Din A 3

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1-92 VE

für die Flurstücke 319, 320, 321 und 322 (Gemarkung Tiergarten, Flur 43) östlich der Heidestraße gegenüber den Grundstücken Heidestraße 45 und 46 - 52 im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit.

Übersichtskarte 1:10 000



Grundlage der Übersichtskarte: Karte von Berlin 1:5000, Bezirk Mitte, Ausgabe 2010

Textliche Festsetzungen

Überschriften dienen lediglich der Orientierung und sind nicht Gegenstand der Festsetzung.

Art der Nutzung

1. Das Bauland mit der Bezeichnung „Wohnen 1" „Wohnen 2" und „Wohnen 3" dient vorwiegend dem Wohnen.

   Zulässig sind Wohngebäude.

   Im ersten und zweiten Vollgeschoss der Wohngebäude sind weiterhin zulässig:
   - Büroräume, Räume für freie Berufe und für Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben
   - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

   Bis zu einer Tiefe von 20,0 m hinter der straßenseitigen Baugrenze entlang der Heidestraße sind im ersten Vollgeschoss weiterhin folgende Einrichtungen zulässig, soweit sie das Wohnen nicht stören: Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Handwerksbetriebe. Im übrigen Bauland können derartige Nutzungen im ersten Vollgeschoss ausnahmsweise zugelassen werden.

   Zulässig sind außerdem:
   - Stellplätze in Tiefgaragen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf; oberirdische Stellplätze und Garagen sind unzulässig.
   - Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung.

Maß der baulichen Nutzung

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

3. Im Bauland mit der Bezeichnung „Wohnen 1" darf die zulässige Grundfläche durch
   - Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und
   - Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sowie
   - sonstige bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

   bis zu einer Grundfläche von insgesamt 5.130 m² überschritten werden.

   Im Bauland mit der Bezeichnung „Wohnen 2" darf die zulässige Grundfläche durch
   - Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und
   - Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sowie
   - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

   bis zu einer Grundfläche von insgesamt 1.340 m² überschritten werden.

   Im Bauland mit der Bezeichnung „Wohnen 3" darf die zulässige Grundfläche durch
   - Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und
   - Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sowie
   - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

   bis zu einer Grundfläche von insgesamt 7.700 m² überschritten werden.

   Weitere Überschreitungen mit einem Flächenumfang von höchstens 320 m² sind für die Anlage von Platzflächen vor den Gebäuden zwischen den Punkten N und O sowie zwischen den Punkten U und V zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

4. Oberhalb der festgesetzten Oberkanten, mit Ausnahme von Gebäudeteilen mit weniger als vier Vollgeschossen, können Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Schornsteine und Lüftungsrohre sowie einzelne Dachaufbauten für technische und Erschließungszwecke bis zu einer Höhe von 2,5 m über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden. Sie müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe hinter die Umfassungswände des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

5. Für die baulichen Anlagen im Bauland mit der Bezeichnung „Wohnen 1" und „Wohnen 3", kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, wie Balkonen und Loggien, bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden.

6. Für die baulichen Anlagen im Bauland mit der Bezeichnung „Wohnen 1" wird zwischen den Punkten Q, R und S ein Vortreten von Gebäudeteilen, wie Balkonen und Loggien, bis zu 2,0 m vor die Baugrenze zugelassen, sofern ihr Anteil ein Drittel der Länge der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.
   Dies gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen unterschritten werden.

7. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Immissionsschutz

8. a) Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß (R'w,res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens
   - 50 dB entlang der zur Heidestraße ausgerichteten Außenwände zwischen den Punkten D und E,
   - 45 dB entlang der zur Planstraße 2.1, zur Heidestraße und/oder zur Planstraße 2.3 ausgerichteten Außenwände zwischen den Punkten C und D, E-F-G und L-M-N,
   - 40 dB entlang der zur Planstraße 2.1, zur Planstraße 2.3 und zur südöstlichen Geltungsbereichsgrenze hin ausgerichteten Außenwände zwischen den Punkten A und C, G und I, J und L sowie N und P,

   aufweisen.

8. b) Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß (R'w,res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens
   - 45 dB entlang der zur Heidestraße ausgerichteten Außenwände zwischen den Punkten D und E
   - 40 dB entlang der zur Planstraße 2.1, zur Heidestraße und/oder zur Planstraße 2.3 ausgerichteten Außenwände zwischen den Punkten C und D, E-F-G und L-M-N,

   aufweisen.

9. Zum Schutz vor Lärm muss in Wohnungen mit Außenwänden entlang der Linien B-D-F-H und K-M-N-O mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum von Wohnungen mit mindestens einem zur Belüftung geeigneten Fenster zum Blockinnenbereich ausgerichtet sein. Bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss mindestens die Hälfte der je Wohnung vorhandenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräume die vorgenannte Bedingung erfüllen.

   Die Vorgaben zur Anordnung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach Satz 1 und 2 gelten nicht für Wohnungen, die an den Straßenecken liegen und nicht größer als 85 m² sind. In diesen Wohnungen sind für die oben genannte Mindestzahl an schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zwischen Aufenthaltsraum und Außenwohnbereich gekoppelte Schallschutzmaßnahmen aus baulich geschlossenem, belüfteten Außenwohnbereich (z. B. verglaste Loggia oder verglaster Balkon) und besonderer Fensterkonstruktion erforderlich. Die Maßnahmen müssen gewährleisten, dass während der Nachtzeit in den betreffenden Aufenthaltsräumen auch bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster ein mittlerer Innenschallpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

   Für Wohnungen, die ausschließlich über Außenwände zur Planstraße 2.1 oder 2.3 mit einem Abstand von weniger als 13 m zur Heidestraße verfügen, kann ausnahmsweise auf Vorgaben zur Anordnung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume verzichtet werden, wenn die vorstehend benannten Maßnahmen durchgeführt werden.

10. a) Weitere Lärmschutzmaßnahmen sind erforderlich für schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen, wenn die Räume Fenster allein in den folgenden Außenwänden haben:
    - zur Heidestraße oder zu den Planstraßen 2.1, 2.2 oder 2.3 ausgerichtete Außenwände,
    - nach Nordwesten ausgerichtete Außenwände auf dem Bauland „Wohnen 2",
    - zur südöstlichen Geltungsbereichsgrenze ausgerichtete Außenwände zwischen den Punkten N und U.

    Für die betreffenden Räume muss gewährleistet sein, dass während der Nachtzeit ein mittlerer Innenschallpegel von 30 dB (A) eingehalten wird - durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, besondere Fensterkonstruktionen oder gleichwertige bauliche Maßnahmen im Hinblick auf Schalldämmung und Belüftung. Bei besonderen Fensterkonstruktionen ist der o.g. Innenschallpegel auch bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster einzuhalten.

10. b) Weitere Lärmschutzmaßnahmen sind erforderlich für schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Bauland „Wohnen 1" im unmittelbar an der Heidestraße liegenden Bauteil, wenn sich die Räume im 5. - 7. Vollgeschoss befinden und zum Blockinnenbereich orientiert sind. Für die betreffenden Räume muss durch besondere Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung gewährleistet sein, dass während der Nachtzeit ein Beurteilungspegel von 30 dB (A) eingehalten wird - auch bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster. Diese Anforderung gilt nicht für Räume, die über mindestens ein zu einer baulich verbundenen Loggia orientiertes Fenster verfügen.

11. Zum Schutz vor Lärm sind baulich verbundene Außenwohnbereiche von Wohnungen, wie Balkone und Loggien, entlang der Außenwände zwischen den Punkten A-D-F-I und J-M-N-P nur in baulich geschlossener Ausführung *(z.B. verglaste Loggia, verglaster Balkon, Wintergarten)* zulässig.
    Ausnahmen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass in 1,2 m Höhe über der Mitte der Bodenfläche des Außenwohnbereiches im Tagzeitraum (6 Uhr bis 22 Uhr) ein Beurteilungspegel von 64 dB(A) nicht überschritten wird.

12. Zum Schutz vor Lärm sind die Fassaden zwischen den Punkten B und B' sowie H und H' schallabsorbierend auszuführen.

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

Grünfestsetzungen

14. Dachflächen sind mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden, mit einer Erdschicht/Substratschicht zu überdecken und extensiv zu begrünen. Das gilt nicht für technische Einrichtungen, Dachaufbauten, Beleuchtungsflächen und Terrassen. Deren Flächenanteil darf in der Summe maximal 40% der jeweiligen Dachfläche betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

15. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten; die Bepflanzungen sind zu erhalten. Das gilt auch für Flächen auf Tiefgaragen. Die Stärke der Erdschicht über den Tiefgaragen muss mindestens 0,8 m betragen. Eine geringere Stärke der Erdschicht kann in Teilbereichen zugelassen werden, sofern die notwendigen Baumpflanzungen auf anderen Grundstücksflächen nachgewiesen werden und die Stärke der Erdschicht mindestens 0,6 m beträgt.
    Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Terrassen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Zufahrten, Wege und die notwendigen Spielplätze gemäß § 8 Abs. 2 der Bauordnung für Berlin.

16. Im Bauland mit der Bezeichnung „Wohnen 1" sind mindestens 5 großkronige heimische Laubbäume (z.B. Hainbuche (Carpinus betulus), Ulme (Ulmus spec.), Winter-Linde (Tilia cordata), Säuleneiche (Quercus robur 'Fastigiata')) und mindestens 10 weitere (*auch klein- oder mittelkronige*) heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 18 cm zu pflanzen.
    Im Bauland mit der Bezeichnung „Wohnen 2" sind mindestens vier heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen.
    Im Bauland mit der Bezeichnung „Wohnen 3" sind mindestens 6 großkronige heimische Laubbäume (z.B. Hainbuche (Carpinus betulus), Ulme (Ulmus spec.), Winter-Linde (Tilia cordata), Säuleneiche (Quercus robur 'Fastigiata')) und mindestens 16 weitere (*auch klein- oder mittelkronige*) heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 18 cm zu pflanzen.

Gestaltungsregelungen

17. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig und das nur bis maximal zur Fensterbrüstung des zweiten Vollgeschosses. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

Sonstige Festsetzungen

18. Im Bauland mit der Bezeichnung „Wohnen 1" sind zwischen den Punkten B und B', H und H', Q und Q' sowie S und S' und im Bauland mit der Bezeichnung „Wohnen 3" zwischen den Punkten T und T', Fenster von Aufenthaltsräumen nur oberhalb von 1,7 m bezogen auf die Oberkante des Fußbodens des jeweiligen Vollgeschosses zulässig.

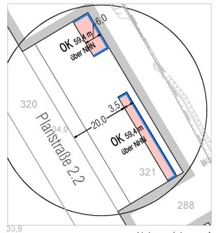
19. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

20. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entspricht dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

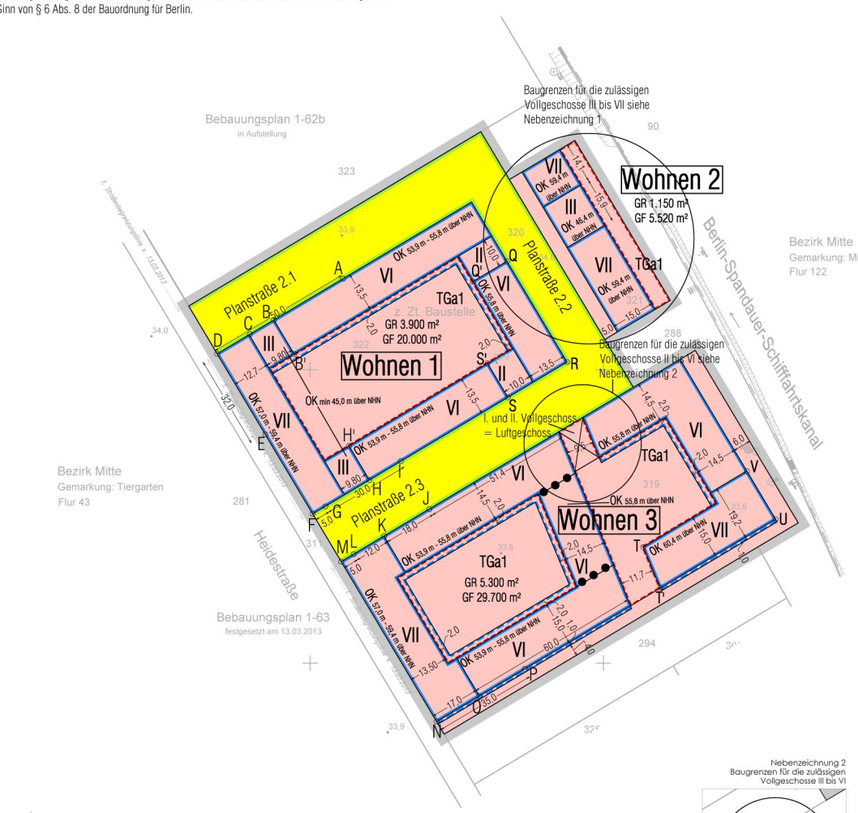
Hinweis

Die DIN 4109 wird in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. II Städtebau und Projekte, zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Die Baugrenzen gelten in Verbindung mit den Oberkanten als ausdrückliche Festsetzungen im Sinn von § 6 Abs. 8 der Bauordnung für Berlin.



Nebenzeichnung 1
Baugrenzen für die zulässigen Vollgeschosse III bis VII





Nebenzeichnung 2
Baugrenzen für die zulässigen Vollgeschosse III bis VI

N

Maßstab 1 : 1.000

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Planunterlage: Flurkarte, automatisierte Liegenschaftskarte, und Ergänzungsmessungen, Stand Juni 2014

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt.
Berlin, den .....

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

Bauland mit Bezeichnung der Art der Nutzung		WOHNEN
Baugrenze	(im Sinne von § 23 Abs.3 Satz 1 BauNVO)	
Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen	(im Sinne von § 23 Abs.3 Satz 3 BauNVO)	
Grundfläche	(im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO)	GR 3.900 m²
Geschossfläche	(im Sinne von § 20 Abs.3 BauNVO)	GF 21.000 m²
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	(im Sinne von § 20 Abs. 1 BauNVO)	VI
Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) über einem Bezugspunkt als Höchstmaß		OK 55,8 m über NHN
als Mindest- und Höchstmaß		OK 54,3 m - 55,8 m über NHN
als Mindestmaß		OK min 48,0 m über NHN

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie	

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen mit Angabe der Geschosse	TGa1
Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung	

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen und ergänzenden Planzeichen.
Zu Grunde gelegt ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011.

Planunterlage



Vorhabenträgerin:

Stadthafenquartier Europacity Berlin GmbH & Co. KG

Europa-Allee 22, 60327 Frankfurt

Aufgestellt: Berlin, den 30.7.2014

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
Abteilung II

M. K ü h n e

Abteilungsleiter

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 18.8.2014 bis einschließlich 17.9.2014 öffentlich ausgelegt und hat die Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin am erhalten.

Berlin, den

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
Abteilung II

Abteilungsleiter

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aufgrund des § 12 Abs. 1 in Verbindung mit § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 9 Abs. 3 und § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Senator

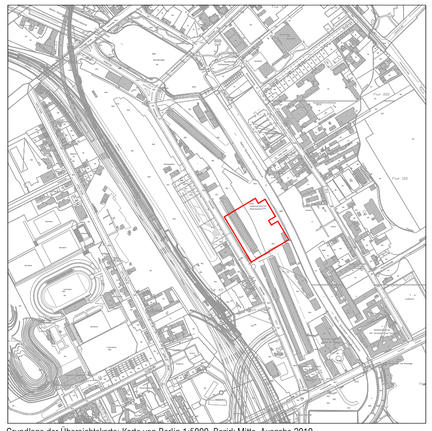
Die Verordnung ist am im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. verkündet worden.

1-92 VE

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1-92 VE

für die Flurstücke 319, 320, 321 und 322 (Gemarkung Tiergarten, Flur 43) östlich der Heidestraße gegenüber den Grundstücken Heidestraße 45 und 46 - 52 im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit.

Übersichtskarte 1:10 000



Grundlage der Übersichtskarte: Karte von Berlin 1:5000, Bezirk Mitte, Ausgabe 2010

Textliche Festsetzungen

Überschriften dienen lediglich der Orientierung und sind nicht Gegenstand der Festsetzung.

Art der Nutzung

1. Das Bauland mit der Bezeichnung „Wohnen 1" „Wohnen 2" und „Wohnen 3" dient vorwiegend dem Wohnen.

   Zulässig sind Wohngebäude.

   Im ersten und zweiten Vollgeschoss der Wohngebäude sind weiterhin zulässig:
   - Büroräume, Räume für freie Berufe und für Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben
   - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

   Bis zu einer Tiefe von 20,0 m hinter der straßenseitigen Baugrenze entlang der Heidestraße sind im ersten Vollgeschoss weiterhin folgende Einrichtungen zulässig, soweit sie das Wohnen nicht stören: Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Handwerksbetriebe. Im übrigen Bauland können derartige Nutzungen im ersten Vollgeschoss ausnahmsweise zugelassen werden.

   Zulässig sind außerdem:
   - Stellplätze in Tiefgaragen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf; oberirdische Stellplätze und Garagen sind unzulässig.
   - Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung.

Maß der baulichen Nutzung

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

3. Im Bauland mit der Bezeichnung „Wohnen 1" darf die zulässige Grundfläche durch
   - Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und
   - Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sowie
   - sonstige bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

   bis zu einer Grundfläche von insgesamt 5.130 m² überschritten werden.

   Im Bauland mit der Bezeichnung „Wohnen 2" darf die zulässige Grundfläche durch
   - Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und
   - Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sowie
   - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

   bis zu einer Grundfläche von insgesamt 1.340 m² überschritten werden.

   Im Bauland mit der Bezeichnung „Wohnen 3" darf die zulässige Grundfläche durch
   - Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und
   - Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sowie
   - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

   bis zu einer Grundfläche von insgesamt 7.700 m² überschritten werden.
   Weitere Überschreitungen mit einem Flächenumfang von höchstens 320 m² sind für die Anlage von Platzflächen vor den Gebäuden zwischen den Punkten N und O sowie zwischen den Punkten U und V zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

4. Oberhalb der festgesetzten Oberkanten, mit Ausnahme von Gebäudeteilen mit weniger als vier Vollgeschossen, können Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Schornsteine und Lüftungsrohre sowie einzelne Dachaufbauten für technische und Erschließungszwecke bis zu einer Höhe von 2,5 m über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden. Sie müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe hinter die Umfassungswände des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

5. Für die baulichen Anlagen im Bauland mit der Bezeichnung „Wohnen 1" und „Wohnen 3", kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, wie Balkonen und Loggien, bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden.

6. Für die baulichen Anlagen im Bauland mit der Bezeichnung „Wohnen 1" wird zwischen den Punkten Q, R und S ein Vortreten von Gebäudeteilen, wie Balkonen und Loggien, bis zu 2,0 m vor die Baugrenze zugelassen, sofern ihr Anteil ein Drittel der Länge der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.
   Dies gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen unterschritten werden.

7. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Immissionsschutz

8. a) Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß (R'w,res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens
   - 50 dB entlang der zur Heidestraße ausgerichteten Außenwände zwischen den Punkten D und E,
   - 45 dB entlang der zur Planstraße 2.1, zur Heidestraße und/oder zur Planstraße 2.3 ausgerichteten Außenwände zwischen den Punkten C und D, E-F-G und L-M-N,
   - 40 dB entlang der zur Planstraße 2.1, zur Planstraße 2.3 und zur südöstlichen Geltungsbereichsgrenze hin ausgerichteten Außenwände zwischen den Punkten A und C, G und I, J und L sowie N und P,

   aufweisen.

8. b) Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß (R'w,res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens
   - 45 dB entlang der zur Heidestraße ausgerichteten Außenwände zwischen den Punkten D und E
   - 40 dB entlang der zur Planstraße 2.1, zur Heidestraße und/oder zur Planstraße 2.3 ausgerichteten Außenwände zwischen den Punkten C und D, E-F-G und L-M-N,

   aufweisen.

9. Zum Schutz vor Lärm muss in Wohnungen mit Außenwänden entlang der Linien B-D-F-H und K-M-N-O mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum von Wohnungen mit mindestens einem zur Belüftung geeigneten Fenster zum Blockinnenbereich ausgerichtet sein. Bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss mindestens die Hälfte der je Wohnung vorhandenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräume die vorgenannte Bedingung erfüllen.

   Die Vorgaben zur Anordnung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach Satz 1 und 2 gelten nicht für Wohnungen, die an den Straßenecken liegen und nicht größer als 85 m² sind. In diesen Wohnungen sind für die oben genannte Mindestzahl an schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zwischen Aufenthaltsraum und Außenwohnbereich gekoppelte Schallschutzmaßnahmen aus baulich geschlossenem, belüfteten Außenwohnbereich (z. B. verglaste Loggia oder verglaster Balkon) und besonderer Fensterkonstruktion erforderlich. Die Maßnahmen müssen gewährleisten, dass während der Nachtzeit in den betreffenden Aufenthaltsräumen auch bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster ein mittlerer Innenschallpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

   Für Wohnungen, die ausschließlich über Außenwände zur Planstraße 2.1 oder 2.3 mit einem Abstand von weniger als 13 m zur Heidestraße verfügen, kann ausnahmsweise auf Vorgaben zur Anordnung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume verzichtet werden, wenn die vorstehend benannten Maßnahmen durchgeführt werden.

10. a) Weitere Lärmschutzmaßnahmen sind erforderlich für schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen, wenn die Räume Fenster allein in den folgenden Außenwänden haben:
    - zur Heidestraße oder zu den Planstraßen 2.1, 2.2 oder 2.3 ausgerichtete Außenwände,
    - nach Nordwesten ausgerichtete Außenwände auf dem Bauland „Wohnen 2",
    - zur südöstlichen Geltungsbereichsgrenze ausgerichtete Außenwände zwischen den Punkten N und U.

    Für die betreffenden Räume muss gewährleistet sein, dass während der Nachtzeit ein mittlerer Innenschallpegel von 30 dB (A) eingehalten wird - durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, besondere Fensterkonstruktionen oder gleichwertige bauliche Maßnahmen im Hinblick auf Schalldämmung und Belüftung. Bei besonderen Fensterkonstruktionen ist der o.g. Innenschallpegel auch bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster einzuhalten.

10. b) Weitere Lärmschutzmaßnahmen sind erforderlich für schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Bauland „Wohnen 1" im unmittelbar an der Heidestraße liegenden Bauteil, wenn sich die Räume im 5. - 7. Vollgeschoss befinden und zum Blockinnenbereich orientiert sind. Für die betreffenden Räume muss durch besondere Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung gewährleistet sein, dass während der Nachtzeit ein Beurteilungspegel von 30 dB (A) eingehalten wird - auch bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster. Diese Anforderung gilt nicht für Räume, die über mindestens ein zu einer baulich verbundenen Loggia orientiertes Fenster verfügen.

11. Zum Schutz vor Lärm sind baulich verbundene Außenwohnbereiche von Wohnungen, wie Balkone und Loggien, entlang der Außenwände zwischen den Punkten A-D-F-I und J-M-N-P nur in baulich geschlossener Ausführung *(z.B. verglaste Loggia, verglaster Balkon, Wintergarten)* zulässig.
    Ausnahmen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass in 1,2 m Höhe über der Mitte der Bodenfläche des Außenwohnbereiches im Tagzeitraum (6 Uhr bis 22 Uhr) ein Beurteilungspegel von 64 dB(A) nicht überschritten wird.

12. Zum Schutz vor Lärm sind die Fassaden zwischen den Punkten B und B' sowie H und H' schallabsorbierend auszuführen.

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

Grünfestsetzungen

14. Dachflächen sind mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden, mit einer Erdschicht/Substratschicht zu überdecken und extensiv zu begrünen. Das gilt nicht für technische Einrichtungen, Dachaufbauten, Beleuchtungsflächen und Terrassen. Deren Flächenanteil darf in der Summe maximal 40% der jeweiligen Dachfläche betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

15. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten; die Bepflanzungen sind zu erhalten. Das gilt auch für Flächen auf Tiefgaragen. Die Stärke der Erdschicht über den Tiefgaragen muss mindestens 0,8 m betragen. Eine geringere Stärke der Erdschicht kann in Teilbereichen zugelassen werden, sofern die notwendigen Baumpflanzungen auf anderen Grundstücksflächen nachgewiesen werden und die Stärke der Erdschicht mindestens 0,6 m beträgt.
    Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Terrassen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Zufahrten, Wege und die notwendigen Spielplätze gemäß § 8 Abs. 2 der Bauordnung für Berlin.

16. Im Bauland mit der Bezeichnung „Wohnen 1" sind mindestens 5 großkronige heimische Laubbäume (z.B. Hainbuche (Carpinus betulus), Ulme (Ulmus spec.), Winter-Linde (Tilia cordata), Säuleneiche (Quercus robur 'Fastigiata')) und mindestens 10 weitere (*auch klein- oder mittelkronige*) heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 18 cm zu pflanzen.
    Im Bauland mit der Bezeichnung „Wohnen 2" sind mindestens vier heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen.
    Im Bauland mit der Bezeichnung „Wohnen 3" sind mindestens 6 großkronige heimische Laubbäume (z.B. Hainbuche (Carpinus betulus), Ulme (Ulmus spec.), Winter-Linde (Tilia cordata), Säuleneiche (Quercus robur 'Fastigiata')) und mindestens 16 weitere (*auch klein- oder mittelkronige*) heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 18 cm zu pflanzen.

Gestaltungsregelungen

17. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig und das nur bis maximal zur Fensterbrüstung des zweiten Vollgeschosses. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

Sonstige Festsetzungen

18. Im Bauland mit der Bezeichnung „Wohnen 1" sind zwischen den Punkten B und B', H und H', Q und Q' sowie S und S' und im Bauland mit der Bezeichnung „Wohnen 3" zwischen den Punkten T und T', Fenster von Aufenthaltsräumen nur oberhalb von 1,7 m bezogen auf die Oberkante des Fußbodens des jeweiligen Vollgeschosses zulässig.

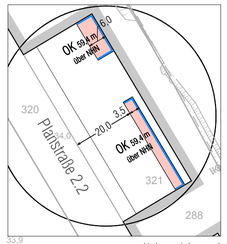
19. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

20. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entspricht dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

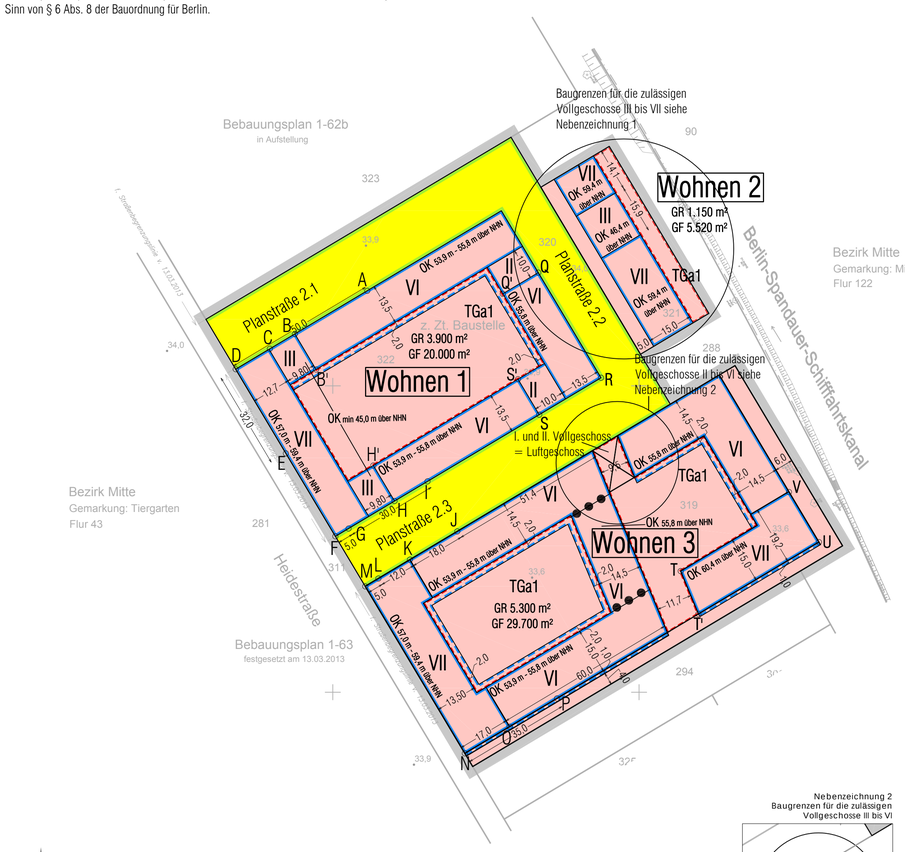
Hinweis

Die DIN 4109 wird in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. II Städtebau und Projekte, zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Die Baugrenzen gelten in Verbindung mit den Oberkanten als ausdrückliche Festsetzungen im Sinn von § 6 Abs. 8 der Bauordnung für Berlin.



Nebenzeichnung 1
Baugrenzen für die zulässigen Vollgeschosse III bis VII



Nebenzeichnung 2
Baugrenzen für die zulässigen Vollgeschosse III bis VI



N

Maßstab 1 : 1.000

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Planunterlage: Flurkarte, automatisierte Liegenschaftskarte, und Ergänzungsmessungen, Stand Juni 2014

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt.

Berlin, den .....

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

Bauland mit Bezeichnung der Art der Nutzung		WOHNEN
Baugrenze	(im Sinne von § 23 Abs.3 Satz 1 BauNVO)	
Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen	(im Sinne von § 23 Abs.3 Satz 3 BauNVO)	
Grundfläche	(im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO)	GR 3.900 m²
Geschossfläche	(im Sinne von § 20 Abs.3 BauNVO)	GF 21.000 m²
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	(im Sinne von § 20 Abs. 1 BauNVO)	VI
Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) über einem Bezugspukt		
als Höchstmaß		OK 55,8 m über NHN
als Mindest- und Höchstmaß		OK 54,3 m - 55,8 m über NHN
als Mindestmaß		OK min 46,0 m über NHN

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie	

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen mit Angabe der Geschosse	TGa 1
Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung	

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen und ergänzenden Planzeichen.
Zu Grunde gelegt ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011.

Planunterlage

Wohn- oder öffentliches Gebäude	mit Geschosszahl und Dachform	Landesgrenze (Bundesland)	
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage		Bezirksgrenze	
Parkhaus		Ortsteilgrenze	
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)	mit Geschosszahl	Gemarkungsgrenze	
Brücke		Flurgrenze	
Gewässer		Flurstücksgrenze	
Geländehöhe, Straßenhöhe	in m über NHN	Flurstücksnummer, Flurnummer	z.B. 60, Flur 10
Laubbaum, Nadelbaum		Grundstücksnummer	49 A
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)		Mauer, Stützmauer	
Schornstein		Bordkante	
Zaun, Hecke		Baulinie, Baugrenze	
Hochspannungsmast		Straßenbegrenzungslinie	
		Geh-Fahr- und Leitungsrecht	

Vorhabenträgerin:

Stadthafenquartier Europacity Berlin GmbH & Co. KG

Europa-Allee 22, 60327 Frankfurt

Aufgestellt: Berlin, den 30.7.2014

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Abteilung II

M. K ü h n e

Abteilungsleiter

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 18.8.2014 bis einschließlich 17.9.2014 öffentlich ausgelegt und hat die Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin am erhalten.

Berlin, den

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Abteilung II

Abteilungsleiter

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aufgrund des § 12 Abs. 1 in Verbindung mit § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 9 Abs. 3 und § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Senator

Die Verordnung ist am im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. verkündet worden.

1-92 VE

Vorlage zur Beschlussfassung ans Abgeordnetenhaus
Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1-92VE

Anlage 3:

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92 VE

Für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92 VE vom 30. Juli 2014 mit Begründung (Stand Juli 2014) für die Flurstücke 319, 320, 321 und 322 (Gemarkung Tiergarten, Flur 43) östlich der Heidestraße, gegenüber der Grundstücke Heidestraße 45 und 46-52 im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit, wurde vom 18. August 2014 bis einschließlich 17. September 2014 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs erfolgte eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Hierbei wurden mit Schreiben vom 11. August 2014 ausgewählte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit einer Frist von einem Monat nach Zugang zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Sie wurden zudem darüber informiert, dass die Fläche zuvor Teil des Bebauungsplan 1-62b war, der nunmehr um den Geltungsbereich des 1-92VE reduziert wurde. Für den Bebauungsplan 1-62b wurden im Juni / Juli 2012 bereits eine Behördenbeteiligung und parallel dazu die öffentliche Auslegung durchgeführt. Die grundlegenden Planungsziele sind unverändert geblieben.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden zum Bebauungsplanentwurf folgende Anregungen und Hinweise vorgebracht, die nach Abwägung aller Belange wie folgt Berücksichtigung finden:

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Thema	Abwägung
Gemeinsame Landesplanungsabteilung				
1.	Gemeinsame Landesplanungs-abteilung Berlin Brandenburg GL 5 09. September 2014	Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen. Der Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Aus der Planbegründung geht bisher nicht hervor, wie dem Grundsatz der Raumordnung aus § 6 Abs. 3 LEPro 2007 zur Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung sowie zum Erhalt oder zur Herstellung der öffentlichen Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern Rechnung getragen werden soll. Da das Plangebiet an den Berlin-Spandauer-Schifffahrtskanal angrenzt, ist dieser Grundsatz der Raumordnung im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Die Auseinandersetzung mit ihm sollte in der Begründung dokumentiert werden. Auch sollte unter dem Gliederungspunkt I. 3.1 "Ziele und Grundsätze der Raumordnung" der Grundsatz 6 Abs. 3 LEPro 2007 ergänzt werden.	Ziele der Raumordnung	**Kenntnisnahme** Die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Raumordnung wird zur Kenntnis genommen. **Klarstellung/ Berücksichtigung** Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92 VE grenzt nicht unmittelbar an den Berlin-Spandauer-Schifffahrtskanal. Dem Grundsatz der Raumordnung aus § 6 Abs. 3 LEPro 2007 zur Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung sowie zum Erhalt oder zur Herstellung der öffentlichen Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern wird dementsprechend im angrenzenden Bebauungsplan 1-62b Rechnung getragen, der die unmittelbar am Kanal gelegenen Flächen umfasst. Vorgesehen ist die planungsrechtliche Sicherung eines durchgängigen Uferwegs, der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung die öffentliche Zugänglichkeit sichert. Die Abtretung der benötigten Flächen an die öffentliche Hand ist mit den Grundstückseigentümern vertraglich geregelt, zur Herstellung des Uferwegs liegen bereits konkrete Planungen vor und die Finanzierung (größtenteils über Fördergelder) ist gesichert. In der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden entsprechende Aussagen im Abschnitt I.3.1 („Ziele und Grundsätze der Raumordnung“) ergänzt:
Senatsverwaltungen				
2.	Senatsverwaltung für Finanzen I D 32 11. September 2014	Aufgrund der Zuständigkeit für **Dingliche Grundstücksgeschäfte (Nr. 6 Abs. 2 ZustKat)** werden keine Bedenken geäußert. Aufgrund der Zuständigkeit für **Haushaltswirtschaftliche Aspekte (vgl. Nr.6 Abs. 2 ZustKat)** werden keine Bedenken geäußert.		**Kenntnisnahme** **Kenntnisnahme**
3.	Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie u. Forschung IV A 04. September 2014	Seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung bestehen keine Anmerkungen / Bedenken zu den Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1 - 92 VE.		**Kenntnisnahme**

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Thema	Abwägung
4.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt I A und I B 26. August 2014	**Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1)** Die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes 'Wohnen' sind gemäß Entwicklungsgrundsatz 1 der AV-FNP Sept. 2006, aus der FNP-Darstellung 'Gemischte Baufläche M2' entwickelbar, wenn sichergestellt wird, dass das Entwicklungsziel eines gemischtgenutzten Quartiers auf der im FNP dargestellten Gesamtbaufläche M2 gewahrt bleibt. **Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen**(außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen Keine Einwände.	Entwicklung aus dem FNP	**Kenntnisnahme** Die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers auf der im FNP dargestellten Gesamtbaufläche M2 wird durch die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans 1-62b gewährleistet. Entlang der Heidestraße ist nördlich und südlich des Plangebietes 1-92 VE die Festsetzung von Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO geplant. **Kenntnisnahme**
5.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - I E	Keine Stellungnahme eingegangen		
6.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - II B	Keine Stellungnahme eingegangen		
7.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Wohnungsbauleitstelle Nord	Keine Stellungnahme eingegangen		
8.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - VII B sowie VLB (Verkehrslenkung Berlin) 11. September 2014	Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen aus verkehrsplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Der Geltungsbereich, des B-Planentwurfs 1-92 VE betrifft Flächen des Nebennetzes, die in der Zuständigkeit des Bezirkes liegen. Hinsichtlich der Auswirkungen auf das StEP-Netz bestehen keine verkehrlichen Bedenken. Es ist sicherzustellen, dass die Grenzen des B-Planentwurfs den Ausbau der Heidestraße gem. Bebauungsplan 1-63 berücksichtigen. Auf folgende Punkte wird hingewiesen; **Seite 8 / Punkt 1.2.5, Absatz Rad- und Fußgängerverkehr:** In der Heidestraße werden beidseitig Schutzstreifen für den Radverkehr markiert. **Seite 12 / dritter Absatz:** Der Stadtentwicklungsplan Verkehr ist aktuell mit dem Stand August 2012 abrufbar.		**Kenntnisnahme** Ausweislich der Planzeichnung (einschließlich Planunterlage) und der Begründung entspricht die westliche Geltungsbereichsgrenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92 VE der mit Beschluss vom 13. März 2013 im Bebauungsplan 1-63 festgesetzten Straßenbegrenzungslinie der künftigen Heidestraße. **Kenntnisnahme** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend redaktionell angepasst.

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		In der Planzeichnung sind die unter Punkt 1.2.5 genannten Straßenraumbreiten von 19 m bzw. 15 m für die geplante, ringförmige Erschließungsstraße nicht ausgewiesen.		Der geplante Straßenraum entspricht dem Flurstück 320, eine Bemaßung in der Planzeichnung ist daher nicht erforderlich.
9.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - VII E (oberste Luftfahrtbehörde) 12. September 2014	Der Standort der Bebauung liegt außerhalb der Bauschutzbereiche der Berliner Flughäfen. Gleichwohl dürfen im Rahmen der Regelungen der §§ 12, 14 sowie 18a LuftVG in diesem Bereich Bauwerke, die eine Höhe von 100 m über Grund überschreiten, regelmäßig erst nach Zustimmung/Prüfung durch die Luftfahrtbehörde errichtet werden. Dies gilt im gleichen Maße u.a. auch für Bauhilfsmittel, wie beispielsweise Kräne. Nach Durchsicht der Unterlagen ist am Standort allerdings zusätzlich auch die Unbedenklichkeit von Bauvorhaben im Hinblick auf Störwirkungen auf die Radaranlage Berlin-Tegel - ASR PSP+Mode S [TGL] - TGL-SRADA sowie Berlin-Tegel ASR PSP+Mode S [TGL] – TGLPRADA zu prüfen. Eine Zustimmung durch das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) ist insoweit bei diesem Bauvorhaben am Standort erforderlich. Für die möglichen Störwirkungen auf die Flugnavigations- bzw. -ortungsanlagen im Luftraum kann es zudem entscheidungserheblich sein, wie die Fassadengestaltung ausgelegt ist. Insoweit sind entsprechende Bauplanungsunterlagen bei der Obersten Luftfahrtbehörde Berlin einzureichen, die die Unterlagen ihrerseits an das BAF leitet.	Belange der Flugsicherung	**Kenntnisnahme und Berücksichtigung** Die Notwendigkeit, für Bauhilfsmittel wie beispielsweise Kräne, ggf. eine Zustimmung durch die Luftfahrtbehörde einzuholen, wird für die Bauausführung zur Kenntnis genommen. Aufgrund der ermöglichten Gebäudehöhen von maximal 26 m erscheint ein Überschreiten der 100m-Grenze jedoch sehr unwahrscheinlich. Die notwendige Prüfung der Bauvorhaben bezüglich Störwirkungen auf die Radaranlage Berlin-Tegel und die erforderliche Zustimmung durch das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) wurden zur Kenntnis genommen und durch die Vorhabenträgerin eine entsprechende Prüfung der Bauvorhaben veranlasst. Mit Schreiben vom 20. Oktober 2014 wurde von der Obersten Luftfahrtbehörde mitgeteilt, dass im Ergebnis der durchgeführten Prüfung aus luft-/hindernisrechtlichen Gründen keine Einwände gegen die Bauvorhaben bestehen und eine Vorlagepflicht beim Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung in der Folge entfällt.
10.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VIII D 25 03. September 2014	Für die Bebauung der in der Unterlage benannten Grundstücke werden erlaubnispflichtige Grundwasserbenutzungen, d.h. das Einleiten und Einbringen von Stoffen in das Grundwasser, d.h. für das Errichten von Gründungen und/oder Trögen für grundwasserschonende Bauweisen und die Förderung von Grundwasser (Tiefgaragen .u.a.) im Rahmen der Bauausführung (Grundwasserförderungen, Lenzen, Restwasserhaltungen) erforderlich sein. Grundwasserabsenkungen sind maximal für die Errichtung eines Tiefgeschosses erlaubnisfähig, insbesondere auf Grund der Erkenntnisse zu den bereits festgestellten und erkundeten Grundwasser- und Bodenverunreinigungen und der laufenden und geplanten Sanierungen. Im wasserbehördlichen Verfahren erfolgen die Beteiligungen Dritter und die Erteilung von Bedingungen und Auflagen für die Grundwasserbenutzungen. Das wasserrechtliche Verfahren ist eigenständig und steht nicht im Zusammenhang mit dem Baurecht. Weiter beziehen sich die wasserrechtlichen Regelungen nicht nur auf die Wasserhaltung, sondern auf alle Benutzungen nach § 9 WHG. In Abhängigkeit von den geplanten Grundwasserentnahmen ist eine UVP Vorprüfung oder eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens nach § 3a des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in Verbindung mit § 16h des Berliner Wassergesetzes (BWG) und Nr. 13.3. der Anlage 3 des BWG vorzunehmen.	Grundwasserbenutzungen	**Kenntnisnahme** Die Hinweise im Zusammenhang mit notwendigen Grundwasserbenutzungen werden zur Kenntnis genommen; ggf. dazu notwendige Regelungen sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Die Vorhabenträgerin wird über den Inhalt der Stellungnahme informiert.

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Im wasserbehördlichen Verfahren ist zu prüfen, welche Auswirkungen die beantragten Grundwasserbenutzungen haben werden. Es werden immer die Altlastenbehörden beteiligt, deren Forderungen zur Überwachungen der Grundwasserbenutzungen gehen nach Prüfung in die Nebenbestimmungen der wasserrechtlichen Zulassung ein. Auf Grund der Erkenntnisse zu den bereits festgestellten Grundwasser- und Bodenverunreinigungen und der laufenden Sanierungen in Zuständigkeit der bezirklichen Altlastenbehörde sind umfangreiche Forderungen des Umwert- und Naturschutzamtes Mitte zu Überwachungen zu erwarten.		
		Weiter sind die Maßnahmen im Bereich der planfestgestellten Maßnahmen zum Bau der S-Bahn-Linie S 21 geplant, so dass hier die Zustimmung der DB Projektbau GmbH als Vorhabenträger und die des Eisenbahn-Bundesamtes als planfeststellende Behörde erforderlich sind. Für den Bereich Heidestraße und Invalidenstraße liegt noch der Antrag auf wasserbehördliche Erlaubnis für das Grundstück Heidestraße 14 der Groth-Gruppe vor. Hier konnte auf Grund der noch durchzuführenden und zu bewertenden Erkundungen keine abschließende Stellungnahme vom Umwelt- und Naturschutzamt Mitte gefertigt und damit das Wasserrechtliche Verfahren nicht weitergeführt werden. Es wurden bereits Zulassungen für Grundwasserbenutzungen im Bereich Heidestraße und Invalidenstraße erteilt, so dass hier bei zeitlichen und räumlichen Überschneidungen der Auswirkungen von Grundwasserbenutzungen eine Abstimmung mit anderen Bauherren erforderlich sein kann.		**Kenntnisnahme und Klarstellung** Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92 VE befindet sich östlich der Heidestraße und damit außerhalb jener Bereiche mit planfestgestellten Maßnahmen zum Bau der S-Bahn-Linie S 21. Eine Zustimmung zu den geplanten Bauvorhaben durch die DB AG oder das Eisenbahn-Bundesamt ist daher nicht erforderlich. Die Hinweise auf bestehende und angefragte Grundwasserbenutzungen im Umfeld des Plangebietes und eine möglicherweise erforderliche Abstimmung mit anderen Bauherren werden für die nachfolgenden Planungsebenen zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.
11.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - IX C 17. September 2014	Die Errichtung von Wohnbebauung im Plangebiet ist zumindest im Nahbereich der Heidestraße wegen der hohen verkehrsverursachten Immissionsbelastungen als kritisch einzustufen. Allgemein ist darauf zu verweisen, dass der vorgelegte Planungsentwurf nicht den im Masterplan Heidestraße festgelegten Leitlinien entspricht (AH-Drucksache 16/2388, – Masterplan Heidestraße – Beschluss über Leitlinien und Entwicklungsziele für die Entwicklung des Standortes beiderseits der Heidestraße, Zitat: „*Die Entwicklung des Standortes Heidestraße erfolgt unter umweltgerechten Gesichtspunkten. Im weiteren Planungsprozess wird sichergestellt, dass zu hohe verkehrsverursachte Lärm- und Luftschadstoffbelastungen, die Wohn- und Aufenthaltsqualität beeinträchtigen, vermieden werden. Die Ziele der Luftreinhalte- und Lärmaktionsplanung des Landes Berlin werden beachtet.*“).	Lärmbelastung Heidestraße	**Kenntnisnahme** Beeinträchtigungen der Wohn- und Aufenthaltsqualität durch Verkehrslärm sind im bebauten Innenstadtbereich nicht gänzlich zu vermeiden, können aber mit den im Rahmen der Bebauungsplanung zur Verfügung stehenden Festsetzungsmöglichkeiten minimiert werden. Dies ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-92 VE im Sinne des Masterplans Heidestraße und der Lärmaktionsplanung des Landes Berlin geschehen. Vorrangiges Ziel der planerischen Lösung ist es, für die Wohngebäude entlang der Heidestraße eine zumutbare Wohn- und Schlafruhe in allen Aufenthaltsräumen zu gewährleisten und möglichst auch das Schlafen bei gekipptem Fenster zu ermöglichen. Zur Erreichung dieses Ziels wird die Entwicklung *"lärmrobuster Stadtstrukturen"* auch in der Fortschreibung des Lärmaktionsplans als geeignete Lösungsstrategie angesehen. Durch Festsetzung einer geschlossenen, mindestens 19 m hohen Randbebauung entlang der Heidestraße, ergänzende Vorgaben zur Grundrissanordnung sowie zusätzliche Auflagen für straßenzugewandte Außenwohnbereiche und Aufenthaltsräume wird eine städtebauliche Struktur vorgesehen, die sich mit der hohen Belastungssituation an der schallzugewandten Seite auseinandersetzt und ruhige, schallabgeschirmte Bereiche schafft, die eine Kompensation für die nutzungseingeschränkten "lauten" Fassaden an der Heidestraße bieten.

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Hinsichtlich der verkehrsverursachten Luftschadstoffbelastung ist darauf zu verweisen, dass im Plangebiet bei Realisierung der Neubebauung die Belastung in den straßennahen Bereichen entlang der Heidestraße über den zulässigen Schadstoffgrenzwerten liegen wird. Erst ab 2020 sind voraussichtlich keine Überschreitungen der Grenzwerte zu erwarten. Bis zur Einhaltung der Grenzwerte sind Maßnahmen erforderlich, z. B. verkehrsorganisatorischer Art. Der Verweis unter III.3.5.2 auf ggf. durchzuführende Messungen ist aus fachlicher Sicht nicht ausreichend. Hier sollte bereits jetzt Regelungen bezüglich eines durchzuführenden Monitorings getroffen werden, sofern die Bebauung beiderseits der Heidestraße bis 2020 erfolgt.	Luftschadstoffbelastung	**Kenntnisnahme und Klarstellung** Die Einschätzung, dass die Belastung in den straßennahen Bereichen im Plangebiet bis zum Jahr 2020 über den zulässigen Schadstoffgrenzwerten liegen wird, wird nicht geteilt. Im Fachgutachten zur verkehrsbedingten Luftschadstoffbelastung (VCDB VerkehrsConsult Dresden-Berlin GmbH, 11/ 2011) wird für Stickstoffdioxid (NO_2) für den Ist-Zustand 2009 im Gehwegbereich der Heidestraße ein Jahresmittel von 33 µg/m³ berechnet (Jahresgrenzwertes 40 µg/m³) und darauf basierend keine Überschreitung des Stunden-Immissionsgrenzwertes angenommen. Für Benzol wird der Jahresgrenzwert der 39. BImSchV von 5 µg/m³ im Ist-Zustand mit einer maximalen Belastung von 1,5 µg/m³ deutlich unterschritten. Auch die Werte für Partikel (PM_{10} $PM_{2,5}$) überschreiten die jeweiligen Jahresgrenzwerte nicht: Die PM_{10}-Immissionen liegen mit einer Gesamtbelastung von 28 µg/m³ im Jahresmittel unterhalb des Grenzwertes von 40 µg/m³. Für den Anteil von Feinstaub mit einer Korngröße < 2,5 µg wird eine Konzentration von 19 µg abgeschätzt. Der ab 2015 einzuhaltende Grenzwert beträgt 25 µg/m³. Überschreitungen des PM10-Tagesgrenzwertes sind im für den Bebauungsplan 1-92 VE relevanten Straßenabschnitt ebenfalls nicht anzunehmen. Entsprechend der 39. BImSchV beträgt der Grenzwert des Tagesmittels für Partikel (PM10) 50 µg/m³. Dabei sind während eines Jahres 35 Überschreitungen zulässig. Am untersuchten Immissionspunkt östlich der Heidestraße vor der im Bebauungsplan 1-92 VE vorgesehenen Bebauung können Überschreitungen an 29 Tagen im Jahr auftreten. Nach Aussage der Gutachter könnten sich Grenzwertüberschreitungen (Partikel (PM_{10}) und Stickstoffdioxid (NO2)) bis zum Jahr 2020 lediglich ergeben, sofern in diesem Zeitraum bereits eine weitgehend vollständige Realisierung der beiderseits der Heidestraße geplanten Bebauung (Bebauungspläne 1-62a und 1-62b) erfolgt. Ursache dafür ist die dann entstehende „Korridorwirkung“, bei gleichzeitig erst teilweiser Wirksamkeit der technischen Aufwertung des Fahrzeugparks. Eine kurzfristige Realisierung der gesamten Europacity ist angesichts des jetzigen Planungsfortschritts und der beabsichtigten schrittweisen Planungsumsetzung durch verschiedene Vorhabenträger äußerst unwahrscheinlich, sollte sie dennoch erfolgen, wird eine Überwachung der örtlichen Belastung mit Luftschadstoffen durch die zuständige Senatsverwaltung angestrebt, um bei drohenden Grenzwertüberschreitungen geeignete Maßnahmen treffen zu können. Auf ein speziell vorhabenbezogenes Monitoring zum 1-92 VE kann aber verzichtet werden, da sich die Grenzwertüberschreitungen vermutlich auf den unmittelbaren Gehwegbereich der Heidestraße beschränken würden. Die im Rahmen des VCDB-Gutachtens ermittelte Luftschadstoffbelastung bildet generell die Situation im Gehwegbereich der Heidestraße ab (Immissionspunkte in 1-2 m Höhe und in einem Abstand von 4 – 6 m zur Bebauung). Da sich mit zunehmender Höhe und Entfernung vom Straßenrand die Immissions-Konzentration rasch verringert, kann auch bei einer etwaigen Grenzwertüberschreitung am Prüfpunkt ei-

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				ne deutlich geringere Schadstoffbelastung für die Wohnungen in den Obergeschossen der angrenzend geplanten Bebauung angenommen werden.
		Zum Verkehrslärm Die schalltechnische Untersuchung und auch der Begründungsentwurf ziehen zur Bewertung der Lärmsituation Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) tags/nachts heran. Dem ist aus fachlicher Sicht zu widersprechen. Die Lärmwirkungsforschung hat als gesundheitsrelevante Schwellenwerte 65/55 dB(A) tags/nachts ermittelt (siehe hierzu Sondergutachten des Rates von Sachverständigen für Umweltfragen, Drucksache 14/2300, 14. Wahlperiode vom 15.12.1999). Auch mit dem Lärmaktionsplan Berlin 2008 wurden diese Werte als Zielwerte festgesetzt. In einem Planverfahren sollten daher jedenfalls diese Werte zur Bewertung herangezogen werden. Gutachten und Begründungsentwurf sind daher entsprechend zu überarbeiten. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass Überschreitungen der Werte von 70/60 dB(A) tags/nachts von Gerichten als Schwelle eines enteignungsgleichen Eingriffs definiert wurden.	Bewertung der Lärmbelastung	**Teilweise Berücksichtigung und Klarstellung** Zur Bewertung der Lärmsituation im Bebauungsplangebiet 1-92 VE werden vorrangig die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) herangezogen, weil diese die Schwelle markieren, bis zu der Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan in jedem Fall entbehrlich sind. Im Rahmen der Abwägung werden zusätzlich die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts als Maßstab für die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse berücksichtigt. Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung sind für die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ohne Belang, sie werden nur zur besseren Einschätzung der Höhe der Lärmbelastung benannt. Im Sinne der Stellungnahme werden in der Begründung redaktionell die gesundheitsrelevanten Schwellenwerte von 65/55 dB(A) ergänzt und dargelegt, an welchen Fassaden(abschnitten) sie überschritten werden; die Bewertung der Lärmsituation ändert sich dadurch nicht. Eine Anpassung des Schallschutzgutachtens wird nicht für erforderlich gehalten. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92 VE sind keine Bestandsnutzungen vorhanden, so dass keine enteignungsgleiche Schwelle der Lärmbelastung überschritten wird. Für die neu geplanten Randbebauungen können durch Maßnahmen des passiven Schallschutzes sowie Festsetzungen zur Grundrissanordnung und zusätzlichen Schutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche und Aufenthaltsräumen entlang der Heidestraße trotz der Belastung durch Straßenverkehrslärm die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.Die Planung entspricht dem vom Vorhabenträger und Grundstückseigentümer vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan. Damit ist für diese Grundstücke, auf denen gegenwärtig nur gewerbliche Nutzungen zulässig sind, nicht von einem enteignungsgleichen Eingriff auszugehen.
		Die Ermittlung des Schienenverkehrslärms erfolgt überwiegend unter Anwendung des Schienenbonus. Mit dem 11. Gesetz zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wurde der Entfall des Schienenbonus aus fachlichen Gründen zum 1.1.2015 beschlossen. Entsprechend ist der Schienenbonus gerade bei Planverfahren aus fachlicher Sicht nicht mehr anzuwenden.	Berechnungs-grundlagen	**Kenntnisnahme und teilweise Berücksichtigung** Zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung ging der Plangeber noch davon aus, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan vor dem Stichtag 1. Januar 2015 durch das Abgeordnetenhaus von Berlin beschlossen wird; insofern war die Ermittlung des Schienenverkehrslärms unter Anwendung des Schienenbonus gerechtfertigt. Da mittlerweile eine Beschlussfassung noch in 2014 fraglich ist, wurde durch den Schallschutzgutachter eine ergänzende Berechnung ohne den Schienenbonus durchgeführt. Da im vorliegenden Fall der Schienenverkehrslärm der knapp 200 m entfernt ver-

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				laufenden Bahnanlagen weitgehend durch den Straßenverkehrslärm der Heidestraße überlagert wird und für die HuL-Gütergleise bereits vorher kein Schienenbonus vergeben wurde, sind im Ergebnis der Neuberechnung nur moderate Pegelerhöhungen zu verzeichnen. Im endgültigen Ausbauzustand werden für die rückwärtigen und zu den Blockinnenbereichen ausgerichteten, bisher nur gering belasteten Fassaden meist um 1 bis 2 dB(A) höhere Beurteilungspegel prognostiziert, im Nahbereich der Heidestraße ändert sich die Lärmbelastung nicht. Eine Anpassung der bestehenden Festsetzungssystematik im Bebauungsplan erfordern die Neuberechnungen nicht: Im Tagzeitraum wird der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebietes von 55 dB(A) in den Blockinnenbereichen und zum Kanal hin trotz der marginalen Erhöhungen der berechneten Schallpegel weiterhin überall eingehalten; im Nachtzeitraum sind zwar zusätzliche Geschosse von geringfügigen Überschreitungen der nächtlichen Orientierungswerte betroffen – an keiner Stelle werden dabei jedoch die Schwellenwerte für das Vorliegen gesunder Wohnverhältnisse von 50 dB(A) nachts, die dem Orientierungswert für Mischgebiete entsprechen, überschritten. Deshalb wird nach wie vor kein Festsetzungserfordernis für Schallschutzmaßnahmen in diesen Bereichen gesehen, zumal mittelfristig zu erwartende Lärmminderungen durch Entwicklungen bei der Fahrzeugtechnik (Einbau von Scheibenbremsen bei Güterzügen, schärfere Geräuschgrenzwerte für Kraftfahrzeuge) bei den Neuberechnungen unberücksichtigt blieben. Weil gleichzeitig das langfristig ermöglichte Güterverkehrsaufkommen (Stand der eingereichten Genehmigungsunterlagen für die geplante Erweiterung der HUL-Wendeanlage) Grundlage der Berechnungen war, stellen die rechnerisch ermittelten Lärmpegel mit hoher Wahrscheinlichkeit eine Überschätzung der tatsächlich zu erwartenden Lärmbelastungen dar. Entlang der Heidestraße, zu den Planstraßen und entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze wird durch die bestehenden Schallschutzfestsetzungen (lärmschützende Grundrissausrichtung bzw. Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen, besonderer Fensterkonstruktionen oder vergleichbarer Maßnahmen an Außenbauteilen) weiterhin ein ausreichender Schallschutz sichergestellt. Auch bei der eingeforderten Bauschalldämmung ergeben sich infolge der Neuberechnung ohne Berücksichtigung des Schienenbonus keine Anpassungsbedarfe.
		Unter 6.1.1 wird in der schalltechnischen Untersuchung auf zukünftige Entwicklungen hinsichtlich der Fahrzeugtechnik (Grenzwertsetzung, lärmarme Bremssysteme) hingewiesen, aufgrund derer eine Verringerung der Lärmbelastung zu erwarten ist. Hier ist darauf hinzuweisen, dass - die EU kürzlich Geräuschgrenzwerte für Kraftfahrzeuge verabschiedet hat. Mit dieser Novelle wird aber bis ca. 2035 lediglich eine Lärmminderung von ca. 1,5 dB(A) erreicht	Berechnungs-grundlagen	**Kenntnisnahme und Klarstellung** Die zukünftigen Entwicklungen hinsichtlich der Fahrzeugtechnik wurden im vorliegenden Schallschutzgutachten (ALB Juli 2014) ausweislich der Aussagen im Abschnitt 6.1.1 bei den Berechnungen nicht berücksichtigt. Auch bei den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-92 VE wurden mögliche Lärmminderungen infolge verbesserter Fahrzeugtechnik weder direkt noch im Rahmen der Abwägung gewürdigt.

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		werden; - bei der Minderung des Schienenverkehrslärms durch technische Maßnahmen auch der Entfall des Schienenbonus „gegengerechnet“ werden muss. Insofern wird voraussichtlich durch Fahrzeugentwicklungen nur eine geringe Lärmminderung erreicht werden, die aus unserer Sicht nicht abwägungsrelevant ist. Jedenfalls ist hiermit eine Einhaltung der gesundheitsrelevanten Schwellwerte nicht zu erwarten (insbesondere unter Beachtung der obigen Ausführung).		
		In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass bei Durchführung der Planung eine Konfliktbewältigung durch nach gelagerte Fachplanungen – hier Lärmaktionsplanung nach §47d BIm-SchG – nach jetzigem Kenntnisstand nicht erreicht werden kann.	Konfliktbewältigung durch nach gelagerte Fachplanungen	**Kenntnisnahme und Klarstellung** Das Plangebiet befindet sich gemäß Lärmaktionsplan von Berlin (beschlossen 2009, Neufassung 2012) in keinem Konzeptgebiet und auch in seinem Umfeld sind keine Konzeptstrecken vorhanden. Aufgrund der Überschreitung der im Lärmaktionsplan benannten Zielwerte der Lärmbelastung von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts sind die Auswirkungen des Verkehrslärms – im Sinne der Lärmaktionsplanung – im Rahmen der Bebauungsplanabwägung zu berücksichtigen und geeignete Festsetzungen zur Minderung der negativen Auswirkungen des Verkehrslärms zu prüfen. Dies ist vorliegend geschehen. Als städtebaulicher Lösungsansatz wird vom Lärmaktionsplan die Entwicklung geeigneter städtebaulicher Strukturen angesehen, die die Anforderungen der „Lärmrobustheit“ erfüllen. Dies bedeutet die Schaffung einer städtebaulichen Struktur, die sich mit der hohen Belastungssituation an der schallzugewandten Seite auseinandersetzt sowie ruhige, schallabgeschirmte Bereiche schafft, im weiteren Sinn auch die Schaffung städtischer Strukturen, die aufgrund ihrer „Gesamtqualitäten“ die Lärmbelastungen in einem gewissen Grad kompensieren und dadurch trotz Lärmbelastung noch attraktiv sind. Beide Anforderungen werden mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-92 VE und dem angrenzenden Bebauungsplan 1-62b erfüllt (Schaffung ruhiger Blockinnenbereiche und Festsetzungen zum Schallschutz der Wohnungen sowie die Anlage neuer qualitätvoller Aufenthaltsbereiche am Wasser) und damit eine ausreichende Konfliktbewältigung erreicht.
		Die vorgesehene schallschutzorientierte Grundrissausrichtung ist grundsätzlich zu begrüßen. Allerdings sind die vorgesehenen Ausnahmen bei Eckwohnungen bis zu 85 m² kritisch zu hinterfragen. Aus fachlicher Sicht sind diese Ausnahmen zu vermeiden.	Lärmschutzfestsetzungen	**Nicht-Berücksichtigung** Die schallschutzorientierte Grundrissausrichtung (d.h. die Errichtung von „durchgesteckten“ Wohnungen) soll vor allem gewährleisten, dass Räume, die dem Schlafen dienen, über Möglichkeiten für eine ausreichende (und zumindest nachts vom Handeln der Bewohner unabhängige) Frischluftzufuhr verfügen, ohne dass sich dadurch die Schalldämmung derart verschlechtert, dass die dem

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				Lärmpegelbereich und der Raumart entsprechende Anforderung nicht mehr eingehalten wird. Durch die Anordnung von Aufenthaltsräumen auf der lärmabgewandten Gebäudeseite wird das Schlafen auch bei teilgeöffnetem Fenster (Kippstellung) grundsätzlich ermöglicht. Baulich bedingt verfügen zumindest kleinere Wohnungen in den Eckbereichen von Gebäuden nicht über die notwendigen lärmabgewandten Außenwände, so dass Regelungen zur schallschutzorientierten Grundrissausrichtung in diesen Bereichen nicht umsetzbar sind. Um für Eckwohnungen dennoch ein Schlafen bei gekipptem Fenster zu ermöglichen, wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplans ein baulich geschlossener belüfteter Außenwohnbereich (z. B. verglaste Loggia oder verglaster Balkon) eingefordert, der in Verbindung mit besonderen schallmindernden Fensterkonstruktionen gewährleistet, dass in angrenzenden Aufenthaltsräumen ein mittlerer Innenschallpegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit auch bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird. Die Mindestanzahl der entsprechend auszustattenden Aufenthaltsräume richtet sich analog der Grundrissregelung nach der Anzahl der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume je Wohnung und stellt sicher, dass in mindestens der Hälfte dieser Räume ein ruhiges Schlafen bei gekipptem Fenster ermöglicht wird. In den übrigen Aufenthaltsräumen wird die ggf. nötige Schlafruhe über den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen sichergestellt. Die Kritik an den getroffenen Sonderregelungen für Eckwohnungen kann insofern nur zum Teil nachvollzogen werden. Der angeregte Verzicht auf die Sonderregelungen wäre nur bei Realisierung ungewöhnlich großer Wohnungen möglich und wird in Abwägung mit wohnungspolitischen und privatwirtschaftlichen Belangen abgelehnt.
		Im Fazit ist festzustellen, dass in Teilen des Planbereichs die prognostizierten hohen Lärmbelastungen eine erhebliche Beeinträchtigung darstellen. Allein der geplante bauliche Schallschutz ist nicht geeignet um die absehbaren Konflikte einer hohen Lärmbelastung mit den vorgesehenen anspruchsvollen Nutzungen zu lösen. Es wird daher empfohlen, entsprechende Alternativen hinsichtlich Bebauungs- und Nutzungsstruktur sowie den Einsatz aktiver Schallschutzmaßnahmen im weiteren Verfahren zu prüfen.	Planungsalternativen	**Nicht-Berücksichtigung** Die Ausbildung geschlossener Baublöcke mit lärmgeschützten Blockinnenbereichen und die Errichtung einer höheren abschirmenden Bebauung gegenüber der Heidestraße tragen dem Immissionsschutz als so genannte „lärmrobuste Stadtstrukturen“ Rechnung. Darüber hinaus bestehen in der konkreten Situation keine Möglichkeiten zur Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen: Lärmschutz auf dem Ausbreitungsweg, d.h. Lärmschutzanlagen zwischen Fahrbahn und Gebäude können weder räumlich, funktional oder gestalterisch verträglich angeordnet werden, für straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen wie eine allgemeine oder nächtliche Geschwindigkeitsreduzierung oder eine Abschaltung der geplanten Lichtzeichenanlage im Nachtzeitraum fehlt es im Bebauungsplan an der Regelungskompetenz. Insofern sind ergänzend passive Schallschutzmaßnahmen für die geplante Bebauung notwendig, die sich jedoch nicht – wie vom Einwender kritisiert – allein auf den baulichen Schallschutz beschränken.

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				Der Bebauungsplan trifft vielmehr zusätzliche Festsetzungen zur Berücksichtigung der Lärmbelastung bei der Grundrissgestaltung, zum Einbau von schallgedämmten Lüftungsmöglichkeiten oder von besonderen Fensterkonstruktionen bzw. baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung an den Außenbauteilen sowie zur Anordnung der Außenwohnbereiche und zur abschnittsweisen Ausbildung von schallabsorbierenden Fassaden. Mit den getroffenen Festsetzungen wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein ausreichender Schallschutz gewährleistet und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können trotz der hohen Lärmbelastung im Nahbereich der Heidestraße gewährleistet werden Die angeregte Prüfung von Alternativen hinsichtlich der Bebauungs- und Nutzungsstruktur wird insofern nicht als erforderlich angesehen.
12.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - X (XF 1, XOI, XOS, XOW, XPSA, XPSE, XPW, XPIA, XPIE) 9. September 2014	Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung X beteiligt und um Stellungnahme gebeten: XF 1, XOI, XOS, XOW, XPSA, XPSE, XPW, XPIA, XPIE Von den Beteiligten X PW 4 gab es folgende Einwendungen oder Hinweise: Im Bereich der Spundwände dürfen keine Lasten unmittelbar auf die Uferwände einwirken. Insbesondere weise ich darauf hin, dass Teile der Spundwände im Bereich Wohnen 2 nicht standsicher sind.		**Kenntnisnahme, bereits berücksichtigt** Die Hinweise zu den Spundwänden, die sich außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92 VE befinden, werden für die Bauausführung im Zusammenhang mit der Nutzung des Uferwegs für Feuerwehraufstellflächen oder –zufahrten zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Die vorliegende Statik und Prüfstatik im Rahmen der Projektplanung 1-92 VE weist nach, dass durch die Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen auf den dafür vorgesehenen Flächen keine (zusätzlichen) Lasten unmittelbar auf die Uferwände einwirken. Die Problematik nicht standsicherer Spundwände wird im Rahmen der Projektplanung berücksichtigt und im betroffenen Abschnitt des Uferwegs keine Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen vorgesehen. Die hier geplanten, ausschließlich „durchgesteckten“ Wohnungen sind von der Planstraße 2.2 aus rettungstechnisch erreichbar.
13.	Landesdenkmalamt LDA 25 29. August 2014	Gegen die Aufstellung des vorstehenden B-Planes bestehen seitens des LDA grundsätzlich keine Bedenken. Das hier genannte Verfahren berührt jedoch bodendenkmalpflegerische Belange. Das ausgewiesene Grundstück liegt in einem archäologischen Verdachtsgebiet (s. Anlage). Alle Bodeneingriffe sind im Vorfeld mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin abzustimmen.		**Kenntnisnahme**

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Thema	Abwägung
Sonstige Träger öffentlicher Belange				
14.	Berliner Feuerwehr 10. September 2014	Bei der Prüfung der eingereichten Planungsunterlagen ergaben sich aus der Sicht der Berliner Feuerwehr folgende Anregungen und Hinweise: **1. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist <u>nicht</u> dargestellt.** **2. Erforderliche Zufahrten und die Löschwasserversorgung zu den bestehenden Gebäuden müssen auch während der Bauphase gesichert bleiben.** **3. Zum geplanten Bauvorhaben werde man im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren (siehe unten) Stellung nehmen.** *Gemäß des § 19 (1) "Prüfanträge und Aufgabenerledigung" der Bautechnischen Prüfungsverordnung (BauPrüfV) veranlasst die Bauherrin oder der Bauherr die Prüfung der Brandschutznachweise bei einer Prüfingenieurin oder einem Prüfingenieur für Brandschutz; die Prüfung schließt die Überwachung der Bauausführung hinsichtlich des geprüften Brandschutznachweises mit ein.* *Nach § 19 (2) prüfen Prüfingenieurinnen und Prüfingenieure für Brandschutz die Vollständigkeit und Richtigkeit der Brandschutznachweise unter Beachtung der Leistungsfähigkeit der Berliner* *Feuerwehr. Sie haben die zuständige Brandschutzdienststelle zu beteiligen und deren Anforderungen bezüglich der Brandschutznachweise zu würdigen.* *Prüfingenieurinnen und Prüfingenieure für Brandschutz überwachen die ordnungsgemäße Bauausführung hinsichtlich der von ihnen geprüften Brandschutznachweise. Im Übrigen gilt § 13 Absatz 3 der Bauverfahrensverordnung.* *Zu den derzeitig dargestellten Bebauungsplänen lassen sich nur allgemeine Aussagen treffen, da ein entsprechender Brandschutznachweis offensichtlich noch nicht erstellt worden ist. Bei der Erstellung des Brandschutznachweises sind dabei gemäß § 19 der Begründung zur Bautechnischen Prüfungsverordnung (BauPrüN) folgende Anforderungen, unter Beachtung der Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr, zu beachten:* ***die Löschwasserversorgung,** (muss sichergestellt sein)* *• Einrichtungen zur Löschwasserförderung, (müssen vorhanden und nutzbar sein)* *• Anlagen zur Rückhaltung kontaminierten Löschwassers, (ggf. erforderlich)* *• die Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen für die Feuerwehr, (muss uneingeschränkt gegeben sein, z. B. für die Sicherstellung des 2. Rettungsweges)* *• Anlagen, Einrichtungen und Geräte für die Brandbekämpfung, (ggf. erforderlich)*	Brandschutz	**Kenntnisnahme, jedoch nicht Gegenstand der Bebauungsplanung** Die Hinweise zur ausreichenden Löschwasserversorgung und zur Erstellung des Brandschutznachweises werden für die nachfolgenden Planungsebenen zur Kenntnis genommen; sie sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Im Rahmen der Erarbeitung der Baugenehmigungsunterlagen und des Brandschutznachweises erfolgt eine Abstimmung mit der Berliner Feuerwehr. Da im Plangebiet derzeit keine Gebäude vorhanden sind, ist der Hinweis auf die Sicherung der erforderlichen Zufahrten und der Löschwasserversorgung bestehender Gebäude während der Bauphase nur im Falle einer schrittweisen Planungsrealisierung relevant.

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		• Anlagen und Einrichtungen für den Rauch- und Wärmeabzug bei Bränden, (unbedingt erforderlich) *• Anlagen und Einrichtungen für die Brandmeldung, (ggf. erforderlich)* *• Anlagen und Einrichtungen für die Alarmierung, (ggf. erforderlich)* *• betriebliche Maßnahmen zur Brandverhütung, (ggf. erforderlich)* *• betriebliche Maßnahmen zur Brandbekämpfung. (ggf. erforderlich)*		
		4. Zum Lageplan der Außenanlagen (viele Bäume dargestellt) gebe ich folgende Hinweise: ***a)*** *Die Ausführungsvorschrift der Bau 0 Bin über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken (AV FwFl) ist zu beachten. Bei der Herstellung des zweiten Rettungsweges über Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr sind die Empfehlungen zur Ausführung der Flächen für die Feuerwehr der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren (Punkt XIII) zu beachten:* VIII. Straßenbäume Die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Februar 2007) sieht für Aufstellflächen entlang von Außenwänden lediglich eine senkrechte Anleiterung vor. Bei einer Vielzahl von anzuleiternden Stellen stellt diese Forderung eine erhebliche Einschränkung in der Begrünung durch Bäume und große Sträucher dar. Die nachfolgende Regelung soll einerseits in der Freiflächenplanung eine Bepflanzung ohne Kenntnis der späteren Rettungswegsituation ermöglichen und andererseits das nachträgliche Begrünen oder eventuell notwendiges Freischneiden erleichtern. Im Übrigen gelten die Anforderungen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr. Nachstehend wird die Möglichkeit mit normgerechten Hubrettungsfahrzeugen (Drehleitern) auch schräg zur Außenwand anzuleitern dargestellt. Bei Einhaltung der Werte ist eine Rettung in der Regel dennoch möglich. Der Anleiterbereich ist gemäß Absatz 11 der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Februar 2007) von erschwerenden Hindernissen freizuhalten. Dies sind mindestens die in der (*mitgeschickten*) Abbildung rot schraffierten Bereiche. Zu anleiterbaren Stellen ist ein Mindestkorridor von 2 Metern erforderlich, wobei es sich nur um eine punktuelle flexible Einschnürung handeln darf (z. B. zwischen Baumkronen; nicht zwischen Wänden). Bei seitlicher Anleiterung ist ein Winkel von minimal 65° und eine Länge von maximal 12 m **(siehe Abbildung 1)** zwischen der anleiterbaren Stelle und der Mitte der Aufstellfläche zulässig. Vor der in Abbildung 1 dargestellten Drehkranzmitte muss die Aufstellfläche mindestens 8 m hinausreichen. Wenn schräg angeleitert werden soll, sind die entsprechenden grün schraffierten Bereiche freizuhalten. Dabei ist ein Mindestkorridor von 2 m für den Leiterpark erforderlich (punktuelle Einschnürung durch Äste / Wände o. ä.). Die anzuleiternde -Stelle muss in der Pro-	Brandschutz	**Kenntnisnahme und teilweise Berücksichtigung** Die im Außenanlagenplan dargestellten Baumstandorte weisen quantitativ (Anzahl) und qualitativ (klein- und großkronig) die Anforderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92 VE an die Begrünung der Baugrundstücke nach; die genaue Verortung ist dabei unerheblich und die Standortdarstellung im Plan insofern nicht bindend. Sofern sich bei der Erstellung des Bandschutznachweises über die Verschiebung von Baumstandorten hinausgehende Änderungsnotwendigkeiten ergeben, ist dies in Absprache mit dem Plangeber ebenfalls möglich und steht nicht im Widerspruch zum Durchführungsvertrag. Dort ist vertraglich geregelt, dass einvernehmliche Änderungen der Projektplanung auch nach Vertragsabschluss möglich sind.

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		jektion des Korridors liegen. Bei einer Bepflanzung in den nicht schraffierten Bereichen kann ohne Kenntnis der späteren Bebauung eine vollständige Abdeckung der Außenwand erreicht werden. Somit kann die Begrünung ohne späteren Umpflanzungsbedarf bereits vor dem Errichten der Gebäude erfolgen. Bei der Freiflächenplanung sind die maximalen Baumkronendurchmesser anzusetzen [zum Beispiel Abb. 13 - Anleiterung bei Bepflanzung gemäß Straßenbaumliste der Arbeitsgemeinschaft der Gartenamtsleiter (www.galk.de: Arbeitskreis Stadtbäume)].		
		b) *Die südlich dargestellten Feuerwehrausfahrten und Feuerwehrflächen für Rückwärtsfahren von Einsatzfahrzeugen sind nicht akzeptabel. Ein Wenden oder Umfahren der baulichen Anlage muss gegeben sein. Einsatzfahrzeuge müssen jederzeit ohne Zeitverzögerung einen Stellungswechsel vornehmen können und darüber hinaus ohne andere Personen bzw. Einsatzkräfte zu gefährden und/ oder einzubinden beweglich bleiben.* Darüber hinaus bestehen keine Bedenken.		Die Bedenken gegen das Rückwärtsfahren von Einsatzfahrzeugen werden zur Kenntnis genommen und das Notfall- und Rettungskonzept deshalb überarbeitet. Für das südliche Baufeld („Wohnen 3“) wird nunmehr eine Umfahrung über den Döberitzer Grünzug, den Uferweg am Berlin-Spandauer-Schifffahrtskanal und die Planstraße 2.3 vorgesehen; ein Rückwärtsfahren von Einsatzfahrzeugen wird dadurch in diesem Bereich entbehrlich. Im weiter nördlich ebenfalls am Kanalufer gelegenen Baufeld „Wohnen 2“ ist eine Umfahrung aufgrund der fehlenden Standsicherheit von Teilen der dortigen Spundwände dagegen nicht möglich. Deshalb sind in diesem Gebäude überwiegend „durchgesteckte“ Wohnungen vorgesehen, die im Brand- und Notfall von der Planstraße 2.2 aus erreichbar sind. Lediglich einzelne Wohnungen im südlichen Gebäudeteil müssen durch Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr vom Uferweg aus angefahren werden können und erfordern dort zum Wenden auch ein Zurücksetzen dieser Fahrzeuge. Die Berliner Feuerwehr hat hierzu eine Zustimmung erteilt.
15.	Berliner Verkehrsbetriebe (BVG)	Unsere bereits für den Bebauungsplan 1-62 mitgeteilten Belange (BVG-Reg.-Nr.: 771/2011) haben sich nicht geändert. In der benannten Stellungnahme wird auf den Omnibuslinienverkehr in der Heidestraße hingewiesen Man gehe davon aus, dass Arbeiten so ausgeführt werden, dass die dort verkehrenden Omnibuslinien während der gesamten Bauzeit planmäßig verkehren können. Sollten in diesem Zusammenhang Maßnahmen erforderlich werden, die den Omnibuslinienbetrieb beeinträchtigen, wird darum gebeten, Umleitungen 12 Wochen bzw. Haltestellenverlegungen 10 Tage vor Baubeginn in einem Ortstermin abzustimmen.		**Kenntnisnahme**
16.	Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR) 02. September 2014	Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt. Aus reinigungstechnischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme. Folgendes sollte jedoch nach Möglichkeit Berücksichtigung finden: Bei der Einrichtung markierter Stellflächen für den ruhenden Verkehr wäre es für	Stadtreinigung	**Kenntnisnahme** Die reinigungstechnischen Hinweise werden für die nachfolgenden Planungsebenen zur Kenntnis genommen; sie sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Hinweise sind für die Ausführungsplanung der internen Erschließungsstraße beachtlich und werden an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		künftig durchzuführende Reinigungsarbeiten von Vorteil, die Einläufe für die Oberflächenentwässerung so anzulegen oder auszusparen, dass diese nicht durch parkende Fahrzeuge verstellt werden können. Zum Absaugen der Schlammfänge setzen wir Baggersaugfahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 22 t und einem Schwenkbereich des Saugrüssels von 5 m ein. Werden Schlammfänge der Oberflächenentwässerung im Gehwegbereich so angelegt, dass sie über 5 m von der Bordsteinkante entfernt sind, sollte eine Zufahrt für diese Fahrzeuge gewährleistet sein. Bei einer vorgesehenen Aufstellung von Pollern im Gehwegbereich bitten wir möglichst zu beachten, dass die ungehinderte Zu- und Abfahrt für unsere zur Gehwegreinigung zugelassenen Kleinkehrfahrzeuge mit einer äußersten Breite von 1,70 m gewährleistet wird. Erhöht angelegte Baumeinfassungen oder ähnliche Aufbauten sollten in der Form so gestaltet werden, dass sie möglichst ohne Vorsprünge gerade bis zur Gehwegebene verlaufen, um eine optimale Reinigung der Gehwege zu ermöglichen. In Ihrer Mitteilung über den Tag der Verkehrsübergabe weisen Sie uns bitte auf die eventuelle Übernahme der ordnungsmäßigen (einschl. winterlichen) Reinigung von Gehwegflächen ohne Anlieger besonders hin. Um eventuelle Schäden an neu- oder wiederhergestellten Gehwegflächen durch den Einsatz von Kleinkehrfahrzeugen zu verhindern, bitten wir in jedem Fall nach der Fertigstellung in dieser Meldung auch die Gehwegabschnitte zu benennen, die vorerst mit diesen Fahrzeugen nicht befahren werden sollen.		
17.	Berliner Wasserbetriebe 20. August 2014	Gemäß den beiliegenden Bestandsplänen befinden sich im Bereich des Bebauungsplanentwurfes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe (BWB). Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Für die Erschließung der geplanten Bebauung wurden alle erforderlichen Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen geplant und baulich bereits umgesetzt. Die Trinkwasserversorgungsleitungen in den geplanten öffentlich gewidmeten Straßen (Eigentümer Land Berlin) stehen für die Hausanschlüsse der geplanten Gebäude zur Verfügung. Aufgrund der Bebauungshöhe könnte das Betreiben privater Druckerhöhungsanlagen erforderlich werden. Jegliche daraus resultierende Folgemaßnahmen im Rohrnetz (z. Bsp. Rohrnetzerweiterung) gehen zu Lasten des Veranlassers. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden. Grundsätzlich gilt: • Anlagen der BWB zur Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung werden nur in öffentlich gewidmetem Straßenland (Eigentümer Land Berlin) eingebaut.	Wasserversorgung und Entwässerung	**Kenntnisnahme**

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		• Außerhalb dieser Flächen vorhandene oder geplante Anlagen der BWB sind dauerhaft durch beschränkt persönliche Dienstbarkeiten (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) zugunsten der BWB zu sichern. • Anlagen der BWB, einschließlich der dazugehörigen Sicherheitsstreifen, dürfen nicht bebaut, überlagert oder mit Tiefwurzlern bepflanzt werden. • Den Mitarbeiter der BWB muss der Zugang zu unseren Anlagen, gegebenenfalls mit Fahrzeugen von bis zu 26 t Gesamtgewicht, ermöglicht werden. • Die Kosten für Planung und Bau von Anlagen zur Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung außerhalb des öffentlich gewidmeten Straßenlandes werden nicht von den BWB getragen. Die als Anlage beigefügten Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten. Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.		
18.	NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co KG (vertreten durch die WGI GmbH) 25. August 2014	Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen. Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten. Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind	Gasversorgung	**Kenntnisnahme** Aus den übersandten Planunterlagen geht hervor, dass sich im Plangebiet selbst keine Anlagen und Leitungen der NBB Netzgesellschaft Berlin befinden. Die künftige Gebietsversorgung könnte über die in der Heidestraße verlaufenden Gasleitungen erfolgen, eine Gasversorgung ist jedoch nicht geplant.

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.		
		Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist folgendes zu beachten bzw. in die weitere Planung einzuarbeiten: Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen! Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss. Fragen hinsichtlich außer Betrieb befindlicher Gasleitungen, ausgenommen Hausanschlussleitungen, sind zusätzlich an die Colt Technology Services GmbH zu richten, da diese Leitungen möglicherweise mit Kabeln belegt sind oder eine Belegung geplant ist. Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.	Sicherheitsbestimmungen	**Kenntnisnahme** Die Sicherheitsbestimmungen im Hinblick auf Baumpflanzungen werden zur Kenntnis genommen, sie sind für das Plangebiet jedoch nicht relevant, weil kein Gasanschluss und damit auch keine Verlegung von Gasleitungen geplant ist.
19.	Vattenfall Europe Wärme AG 11. September 2014	Wie im Punkt 1.2.6 Technische Infrastruktur des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes richtig dargestellt, wurde in die Heidestraße eine Fernwärmetrasse der Nennweite 2 x DN200 verlegt. Mittels dieser Trasse sind wir in der Lage, die geplante Bebauung zu beiden Seiten der Heidestraße mit umweltfreundlicher Fernwärme zu versorgen.	Fernwärme	**Kenntnisnahme**
20.	Vattenfall Europe Business Services 15. September 2014	Stellungnahme im Namen der Stromnetz Berlin GmbH: In dem betrachteten Gebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen, Kabelverteilerschränke sowie die Netzstation N9625 der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben. In dem angegebenen Bereich sind weitere Anlagen geplant. Unterlagen über die Maßnahmen und weiteren Planungen erhalten Sie als Anlage zu diesem Schreiben. Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung, insbesondere über die Anzahl und Standorte von Transformationenstationen in diesem Bereich können wir zurzeit keine Aussage treffen.	Stromversorgung	**Kenntnisnahme** Aus den übersandten Planunterlagen geht hervor, dass sich alle vorhandenen und geplanten Stromleitungen innerhalb der künftig öffentlichen Verkehrsflächen befinden.

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Als fachlicher Ansprechpartner für Rückfragen steht Ihnen der Bereich Vattenfall Europe Netzservice GmbH, Netzanlagenbau Berlin, gern zur Verfügung. Die beigefügte "Richtlinie zum Schutz von 1 110kV Kabelanlagen der Stromnetz Berlin GmbH, die "Richtlinie zum Schutz von Anlagen der öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin der Vattenfall Europe Netzservice GmbH" und die "Allgemeinen Hinweise für Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben" sind genau zu beachten.		Die Sicherheitsbestimmungen werden für die nachfolgenden Planungsebenen zur Kenntnis genommen.
21.	Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit (LAGetSi) 09. September 2014	Die Prüfung der übersandten Planungsunterlagen hat grundsätzlich keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben. Man möchte allerdings darauf hinweisen, dass sich östlich zum Plangebiet, auf der gegenüberliegenden Seite des Berlin-Spandauer Schifffahrtskanals, das Heizwerk Scharnhorststraße der Vattenfall-Europe Wärme AG befindet. Die Vattenfall Europe Wärme AG beabsichtigt, das Heizwerk Scharnhorststraße durch die Errichtung einer Gasturbinenanlage mit einer zukünftigen Feuerungswärmeleistung von ca. 59 MW zu erweitern. Für die geplante Änderung ist eine Genehmigung nach § 16 Abs. 1 BImSchG mit Öffentlichkeitsbeteiligung erforderlich. Bislang ist hier allerdings noch kein Genehmigungsantrag eingegangen, ein konkreter Termin für die Einreichung ist durch die Vattenfall Europe Wärme AG nicht benannt worden. Die Emissionen, die sich durch die Änderung des Heizwerkes Scharnhorststraße auf das Plangebiet ergeben könnten, sind somit noch nicht bekannt.	Berücksichtigung Heizkraftwerk	**Kenntnisnahme** Das nordöstlich der Scharnhorststraße gelegene Heizkraftwerk ist weit genug entfernt, um Lärm- und Luftschadstoffimmissionen 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.
22.	IT Dienstleistungszentrum Berlin PBW III W 21. August 2014	Es sind fernemeldetechnische Sicherheitsanlagen betroffen. Gegen den Bebauungsplan 1-92 VE gibt es jedoch keine Bedenken und Einwände. Hinweis auf die Erstellung einer neuen Anlage im Uferweg (Planung durch Schüßler Plan). Beigefügt: Richtlinien zum Schutz der Telekommunikationslinien des ITDZ-Berlin (Rili-Tkl) und Übersichtsplan mit vorhandener/ projektierter Trassenführung in der Heidestraße, am Kanal und im Bereich des künftigen Döberitzer Grünzugs.	Telekommunikation	**Kenntnisnahme** Die Trassenführung und die Schutzhinweise werden für die Bauausführung zur Kenntnis genommen. Da eine Sicherung von Bestandsleitungen und –anlagen nicht notwendig ist, ergeben sich keine Auswirkungen auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
23.	Industrie- und Handelskammer Berlin 15. September 2014	Entgegen dem Entwurf des Bebauungsplans 1-62 ist nun keine Mischgebietsfläche, sondern WA vorgesehen. Wir möchten darauf hinweisen, dass im Sinne des Masterplans eine Nutzungsmischung zu berücksichtigen ist, damit ein lebendiges Stadtquartier entsteht. Durch die Herauslösung der Einzelbebauungspläne ist nicht mehr nachvollziehbar, wie die Gebietsversorgung erfolgen soll. Insbesondere für die Nahversorgung sollten zeitgemäße Flächen in den Erdge-	Nahversorgung	**Kenntnisnahme** Es ist nicht immer zu vermeiden, dass große Plangebiete durch mehrere Teil-Bebauungspläne beplant werden. Eine übergreifende Planungskonzeption auf Grundlage des Masterplans und eine entsprechende Erläuterung auch in den Teilplänen ist jedoch gewährleistet. Die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers beiderseits der Heidestraße wird durch die Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne 1-62a und 1-62b gewährleistet. Entlang der Heidestraße ist die Festsetzung von Mischge-

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		schosszonen vorgesehen werden, damit nicht zuletzt auch unnötiger Verkehr vermieden wird. Durch zu geringe Flächenzuschnitte werden zudem möglicherweise zukünftige Probleme induziert.		bieten gemäß § 6 BauNVO geplant, zusätzlich sichert ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum, Wohnen und gewerbliche Nutzung“ nordwestlich des Plangebietes 1-92 VE (Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-62a) die Gebietsversorgung. Weitere Versorgungsfunktionen übernimmt der Hauptbahnhof, der bis zur Fertigstellung des benannten Nahversorgungszentrums auch die Grundversorgung der zuziehenden Bewohner im Plangebiet 1-92 VE absichern kann.
24.	Handwerkskammer Berlin	Keine Stellungnahme eingegangen		
25.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr 21. August 2014	Durch das Vorhaben werden Belange der Bundeswehr zwar berührt aber nicht beeinträchtigt, es werden keine Einwände erhoben.		**Kenntnisnahme**
26.	Verkehrslenkung Berlin (VLB)	Keine Stellungnahme eingegangen		
27.	Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) 11. September 2014	Die Belange der WSV des Bundes sind vom beabsichtigten VB-Plan 1-92VE nicht betroffen. Bei Einhaltung der Planungsgrenze stimmt man dem vorliegenden Entwurf (Stand: Juli 2014) zu.		**Kenntnisnahme** Die Geltungsbereichsgrenze wird im Ergebnis der Beteiligungsverfahren nicht geändert.
28.	Bundesnetzagentur 22. August 2014	Die BNetzA teilt u.a. gemäß § 55 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) vom 22.06.2004 die Frequenzen für das Betreiben von zivilen Richtfunkanlagen zu. Selbst betreibt sie keine Richtfunkstrecken. Die BNetzA kann aber in Planungs- und Genehmigungsverfahren im Rahmen des Baurechts bzw. zum Schutz vor Immissionen einen Beitrag zur Störungsvorsorge leisten, indem sie Namen und Anschriften der für das Baugebiet In Frage kommenden Richtfunkbetreiber identifiziert und diese den anfragenden Stellen mitteilt. Somit werden die regionalen Planungsträger in die Lage versetzt, die evtl. betroffenen Richtfunkbetreiber frühzeitig über die vorgesehenen Baumaßnahmen bzw. Flächennutzungen zu informieren. Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m sind nicht sehr wahrscheinlich. Auf das Einholen von Stellungnahmen der BNetzA zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe kann daher allgemein verzichtet werden. Im vorliegenden Fall wird diese Höhe jedoch erreicht bzw. überschritten. Angaben zum geografischen Trassenverlauf der Richtfunkstrecken bzw. zu den ggf. eintretenden Störsituationen kann die BNetzA nicht liefern. Im Rahmen des Fre-	Richtfunkstrecken	**Kenntnisnahme** Bei den Betreibern von Richtfunkanlagen handelt es sich nicht um Träger öffentlicher Belange. Rechtlich gibt es keinen Trassenschutz, es handelt sich um eine unternehmerische Tätigkeit mit entsprechendem Risiko. Die Unternehmen sind selbst verpflichtet, sich über Veränderungen in ihrem Betriebsbereich zu informieren. Gleichwohl wurden sie mit Schreiben vom 26.8.2014 auf die öffentliche Auslegung aufmerksam gemacht, da sie teilweise auch öffentliche Aufgaben wahrnehmen. Ihnen wurde damit Gelegenheit gegeben sich im Rahmen dieses Verfahrensschritts über die Planung zu informieren und Stellung zu nehmen. Eine entsprechend eingegangene Stellungnahme ist unter 28a wiedergegeben. **Kenntnisnahme** **Kenntnisnahme**

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		quenzzuteilungsverfahrens für Richtfunkstrecken prüft die BNetzA lediglich das Störverhältnis zu anderen Richtfunkstrecken unter Berücksichtigung topografischer Gegebenheiten, nicht aber die konkreten Trassenverhältnisse (keine Überprüfung der Bebauung und anderer Hindernisse, die den Richtfunkbetrieb beeinträchtigen können). Die im Zusammenhang mit der Bauplanung bzw. der geplanten Flächennutzung erforderlichen Informationen können deshalb nur die Richtfunkbetreiber liefern. Außerdem ist die BNetzA von den Richtfunkbetreibern nicht ermächtigt, Auskünfte zum Trassenverlauf sowie zu technischen Parametern der Richtfunkstrecken zu erteilen. Aus Gründen des Datenschutzes können diese Angaben nur direkt bei den Richtfunkbetreibern eingeholt werden. Auf der Grundlage der von Ihnen zur Verfügung gestellten Angaben habe ich eine Überprüfung des angefragten Gebiets durchgeführt. Der beigefügten Anlage 1 können Sie die dazu von mir ermittelten Koordinaten (WGS84) des Prüfgebiets (Fläche eines Planquadrats mit dem NW- und dem SO-Wert) sowie die Anzahl der in diesem Koordinatenbereich in Betrieb befindlichen **Punkt-zu-Punkt Richtfunkstrecken** entnehmen. In dem zu dem Baubereich gehörenden Landkreis sind außerdem **Punkt-zu-MehrpunktRichtfunkanlagen** geplant bzw. in Betrieb. Da beim Punkt-zu-Mehrpunkt-Richtfunk die Anbindung der Terminals innerhalb zellularer Strukturen in der Fläche erfolgt, kann nur durch den jeweiligen Richtfunkbetreiber die Auskunft erteilt werden, ob auch das Baugebiet direkt betroffen ist (Anlage 2). Bei den Untersuchungen wurden Richtfunkstrecken militärischer Anwender nicht berücksichtigt. Diesbezügliche Prüfungsanträge können beim Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3, Fontainengraben 200,53123 Bonn, gestellt werden. Die anliegenden Übersichten geben Auskunft über die als Ansprechpartner in Frage kommenden Richtfunkbetreiber. Da das Vorhandensein von Richtfunkstrecken im Untersuchungsraum allein kein Ausschlusskriterium für das Errichten hoher Bauten ist, empfehle ich Ihnen, sich mit den Richtfunkbetreibern in Verbindung zu setzen und sie in die weiteren Planungen einzubeziehen. Je nach Planungsstand kann auf diesem Wege ermittelt werden, ob tatsächlich störende Beeinträchtigungen von Richtfunkstrecken zu erwarten sind. Da der Richtfunk gegenwärtig eine technisch und wirtschaftlich sehr gefragte Kommunikationslösung darstellt, sind Informationen über den aktuellen Richtfunkbelegungszustand für ein bestimmtes Gebiet ggf. in kürzester Zeit nicht mehr zutreffend. Ich möchte deshalb ausdrücklich darauf hinweisen, dass die Ihnen hiermit erteilte Auskunft nur für das Datum meiner Mitteilung gilt. Messeinrichtungen des Prüf- und Messdienstes der BNetzA werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt.		Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wurde beteiligt (siehe Stellungnahme Nr. 25).

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Betreiber von Punkt-zu-Punkt-Richtfunkstrecken Anzahl der Strecken, Betreiber und Anschrift: 3- GEWOBAG Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin Alt-Moabit 101A, 10559 Berlin 2- Telef6nlca Germany GmbH & Co. OHG Georg-Brauchle-Ring 23 – 25, 80992 München 1- eDispatch Professionell Mobile Radio GmbH Schönhauser Allee 10-11, 10119 Berlln 1- Ihre-Radlologen.de Gemeinschaftspraxis f. Radiologie Heinz-Galinski-Straße 1 13347 Berlin 1- Vodafone GmbH Ferdinand-Braun-Platz 1 40549 Düsseldorf **Betreiber von Punkt-zu-Mehrpunkt-Richtfunkanlagen** Airdata AG; Hauptstätter Str. 58; 70178 Stuttgart E-Plus Mobilfunk GmbH & Co. KG; Buckower Damm 114; 12349 Berlin QSCAG; Weidestr. 122a; 22083 Hamburg Vodafone GmbH; Ferdinand-Braun-Platz 1; 40549 Düsseldorf	Richtfunkstre-ckenbetreiber	**Kenntnisnahme** Die benannten Richtfunkstreckenbetreiber wurden mit Schreiben vom 26.8.2014 auf die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92 VE aufmerksam gemacht, da sie teilweise auch öffentliche Aufgaben wahrnehmen. Ihnen wurde damit Gelegenheit gegeben sich im Rahmen dieses Verfahrens-schritts über die Planung zu informieren und Stellung zu nehmen. Eine entsprechend eingegangene Stellungnahme ist unter 28a wiedergegeben.
28a. .	Telefonica GmbH 18. September 2014	die Überprüfung Ihres Anliegens ergab, dass der Bebauungsplan (1-92VE) einen mehr als ausreichenden Abstand zu unseren Richtfunktrassen aufweist. Es sind somit von Seiten der **Telefónica Germany GmbH & Co. OHG** keine Belange zu erwarten.		**Kenntnisnahme**
Bezirksamt Mitte von Berlin				
30.	Bezirksamt Mitte Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung	Keine Stellungnahme eingegangen		
31.	Bezirksamt Mitte, Straßen- und Grün-flächenamt 1. Oktober 2014	**1. Zum Geltungsbereich des 1-92 VE** Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-92VE soll eine Teilfläche aus dem Geltungsbereich des B-Planes 1-62b herausgetrennt werden. Diese Teilfläche umfasst jedoch nicht alle - für die Erschließung notwendigen - Verkehrsflächen; es fehlt	Geltungsbereich	**Kenntnisnahme und Klarstellung** Die Einschätzung, dass dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92 VE notwendige Erschließungsflächen fehlen, wird nicht geteilt. Zur fußläufigen Erschließung der südlichen Gebäudezeile am „Döberitzer Grünzug“

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		- die Verkehrsfläche "Döberitzer Grünzug", der für die südliche Gebäudezeile im Gebiet "Wohnen 3" erforderlich ist, - ggf. die Uferpromenade für die Belange der Feuerwehr (siehe auch Pkt. 2) Daraus ergibt sich eine inhaltliche und zeitliche Abhängigkeit des Bauvorhabens zum im Verfahren befindlichen Bebauungsplan 1-62b, denn ohne dessen Festsetzung ist für mehrere Gebäudeteile die öffentliche Erschließung nicht gesichert. Daher sollte der Geltungsbereich des B-Planes 1-92 VE noch einmal überprüft werden.		steht innerhalb des Geltungsbereichs des 1-92VE eine insgesamt 5 m tiefe Vorgartenzone zur Verfügung. Ausweislich der Projektplanung (Grün- und Freiflächenplan) wird ein mindestens 2 m breiter Streifen davon durchgehend als befestigter Weg ausgebildet. Dies erscheint für die (temporäre) fußläufige Erschließung der angrenzenden Gebäude ausreichend, zumal die Erschließung durch den Pkw-Verkehr auch langfristig ausschließlich von Norden über die Planstraße erfolgt. Die erforderlichen Feuerwehrflächen (Zufahrten und Aufstellflächen) im Bereich künftig öffentlicher Verkehrsflächen werden bis zu deren Widmung durch die Eintragung entsprechender Baulasten gesichert. CA Immo als Grundstückseigentümerin der betroffenen Grundstücke hat eine entsprechende Verpflichtungserklärung zur Eintragung der Baulasten an SenStadtUm übergeben. Die Festsetzung des Bebauungsplans 1-62b stellt insofern keine Voraussetzung für die Realisierung der Bauvorhabens im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92 VE dar und eine Erweiterung des Geltungsbereichs 1-92 VE ist ebenfalls nicht notwendig.
		2. Zur Uferpromenade 2.1 Bedenken zur Festsetzung von WSA-Flächen als öff. Straßenverkehrsfläche „Uferweg" Dem SGA liegt bisher keine Erlaubnis vom Wasser- und Schifffahrtsamt für die Widmung der (planfestgestellten) WSA-Flächen im Uferbereich als öffentliche Straßenverkehrsfläche vor. Bis zum Vorliegen dieser Erlaubnis kann das SGA der Festsetzung des Uferweges als öffentliche Straßenverkehrsfläche nicht zustimmen, da die Widmungsvoraussetzungen nicht vorliegen. Das kann erhebliche Auswirkungen auf die Bebaubarkeit der Flächen des 1-92 VE haben. 2.2 Bedenken zur Breite der Uferpromenade Zur Breite der Uferpromenade fehlt die Vermaßung. Daher kann nicht eingeschätzt werden, ob der Zielsetzung des Masterplanes und des Freiraumkonzeptes zur Schaffung einer großzügigen Uferpromenade für Fußgänger und Radfahrer entsprochen wurde. Die Vermaßung der Uferpromenade ist im B-Plan 1-92 VE zu ergänzen. Dabei sollten die WSA-Flächen wg. der fehlenden Widmungserlaubnis nicht in den Uferweg einbezogen werden.	Uferpromenade	**Kenntnisnahme, jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans 1-92 VE** Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Uferweg" erfolgt im Bebauungsplan 1-62b, die sich darauf beziehenden Äußerungen der Stellungnahme sind insofern nur bedingt Gegenstand der vorliegenden Abwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92 VE. Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Uferweg" im Bebauungsplan 1-62b bezieht im übrigen keine (planfestgestellten) WSA-Flächen mit ein, so dass keine Auswirkungen auf die Bebaubarkeit der Flächen des 1-92 VE zu erwarten sind. Da sich die Flächen des künftig öffentlichen Uferwegs derzeit in privatem Eigentum befinden, ist bis zur Widmung als öffentliche Verkehrsfläche außerdem nur eine Erlaubnis zur Nutzung durch die Grundstückseigentümerin erforderlich. CA Immo als Grundstückseigentümerin stimmt der Nutzung als Feuerwehrzufahrt und –aufsftellfläche zu und hat eine Verpflichtungserklärung zur Eintragung entsprechender Baulasten an SenStadtUm übergeben. Die Breite des Uferwegs wurde gegenüber dem Stand der 1. öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan 1-62b im Jahr 2012 durch die Herauslösung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92 VE nicht verändert. Sie beträgt im vorliegend relevanten Abschnitt fast durchgängig 10 m; an der Engstelle zum Döberitzer Grünzug wird diese Breite durch gestalterische und nutzungsstrukturelle Einbeziehung der privaten Vorgartenflächen erreicht. Diese ist über die Projektplanung vertraglich gesichert. Etwaige WSA-Flächen im Böschungsbereich kommen ergänzend hinzu. Eine Vermaßung des Uferwegs im vorliegenden Bebauungsplan wird abgelehnt, da Maße außerhalb des Geltungsbereichs unüblich sind. Die Bedingungen zur Nutzung der Uferpromenade als Feuerwehrzufahrt sind aus

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		2.3 Zur Nutzung der Promenade für die Feuerwehr: Der gem. § 3 (9) des Durchführungsvertrages vorgesehenen ausnahmsweisen Nutzung der Uferpromenade als Feuerwehrzufahrt kann nur unter der Bedingung zugestimmt werden, dass - die Standsicherheit der Uferbefestigung für diese höhere Achslast nachgewiesen wurde und - das WSA keine Haftungseinschränkungen wegen der höheren Achslast geltend macht bzw. - die Finanzierung einer ggf. erforderlichen Verstärkung / Erneuerung der Uferbefestigung gesichert ist.		Sicht des Plangebers gegeben: Die vorliegende Statik und Prüfstatik im Rahmen der Projektplanung 1-92 VE weist nach, dass durch die Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen auf den dafür vorgesehenen Flächen keine (zusätzlichen) Lasten unmittelbar auf die Uferwände einwirken. In einem Abschnitt des Uferwegs, der teilweise nicht standsichere Spundwände aufweist, ist keine Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen geplant. Haftungseinschränkungen des WSA können deshalb nicht geltend gemacht werden. Maßnahmen zur Gewährleistung der Standsicherheit, in Form einer ggf. erforderlichen Verstärkung / Erneuerung der Uferbefestigung, können dadurch ebenfalls nicht aus den Bauvorhaben im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92 VE hergeleitet werden. Diese Maßnahmen sind vielmehr erforderlich, um eine durchgehende Befahrbarkeit auch von schweren Wartungsfahrzeugen (z.B. der BWB) zu gewährleisten und werden bei der Herstellung des Uferwegs berücksichtigt.
		3. Fehlendes Gehrecht durch die Baufläche "Wohnen 3" Im vertiefenden städtebaulichen Wettbewerb im Juni 2012 wurde als Rahmenbedingung für das Baukonzept die fußläufige Verbindung zwischen Kunst-Campus und zukünftigem Stadtplatz gesetzt. Diese wichtige quartiersinterne Verbindung durch die Baufläche "Wohnen 3" muss mit Festsetzung eines öffentlichen Gehrechtes im B-Plan und entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag gesichert werden.	Ergänzendes Gehrecht	**Nicht-Berücksichtigung** Bei der quartiersinternen Durchwegung handelt es sich um eine zusätzliche Wegeverbindung, während die Hauptwegeführung über den nahegelegenen Uferweg erfolgt. Insofern wird eine auf den Tageszeitraum und den Fußgängerverkehr beschränkte Wegeverbindung als ausreichend erachtet und in Abwägung mit den Belangen der Wohnruhe und Sicherheit der künftigen Anwohner keine uneingeschränkte Begehbarkeit zugunsten der Allgemeinheit über die Festsetzung eines öffentlichen Gehrechts eingefordert. Damit wird z.B. die Möglichkeit offen gehalten, den Blockinnenbereich im Nachtzeitraum durch Tore zu verschließen. Die Herstellung einer öffentlichen Durchwegung ist erklärtes Ziel der Vorhabenträgerin und über die Projektplanung auch ausreichend gesichert.
		4. Fehlende Auseinandersetzung mit der Altlastenproblematik Die Begründung zum 1-92VE enthält keine Aussagen zur Altlastenproblematik; diese sind zu ergänzen. Es muss sichergestellt sein, dass die Flächen, die in das Fachvermögen des SGA übernommen werden sollen, frei von Bodenbelastungen und Kampfmitteln sind. Ansonsten wird Widmung und Übernahme dieser Flächen abgelehnt.	Altlasten	**Klarstellung/ bereits berücksichtigt** Aussagen zu vorhandenen Altlasten werden in der Begründung zum Bebauungsplan im Kapitel II.2.1.3 dargelegt. Gemäß Fachgutachten (BoSS Consult, Dezember 2011) liegen die in den anthropogenen Auffüllungen festgestellten geringfügigen Schadstoffkonzentrationen im Plangebiet 1-92 VE alle unterhalb des Prüfwertes der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden – Mensch. Außerdem wurden keine Böden festgestellt, die im Falle von Baumaßnahmen nicht wieder eingebaut werden können und deponiert werden müssen (Zuordnungsklasse > Z2 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall). Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet ist nach Vorermittlungen nicht zu erwarten. Auch aus Sicht der Bodenschutzbehörde bestehen insofern keine Bedenken gegen die Festsetzung des Bebauungsplans.

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		5. Zur Versorgung mit öffentlichen Grün- und Spielflächen Gem. Begründung, S. 55 wird der Bedarf an Grün- und Spielflächen u.a. durch die Parkanlage südlich des Nordhafens abgedeckt. Die Fläche des bahneigenen Regenrückhaltebeckens kann in der Bilanzierung nicht einbezogen werden, da sie dauerhaft der Erholungsnutzung entzogen ist. Weiterhin wird ausgeführt, dass der Bedarf an Grün- und Spielflächen auch auf dem zentralen Stadtplatz abgedeckt wird. Dieser Platz soll jedoch als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden und steht damit für Spiel- und Erholungsflächen nicht zur Verfügung.	Versorgung mit Grün- und Spielflächen	**Klarstellung/ bereits berücksichtigt** Der Hinweis, dass die Fläche des Regenrückhaltebeckens nicht in die Bilanzierung zur Versorgung mit Grün- und Freiflächen einbezogen werden kann, ist in der Begründung zum Bebauungsplan 1-62b bereits berücksichtigt. Die Einschätzung, dass der zentrale Stadtplatz aufgrund seiner Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nicht als Spiel- und Erholungsfläche zur Verfügung steht, wird nicht geteilt. Die Nutzungs- und Aufenthaltsqualität einer Fläche für die Kurzzeiterholung wird unabhängig von ihrer Widmung maßgeblich durch die Gestaltung beeinflusst. Weil das vorliegende Freiraumkonzept eine Gestaltung als grüngeprägter Platz vorsieht, bietet die Fläche Aufenthalts- und Naherholungsqualitäten, die denen einer Grünfläche ähnlich sind. Eine Festsetzung als Straßenverkehrsfläche ist nicht beabsichtigt und in der Begründung zum Bebauungsplan 1-62b wird ebenfalls herausgestellt, dass die Zweckbestimmung als „Stadtplatz“ eine vorrangig aufenthaltsbezogene Gestaltung und Nutzung begründet.
		6. Zur Lärmproblematik im öffentlichen Raum Gem. Begründung, S.77 werden im Bereich der Heidestraße die höchsten Beurteilungspegel mit am Tag bis zu 74 dB(A) und in der Nacht bis zu 68 dB(A) erreicht. Auch in den abzweigenden Straßenräumen werden in einer Entfernung bis zu 20 m die Schwellen der Gesundheitsgefährdung überschritten. Gleichermaßen betroffen ist für die öffentliche Grünfläche am Nordhafen. Das SGA hat wiederholt zu Bedenken gegeben, dass damit die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum (Straße und Grün) erheblich beeinträchtigt wird.	Lärmbelastung	**Kenntnisnahme** Die Lärmbelastung im öffentlichen Raum betrifft im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92 VE ausschließlich die künftige Planstraße im Nahbereich der Heidestraße. Die Schwellen der Gesundheitsgefährdung werden in dem für die Freiraumnutzung maßgeblichen Tagzeitraum nur auf wenigen Quadratmetern im unmittelbaren Einmündungsbereich zur Heidestraße überschritten. Bei der Beurteilung dieser Lärmimmissionen ist zu berücksichtigen, dass die Planstraße vorrangig Erschließungsfunktionen übernimmt, während für den Aufenthalt im Freien die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen in den Blockinnenbereichen und die Platz- und Grünflächen (z.B. der Uferweg, der Stadtplatz und die öffentliche Parkanlage am Nordhafen) im Bebauungsplan 1-62b vorgesehen sind. Diese befinden sich teilweise auch abseits der Heidestraße und weisen nur eine geringe Lärmbelastung auf. Den Bewohnern der künftigen Europacity stehen damit östlich der Heidestraße verschiedene Grün- und Freiflächen für die Kurzzeit- und Feierabenderholung zur Verfügung, die individuell im Hinblick auf das gewünschte Nutzungsangebot und die Ruhebedürftigkeit ausgewählt werden können. Die kritisierte Lärmbelastung der öffentlichen Grünfläche am Nordhafen wird außerdem im Bebauungsplan 1-62b durch die Festsetzung von Lärmschutzwänden minimiert. Durch die eingeforderten Lärmschutzmaßnahmen wird eine großflächige Absenkung des Lärmpegels (< 62 dB) erreicht und damit eine angemessene Aufenthaltsqualität gewährleistet.

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		7. Zum Entwurf des Durchführungsvertrages / Projektunterlagen Der Vertragsentwurf wurde ohne Anlagen vorgelegt; daher kann nachfolgend nur eine Teilstellungnahme abgegeben werden:	Durchführungs-vertrag	**Kenntnisnahme und teilweise Berücksichtigung** Die Anlagen zum Durchführungsvertrag lagen zum Zeitpunkt des Beteiligungsverfahrens erst teilweise vor. Sie sind für eine grundsätzliche Einschätzung zu den geplanten vertraglichen Regelungen aber auch unerheblich.
		- Den Regelungen in § 2 (4) - Einverständnis zum Verbleib entspannter Anker, Verbaue sowie sonstiger Baubehelfe, wie z. B. Schlitzwände und der Verzicht auf die Erhebung von Sondernutzungsgebühren - wird seitens des SGA widersprochen. Das SGA übernimmt nur lastenfreie Flächen.		Der Hinweis, dass das SGA nur lastenfreie Flächen übernimmt, wird zur Kenntnis genommen. Weil sich die künftig öffentlichen Flächen der Planstraße derzeit noch im Eigentum der CA Immo befinden, ist bis zur entsprechenden Widmung die Eintragung von Baulasten für Geh- und Fahrrechte, Abstandsflächen, Leitungsrechte, Fensterrechte, Unter- und Überbauten erforderlich. CA Immo wird eine Verpflichtungserklärung zur Eintragung der entsprechenden Baulasten unterzeichnen. Mit der Übertragung der Verkehrsflächen an die öffentliche Hand verlieren diese Baulasten ihre Funktion und können dann mit sofortiger Wirkung entfallen, so dass die geforderte Lastenfreiheit dadurch gegeben ist. Die kritisierten Regelungen im Durchführungsvertrag zum Verbleib von Verbauen und sonstigen Baubehelfen im künftig öffentlichen Straßenland wurden gestrichen.
		- Die Regelungen in § 3 (2) zur Altlastenproblematik sind nicht verständlich, zumal die Anlage 3 „Altlastenverdachtsflächen" fehlt. Das SGA übernimmt nur Flächen ohne Bodenkontaminationen.		Entsprechend den Ergebnissen der Altlastenuntersuchungen sind im Plangebiet keine Hinweise auf nutzungsrelevante Altlasten vorhanden. Die Bestimmungen im Durchführungsvertrag regeln im Sinne der Vorsorge die Vorgehensweise beim Auftreten bisher unentdeckter Bodenbelastungen und fordern im Einzelfall zusätzliche Oberbodenuntersuchungen ein.
		- zur Nutzung der Promenade für die Feuerwehr gem. § 3 (9), siehe Pkt. 2.3 der Stellungnahme		Die Abwägung erfolgt unter Punkt 2 dieser Stellungnahme.
		- Das Rücktrittsrecht gem. § 13 für den Fall, dass der B-Plan 1-92 VE 18 Monate nach Abschluss des Vertrages noch nicht als Rechtsverordnung in Kraft getreten ist, sollte nicht eingeräumt werden. Im B-Plan-Verfahren besteht noch erheblicher Klärungsbedarf und es steht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem B-Plan-Verfahren 1-62b, das noch mehrere Verfahrensschritte durchlaufen muss.		Der Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan 1-92 VE wird erst unterzeichnet, wenn alle Bebauungsplaninhalte geklärt und einvernehmlich abgestimmt sind. Bei der nachfolgenden Befassung durch den Senat und das Abgeordnetenhaus sind keine so großen zeitlichen Verzögerungen zu erwarten, dass eine Grundlage für ein Rücktrittsrecht gemäß § 13 des Durchführungsvertrags gegeben wäre, zumal eine schnelle Planungsumsetzung gemeinsames Ziel aller Planungsbeteiligten ist. Inhaltliche und zeitliche Abhängigkeiten zum Bebauungsplanverfahren 1-62b werden – wie bereits in der Abwägung zu Punkt 1 dieser Stellungnahme dargelegt – nicht gesehen.
		- Zum fehlenden öffentlichen Gehrecht sind entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag zu ergänzen, siehe Pkt.3 der Stellungnahme.		Die Vorbereitung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit wird aus den oben dargelegten Gründen (vgl. Abwägung zu Punkt 3 dieser Stellungnahme) abgelehnt.

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Thema	Abwägung
32.	Bezirksamt Mitte LuV Umwelt und Natur FB UmNat 17. September 2014	**Bereich Umwelt - Altlasten/Bodenschutz** Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Katasterfläche 807 des Bodenbelastungskatasters Berlin, die insgesamt als Altlast i.S. des Bundes-Bodenschutzgesetzes eingestuft ist. Für diesen Bereich liegen im Wesentlichen zwei Untersuchungen vor: - Ergänzende Historische Erkundung Heidestr. Ost v. 5.8.2010, mit Ergänzungen vom 7.09.2010 der Fa. URS und durch Recherchen des UA Mitte - Orientierende Untersuchung der Fläche Heidestr. Ost in Berlin und Detailuntersuchung von Teilflächen vom 19.12.2011 der Fa. BoSS Consult Die Historische Erkundung ergab für den Geltungsbereich folgende besonders relevante Bereiche: - zwei Lokschuppen der Hamburger Bahn - ein ehem. Spülfeld - eine kleine Müllgrube - Bereich eines Ölunfalls 1999 und - eine ehem. Betriebstankstelle. Diese relevanten Flächen wurden in der orientierenden Untersuchung näher erkundet. Die Flächen im Geltungsbereich sind grundwassernah. Der Flurabstand beträgt im Jahresverlauf kleiner 3 m. Es ist auch in den vorhandenen Bereichen mit Torfschichten nicht auszuschließen, dass Grundwasser mit noch geringeren Flurabständen sich zumindest temporär über der Torfschicht ausbildet. Die Auffüllungsschichten reichen nicht bis ins Grundwasser. Es wurden Grundwassermessstellen in unmittelbarer Nähe und auf der Fläche selbst und 7 Rammkernsondierungen bis zu 5 mund 2 Linerbohrungen (zu Grundwassermessstellen ausgebaut) von 8 und 20 m Tiefe durchgeführt. Oberflächenproben im eigentlichen Sinne zur Bewertung von Nutzungen gemäß Prüfwerten nach der Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) wurden nicht durchgeführt. Es wurden aber teilweise schichtbezogene Beprobungen mit mehreren Beprobungen im 1. Bodenmeter durchgeführt. Insgesamt sind die Bodenbelastungen im untersuchten Bereich gering und erreichen nur vereinzelt mit ihrem Feststoffgehalt die Kategorie Z 2 der LAGA TR Boden. Der Boden ist also unter bestimmten definierten Bedingungen vollständig im Geltungsbereich oberhalb des höchsten Grundwasserstandes wieder einbaubar. Im Bereich des aktenkundigen Ölunfalls wurde in der Rammkernsondierung im 1. Bodenmeter ein MKW-Gehalt von 410 mg/kg festgestellt, der nicht sanierungsbedürftig ist. Es ist mit einer Sondierung jedoch nicht völlig auszuschließen, dass dort noch kleinflächig geringe MKW-Belastungen vorhanden sind, die aber keine Relevanz für die Festsetzung des B-Plans hätten. Im Bereich der ehem. Betriebstankstelle wurden im Boden keine Belastungen vorgefunden. Anfangs im Grundwasser erhöhte Werte für polyzyklische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Halogene (AOX) haben sich bei der Wiederholungsmessung nicht bestätigt.	Altlasten	**Kenntnisnahme** Die Einschätzung, dass aus Sicht der Bodenschutzbehörde keine Bedenken gegen die Festsetzung des Bebauungsplans bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Die Einschätzung, dass durch die Regelungen im städtebaulichen Vertrag auch beim Auftreten bisher unentdeckter kleinflächiger Bodenbelastungen ein ausreichender Schutz gegeben ist, wird geteilt.

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Aufgrund des Untersuchungsumfangs von orientierenden Untersuchungen sind insgesamt im Geltungsbereich kleinflächige Bodenbelastungen nicht völlig auszuschließen. Diese können jedoch ggf. im Rahmen der Baumaßnahme mit geringem Aufwand beseitigt werden. Aufgrund der Bodenschutz rechtlichen Regelung im städtebaulichen Vertrag, wonach in den oberen 30 cm des unversiegelten Bodens die Prüfwerte der BBodSchV einzuhalten sind, ist hinsichtlich der Oberflächennutzung generell sichergestellt, dass von den Bodenschichten nutzungsbezogen keine Gefahren ausgehen. Hinweise auf relevante leichtflüchtige Stoffe gab es bei den Untersuchungen nicht. **Insgesamt bestehen aus der Sicht der Bodenschutzbehörde keine Bedenken gegen die Festsetzung des B-Plans.**		
		Immissionsschutz Lärm Die zu erwartenden Lärmimmissionen wurden in einer schalltechnischen Untersuchung (ALB 03/2014) berechnet. Dabei wurde Gewerbe als schalltechnisch nicht relevant eingeschätzt und daher nicht in die Untersuchung einbezogen. In der Begründung ist darzulegen, warum diese Einschätzung gemacht wurde. Des Weiteren sind im Rahmen der Abwägung auch schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm aus nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen zu betrachten. Eine Tiefgarage ist eine nicht genehmigungsbedürftige Anlage im Sinne des BImSchG. Zur Bewertung der zu erwartenden Schallimmissionen ist die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) heranzuziehen. Der Umweltbericht trifft hierzu keine Aussagen. Ob die aus dem Betrieb der Tiefgaragen zu erwartenden Schallimmissionen relevant sind oder wegen Überlagerungen durch den Straßenverkehrslärm nicht weiter zu betrachten sind, kann von uns nicht abschließend beurteilt werden.	Lärm	**Teil-Berücksichtigung** Nach Aufgabe der gewerblichen Zwischennutzung in den ehemals bahnzugehörigen Baulichkeiten sind im Plangebiet selbst und in seiner unmittelbaren Umgebung keine gewerblichen Nutzungen vorhanden. Von den bestehenden gewerblichen Nutzungen auf dem westlich der Hauptverkehrsstraße gelegenen Grundstück Heidestraße 46-52, die zudem durch den Straßenverkehrslärm überlagert werden, gehen ebenfalls keine Lärmimmissionen in relevanter Größenordnung für das Plangebiet aus und der künftige Störgrad wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 1-62a auf Mischgebietsniveau begrenzt. Die Begründung wird um entsprechende Aussagen ergänzt. Die aus dem Betrieb der Tiefgaragen zu erwartenden Schallimmissionen erreichen keine relevante Größenordnung und werden durch den Straßenverkehrslärm überlagert. Auch ohne entsprechende Bewertung der zu erwartenden Schallimmissionen im Schallschutzgutachten kann eine erhebliche Störung im Sinne einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ausgeschlossen werden. Von einer Verträglichkeit der geplanten Tiefgaragen mit der Wohnnutzung kann auch insofern ausgegangen werden, als Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf in allgemeinen Wohngebieten zulässig sind. Mögliche Lärmbelastungen durch Tiefgaragenzufahrten werden darüber hinaus auch durch die vorliegende über den Durchführungsvertrag gesicherte Projektplanung vermieden: Im Erdgeschoss sind unmittelbar an die geplanten Tiefgaragenzufahrten angrenzend keine Wohnungen, sondern ausschließlich Zugangsbereiche und Nebenräume (z.B. für Müll und Fahrräder) der Wohngebäude untergebracht. Die Begründung wird um entsprechende Aussagen ergänzt.
		Immissionsschutz Klima Die Begründung führt unter Punkt 11.2.1.5 aus, dass das Plangebiet als Belastungsbereich mit einer geringen bis mäßigen, punktuell auch hohen bioklimatischen Belastung und einer hohen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen zu sehen	Klima	**Berücksichtigung** Die Darstellungen im Kapitel II.2.1.5 werden auf Grundlage der Analysedaten des Klimamodells Berlin und der Angaben zur bioklimatischen Belastung überarbeitet.

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		ist. Dies ist aus unserer Sicht nicht korrekt. So weist die Karte ,,04.11.1 Klimaökologische Funktionen" (Stand 2009) des Umweltatlas' das gesamte Gebiet mit einer bioklimatisch ungünstigen Belastung aus. Entsprechend wird eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung angenommen. Keine weitere Verdichtung sowie Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils, Erhalt aller Freiflächen, Entsiegelung und ggf. Begrünung der Blockinnenhöfe werden als Planungshinweise gegeben (vgl. Karte ,,04.11.2 Planungshinweise Stadtklima" des Umweltatlas'). Des Weiteren wird ausgeführt, dass das Plangebiet zum Teil im Einwirkbereich von Kaltluftströmungen aus den Freiflächen westlich der Lehrter Straße (Poststadion, Fritz-SchloßPark) liegt. Dies wirke sich positiv auf die bioklimatische Belastung aus und es könne zu autochthonen Luftaustauschprozessen mit einer Versorgung des Gebietes mit Kaltluft im Um fang von bis zu 450 m3 /s kommen. Ein Studium der einschlägigen Karten im Umweltatlas zeigt jedoch ein anderes Bild (vgl.: Karten 04.10.03 bis 04.10.06 des Umweltatlas'). So sind Kaltluftvolumenstrom und entsprechender Luftaustausch im gesamten Gebiet sowohl morgens als auch abends als sehr gering angegeben (Kaltluftvolumenstrom von 0-80 m2/s). Um die in der Begründung enthaltenen Angaben überprüfen zu können, wäre die konkretere Benennung der Quellen hilfreich. Ansonsten sollten die gemachten Angaben überprüft und ggf. angepasst werden. Eventuell muss die Bestandssituation neu bewertet und die Planung entsprechend angepasst werden.		Die sich daraus ergebende neue Bewertung der Bestandsituation führt aber hinsichtlich des Lokalklimas zu keiner veränderten Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, da auch zuvor schon ungünstige bioklimatische Verhältnisse prognostiziert wurden. Die Abwägung des Belangs mit den anderen Belangen der Planung bleibt daher im Ergebnis unverändert. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.
		Bereich Naturschutz Nach der Fassung des städtebaulichen Vertrags zum Bebauungsplan 1-62b (Entwurf, Stand 08.07.2014) erfasst dieser auch den Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-92VE. Damit gelten für den Bebauungsplan auch die Regelungen des § 6 des eingangs genannten Vertrags, die Begründung muss an geeigneter Stelle entsprechend ergänzt werden, der Durchführungsvertrag Aussagen, ggf. Regelungen, dazu enthalten.		**Teil-Berücksichtigung** In § 6 des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan 1-62b sind Maßnahmen nach Naturschutzrecht verankert. Die Grundstückseigentümerin verpflichtet sich darin, die Vorschriften zum allgemeinen und besonderen Artenschutz gemäß §§ 39, 40, 44 und 45 des BNatSchG zu beachten. Insbesondere werden Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten an Gebäuden im Hinblick auf Fledermäuse und den europäischen Vogelschutz benannt und auf die Regelungen der Baumschutzverordnung verwiesen. Die im städtebaulichen Vertrag verankerten Maßnahmen nach Naturschutzrecht wurden bei der bereits erfolgten Beräumung des Plangebietes und beim Gebäudeabriss beachtet. Vor Abriss wurden die Bestandsgebäude entsprechend der gesetzlichen Vorschriften auf das Vorkommen geschützter Arten und geeigneter Nistplätze untersucht. Es wurden weder geschützte Arten noch Fortpflanzungs- und Ruhestätten gefunden. Ein nach Baumschutzverordnung geschützter Baum wurde mit Genehmigung des Bezirksamtes gefällt und als Ersatzmaßnahme die Pflanzung von vier Straßenbäumen (Ulmus Resista) bestimmt. Weitere geschützte Bäume sind im Plangebiet nicht vorhanden, das Grundstück ist zurzeit eine Baustellenfläche ohne nennenswerte Vegetation und Fauna. Die im Durchführungsvertrag erwünschten Aussagen oder Regelungen würden somit ins Leere laufen. Sie verweisen ohnehin auf gesetzliche Regelungen, die auch ohne Vertrag gelten und werden deshalb nicht für erforderlich gehalten.

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		Die Bezeichnung "Invalidenbrücke" ist nach den hier zugänglichen Kartengrundlagen nicht die offizielle Bezeichnung, dies ist "Sandkrugbrücke" (Begründung, 11.2.1.1.2 Erholungsfunktion und Aufenthaltsqualität, S. 30, zweiter Absatz).		Die Begründung wird entsprechend redaktionell angepasst.
33.	Bezirksamt Mitte, Wohnungsamt 22. Oktober 2014	Das Wohnungsamt erkennt in dieser Phase des Planungsverfahrens keine Veränderungsnotwendigkeit. Es handelt sich für uns um ein Erst-Verfahren mit diesen Rahmenbedingungen. Aus den Planungs-Unterlagen ist ablesbar, dass die geplanten ca. 42 Wohnungen mit bezirklichen Belegungsrecht durchschnittlich 58,5m² groß sein werden, also 2-Zi-Wohnungen. Für diese Wohnungsgröße wird auf absehbare Zeit ein großes Nachfragepotential bestehen. Der Bezirk wird sein Belegungsrecht voraussichtlich durch die eigene "Soziale Wohnhilfe" in Kooperation mit dem Wohnungsamt ausüben. Zu einem pünktlichen Erst-Bezug der neu errichteten Wohnungen wird dafür ein zeitlicher Vorlauf von ca. 3 Monaten erforderlich sein. Wir bitten daher sicherzustellen, dass der Verfügungsberechtigte über die neue Wohnanlage rechtzeitig den Fertigstellungstermin/Erst-Bezugstermin, seine Kontaktdaten und die Wohnungsdaten für das bezirkliche Wohnungs-Kataster hierher übermittelt.		**Kenntnisnahme** Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise des Wohnungsamtes zur Ausübung des Belegungsrechtes werden an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.

Die Auswertung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen führt zu keinen Änderungen bei den Festsetzungen des Bebauungsplans oder in der Begründung, von denen Grundzüge der Planung berührt wären.

Vorlage zur Beschlussfassung ans Abgeordnetenhaus
Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1-92VE

Anlage 4:

Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
Abt. II Städtebau und Projekte

Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92VE

Für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92VE vom 30. Juli 2014 mit Begründung (Stand Juli 2014) für die Flurstücke 319, 320, 321 und 322 (Gemarkung Tiergarten, Flur 43) östlich der Heidestraße, gegenüber der Grundstücke Heidestraße 45 und 46-52 im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit wurde vom 18. August 2014 bis einschließlich 17. September 2014 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, die durch Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin vom 08. August 2014 (Seite 1530) sowie durch Veröffentlichung in der Tagespresse (Berliner Morgenpost, Berliner Zeitung, Der Tagesspiegel) am 13. August 2014 öffentlich bekanntgemacht wurde, fand in den Räumen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Dienstgebäude Am Köllnischen Park 3 – Erdgeschoss, statt.

Als ergänzendes Angebot konnten der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92VE (Stand Juli 2014) sowie die Begründung mit Umweltbericht (Stand Juli 2014) im Internet (www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/b-planverfahren) während des Offenlagezeitraums eingesehen und heruntergeladen werden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind insgesamt vier (schriftliche) Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf eingegangen, die nach Abwägung aller Belange wie folgt Berücksichtigung finden:

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Thema	Abwägung
Stellungnahmen der Öffentlichkeit				
1.	Bürger 1 16. September 2014	Der geplante Ausbau der Heidestraße mag vielleicht für den Quell- und Zielverkehr für die neuen Wohngebiete ausreichen aber bestimmt nicht für den dort fließenden Nord-Süd-Verkehr. Zumal die Quartierstraßen so anschließen, dass ein hoher Verkehrsfluss auf der Heidestraße nicht zu gewährleisten ist (siehe auch Gutachten). Hier rächt sich bitter, dass auf den Bau einer Westtangente verzichtet wurde. Vor allem fehlen in der Heidestraße Rechtsabbiegespuren. Ohne diese wird die rechte Spur durch den sich ergebenden Parksuchverkehr zur Stauspur und die Heidestraße wird nur noch einspurig durchgängig befahrbar sein. Dadurch verringert sich die angestrebte Durchlässigkeit der Heidestraße für das zu erwartende Verkehrsaufkommen gewaltig! Ein weiterer gravierender Planungsfehler ist die geringe Anzahl an Kunden- und Besucherparkplätzen in der Planstraße. Bei der hohen Anzahl an Wohnungen und Geschäften ist mit einem großen Parksuchverkehr zu rechnen. Ein Nachweis über den Stellplatzbedarf fehlt völlig. Aussagen, ob ein öffentliches Parkhaus geplant ist, fehlen ebenfalls. Es wäre aber dringend erforderlich! Es sei denn man rechnet jetzt schon mit der Einführung einer Parkraumbewirtschaftung, obwohl dies nirgends erwähnt wird. Dies würde aber erst recht die fehlerhafte Planung beweisen. Die Heidestraße würde durch diese fehlerhafte Planung stark belastet und ihrer Funktion als übergeordnete Straße nicht gerecht und die Anwohner würden unter dem ständigen Parksuchverkehr leiden, was die Wohnqualität wieder stark mindert. Eine gute Städteplanung sieht bestimmt anders aus.	Verkehrsabwicklung und Stellplätze	**Kenntnisnahme** Der Ausbau der Heidestraße und die Trassenführung der Bundesstraße B 96 sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Die Trassenführung wurde im Rahmen der Masterplanung, einer Änderung des Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplanverfahrens 1-63 unter Würdigung verschiedener Kriterien und in Abwägung mit Vor- und Nachteilen anderer Varianten entschieden. Der Ausbaustandard der Heidestraße wurde auf der Grundlage einer verkehrlichen Untersuchung (VerkehrsConsult Dresden-Berlin GmbH, 2011) zum Bebauungsplanverfahren 1-63 unter Berücksichtigung der angrenzend geplanten Bebauung festgelegt. Auch die Anschlüsse der Quartiersstraßen wurden dabei gewürdigt. Das Gutachten weist nach, dass die künftigen Verkehrsströme auf der ausgebauten Heidestraße ohne Verminderung der Verkehrsqualität abgewickelt werden können. **Keine Berücksichtigung** Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche und somit auch die Anzahl der Kunden- und Besucherparkplätze sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanfestsetzungen. Ein Stellplatznachweis ist im Land Berlin nur für Fahrräder erforderlich. Die Errichtung der notwendigen Anzahl an Fahrradstellplätzen wird über die Projektpläne (als Anlage zum Durchführungsvertrag) rechtlich abgesichert. Die Einschätzung einer fehlerhaften Planung bezüglich des ruhenden Verkehrs wird nicht geteilt. Im Plangebiet ist die Errichtung von Tiefgaragen mit insgesamt rund 270 Pkw-Stellplätzen (0,53 Stellplätze je Wohneinheit) vorgesehen. Unter Berücksichtigung der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr wird damit eine ausreichende Stellplatzversorgung gewährleistet, zumal der motorisierte Individualverkehr in der Berliner Innenstadt aufgrund zahlreicher verkehrspolitischer Maßnahmen seit Jahren rückläufig und der Pkw-Besatz der dortigen Bewohner ebenfalls deutlich geringer als in den Außenbezirken ist. Die geplanten Ladengeschäfte werden keinen relevanten zusätzlichen Stellplatzbedarf erzeugen, da sie in erster Linie der Nahversorgung der künftigen Bewohner dienen sollen. Die Entlastung der innerstädtischen Stadträume vom Pkw-Verkehr als Voraussetzung für eine Aufwertung des Lebensraumes Innenstadt, ist darüber hinaus erklärtes stadtentwicklungspolitisches Ziel und wird im Rahmen des 2011 vom

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				Senat beschlossenen Stadtentwicklungsplans Verkehr in der Teilstrategie Innere Stadt verfolgt.
2.	Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. 18. September 2014	Die Umwandlung nicht genutzter Gewerbeflächen zu Wohnraum ist unter Berücksichtigung aller Belange als positiv zu sehen. Wie in diesem Fall mit den umwelt- und naturschutzrechtlichen Belangen umgegangen wurde, ist aber als mangelhaft anzusehen. Bei verschiedenen Artengruppen wurde der Untersuchungsrahmen nicht korrekt abgearbeitet, so sind als Mindestanforderungen genannt, für: **Zauneidechsen:** 5 Begehungen von Mai bis Juni - vorgenommen wurden: 5 Begehungen von Anfang August bis Anfang September, es wurde nicht das ganze Gebiet begangen - Ergebnis: keine gefunden **Fledermäuse;** Erfassung von Mai bis August, Winterquartiere von November bis März - vorgenommen wurden: 4 Begehungen von Mitte August bis Anfang November - Ergebnis: Quartier wird vermutet, keine Aussage zu Wochenstubenquartieren möglich (Zeitpunkt lt. Gutachter nicht ausreichend) **Stechimmen:** Erfassung min, April bis August - vorgenommen wurden: 4 Begehungen ab Mitte Juli bis Anfang September - Ergebnis: es wurden 59 Hautflüglerarten nachgewiesen, zu erwarten sind min. 120 Arten, 5 Arten gelten (h. RL Berlin) als mehr oder weniger stark gefährdet. Bei den Laufkäfern wurden auf dem B-Plangebiet u.a. 1 besonders geschützte (Cincindela hybrida), 1 stark gefährdete (Dyschirius augustatus) und eine vom Aussterben bedrohte Art (Harpalus Calceatus) gefunden. So wurde ebenfalls die Blauflügelige Ödlandschnecke (besonders geschützt) auf dem Gelände angetroffen.	Artenschutz	**Kenntnisnahme/ Klarstellung** Der Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchung zum Vorkommen von Zauneidechsen, Fledermäusen und Stechimmen wurde für den gesamten Neuordnungsbereich beiderseits der Heidestraße im Rahmen des Scopings mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Die Ergebnisse der Gutachten werden auch von den Fachbehörden als ausreichend erachtet, um den Belang „Tiere“ und die möglichen Erfordernisse des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG bei der Aufstellung des Bebauungsplans hinreichend berücksichtigen zu können. Für die Flächen östlich der Heidestraße hat die zuständige Senatsverwaltung bereits im Jahr 2012 mitgeteilt, dass dem Vollzug des Bebauungsplans 1-62b (zu dem zu diesem Zeitpunkt auch die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92 VE gehörten) keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe entgegenstehen. Unter den aufgefundenen Arten bei Stechimmen und Laufkäfern befinden sich keine Arten, die unter dem besonderen Rechtsschutz der EU stehen. Sie unterliegen allein der bauleitplanerischen Eingriffsregelung. Ein Ausgleich für diese Eingriffe ist im vorliegenden Fall aus rechtlicher Sicht nicht erforderlich, weil sie bereits vor der Aufstellung des Plans zulässig waren (s.u). Gleichwohl bieten die im Rahmen des angrenzenden Bebauungsplanverfahrens 1-62a gesicherten Ausgleichsflächen im Bereich des Biesenhorster Sandes insbesondere auch für Stechimmen und Laufkäfer neue Lebensräume.
		Im Begründungstext zum B-Plan wird Ihrerseits angeführt "Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse in der Bauleitplanung setzt eine sachgerechte Ermittlung der potentiellen Betroffenheiten geschützter Arten voraus.“ Im Jahre 2013 wurde dann, ohne aktualisierte faunistische Untersuchungen, das Gelände im Kahlschlagverfahren beräumt und der Lebensraum diverser auch besonders geschützter Arten, ohne Ersatz vernichtet. In der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen wird nun lapidar bei den einzelnen Arten angeführt "es sind keine geeigneten Lebensräume für ... mehr vorhanden,… konnten sich nicht entwickeln", etc. Es kann als Ironie bzw. Sarkasmus angesehen werden, dass im Kapitel Schutzgüter -Fauna, so beispielsweise bei den: Stechimmen, Laufkäfern und auch Vögel, nur noch schlicht festgestellt wird, dass es bereits zum Erlöschen der lokalen Populati-	Artenschutz	**Kenntnisnahme/ Klarstellung** Die Einschätzung, dass die artenschutzrechtlichen Regelungen der §§ 44 ff BNatSchG bei der Planung nicht ausreichend berücksichtigt seien, wird nicht geteilt. Die Flächen im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum und seit ihrer Entlassung als planfestgestellte Bahnflächen besteht dort Baurecht gemäß § 34 BauGB. Für Vorhaben auf solchen Flächen ist § 44 Abs. 5 anzuwenden. Eine Beräumung der Flächen als bauvorbereitende Maßnahme war und ist insofern artenschutzrechtlich zulässig, soweit keine nach EU-Recht geschützten Arten betroffen sind. Dies ist hier nach den vorliegenden Kartierungsergebnissen nicht der Fall. Vor Abriss wurden die Bestandsgebäude zudem erneut auf das Vorkommen geschützter Arten und geeigneter Wohnquartiere und Nistplätze untersucht. Es wurden weder Nester europäischer Vogelarten noch Fledermausquar-

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		on gekommen ist. So entfallen hier natürlich auch die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen. Wie hier mit dem Thema Umwelt- und Naturschutz, speziell dem Schutz von Arten, umgegangen wurde finden wir nicht akzeptabel und die angeführten Schritte zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Regelungen der §§ 44 ff. BNatSchG sehen wir als nicht hinreichend an.		tiere gefunden. Bei einer Baugenehmigung auf der Grundlage von § 34 Abs. 1 BauGB für eine gewerbliche Bebauung wäre durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten ein Versiegelungsgrad von 90% erreichbar, Kompensationsmaßnahmen können im Plangebiet nur für die Fällung eines gesetzlich geschützten Baums eingefordert werden. Neben dem Total-Verlust der vormals vorhandenen Flora und Fauna wäre somit bei Nicht-Durchführung der vorliegenden Planung (vorhabenbezogener Bebauungsplan 1-92 VE) eine höhere, nahezu vollständige Versiegelung ggf. ohne jegliche Vegetation mit entsprechend geringen Naturhaushalts- und Lebensraumfunktionen zu erwarten. Die bebauungsplanbedingten Eingriffe in die Schutzgüter Flora und Fauna waren somit bereits vor der Aufstellung des Plans zulässig und sind deshalb nicht ausgleichspflichtig.
		Neben dem Verlust verschiedener geschützter und besonders geschützter Arten und Biotope sowie einer geplanten Versiegelung der Planfläche von über 80 %, sehen wir bei der vorgesehenen Planung die Ziele des LaPro, wie: • Erhöhung der naturwirksamen Flächen • Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten biologischen Vielfalt • Schaffung zusätzlicher Labensräume für Flora und Fauna und Kompensation von Nutzungsintensivierungen (z.B. Dach- und Wandbegrünungen) • Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen • dezentrale Regenwasserversickerung nicht entsprechend berücksichtigt.	Ziele des LaPro	**Kenntnisnahme** Die Ziele des Landschaftsprogramms wurden in die Abwägung einbezogen. Insbesondere wurden sie gegenüber den Zielen des Masterplans Heidestraße als einer von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Planung, den Belangen des Ortsbildes, der Wohnraumversorgung und den privaten Belangen der Grundstückseigentümer hinsichtlich der Nutzbarkeit ihrer Grundstücke abgewogen. Im Ergebnis konnten nicht alle durch das LaPro für das Plangebiet aufgestellten Ziele umgesetzt werden.
		Für die GRZ und GFZ sollen massive Überschreitungen erlaubt sein, statt der für Allgemeine Wohngebiete angegebenen GRZ von 0,4, werden hier bis zu 0,69 erlaubt! Rechnet man noch die Wege und andere Nebenanlagen etc. dazu sowie eine 6- bis 7-stöckige, dichte Bebauung, die z.T. mit Verschattung sowie Luft- und Lärmbelastung einhergeht, so kann von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen nicht ausgegangen werden. Die angeführten "Ausnahmen" zu einer Überschreitung sehen wir hier nicht als erfüllt, ebenso wenig wie die Aussage, dass es hier keine nachteiligen Auswirkungen ·auf die Umwelt gibt. Die "attraktive Lage" wird durch Lärm, Luftqualität, Beschattung und negative klimatische Auswirkungen sowie durch die dichte Bebauung gemindert. Der Vorrang der Innenentwicklung geht hier auf Kosten der Wohnqualität.	Versiegelung/ Wohnqualität	**Kenntnisnahme** Die städtebaulichen Gründe für die Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen der Nutzungsmaße werden ausführlich in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargelegt und der Nachweis geführt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Die Projektplanung zeigt darüber hinaus, dass die privaten Grundstücksfreiflächen ausreichend dimensioniert sind, um die Anforderungen an qualitätvoll gestaltete Aufenthalts- und Spielbereiche zu erfüllen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen darüber hinaus auch im Hinblick auf die kritisierte Lärmbelastung und Luftgüte trotz der schwierigen Rahmenbedingungen (Lage an einer Hauptverkehrsstraße) ein hohes Maß an Wohnqualität.

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Thema	Abwägung
		So sehen wir die Grünfestsetzungen als nicht ausreichend an. Das Solaranlagen auf dem Dach nicht als Ausschlusskriterium angeführt werden, ist positiv. Aufgrund der hohen Versiegelung fordern wir Fassadenbegrünungen mit selbstklimmenden oder -rankenden Pflanzen in die textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen. Insbesondere in den mehr oder weniger geschlossenen Blocks Wohnen 1· und speziell Wohnen 3, leistet hier eine Fassadenbegrünung einen kleinklimatischen Beitrag gegen eine zunehmende Schwülegefahr durch einen weitgehend geminderten Luftaustausch.	Grünfestsetzungen	**Nicht-Berücksichtigung** Die Grünfestsetzungen wurden in Abwägung zwischen den Belangen des Umweltschutzes, städtebaulichen und stadtgestalterischen Aspekten sowie den privaten Belangen der Grundstückseigentümer bestimmt. Beim Festsetzungsumfang war zu berücksichtigen, dass die bebauungsplanbedingten Eingriffe im Hinblick auf die Flächenversiegelung, die Beseitigung bestehender Biotopstrukturen und damit auch die Fauna bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren und deshalb nicht ausgleichspflichtig sind. Weil gerade der Fassadengestaltung bei der Entwicklung des neuen Stadtquartiers eine große stadtgestalterische Bedeutung zukommt, wurde im Rahmen der Abwägung deshalb anderen Begrünungsfestsetzungen (z.B. Dachbegrünung) gegenüber einer zwingenden Fassadenbegrünung der Vorzug gegeben.
		Die Einschätzung. dass die unbebauten und gärtnerisch anzulegenden Flächen weitgehend mit Ziergrün bepflanzt werden, teilen wir. Insofern fordern wir Se auf, auch in Anbetracht der vom Gutachter vorgeschlagenen Empfehlung, eine "naturnahe, arten- und strukturreiche" Gestaltung der Grünflächen vorzugeben. Es können hier eine Pflanzliste und die entsprechende Vorgabe der Wiesenmischung in den B-Plan mit aufgenommen werden. Hierbei entsprechende Vorgaben zu machen ist zumindest eine Grundlage für den angestrebten Biotopverbund und in Anbetracht einer Neuansiedlung verlorengegangener Arten notwendig. Ein sterile, angelegte Rasenfläche ist dagegen wenig förderlich.		**Nicht-Berücksichtigung** Auflagen zur Gestaltung von arten- und strukturreichen Grünflächen durch entsprechende Pflanzlisten und Vorgaben zur Wiesenmischung wurden aus den vorgenannten Gründen ebenfalls nicht getroffen. Bei der Gestaltung der privaten Grundstücksfreiflächen sind neben den Naturschutzbelangen ebenfalls nutzungsbedingte Anforderungen zu berücksichtigen. So ist z.B. die Spiel- und Aufenthaltsqualität von Rasenflächen höher als die einer naturnahen Wiese. Durch die Festsetzungen zur Dachbegrünung, zu Baumpflanzungen und zur Begrünung der Baugrundstücke sowie zur Erdüberdeckung von Tiefgaragen wird jedoch die Entstehung neuer Lebensräume für diverse zumindest ubiquitäre Arten unterstützt.
		Der Plan, das anfallende Niederschlagswasser vollständig in den Berlin-Spandauer-Schifffahrtskanal einzuleiten, ist negativ zu sehen und sollte möglichst, nach den gesteckten Zielen verschiedener Planwerke sowie denen des LaPro, zu einer dezentralen Regenwasserversickerung geändert werden.	Niederschlagsentwässerung	**Nicht-Berücksichtigung** Eine Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers ist aufgrund von teilweise belasteten Böden nicht ohne weiteres möglich. Insofern wird die Einleitung der anfallenden Niederschlagswässer in den nahegelegenen Schifffahrtskanal als geeignete Möglichkeit angesehen, eine Ableitung in die Mischwasserkanalisation und deren Überlastung nach Starkregenfällen zu verhindern.
3.	Bürger 3 16. September 2014	„Das hat nichts mit Weltstadt zu tun – das ist Provinz.“		**Kenntnisnahme** Der Bebauungsplan dient der Umsetzung gesamtstädtischer Planungsziele, die durch den Flächennutzungsplan vorgegeben und im Masterplan Heidestraße konkretisiert werden. Das Maß der baulichen Nutzung, die grundsätzliche Baustruktur sowie die Gebäudehöhen waren insoweit vorgegeben. Die architektonische und

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Thema	Abwägung
				hochbauliche Ausgestaltung der Gebäude wurde im Rahmen eines mehrstufigen Wettbewerbs entwickelt.
4.	Bürger 4 (Präventionsbeauftragter des Polizeiabschnittes 33) 17. September 2014	**Grundsätzlich bestehen keine Bedenken zum Planungsinhalt.** Das vom Plan betroffene Gebiet ist in der Vergangenheit wenig durch Kriminalität belastet gewesen. Durch die Bebauung erscheint eine Zunahme insbesondere von Eigentumskriminalität wahrscheinlich. Eine Zunahme von Gewaltkriminalität erscheint durch die begleitenden Rahmenbedingungen weniger wahrscheinlich. Die prognostizierte Zunahme von Eigentumskriminalität kann durch Gegenmaßnahmen abgemildert werden. Daher rege ich an, die nachfolgenden Gestaltungsmerkmale in geeigneter Form in die Umsetzung zu bringen: - Gestaltung der Fahrradbügel in einem sicher wirkenden Umfeld (ausreichende Beleuchtung, ausreichend Platz und Einsehbarkeit um die Abstellplätze, gut erreichbar durch Treppe oder Aufzug) - Gestaltung der öffentlichen Bereiche, insbesondere der Tiefgarage, unter Vermeidung von Sackgassen oder schlecht einsehbaren Bereichen und mit einem Beleuchtungsniveau, das das Gesicht eines entgegenkommenden Menschen auf 10 m erkennen lässt. - Trennung der Eingänge von Wohnungen und gewerblicher Nutzung zur Vermeidung von Nutzerkonflikten - Gestaltung der privaten Garten- und Grünbereiche als eindeutig unterscheidbar von halböffentlichen und öffentlichen Bereichen. Gestaltung der privaten Gartenbereiche dauerhaft einsehbar, insbesondere im Bereich der erhöhten Gärten zum Spandauer Schifffahrtskanal. Die beabsichtigte Sichttrennung durch Hecken würde nahezu ideale Bedingungen für Einbruchs- und Vandalismus-Taten bieten. Man ist sich bewusst, dass die gegebenen Hinweise nicht auf Bebauungsplanebene, sondern erst im Rahmen der Ausführungsplanung relevant sind. Da im vorliegenden Fall jedoch bereits detaillierte Bebauungskonzepte als Ergebnis eines Wettbewerbs vorliegen, erscheint die Anführung an dieser Stelle zeit- und sachgerecht. Man bittet diesbezüglich auch um Weiterleitung an den Bauträger. Für Nachfragen steht man zur Verfügung, ausdrücklich auch für nachfolgende Planungs- und Umsetzungsebenen und auch zusätzlich zu den benannten Empfehlungen, beispielsweise für die Gestaltung von einbruchhemmenden Bauelementen über die gesetzlichen Forderungen hinaus.		**Kenntnisnahme** Die Anregungen zur Berücksichtigung von Sicherheitsaspekten im Sinne der Kriminalprävention bei der Gestaltung des öffentlichen Raums werden für die nachfolgenden Planungsebenen zur Kenntnis genommen und an den Bauträger weitergegeben.

Die Auswertung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung abgegebenen Stellungnahme führt zu keinen Änderungen bei den Festsetzungen des Bebauungsplans und in der Begründung.

Vorlage zur Beschlussfassung ans Abgeordnetenhaus
Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1-92VE

Anlage 5:

Kopie Durchführungsvertrag mit Anlagen

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Umwelt
- II C 23/

.2014
9025-1432 / 1420

DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

zum

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

1-92VE

Stand 08.12.2014

Zwischen

1. **dem Land Berlin,**

vertreten durch die

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
Württembergische Straße 6, 10707 Berlin

- nachstehend „**Berlin**“ oder **SenStadtUm** genannt -

und

2. **Stadthafenquartier Europacity Berlin GmbH & Co. KG**
Europa-Allee 22
60327 Frankfurt am Main

vertreten durch die

Stadthafenquartier Europacity Berlin Verwaltungs GmbH

diese vertreten durch die Geschäftsführer

Herrn Matthias Schmidt und Herrn Peter Jorzick

- nachstehend „**Vorhabenträger**“ genannt -

und

3. **CA Immo Deutschland GmbH**
Europa-Allee 22
60327 Frankfurt am Main

vertreten durch die Prokuristen

Herrn Matthias Schmidt und Herrn Guido Schütte

- nachstehend **CA Immo** genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt, im Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans (Plangebiet) auf den Grundstücken Heidestraße in Berlin–Mitte, Ortsteil Moabit, Flurstücke 319, 321 und 322, (zukünftiges Bauland mit der Bezeichnung „Wohnen 1" bis „Wohnen 3") einzelne Baublöcke der geplanten Europacity zwischen der Heidestraße und dem Berlin-Spandauer-Schifffahrtskanal etwa auf der Höhe des Invalidenfriedhofs zu errichten.

Vorhabenträger ist die Stadthafenquartier Europacity Berlin GmbH & Co. KG, ein Joint Venture mit jeweils 50%iger Beteiligung zwischen der CA Immo Deutschland GmbH und Hamburg Team Gesellschaft für Projektentwicklung mbH. Der geplante Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92 VE umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2,3 ha, wovon ca. 17.700 m² als künftiges Bauland und ca. 5.360 m² für eine interne Erschließungsstraße vorgesehen sind.

Das Teilgebiet Stadthafenquartier Süd bildet zusammen mit dem bereits fertig gestellten Tour Total und den projektierten Bauvorhaben im Bereich Kunst-Campus (Platz hinter dem Hamburger Bahnhof) einen wichtigen Realisierungsbaustein für die Entwicklung der Europacity als gemischt genutztes Stadtquartier, weil hier die ersten Wohngebäude realisiert werden sollen.

In einem städtebaulichen Wettbewerb im Juni 2012 wurden die Rahmenbedingungen für die künftige Gestaltung des Stadthafenquartiers gesetzt und der Entwurf des Architekturbüros André Poitiers aus Hamburg mit mehreren Baufeldern als Grundlage für die weitere Planung ausgewählt.

Aufbauend auf dem Siegerentwurf von Poitiers wurden Hochbauwettbewerbe durchgeführt, um differenzierte Konzepte für die architektonische und funktionale Ausgestaltung der südlich im Quartier gelegenen vier Baufelder (9–12) zu erarbeiten. Die Baufelder wurden in zwei Teilbereichen zusammengefasst und von zwei verschiedenen Gruppen von Architekturbüros bearbeitet. Die Wettbewerbsergebnisse bilden die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, in dem die Baufelder nunmehr als Bauland „Wohnen 1 bis Wohnen 3" bezeichnet werden.

Vorgesehen ist eine weitgehend geschlossene Blockrandbebauung für ca. 510 Wohnungen mit überwiegend sechs, teilweise auch sieben Vollgeschossen. Die dominierende Wohnnutzung wird durch eine in die Blockrandbebauung integrierte Kindertagesstätte im Bauland mit der Bezeichnung "Wohnen 1" ergänzt und die Heidestraße soll durch kleinteiligen Einzelhandel, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe in den Erdgeschosszonen der Neubebauung belebt werden.

Die grüngeprägten Blockinnenbereiche umfassen den Wohnnutzungen vorgelagerte private Außenbereiche und gemeinsam zu nutzende Grünflächen, in denen auch die bauordnungsrechtlich notwendigen Kinderspielflächen und im Bauland mit der Bezeichnung "Wohnen 1" zusätzlich der Freibereich der Kindertagesstätte untergebracht werden. In den Blockaußenbereichen werden entlang der Promenade und am Döberitzer Grünzug private grüne Vorgartenbereiche entstehen.

Die notwendige Erschließung für die Neubebauung (Zuwegungen, technische Infrastruktur, Müllentsorgung usw.) wird durch die gebietsinterne Erschließungsstraße und den Döberitzer Grünzug sichergestellt. Stellplätze auf den Baugrundstücken sind ausschließlich in Tiefgaragen mit Zufahrt von der gebietsinternen Erschließungsstraße vorgesehen.

Für das Plangebiet wird ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Baugesetzbuch durchgeführt. Es ist geplant, die vorgesehenen

Baumaßnahmen nach Inkrafttreten der Rechtsverordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Durchführung erforderlicher Genehmigungsverfahren auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach den Bestimmungen dieses Vertrages zu realisieren. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trägt die Nummer 1-92VE.

Teil I

Allgemeines

§ 1 Vertragsgegenstand

(1) Das Plangebiet umfasst die im Lageplan (**Anlage 1**) umgrenzten Flächen.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens entsprechend den künftigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und den Regelungen dieses Vertrages. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der vom Vorhabenträger vorgelegte und mit Berlin abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 2**).

(3) Der Vorhabenträger führt die Maßnahmen im eigenen Namen und für eigene Rechnung durch.

§ 2 Grundstücke im Plangebiet

(1) Das geplante Vorhaben wird auf folgenden Grundstücken errichtet: Berlin Mitte Ortsteil Moabit, Gemarkung Tiergarten, Flur 43, Flurstück 319, 321, und 322 mit einer Größe von insgesamt ca. 17.696 m².

(2) Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Grundstücksflächen im Plangebiet. Der Nachweis ist durch Vorlage der beglaubigten Grundbuchabschrift vom 08.10.2014 - Grundbuch von Moabit, Blätter 19402, 19403 und 19404 erfolgt.

(3) Berlin stimmt der Eintragung von Grunddienstbarkeiten bzw. beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten und/oder Baulasten zulasten der Grundstücksflächen des Vertragsgebiets zu, die nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie dem Bebauungsplan 1-62b als öffentliche Verkehrsflächen, vorgesehen sind (**Anlage 9**), und zugunsten der Allgemeinheit sowie der Anwohner und Grundstückseigentümer im Vertragsgebiet, die zur Sicherung der Erschließung eingetragen sind oder eingetragen werden (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie Feuerwehraufstellflächen). Berlin verpflichtet sich, an der Bestellung und Eintragung derartiger Dienstbarkeiten und/oder Baulasten mitzuwirken und entsprechende Bewilligungs- und Eintragungsanträge nach Anforderung der Grundstückseigentümer oder sonstigen Berechtigten jeweils unverzüglich formgerecht abzugeben.

Teil II

Vorhaben

§ 3 Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen

(1) Der Vorhabenträger wird alle für die Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen sowie deren Kosten übernehmen. Ferner verpflichtet er sich zur Übernahme der Planungsarbeiten und -kosten einschl. Erstellung erforderlicher Gutachten und Bekanntmachungen. Vor Abschluss des Verfahrens bzw. vor einer möglichen Planreife übergibt der Vorhabenträger Berlin 15 beglaubigte Kopien des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie eine pdf-Datei und eine dxf-Datei.

(2) Den Vertragsparteien sind die Untersuchungen / Gutachten des Büros Boss Consult vom 19.12.2011 zur Feststellung schädlicher Bodenveränderungen bekannt. Sollte wider Erwarten festgestellt werden, dass im Plangebiet mit einer Belastung der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen zu rechnen ist, deren Beseitigung für die Bebauung der Grundstücke erforderlich ist, wird der Vorhabenträger in Abstimmung mit Berlin den Umfang der Bodenbelastung und erforderliche Vorkehrungen oder Maßnahmen gutachterlich ermitteln lassen und Bodensanierungsmaßnahmen oder Vorkehrungen in dem für die vorgesehene zukünftige Nutzung erforderlichen Umfang durchführen

Um eine Gefährdung von Menschen über den direkten Wirkungspfad Boden - Mensch auszuschließen, sind nach Empfehlung der vorliegenden Untersuchungen auf künftig unversiegelten Flächen im Bereich der Altlastenverdachtsflächen (**Anlage 3**) vorsorglich Oberbodenuntersuchungen gemäß der BBodSchV durchzuführen, sofern im Zuge der Vorhabenrealisierung Auffüllmaterial an der Oberfläche ansteht (d.h. wenn das Auffüllmaterial nicht durch die Anlage von Rasenflächen oder neu aufgebrachtem Mutterboden abgedeckt wird). Aus abfalltechnischen Gründen ist eine fachgutachterliche Begleitung von Erdarbeiten erforderlich.

(3) Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

§ 4 Bauverpflichtung des Vorhabenträgers

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die erforderlichen Baumaßnahmen auf den Grundstücken des Plangebietes entsprechend der Projektplanung (**Anlage 4**) durchzuführen. Städtebaulich relevante Abweichungen von der Projektplanung sind nur mit Zustimmung der SenStadtUm Abteilung II zulässig; SenStadtUm Abteilung II wird prüfen, ob der Durchführungsvertrag zu ändern ist.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich sicherzustellen, dass alle Gebäude des Plangebiets, die an der Heidestraße liegen, so errichtet werden, dass jeweils die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses auf der Höhe des angrenzenden Gehwegs und die Oberkante des Fußbodens des 2. Vollgeschosses mindestens 4,50 m über diesem Niveau liegt. Abweichungen hiervon bedürfen der Zustimmung Berlins.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Maßnahmen gemäß dem Lageplan Außenanlagen (**Anlage 5**) zu realisieren. Städtebaulich relevante Abweichungen vom Grün- und Freiflächenplan sind nur mit Zustimmung der SenStadtUm Abteilung II zulässig.

Der Vorhabenträger ist verpflichtet sicherzustellen, dass die in **Anlage 6a** gekennzeichneten privaten Freiflächen, die an öffentliche Flächen angrenzen, unter Beachtung der in der **Anlage 6b und 6c** näher beschriebenen Vorgaben in Abstimmung mit Berlin (SenStadtUm) gestaltet werden.

(3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, für das Bauland mit der Bezeichnung „Wohnen 1" und „Wohnen 2" „Wohnen 3" jeweils spätestens zwölf Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die notwendigen Bauanträge zu stellen bzw. Bauvorlagen einzureichen. Berlin wird auf eine zügige Bearbeitung der Bau- und Genehmigungsanträge hinwirken.

(4) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass ein erheblicher Mangel im Sinne des § 70 Abs. 1 BauOBln vorliegt, wenn Inhalte des Bau- oder Vorbescheidsantrags den Regelungen gemäß vorstehenden Absätzen 1 und 2 einschließlich der Anlagen widersprechen, soweit SenStadtUm Abteilung II den Abweichungen gemäß Abs. 1 und Abs. 2 nicht zugestimmt hat. Der Vorhabenträger stimmt zu, dass diese Regelung auch Anwendung findet auf Bauvorhaben nach § 63 BauOBln. Der Vorhabenträger verzichtet für sich und seine Rechtsnachfolger auf die Einlegung von Rechtsmitteln gegen die Zurückweisung des Bau- oder Vorbescheidsantrags aus den vorgenannten Gründen.

(5) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, mit den Baumaßnahmen nach Abs. 1 innerhalb von jeweils 3 Jahren nach Vollziehbarkeit der jeweiligen Baugenehmigung bzw. nach jeweiliger Zulässigkeit der Bauausführung gemäß § 63 Abs. 3 BauOBln zu beginnen und diese innerhalb von jeweils 6 Jahren fertig zu stellen. Die Maßnahmen gemäß Abs. 2 sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der gesamten Bebauung des Vertragsgebiets fertig zu stellen. Auf Antrag des Vorhabenträgers kann Berlin die Fertigstellungsfrist des Gesamtvorhabens um 3 Jahre verlängern.

Sofern die jeweilige Bebauung im Bauland mit der Bezeichnung „Wohnen 1" bzw. „Wohnen 3" nicht jeweils in einem Zuge realisiert werden soll, ist zum Schutz vor Lärm jeweils mit den Gebäuden entlang der Heidestraße zu beginnen.

(6) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass Berlin die Rechtsverordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben soll, wenn die Baumaßnahmen nicht innerhalb der in Abs. 5 vereinbarten Frist durchgeführt sind und dies von dem Vorhabenträger zu vertreten ist.

Dem Vorhabenträger ist auch bekannt, dass aus der Aufhebung der Rechtsverordnung aus den vorgenannten Gründen Ansprüche gegen Berlin nicht geltend gemacht werden können. Für diesen Fall verzichtet der Vorhabenträger auf nicht in Anspruch genommene Baugenehmigungen bzw. zulässig gewordene Bauausführungen (gemäß § 63 Abs. 3 BauOBln).

§ 5 Soziale Infrastrukturmaßnahmen / Wohnfolgeeinrichtungen

CA Immo hat sich in dem städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan 1-62 b (Bereich östlich der Heidestraße) vom 09.12.2014 zur Übernahme der Maßnahmen und Kosten für die Schaffung oder Erweiterung der sozialen Einrichtungen verpflichtet, die ursächliche Folge der Baumaßnahmen und des dadurch zu erwartenden Anstiegs der Wohnbevölkerung im Gebiet des Bebauungsplans 1-62b sowie im hiesigen Vertragsgebiet sind.

Im Hinblick auf die in dem städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan 1-62 b (Bereich östlich der Heidestraße) vom 09.12.2014 übernommenen Verpflichtungen bestätigt CA Immo

gegenüber Berlin hiermit vorsorglich die Übernahme der ursächlich ausgelösten Kosten und Durchführung der Maßnahmen zur Schaffung oder Erweiterung der sozialen Einrichtungen in dem im städtebaulichen Vertrag vom 09.12.2014 vereinbarten Umfang. Da hiermit sämtliche ursächlichen Kosten der sozialen Infrastruktur auch im hiesigen Vertragsgebiet vollständig übernommen und weitere Maßnahmen und/oder Kosten nicht erforderlich sind, übernimmt der Vorhabenträger diesbezüglich keine eigenen Verpflichtungen.

§ 6 Vereinbarung zur Sicherung preisgedämpfter Mietwohnungen im Bereich des Vorhabenplans und der Baugebiete „MI 5" und „WA 4" des Bebauungsplans 1-62b

(1) Im Zuge der städtebaulichen und architektonischen Weiterbearbeitung des Stadthafenquartiers Süd (Baugebiete „MI 5", „WA 4" und „Wohnen 1" bis „Wohnen 3") durch Qualitätssicherungsverfahren wurde die bauliche Dichte gegenüber dem vom 11.6.-11.7.2012 erstmalig öffentlich ausgelegenen Bebauungsplan 1-62b im Teilbereich Stadthafenquartier Süd erhöht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-62b wurde um den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92VE (Baugebiete „Wohnen 1" bis „Wohnen 3" des Stadthafenquartiers Süd) reduziert.

Zwischen Vorhabenträger und Berlin besteht Einvernehmen, dass die aus der höheren baulichen Dichte im gesamten Bereich des Stadthafenquartiers Süd (Baugebiete „MI 5", „WA 4" und „Wohnen 1" bis „Wohnen 3") ableitbare planungsbedingte Bodenwertsteigerung zu 2/3 verwendet werden soll, um preisgedämpften Wohnraum im Stadthafenquartier Süd zu realisieren, bzw. eine durchmischte Bevölkerungsstruktur zu erreichen.

Zur Ermittlung der planungsbedingten Wertsteigerung hat der Vorhabenträger im Juni 2013 ein Sachverständigengutachten in Auftrag gegeben. Im Ergebnis des Bodenmehrwertgutachtens der Sachverständigen Stoehr und Schwenk vom 09.12.2013 wird festgestellt, dass die zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens angenommene Erhöhung der Geschossfläche um 16.146 m² auf angenommene 90.000 m² im Gesamtbereich des Stadthafenquartiers Süd zu einer Bodenwertsteigerung von ca. 3,427 Mio. € führt. Der Vorhabenträger hat sich mit den gutachterlichen Aussagen zur Bodenwerterhöhung einverstanden erklärt. Berlin hat das Ergebnis gleichfalls anerkannt. Nach dem derzeitigen Stand der Bebauungspläne sollen im Gesamtbereich des Stadthafenquartiers Süd ca. 88.400 m² Geschossfläche festgesetzt werden. Entsprechend dem als **Anlage 7b** beigefügten Anhang zum Bodenmehrwertgutachten vom 09.12.2013 ergibt sich damit eine derzeitige Bodenwertsteigerung von 3.101.000,00 EUR.

Der Vorhabenträger und Berlin vereinbaren, dass die für das gesamte Stadthafenquartier Süd errechnete Bodenwertsteigerung in Höhe von 2/3 des Mehrwertes im Baugebiet „Wohnen 1" des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92VE (gemäß **Anlage 7a)** verwendet werden soll, um preisgedämpften Wohnungsbau zu realisieren.

Nach Festsetzung der Bebauungspläne 1-62b und 1-92VE erfolgt die endgültige Berechnung des Mehrwertes anhand der festgesetzten Geschossflächen. Sollte die Geschossfläche in den festgesetzten Bebauungsplänen 1-62b für die Baugebiete „MI 5" und „WA 4" sowie 1-92VE niedriger oder höher sein, als im Bodenmehrwertgutachten angenommen, so ist die Bodenwertsteigerung entsprechend dem als **Anlage 7b** beigefügten Anhang zum Bodenmehrwertgutachten vom 09.12.2013 anzupassen.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, in dem in der **Anlage 7c** gekennzeichneten, entlang der Heidestraße gelegenen Teilbereich des Baugebietes „Wohnen 1" ca. 2.460 qm Wohnfläche zu errichten. Auf dieser Wohnfläche werden ca. 42 Wohneinheiten entstehen. Grundlage für die Ausführungs- und Genehmigungsplanung sind die als **Anlage 7c** beigefügten Grundrisspläne Sollte sich im weiteren Verfahren herausstellen, dass diese Grundrisspläne keine Aussicht auf Baugenehmigung haben, so vereinbaren die Vertragsparteien, dass sie dann eine genehmigungsfähige Planungslösung untereinander und mit der zuständigen Baugenehmigungsbehörde abstimmen werden, welche im Ergebnis bzgl. der Wohnfläche und der Wohnungsanzahl den in Satz 1 genannten Zahlen so nah wie möglich ist.

(3) Die in Absatz (2) benannten Wohnungen sind innerhalb der in § 4 genannten Baufristen bezugsfertig herzustellen. Sie sind als preisgedämpfte Mietwohnungen zu nachfolgenden Mietpreisen an Wohnberechtigte gemäß Absatz (4) zu überlassen: Bei Erstvermietung der bezugsfertigen Wohnungen sowie bei Wiedervermietung einer innerhalb von zwei Jahren nach Bezugsfertigkeit frei werdenden Wohnung darf die Nettokaltmiete höchstens 7,50 €/m² Wohnfläche monatlich betragen. Innerhalb eines Zeitraums von 20 Jahren ab der Erstvermietung darf die Nettokaltmiete jeweils nach Ablauf von zwei Jahren um jeweils höchstens 0,20 €/m² monatlich angehoben werden. Die sich hieraus jeweils errechnende Nettokaltmiete ist jeweils auch als höchstzulässige Miete für die Wiedervermietung freier Wohnungen anzusetzen. Die Vermietung darf nicht von der Gewährung von Nebenleistungen abhängig gemacht werden. Die Mietpreisbindungen enden mit dem Ablauf des zwanzigsten Jahres nach dem Zeitpunkt der Erstvermietung.

(4) Die Wohnungen nach Absatz 2 dürfen auf die Dauer von 20 Jahren nur an Personen vermietet werden, die vom Bezirksamt Mitte benannt werden. Die Benennung gilt als erteilt für Personen, die über einen gemäß § 27 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz - WoFG) bzw. einer an die Stelle dieses Gesetzes tretenden Nachfolgeregelungen in Berlin ausgestellten gültigen Wohnberechtigungsschein (WBS) für die entsprechende Wohnungsgröße verfügen.

(5) Die Vorhabenträgerin hat dem Wohnungsamt im Bezirk Mitte die Einhaltung der oben genannten Bindungen bei jeder Neuvermietung durch Vorlage des Mietvertrags sowie des Wohnberechtigungsscheins des Mieters nachzuweisen. Die Vorhabenträgerin übergibt Berlin jährlich zum 31. Dezember eine Mieterliste mit Angabe des jeweiligen Mietzinses für die in Absatz 1 genannten Wohnungen.

(6) Berlin kann bei Verstoß gegen die Nachweispflicht nach Absatz 5, bei Überschreitung der höchstzulässigen Miete nach Absatz 3 oder bei vertragswidriger Überlassung einer Wohnung an Nichtberechtigte eine Geldleistung als Vertragsstrafe verlangen. Die Höhe der Vertragsstrafe bei vertragswidriger Überlassung einer Wohnung und bei Überschreitung der höchstzulässigen Miete beträgt 5,- Euro monatlich je qm Wohnfläche der Wohnung, auf die sich der Verstoß bezieht. Bei einem Verstoß gegen die Nachweispflicht gemäß Absatz 5 wird eine Vertragsstrafe von 2.500 Euro fällig. Diese Vertragsstrafe wird nach Zugang einer entsprechenden Zahlungsaufforderung des Wohnungsamtes Mitte innerhalb eines Monats zur Zahlung fällig.

(7) Die Vertragsparteien bewilligen und beantragen, für die in der **Anlage 7c** gekennzeichnete Teilfläche zugunsten des Landes Berlin an ausschließlich erster Rangstelle eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit „Wohnungsbindungsrecht" folgenden Inhalts:

Auf Antrag beim Wohnungsamt kann die Vorhabenträgerin von den Verpflichtungen nach den vorstehenden Absätzen 3 bis 5 freigestellt und von der Mietbindung befreit werden, wenn sie ein überwiegendes berechtigtes Interesse nachweist.
Als berechtigtes Interesse gilt der Nachweis, dass sich innerhalb einer Frist von 3 Monaten nach Bezugsfertigkeit bzw. Freiwerden einer Wohnung keine geeigneten Personen gemäß § 27 WoFG um eine Anmietung beworben haben, obwohl die Wohnung drei Monate vor Bezugsfertigkeit bzw. 2 Monaten vor freiwerden dem Wohnungsamt gemeldet worden ist, unter Angabe der Kontaktdaten, der Wohnungsgröße und Miethöhe. Der Nachweis, dass in geeigneter Weise nach geeigneten Bewerbern gesucht worden ist obliegt der Vorhabenträgerin. Die Freistellung wird wohnungsweise erteilt und gilt jeweils nur bis zur nächsten Neuvermietung. Die Vorhabenträgerin ist in diesem Fall zur Vermietung der nicht belegten Wohnung auch an sonstige Dritte berechtigt.

Teil III
Erschließung

§ 7 Erschließungspflicht, Art und Umfang der Erschließungsanlagen

CA Immo hat sich in dem als **Anlage 8** beigefügten Erschließungs- und Grundstücksübertragungsvertrag vom 31.07.2013, UR-Nr. 648/2013 des Notars Rüdiger Probst, u. a. zur Herstellung und kostenfreien Übertragung und Übergabe der im Vertragsgebiet vorgesehenen Erschließungsanlagen und damit zur erstmaligen Herstellung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-92VE als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten inneren Erschließungsstraße (Planstraße 2.1 bis 2.3) einschließlich

- Gehwege
- Fahrbahn
- Straßenbeleuchtung
- Verkehrszeichen und Straßenzubehör
- ggf. Straßenbegleitgrün
- Parkflächen

sowie zur Stellung von Sicherheiten in diesem Zusammenhang verpflichtet. CA Immo hat die Sicherheiten zwischenzeitlich an Berlin übergeben. Die Baugenehmigung zur Herstellung der inneren Erschließungsstraße wurde am 21.06.2013 erteilt und mit den Baumaßnahmen bereits begonnen.

Im Hinblick auf die in dem Erschließungs- und Grundstücksübertragungsvertrag vom 31.07.2013 übernommenen vorstehenden Verpflichtungen bestätigt CA Immo gegenüber Berlin hiermit vorsorglich die Übernahme der Herstellung der Erschließungsanlagen im hiesigen Vertragsgebiet und Übernahme der Erschließungsträgerschaft in dem im Erschließungs- und Grundstücksübertragungsvertrag vom 31.07.2013 vereinbarten Umfang. Da hiermit sämtliche Erschließungsmaßnahmen, die Folge der Baumaßnahmen auch im hiesigen Vertragsgebiet sind, vollständig übernommen und weitere Maßnahmen und/oder Kosten nicht erforderlich sind, übernimmt der Vorhabenträger diesbezüglich keine eigenen Verpflichtungen.

Teil IV

Schlussbestimmungen

§ 8 Allgemeine Pflichten des Vorhabenträgers

(1) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, seine Aufgaben in enger Zusammenarbeit mit der SenStadtUm Abteilung II von Berlin durchzuführen. Der Vorhabenträger wird im Rahmen seiner Arbeit die notwendigen Verhandlungen mit den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange vorbereiten und unterstützen.

(2) Der Vorhabenträger wird die nicht für die Öffentlichkeit bestimmten Unterlagen und Daten, die er von Berlin und die er bei der Durchführung der Maßnahmen erlangt, vertraulich behandeln und nur im Einvernehmen mit Berlin an Dritte weitergeben. Er hat für die Einhaltung der gesetzlichen Datenschutzbestimmungen Sorge zu tragen.

(3) Der Vorhabenträger wird Berlin rechtzeitig vor Abschluss eines Kaufvertrages Mitteilung machen, wenn er beabsichtigt, die Durchführung des Vorhabens auf Dritte zu übertragen. Ihm ist bekannt, dass Berlin die Rechtsverordnung aufheben kann, wenn in diesem Fall Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabens innerhalb der genannten Fristen gefährdet ist.

(4) Der Vorhabenträger wird sicherstellen, dass die Verpflichtungen für alle, auch künftige Fälle der Weiterveräußerung der im Plangebiet liegenden Grundstücke durch ihn oder durch Dritte auf die jeweiligen Rechtsnachfolger übertragen werden. Der Vorhabenträger haftet auch bei einer Veräußerung seiner Grundstücke für die von ihm in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen, es sei denn, dass Berlin der Veräußerung und der befreienden Übertragung der Verpflichtung schriftlich zustimmt. Er verpflichtet sich weiterhin, das Bezirksamt Mitte umgehend über jeden Wechsel in der Rechtsnachfolge zu informieren. Berlin ist verpflichtet, einem Wechsel der Vorhabenträgerschaft und einer für den bisherigen Vorhabenträger schuldbefreienden Übertragung der Verpflichtungen auf den neuen Vorhabenträger zuzustimmen, sofern nicht Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabens innerhalb der genannten Fristen gefährdet ist. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn Berlin nicht innerhalb von sechs Wochen ab Zugang der Mitteilung des Vorhabenträgers über den beabsichtigten Vorhabenträgerwechsel schriftlich die Zustimmung verweigert hat.

§ 9 Finanzierungsbestätigung und Sicherheitsleistungen

(1) Der Vorhabenträger hat Berlin eine bzw. mehrere Bestätigungen eines von der Europäischen Gemeinschaft zugelassenen Kreditinstituts oder eines Kreditversicherers bzw. eines Wirtschaftsprüfers vorgelegt, aus denen in Summe hervorgeht, dass die voraussichtliche Wirtschaftlichkeit der Maßnahme geprüft wurde und dass aufgrund der geprüften Bonität des Vorhabenträgers zu erwarten ist, dass dieser die erforderlichen Eigenmittel zur Realisierung des Vorhabens aufbringt.

§ 10 Haftungsausschluss

(1) Aus diesem Vertrag entsteht Berlin keine Verpflichtung zur Festsetzung der Rechtsverordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Eine Haftung Berlins für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Rechtsverordnung tätigt, ist ausgeschlossen.

(2) Für den Fall der Aufhebung der Rechtsverordnung (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen Berlin nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Rechtsverordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 11 Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Ergänzungen, Kosten

(1) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhalts. Die Parteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

(2) Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.

(3) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung erforderlich ist.

(4) Der Vorhabenträger kann sich auf die Nichtigkeit von Regelungen dieses Vertrages nicht mehr berufen, wenn mit der Verwirklichung des Vorhabens begonnen worden ist.

(5) Die Erhebung von Beiträgen, Gebühren und sonstigen Abgaben nach den gesetzlichen Bestimmungen wird, soweit in diesem Vertrag nicht ausdrücklich anders geregelt, nicht berührt.

(6) Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Berlin und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

(7) Diesem Vertrag liegen 9 Anlagen bei. Die Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrages. Die Vertragspartner bestätigen, dass ihnen die folgenden Anlagen vollständig vorliegen und sie hiervon Kenntnis genommen haben:

Anlage 1:	Lageplan Plangebiet
Anlage 2:	Vorhaben- und Erschließungsplan vom 04.12.2014
Anlage 3:	Altlastenverdachtsflächen
Anlage 4a:	Projektpläne Baufeld 09
Anlage 4b	Projektpläne Baufeld 10
Anlage 4c	Projektpläne Baufeld 11 und 12

Anlage 5: Lageplan Außenanlagen vom 26.11.2014Anlage 6a: Lageplan mit anzupassenden privaten Freiflächen

Anlage 6b: Textliche Vorgaben für die Gestaltung der anzupassenden privaten Freiflächen

Anlage 6c: Abgrenzung private Freiflächen

Anlage 7a: Lageplan Stadthafenquartier Süd – preisgedämpfte Mietwohnungen

Anlage7b: Anhang zum Gutachten vom 09.12.2013

Anlage 7c: Grundrisspläne zur Darstellung der preisgedämpften Wohnungen

Anlage 8: Erschließungs- und Grundstücksübertragungsvertrag vom 31.07.2013

Anlage 9: Flächen für Baulasten

§ 12 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Berlin.

§ 13 Kündigung und Rücktritt

(1) Der Vertrag kann von den Vertragsparteien nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Die Anpassungs- und Kündigungsgründe gem. § 60 VwVfG bleiben unberührt.

(2) Sollte der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1-92VE nicht oder verspätet beschlossen oder rechtswirksam werden, stehen dem Vorhabenträger folgende Rücktrittsrechte von diesem Vertrag zu:

- dem Vorhabenträger steht ein Rücktrittsrecht zu, wenn das Abgeordnetenhaus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-92VE nicht zustimmt oder der Plan von Berlin nicht innerhalb von 18 Monaten nach Abschluss dieses Vertrages als Rechtsverordnung in Kraft tritt wird. Berlin wird den Vorhabenträger unverzüglich über die Beschlussfassung des Abgeordnetenhauses unterrichten. Das Rücktrittsrecht erlischt, wenn es nicht innerhalb von zwei Monaten nach Fristablauf ausgeübt worden ist.

- Dem Vorhabenträger steht darüber hinaus ein Rücktrittsrecht von diesem Vertrag zu, wenn der zur Beschlussfassung bestimmte Bebauungsplanentwurf 1-92VE von dem als **Anlage 2** beigefügten Bebauungsplanentwurf abweicht, indem er eine nach Art oder Maß insgesamt wesentlich geringer wertige Nutzung als der Entwurf festsetzt, ohne dass dies durch ein beabsichtigtes oder beantragtes Vorhaben des Vorhabenträgers veranlasst wurde. Dieses Rücktrittsrecht erlischt, wenn der Vorhabenträger es nicht innerhalb von zwei Wochen nach der Übersendung des Bebauungsplanentwurfs schriftlich ausübt. Berlin ist verpflichtet, dem Vorhabenträger den zur Beschlussfassung bestimmten Bebauungsplanentwurf spätestens 4 Wochen vor der vorgesehenen Beschlussfassung zuzusenden.

(3) Rücktrittserklärungen des Vorhabenträgers sind schriftlich gegenüber der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung II, abzugeben. Die vorstehenden Rücktrittsrechte erlöschen spätestens mit dem in Kraft treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92VE. Entsprechendes gilt, sobald für ein Grundstück im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Baugenehmigung auf der Grundlage des § 33 BauGB für ein von dem Vorhabenträger oder dessen Rechtsnachfolger beantragtes Bauvorhaben im Vertragsgebiet erteilt wird.

(4) Eine weitergehende Haftung der Vertragsparteien wegen schuldhafter Vertragsverletzung bleibt unberührt.

Berlin, den 22. 12. 2014

Kühne

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Abteilungsleiter II -

Berlin, den 22.12.2014

Merkblatt

Der Durchführungsvertrag kann erst abgeschlossen werden, wenn die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- ☐ **Die Durchführung und Auswertung der Behördenbeteiligung sowie der öffentlichen Auslegung sind abgeschlossen.**

- ☐ **Projektplanung, Grün- und Freiflächenplan sowie Erweiterter Erschließungsplan widersprechen sich nicht. Sie stimmen mit den künftigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans überein.**

- ☐ **Der Vorhabenträger hat den Nachweis über Grundeigentum, Auflassungsvormerkungen oder Erbbaurecht durch Vorlage beglaubigter Grundbuchabschriften erbracht.**

- ☐ **eine bzw. mehrere Bestätigungen eines von der Europäischen Gemeinschaft zugelassenen Kreditinstituts oder eines Kreditversicherers bzw. eines Wirtschaftsprüfers liegt vor. Aus diesen geht in Summe hervor, dass die voraussichtliche Wirtschaftlichkeit der Maßnahme geprüft wurde und dass aufgrund der geprüften Bonität des Vorhabenträgers zu erwarten ist, dass dieser die erforderlichen Eigenmittel aufbringt.**

- ☐ **Notwendige Zustimmungen Dritter (z. B. Grundstückseigentümer bei Auflassungsvormerkungen oder Erbbaurecht) zum Durchführungsvertrag liegen vor.**

Der Durchführungsvertrag ist vor Beschlussfassung der BVV über den Planentwurf abzuschließen.

Eine Planreifebestätigung ist in der Regel erst nach Übergabe vereinbarter Bürgschaften zu erteilen.

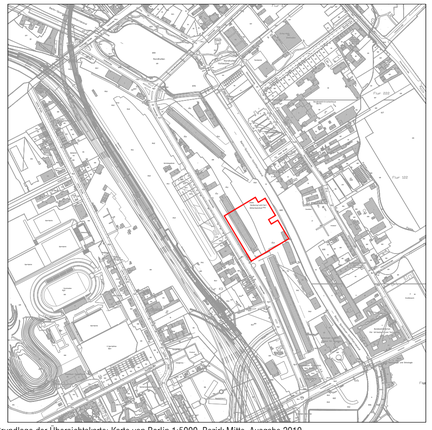
Anlage 1


Nordhafen
Nordhafen-Vorbecken
Nordhafenbrücke
Saller-brücke
An der Kieler Brücke
Boyenstraße
Schornhorststraße
Heidestraße
Kieler Straße
Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanal
Tennisplatz
Gemarkung Tiergarten, Flur 43
Gemarkung Wedding, Flur 63
Gemarkung Mitte, Flur 122
321
322
320
319
323
324
UNBEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER
– Flurkarte –
Bezirksamt Mitte von Berlin
– Kataster und Vermessung –
13341 Berlin
Berlin, den
Gemarkung : Tiergarten
Flur : 43
Maßstab 1: 1000
Zeichenerklärung

Vorhaben- und Erschließungsplan 1-92 VE

für die Flurstücke 319, 320, 321 und 322 (Gemarkung Tiergarten, Flur 43) östlich der Heidestraße gegenüber den Grundstücken Heidestraße 45 und 46 - 52 im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit.

Übersichtskarte 1:10 000



Grundlage der Übersichtskarte: Karte von Berlin 1:5000, Bezirk Mitte, Ausgabe 2010

Textliche Festsetzungen

Überschriften dienen lediglich der Orientierung und sind nicht Gegenstand der Festsetzung.

Art der Nutzung

1. Das Bauland mit der Bezeichnung „Wohnen 1" „Wohnen 2" und „Wohnen 3" dient vorwiegend dem Wohnen.

   Zulässig sind Wohngebäude.

   Im ersten und zweiten Vollgeschoss der Wohngebäude sind weiterhin zulässig:
   - Büroräume, Räume für freie Berufe und für Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben
   - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

   Bis zu einer Tiefe von 20,0 m hinter der straßenseitigen Baugrenze entlang der Heidestraße sind im ersten Vollgeschoss weiterhin folgende Einrichtungen zulässig, soweit sie das Wohnen nicht stören: Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Handwerksbetriebe. Im übrigen Bauland können derartige Nutzungen im ersten Vollgeschoss ausnahmsweise zugelassen werden.

   Zulässig sind außerdem:
   - Stellplätze in Tiefgaragen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf; oberirdische Stellplätze und Garagen sind unzulässig.
   - Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung.

Maß der baulichen Nutzung

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

3. Im Bauland mit der Bezeichnung „Wohnen 1" darf die zulässige Grundfläche durch
   - Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und
   - Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sowie
   - sonstige bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

   bis zu einer Grundfläche von insgesamt 5.130 m² überschritten werden.

   Im Bauland mit der Bezeichnung „Wohnen 2" darf die zulässige Grundfläche durch
   - Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und
   - Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sowie
   - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

   bis zu einer Grundfläche von insgesamt 1.340 m² überschritten werden.

   Im Bauland mit der Bezeichnung „Wohnen 3" darf die zulässige Grundfläche durch
   - Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und
   - Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sowie
   - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

   bis zu einer Grundfläche von insgesamt 7.700 m² überschritten werden.

   Weitere Überschreitungen mit einem Flächenumfang von höchstens 320 m² sind für die Anlage von Platzflächen vor den Gebäuden zwischen den Punkten N und O sowie zwischen den Punkten T', U und V zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

4. Oberhalb der festgesetzten Oberkanten, mit Ausnahme von Gebäudeteilen mit weniger als vier Vollgeschossen, können Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Schornsteine und Lüftungsrohre sowie einzelne Dachaufbauten für technische und Erschließungszwecke bis zu einer Höhe von 2,5 m über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden. Sie müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe hinter die Umfassungswände des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

5. Für die baulichen Anlagen im Bauland mit der Bezeichnung „Wohnen 1" und „Wohnen 3", kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, wie Balkonen und Loggien, bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden.

6. Für die baulichen Anlagen im Bauland mit der Bezeichnung „Wohnen 1" wird zwischen den Punkten Q, R und S ein Vortreten von Gebäudeteilen, wie Balkonen und Loggien, bis zu 2,0 m vor die Baugrenze zugelassen, sofern ihr Anteil ein Drittel der Länge der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.
   Dies gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen unterschritten werden.

7. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Immissionsschutz

8. a) Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß (R'w,res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens
   - 50 dB entlang der zur Heidestraße ausgerichteten Außenwände zwischen den Punkten D und E,
   - 45 dB entlang der zur Planstraße 2.1, zur Heidestraße und/oder zur Planstraße 2.3 ausgerichteten Außenwände zwischen den Punkten C und D, E-F-G und L-M-N,
   - 40 dB entlang der zur Planstraße 2.1, zur Planstraße 2.3 und zur südöstlichen Geltungsbereichsgrenze hin ausgerichteten Außenwände zwischen den Punkten A und C, G und I, J und L sowie N und P,

   aufweisen.

8. b) Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß (R'w,res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens
   - 45 dB entlang der zur Heidestraße ausgerichteten Außenwände zwischen den Punkten D und E
   - 40 dB entlang der zur Planstraße 2.1, zur Heidestraße und/oder zur Planstraße 2.3 ausgerichteten Außenwände zwischen den Punkten C und D, E-F-G und L-M-N,

   aufweisen.

9. Zum Schutz vor Lärm muss in Wohnungen mit Außenwänden entlang der Linien B-D-F-H und K-M-N-O mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum von Wohnungen mit mindestens einem zur Belüftung geeigneten Fenster zum Blockinnenbereich ausgerichtet sein. Bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss mindestens die Hälfte der je Wohnung vorhandenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräume die vorgenannte Bedingung erfüllen.

   Die Vorgaben zur Anordnung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach Satz 1 und 2 gelten nicht für Wohnungen, die an den Straßenecken liegen und nicht größer als 85 m² sind. In diesen Wohnungen sind für die oben genannte Mindestzahl an schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zwischen Aufenthaltsraum und Außenwohnbereich gekoppelte Schallschutzmaßnahmen aus baulich geschlossenem, belüfteten Außenwohnbereich (z. B. verglaste Loggia oder verglaster Balkon) und besonderer Fensterkonstruktion erforderlich. Die Maßnahmen müssen gewährleisten, dass während der Nachtzeit in den betreffenden Aufenthaltsräumen auch bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster ein mittlerer Innenschallpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

   Für Wohnungen, die ausschließlich über Außenwände zur Planstraße 2.1 oder 2.3 mit einem Abstand von weniger als 13 m zur Heidestraße verfügen, kann ausnahmsweise auf Vorgaben zur Anordnung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume verzichtet werden, wenn die vorstehend benannten Maßnahmen durchgeführt werden.

10. a) Weitere Lärmschutzmaßnahmen sind erforderlich für schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen, wenn die Räume Fenster allein in den folgenden Außenwänden haben:
    - zur Heidestraße oder zu den Planstraßen 2.1, 2.2 oder 2.3 ausgerichtete Außenwände,
    - nach Nordwesten ausgerichtete Außenwände auf dem Bauland „Wohnen 2",
    - zur südöstlichen Geltungsbereichsgrenze ausgerichtete Außenwände zwischen den Punkten N und U.

    Für die betreffenden Räume muss gewährleistet sein, dass während der Nachtzeit ein mittlerer Innenschallpegel von 30 dB (A) eingehalten wird - durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, besondere Fensterkonstruktionen oder gleichwertige bauliche Maßnahmen im Hinblick auf Schalldämmung und Belüftung. Bei besonderen Fensterkonstruktionen ist der o.g. Innenschallpegel auch bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster einzuhalten.

10. b) Weitere Lärmschutzmaßnahmen sind erforderlich für schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Bauland „Wohnen 1" im unmittelbar an der Heidestraße liegenden Bauteil, wenn sich die Räume im 5. - 7. Vollgeschoss befinden und zum Blockinnenbereich orientiert sind. Für die betreffenden Räume muss durch besondere Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung gewährleistet sein, dass während der Nachtzeit ein Beurteilungspegel von 30 dB (A) eingehalten wird - auch bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster. Diese Anforderung gilt nicht für Räume, die über mindestens ein zu einer baulich verbundenen Loggia orientiertes Fenster verfügen.

11. Zum Schutz vor Lärm sind baulich verbundene Außenwohnbereiche von Wohnungen, wie Balkone und Loggien, entlang der Außenwände zwischen den Punkten A-D-F-I und J-M-N-P nur in baulich geschlossener Ausführung *(z.B. verglaste Loggia, verglaster Balkon, Wintergarten)* zulässig.
    Ausnahmen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass in 1,2 m Höhe über der Mitte der Bodenfläche des Außenwohnbereiches im Tagzeitraum (6 Uhr bis 22 Uhr) ein Beurteilungspegel von 64 dB(A) nicht überschritten wird.

12. Zum Schutz vor Lärm sind die Fassaden zwischen den Punkten B und B' sowie H und H' schallabsorbierend auszuführen.

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

Grünfestsetzungen

14. Dachflächen sind mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden, mit einer Erdschicht/Substratschicht zu überdecken und extensiv zu begrünen. Das gilt nicht für technische Einrichtungen, Dachaufbauten, Beleuchtungsflächen und Terrassen. Deren Flächenanteil darf in der Summe maximal 40% der jeweiligen Dachfläche betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

15. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten; die Bepflanzungen sind zu erhalten. Das gilt auch für Flächen auf Tiefgaragen. Die Stärke der Erdschicht über den Tiefgaragen muss mindestens 0,8 m betragen. Eine geringere Stärke der Erdschicht kann in Teilbereichen zugelassen werden, sofern die notwendigen Baumpflanzungen auf anderen Grundstücksflächen nachgewiesen werden und die Stärke der Erdschicht mindestens 0,6 m beträgt.
    Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Terrassen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Zufahrten, Wege und die notwendigen Spielplätze gemäß § 8 Abs. 2 der Bauordnung für Berlin.

16. Im Bauland mit der Bezeichnung „Wohnen 1" sind mindestens 5 großkronige heimische Laubbäume (z.B. Hainbuche (Carpinus betulus), Ulme (Ulmus spec.), Winter-Linde (Tilia cordata), Säuleneiche (Quercus robur 'Fastigiata')) und mindestens 10 weitere (*auch klein- oder mittelkronige*) heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 18 cm zu pflanzen.
    Im Bauland mit der Bezeichnung „Wohnen 2" sind mindestens vier heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen.
    Im Bauland mit der Bezeichnung „Wohnen 3" sind mindestens 6 großkronige heimische Laubbäume (z.B. Hainbuche (Carpinus betulus), Ulme (Ulmus spec.), Winter-Linde (Tilia cordata), Säuleneiche (Quercus robur 'Fastigiata')) und mindestens 16 weitere (*auch klein- oder mittelkronige*) heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 18 cm zu pflanzen.

Gestaltungsregelungen

17. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig und das nur bis maximal zur Fensterbrüstung des zweiten Vollgeschosses. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

Sonstige Festsetzungen

18. Im Bauland mit der Bezeichnung „Wohnen 1" sind zwischen den Punkten B und B', H und H', Q und Q' sowie S und S' und im Bauland mit der Bezeichnung „Wohnen 3" zwischen den Punkten T und T', Fenster von Aufenthaltsräumen nur oberhalb von 1,7 m bezogen auf die Oberkante des Fußbodens des jeweiligen Vollgeschosses zulässig.

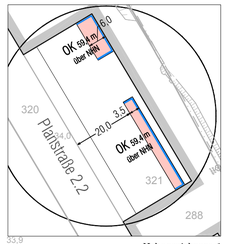
19. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

20. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entspricht dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

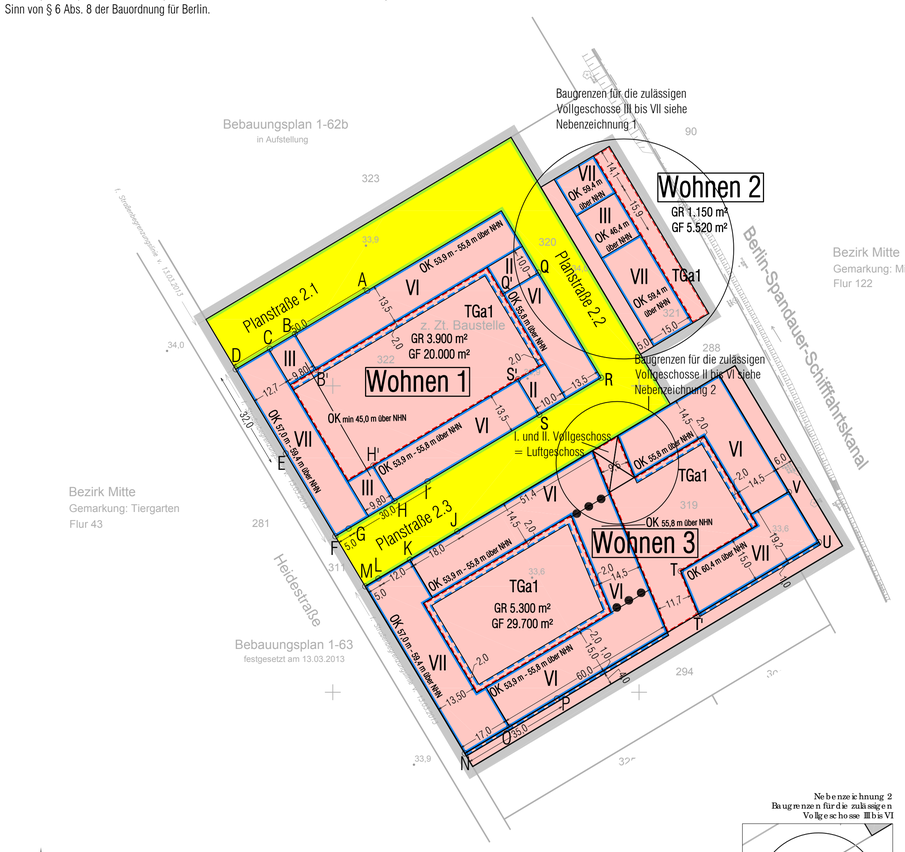
Hinweis

Die DIN 4109 wird in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. II Städtebau und Projekte, zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Die Baugrenzen gelten in Verbindung mit den Oberkanten als ausdrückliche Festsetzungen im Sinn von § 6 Abs. 8 der Bauordnung für Berlin.

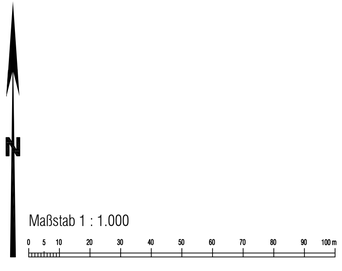


Nebenzeichnung 1
Baugrenzen für die zulässigen Vollgeschosse III bis VII



Nebenzeichnung 2
Baugrenzen für die zulässigen Vollgeschosse II bis VI





Planunterlage: Flurkarte, automatisierte Liegenschaftskarte, und Ergänzungsmessungen, Stand Juni 2014

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

Bauland mit Bezeichnung der Art der Nutzung		WOHNEN
Baugrenze	(im Sinne von § 23 Abs.3 Satz 1 BauNVO)	
Linie zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen	(im Sinne von § 23 Abs.3 Satz 3 BauNVO)	
Grundfläche	(im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO)	GR 3.900 m²
Geschossfläche	(im Sinne von § 20 Abs.3 BauNVO)	GF 21.000 m²
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	(im Sinne von § 20 Abs. 1 BauNVO)	VI
Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) über einem Bezugspukt		
	als Höchstmaß	OK 55,8 m über NHN
	als Mindest- und Höchstmaß	OK 54,3 m - 55,8 m über NHN
	als Mindestmaß	OK min 46,0 m über NHN

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie	

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen mit Angabe der Geschosse	TGa 1
Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung	

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen und ergänzenden Planzeichen.
Zu Grunde gelegt ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011.

Planunterlage

Vorhabenträgerin:

Stadthafenquartier Europacity Berlin GmbH & Co. KG

Europa-Allee 22, 60327 Frankfurt

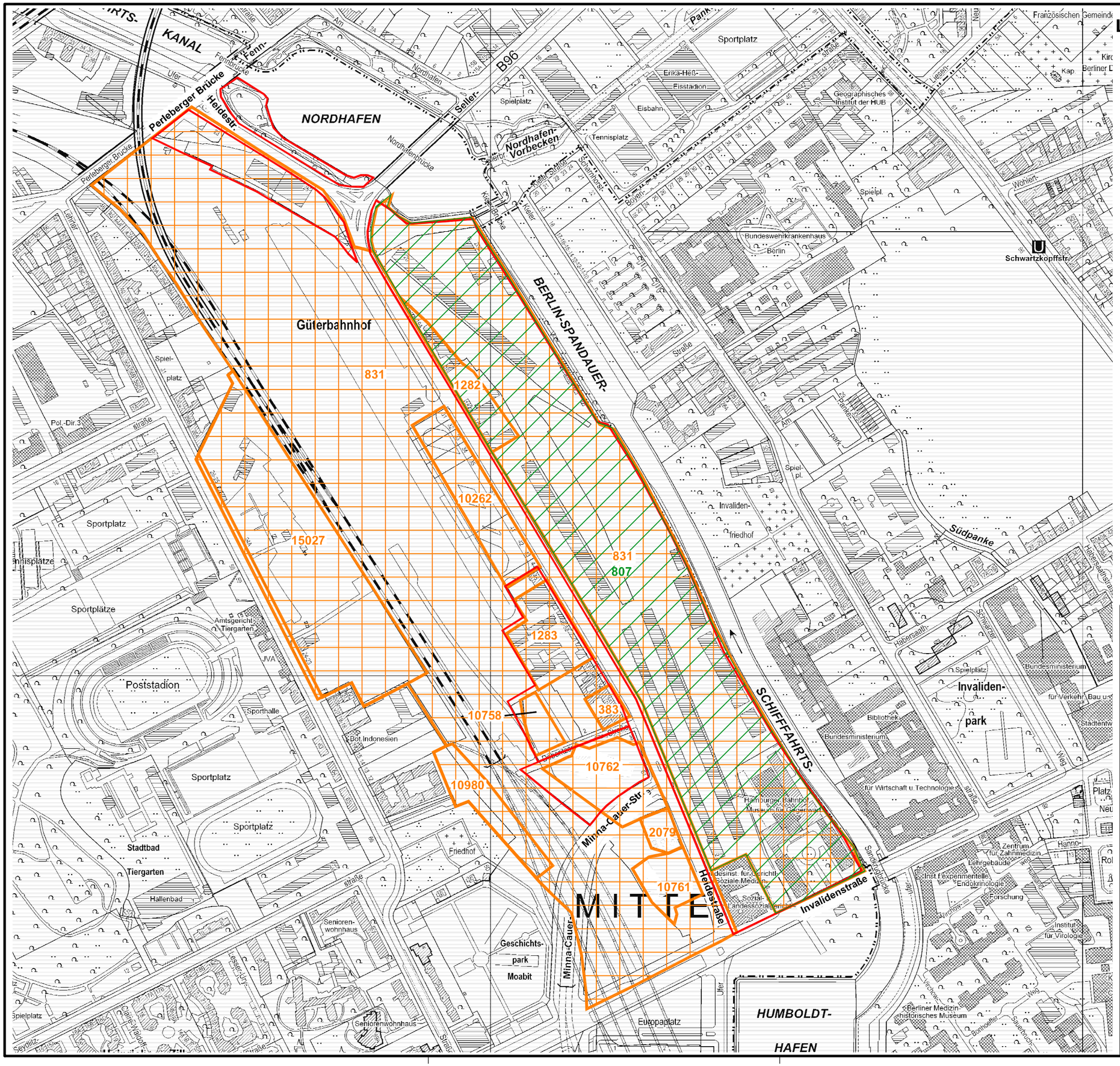
Berlin, den .....

vertreten durch:

- .....
- .....

(.....) (.....)

1-92 VE



LEGENDE

Anlage 3

- Bereich der Historischen Erkundung
- 831 — Altlastenverdachsfläche und -nummer
- 807 — Altlastenverdachsfläche 807

Plangrundlage:
Landeskartenwerk Karte von Berlin 1:5.000 (K5) -Rasterdaten-,
Stand: Jan. 2008, Kartenblatt 423A
Herausg.: Berzirksämter von Berlin, Vermessung

N

0 250 m

Benennung

Lageplan Bodenbelastungska taster

Projekt

Ergänzende Historische Erkundung Heidestraße Ost, Berlin Mitte

Auftraggeber

Vivico Real Estate GmbH
Hedderichstraße 55-57
60594 Frankfurt

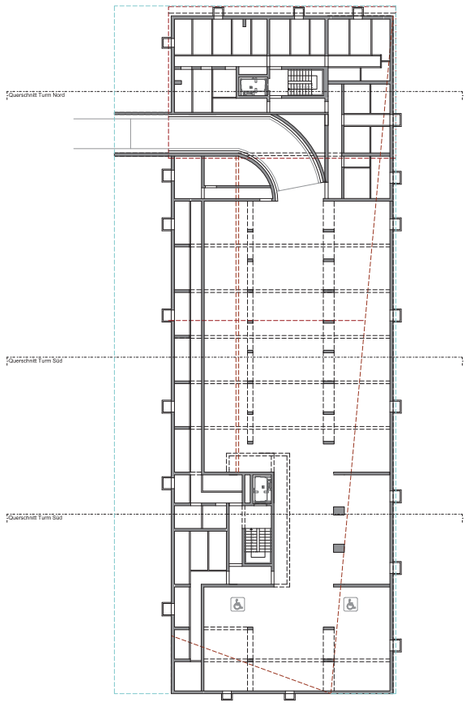
URS Deutschland GmbH
Niederlassung Berlin
Am Karlsbad 11
10785 Berlin
Tel.: 030 890284-0
Fax: 030 890284-44

Maßstab	Bearbeiter	Plangröße
1:5.000	R. Varga	DIN A3
Datum	**Zeichner**	**Abbildung**
Aug. 2010	A. Dirner-Egerdy	Anlage 3.5

Datei: pro_2010/RV/.../Zeichnungen/Anlagen Final/Anlage 3.5.dwg

Projekt-Nr.: 43914336

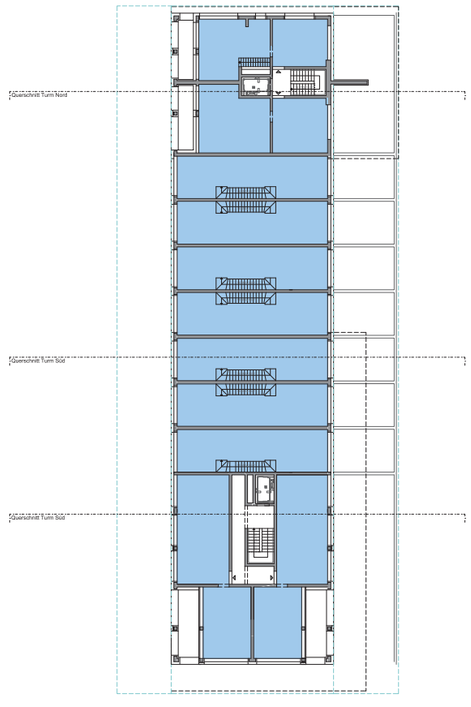
Anlage 4a
Baufeld 9 / Nutzungen



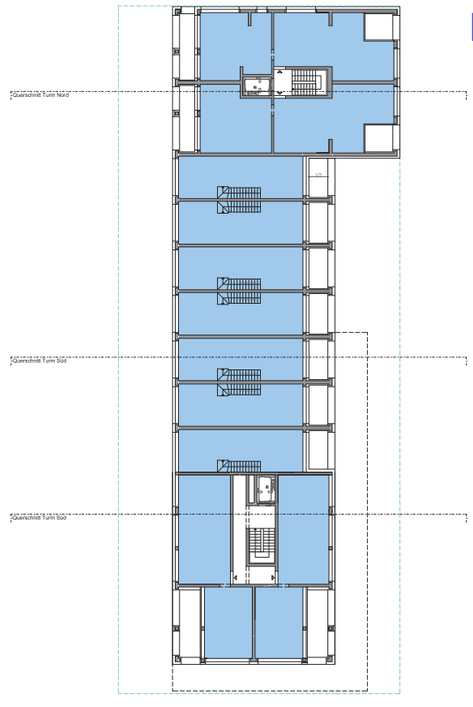
UG



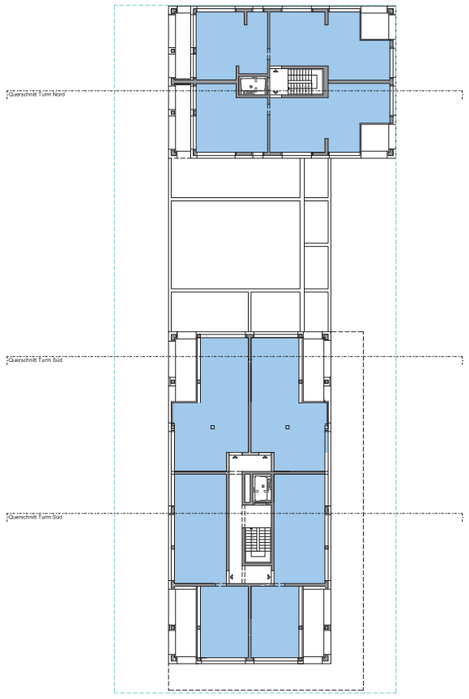
E0



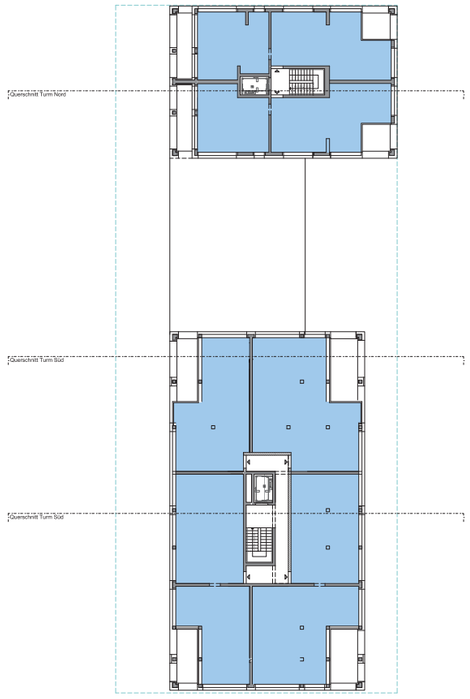
E+1



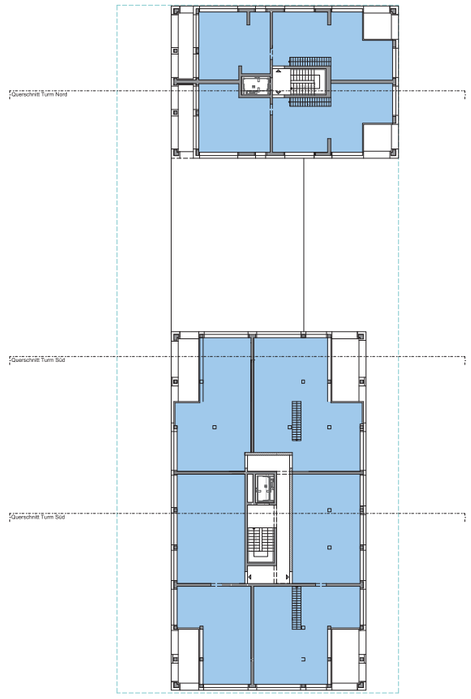
E+2



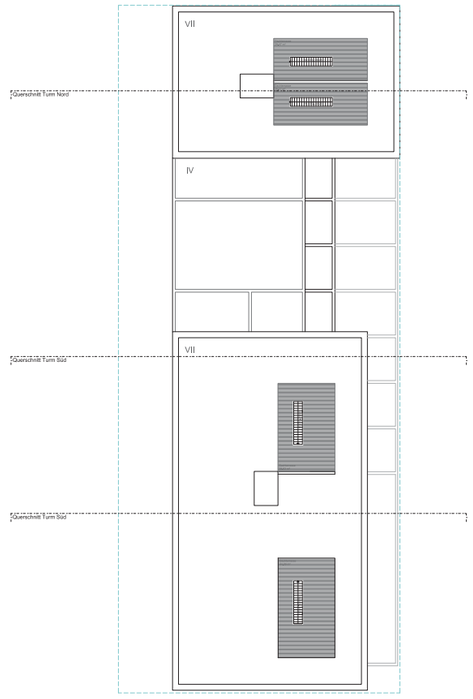
E+3



E+4-5



E+6



DA

Übersichtsplan

Legende

- Stahlbeton tragend
- Wand nicht tragend
- geplantes Gebäude
- bestehendes Gebäude
- + 421.50 Höhenkote Planung
- + 419.38 Höhenkote Bestand
- FF 420.00 Höhenkote (Fertigmaß)
- RO 420.00 Höhenkote (Rohbaumaß)
- Gebäude Bestand
- Grundstücksgrenze
- Abstandsflächen
- Feuerwehraufstellfläche
- Schnittführung
- Geh- und Fahrrecht
- Kindergarten/Hort
- Wohnen
- Hybridnutzung (mögl. Büro-fläche für Freiberufler o.Ä.)

amtliche Vermerke

Index	Bemerkung

Projekt: **Wohnbebauung Europacity Baufeld 9 Berlin**

File: 140826_BHP_EC809_LP2_GR_V2.vwx21

Planungsstufe: **Vorentwurfsplanung**

Datum: 26.08.2014

Indexdatum: 26.08.2014

Planinhalt: **Grundrisse Projektplan für Durchführungsvertrag mit Hybridnutzung**

Planverfasser: MG

gezeichnet: MG

Bauherr:
Stadthafenquartier Europacity
Berlin GmbH & Co. KG / c/o CA Immo Deutschland GmbH
Joachimstaler Straße 20, 10719 Berlin
Tel +49 30 26 101 428, Fax +49 69 768 067 9 428
t_hellwig@hamburgteam.de

Maßstab: 1:200

Format: A0 84.1x118.9

Planverfasser:
Baumschlager Hutter Partners
Ziviltechniker GmbH
Rathausplatz 4, A - 6850 Dornbirn
tel +43 5572 890121
fax +43 5572 890121 99
office@bhp-dornbirn.com

Datum / Unterschrift siehe Inhaltsverzeichnis zum Bauantrag

Europacity Baufeld 9 - Berlin



Anlage 4a

Baufeld 9 / Ansicht West



Anlage 4a

Baufeld 9 / Ansicht Süd



Anlage 4a

Baufeld 9 / Ansicht Ost



Anlage 4a

Baufeld 9 / Ansicht Nord





Anlage 4b

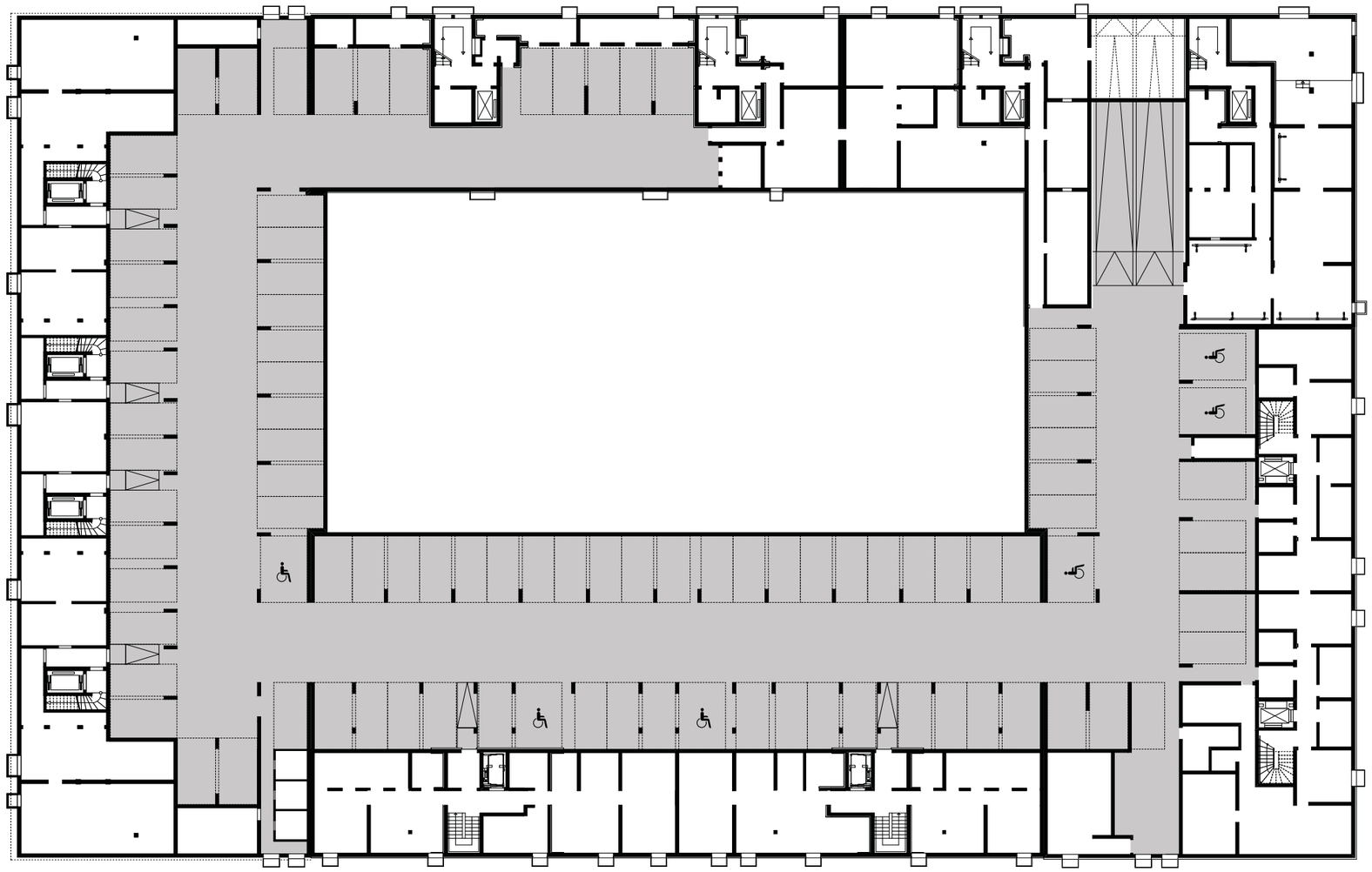


ANSICHT SÜDWEST



ANSICHT SÜDOST

Anlage 4b



Anlage 4b / Nutzung UG

Legende:

Höhenkoten

±0,00 (38,16m ü.NHN)

3,55 OK fertiger Fußboden
3,41 OK Rohboden

OKFF

OKRB

Die Fensterkoten in den Schnitten beziehen sich von OK roher Brüstung (RBR) bis UK roher Sturz (RST)

Sämtliche Tür- Sturzhöhen beziehen sich von OK fertig Fußboden (OKFF) bis UK rohe Decke

Raumstempel

Raumstempel Grundriss

Nr.	Größe
Raumbezeichnung	
Bodenbelag	
Estrich	

Raumstempel Deckenspiegel

Nr.	Größe
Raumbezeichnung	
Deckenart	
Abhanghöhe	

Türnummern

T 9.99	Türart
T 9.99	Türart
Neubau	

Fensternummern

F 9.99	Art
F 9.99	Art
Neubau	

Detailnummern FF021

LRH	Lichte Raumhöhe
OKFF	Oberkante Fertigfußboden
OKRB	Oberkante Rohfußboden
UK	Unterkante
OK	Oberkante
RBR	Rohbrüstung von OKFF
FFB	Fertigfußboden
101	Türöffnungsbreite Rohbau
213,5	Türhöhen von OKFF
BF	schwimmender Estrich, Bodenfliesen im Dünnbett
SP	schwimmender Estrich, Stabparkett
IP	schwimmender Estrich, Industrieparkett
W	schwimmender Estrich, Werkstein im Dickbett
WU	WU-Beton geglättet
BG	Beton gespachtelt, weiß gestrichen
PF	mineralischer Innenputz, Fliesenspiegel
P	mineralischer Innenputz, weiß gestrichen
GK	GK-Wand, gespachtelt, weiß gestrichen
WF	Wandfliesen im Dünnbett
KS	Kalksandstein, kein Innenputz, weiß gestrichen
RR	Regenrinne
DEH	Durchlauferhitzer
	Heizkörper 120/10, 100/10, 110/10
FR	Fallrohr
DD	Deckendurchbruch
WD	Wanddurchbruch
WS	Wandschlitz
FA	Fußbodenaussparung

Materialien

- Beton, bewehrt
- Beton, unbewehrt
- Dämmung
- Dämmung, trittfest
- Erdreich
- Frostschutzschicht
- Gitterrost
- Glas
- Holz
- Kalksandstein
- Kies
- Mauerwerk
- Mörtel
- Naturstein
- Rasen
- Sand
- Sauberlaufmatte
- Streckgitter

Bemerkungen:

- Alle Maße sind am Bau zu prüfen. Maßunstimmigkeiten sind sofort mit dem Architekten zu klären.
- Für die Einhaltung der Maße am Bau haftet allein der Auftragnehmer.
- Bei der Bauausführung sind die Planungen der Fachingenieure, sowie Angaben der Sonderfachleute zu beachten.
- Firmendetails und Ausführungszeichnungen gelten nur mit dem Genehmigungsvermerk des Architekten.
- Die Koordinierungspflicht des Auftragnehmers bleibt unberührt.
- Die Höhenkoten sind auf OKFF bezogen. Abweichungen sind entsprechend vermerkt.
- Der Auftragnehmer ist verpflichtet, Zeichnungen in technischer Hinsicht verantwortlich zu prüfen. Hierzu gehören auch die den Innenausbau betreffenden gültigen, vollständigen Pläne des Fachplaners.
- Unterschiede zwischen den Statikzeichnungen und den Architektenplänen sind unverzüglich dem Architekten anzuzeigen.
- Konstruktions- und fertigungstechnische Bedenken sind dem Architekten und der Bauleitung rechtzeitig vor Ausführungsbeginn schriftlich mitzuteilen und zu begründen.

Index	Datum	gez.	Art der Änderung

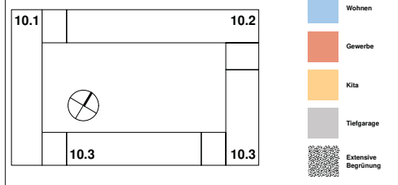
Projekt:

ECB
Europacity Berlin -
Stadthafenquartier Süd
Baufeld 10 / Gebäude 10.3 +
Tiefgarage 10.5

Plan-Nr.:
B10_AZZ_3_-_---_Z-1_---_P-_A

Planinhalt:
Schemagrundriss Untergeschoss

Übersichtsplan:



Änderungsdatum: **11.11.2014**
Erstellungsdatum: 12.08.2014
Gezeichnet: ZA | jo
Maßstab: 1:200
Blattgröße: A1
Dateiname: ECB_20141104_E.vwx

Bauherr:

Stadthafenquartier Europacity Berlin GmbH & Co. KG

CA Immo Deutschland GmbH
Europa-Allee 22
60327 Frankfurt

Freigabe:

Datum:

Gebäudeplaner:

Arge ECB
zanderroth architekten
ZOOMARCHITEKTEN GmbH

zanderroth architekten
Dunckerstraße 63, 10439 Berlin
Fon: 030 40 50 57 6 - 0
Fax: 030 40 50 57 6 - 10
www.zanderroth.de

ZOOMARCHITEKTEN GmbH
Brunnenstraße 192, 10119 Berlin
Fon: 030 44 31 23 6 - 0
Fax: 030 44 31 23 6 - 29
www.zoomarchitekten.de

Freigabe:

Datum:



Anlage 4b Nutzung EG

Legende:

Höhenkoten

±0,00 (38,16m ü.NHN)

3,55 OK fertiger Fußboden
3,41 OK Rohboden

OKFF

OKRB

Die Fensterkoten in den Schnitten beziehen sich von OK roher Brüstung (RBR) bis UK roher Sturz (RST)

Sämtliche Tür- Sturzhöhen beziehen sich von OK fertig Fußboden (OKFF) bis UK rohe Decke

Raumstempel

Raumstempel Grundriss

Nr.	Größe
Raumbezeichnung	
Bodenbelag	
Estrich	

Raumstempel Deckenspiegel

Nr.	Größe
Raumbezeichnung	
Deckenart	
Abhanghöhe	

Türnummern

T 9.99 TürArt

T 9.99 TürArt Neubau

Fensternummern

F 9.99 FArt

F 9.99 FArt Neubau

Detailnummern FF021

LRH	Lichte Raumhöhe
OKFF	Oberkante Fertigfußboden
OKRB	Oberkante Rohfußboden
UK	Unterkante
OK	Oberkante
RBR	Rohbrüstung von OKFF
FFB	Fertigfußboden
101	Türöffnungsbreite Rohbau
213,5	Türhöhen von OKFF
BF	schwimmender Estrich, Bodenfliesen im Dünnbett
SP	schwimmender Estrich, Stabparkett
IP	schwimmender Estrich, Industrieparkett
W	schwimmender Estrich, Werkstein im Dickbett
WU	WU-Beton geglättet
BG	Beton gespachtelt, weiß gestrichen
PF	mineralischer Innenputz, Fliesenspiegel
P	mineralischer Innenputz, weiß gestrichen
GK	GK-Wand, gespachtelt, weiß gestrichen
WF	Wandfliesen im Dünnbett
KS	Kalksandstein, kein Innenputz, weiß gestrichen
RR	Regenrinne
DEH	Durchlauferhitzer
	Heizkörper 120/10, 100/10, 110/10
FR	Fallrohr
DD	Deckendurchbruch
WD	Wanddurchbruch
WS	Wandschlitz
FA	Fußbodenaussparung

Materialien

- Beton, bewehrt
- Beton, unbewehrt
- Dämmung
- Dämmung, trittfest
- Erdreich
- Frostschutzschicht
- Gitterrost
- Glas
- Holz
- Kalksandstein
- Kies
- Mauerwerk
- Mörtel
- Naturstein
- Rasen
- Sand
- Sauberlaufmatte
- Streckgitter

Bemerkungen:

- Alle Maße sind am Bau zu prüfen. Maßunstimmigkeiten sind sofort mit dem Architekten zu klären.
- Für die Einhaltung der Maße am Bau haftet allein der Auftragnehmer.
- Bei der Bauausführung sind die Planungen der Fachingenieure, sowie Angaben der Sonderfachleute zu beachten.
- Firmendetails und Ausführungszeichnungen gelten nur mit dem Genehmigungsvermerk des Architekten.
- Die Koordinierungspflicht des Auftragnehmers bleibt unberührt.
- Die Höhenkoten sind auf OKFF bezogen. Abweichungen sind entsprechend vermerkt.
- Der Auftragnehmer ist verpflichtet, Zeichnungen in technischer Hinsicht verantwortlich zu prüfen. Hierzu gehören auch die den Innenausbau betreffenden gültigen, vollständigen Pläne des Fachplaners.
- Unterschiede zwischen den Statikzeichnungen und den Architektenplänen sind unverzüglich dem Architekten anzuzeigen.
- Konstruktions- und fertigungstechnische Bedenken sind dem Architekten und der Bauleitung rechtzeitig vor Ausführungsbeginn schriftlich mitzuteilen und zu begründen.

Index	Datum	gez.	Art der Änderung

Projekt:

ECB
Europacity Berlin -
Stadthafenquartier Süd
Baufeld 10 / Gebäude 10.3 +
Tiefgarage 10.5

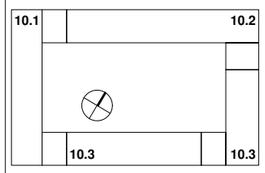
Plan-Nr.:

B10_AZZ_3_-_----_Z00_---_P-_A

Planinhalt:

Schemagrundriss Erdgeschoss

Übersichtsplan:



Änderungsdatum: **11.11.2014**

Erstellungsdatum: 12.08.2014

Gezeichnet: ZA | jo

Maßstab: 1:200

Blattgröße: A1

Dateiname: ECB_20141104_E.vwx

Bauherr:

Stadthafenquartier Europacity Berlin GmbH & Co. KG

CA Immo Deutschland GmbH
Europa-Allee 22
60327 Frankfurt

Freigabe:

Datum:

Gebäudeplaner:

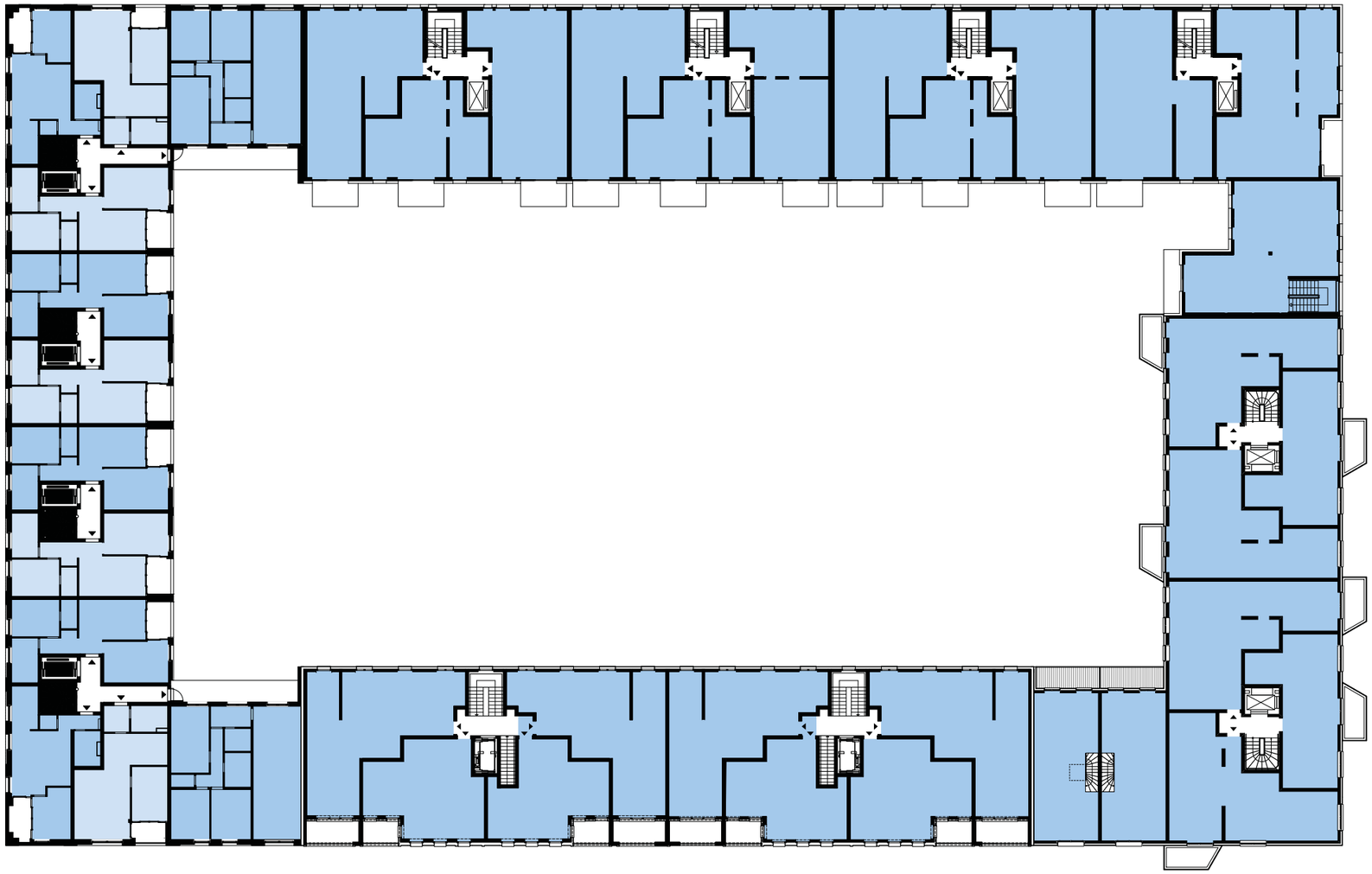
Arge ECB
zanderroth architekten
ZOOMARCHITEKTEN GmbH

zanderroth architekten
Dunckerstraße 63, 10439 Berlin
Fon: 030 40 50 57 6 - 0
Fax: 030 40 50 57 6 - 10
www.zanderroth.de

ZOOMARCHITEKTEN GmbH
Brunnenstraße 192, 10119 Berlin
Fon: 030 44 31 23 6 - 0
Fax: 030 44 31 23 6 - 29
www.zoomarchitekten.de

Freigabe:

Datum:



Anlage 4b / Nutzung 1. OG

Legende:

Höhenkoten

±0,00 (38,16m ü.NHN)

3,55 OK fertiger Fußboden
3,41 OK Rohboden

OKFF

OKRB

Die Fensterkoten in den Schnitten beziehen sich von OK roher Brüstung (RBR) bis UK roher Sturz (RST)

Sämtliche Tür- Sturzhöhen beziehen sich von OK fertig Fußboden (OKFF) bis UK rohe Decke

Raumstempel

Raumstempel Grundriss

Nr.	Größe
Raumbezeichnung	
Bodenbelag	
Estrich	

Raumstempel Deckenspiegel

Nr.	Größe
Raumbezeichnung	
Deckenart	
Abhanghöhe	

Türnummern

T 9.99	Türart
T 9.99	Türart
Neubau	

Fensternummern

F 9.99	Art
F 9.99	Art
Neubau	

Detailnummern FF021

LRH	Lichte Raumhöhe
OKFF	Oberkante Fertigfußboden
OKRB	Oberkante Rohfußboden
UK	Unterkante
OK	Oberkante
RBR	Rohbrüstung von OKFF
FFB	Fertigfußboden
101	Türöffnungsbreite Rohbau
213,5	Türhöhen von OKFF
BF	schwimmender Estrich, Bodenfliesen im Dünnbett
SP	schwimmender Estrich, Stabparkett
IP	schwimmender Estrich, Industrieparkett
W	schwimmender Estrich, Werkstein im Dickbett
WU	WU-Beton geglättet
BG	Beton gespachtelt, weiß gestrichen
PF	mineralischer Innenputz, Fliesenspiegel
P	mineralischer Innenputz, weiß gestrichen
GK	GK-Wand, gespachtelt, weiß gestrichen
WF	Wandfliesen im Dünnbett
KS	Kalksandstein, kein Innenputz, weiß gestrichen
RR	Regenrinne
DEH	Durchlauferhitzer
	Heizkörper 120/10, 100/10, 110/10
FR	Fallrohr
DD	Deckendurchbruch
WD	Wanddurchbruch
WS	Wandschlitz
FA	Fußbodenaussparung

Materialien

- Beton, bewehrt
- Beton, unbewehrt
- Dämmung
- Dämmung, trittfest
- Erdreich
- Frostschutzschicht
- Gitterrost
- Glas
- Holz
- Kalksandstein
- Kies
- Mauerwerk
- Mörtel
- Naturstein
- Rasen
- Sand
- Sauberlaufmatte
- Streckgitter

Bemerkungen:

- Alle Maße sind am Bau zu prüfen. Maßunstimmigkeiten sind sofort mit dem Architekten zu klären.
- Für die Einhaltung der Maße am Bau haftet allein der Auftragnehmer.
- Bei der Bauausführung sind die Planungen der Fachingenieure, sowie Angaben der Sonderfachleute zu beachten.
- Firmendetails und Ausführungszeichnungen gelten nur mit dem Genehmigungsvermerk des Architekten.
- Die Koordinierungspflicht des Auftragnehmers bleibt unberührt.
- Die Höhenkoten sind auf OKFF bezogen. Abweichungen sind entsprechend vermerkt.
- Der Auftragnehmer ist verpflichtet, Zeichnungen in technischer Hinsicht verantwortlich zu prüfen. Hierzu gehören auch die den Innenausbau betreffenden gültigen, vollständigen Pläne des Fachplaners.
- Unterschiede zwischen den Statikzeichnungen und den Architektenplänen sind unverzüglich dem Architekten anzuzeigen.
- Konstruktions- und fertigungstechnische Bedenken sind dem Architekten und der Bauleitung rechtzeitig vor Ausführungsbeginn schriftlich mitzuteilen und zu begründen.

Index	Datum	gez.	Art der Änderung

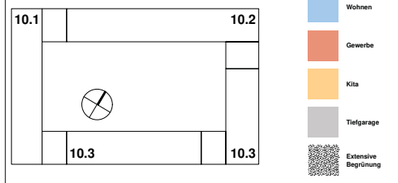
Projekt:

ECB
Europacity Berlin -
Stadthafenquartier Süd
Baufeld 10 / Gebäude 10.3 +
Tiefgarage 10.5

Plan-Nr.:
B10_AZZ_3_-_----_Z01_---_P-_A

Planinhalt:
Schemagrundriss 1. Obergeschoss

Übersichtsplan:



Änderungsdatum: **11.11.2014**
Erstellungsdatum: 12.08.2014
Gezeichnet: ZA | jo
Maßstab: 1:200
Blattgröße: A1
Dateiname: ECB_20141104_E.vwx

Bauherr:
Stadthafenquartier Europacity Berlin GmbH & Co. KG

CA Immo Deutschland GmbH
Europa-Allee 22
60327 Frankfurt

Freigabe:

Datum:

Gebäudeplaner:

Arge ECB
zanderroth architekten
ZOOMARCHITEKTEN GmbH

zanderroth architekten
Dunckerstraße 63, 10439 Berlin
Fon: 030 40 50 57 6 - 0
Fax: 030 40 50 57 6 - 10
www.zanderroth.de

ZOOMARCHITEKTEN GmbH
Brunnenstraße 192, 10119 Berlin
Fon: 030 44 31 23 6 - 0
Fax: 030 44 31 23 6 - 29
www.zoomarchitekten.de

Freigabe:

Datum:



Anlage 4b / Nutzung 2. OG

Legende:

Höhenkoten

±0,00 (38,16m ü.NHN)

3,55 OK fertiger Fußboden
3,41 OK Rohboden

OKFF

OKRB

Die Fensterkoten in den Schnitten beziehen sich von OK roher Brüstung (RBR) bis UK roher Sturz (RST)

Sämtliche Tür- Sturzhöhen beziehen sich von OK fertig Fußboden (OKFF) bis UK rohe Decke

Raumstempel

Raumstempel Grundriss

Nr.	Größe
Raumbezeichnung	
Bodenbelag	
Estrich	

Raumstempel Deckenspiegel

Nr.	Größe
Raumbezeichnung	
Deckenart	
Abhanghöhe	

Türnummern

T 9.99 Türart

T 9.99 Türart Neubau

Fensternummern

F 9.99 Art

F 9.99 Art Neubau

Detailnummern FF021

LRH	Lichte Raumhöhe
OKFF	Oberkante Fertigfußboden
OKRB	Oberkante Rohfußboden
UK	Unterkante
OK	Oberkante
RBR	Rohbrüstung von OKFF
FFB	Fertigfußboden
101	Türöffnungsbreite Rohbau
213,5	Türhöhen von OKFF
BF	schwimmender Estrich, Bodenfliesen im Dünnbett
SP	schwimmender Estrich, Stabparkett
IP	schwimmender Estrich, Industrieparkett
W	schwimmender Estrich, Werkstein im Dickbett
WU	WU-Beton geglättet
BG	Beton gespachtelt, weiß gestrichen
PF	mineralischer Innenputz, Fliesenspiegel
P	mineralischer Innenputz, weiß gestrichen
GK	GK-Wand, gespachtelt, weiß gestrichen
WF	Wandfliesen im Dünnbett
KS	Kalksandstein, kein Innenputz, weiß gestrichen
RR	Regenrinne
DEH	Durchlauferhitzer
	Heizkörper 120/10, 100/10, 110/10
FR	Fallrohr
DD	Deckendurchbruch
WD	Wanddurchbruch
WS	Wandschlitz
FA	Fußbodenaussparung

Materialien

- Beton, bewehrt
- Beton, unbewehrt
- Dämmung
- Dämmung, trittfest
- Erdreich
- Frostschutzschicht
- Gitterrost
- Glas
- Holz
- Kalksandstein
- Kies
- Mauerwerk
- Mörtel
- Naturstein
- Rasen
- Sand
- Sauberlaufmatte
- Streckgitter

Bemerkungen:

- Alle Maße sind am Bau zu prüfen. Maßunstimmigkeiten sind sofort mit dem Architekten zu klären.
- Für die Einhaltung der Maße am Bau haftet allein der Auftragnehmer.
- Bei der Bauausführung sind die Planungen der Fachingenieure, sowie Angaben der Sonderfachleute zu beachten.
- Firmendetails und Ausführungszeichnungen gelten nur mit dem Genehmigungsvermerk des Architekten.
- Die Koordinierungspflicht des Auftragnehmers bleibt unberührt.
- Die Höhenkoten sind auf OKFF bezogen. Abweichungen sind entsprechend vermerkt.
- Der Auftragnehmer ist verpflichtet, Zeichnungen in technischer Hinsicht verantwortlich zu prüfen. Hierzu gehören auch die den Innenausbau betreffenden gültigen, vollständigen Pläne des Fachplaners.
- Unterschiede zwischen den Statikzeichnungen und den Architektenplänen sind unverzüglich dem Architekten anzuzeigen.
- Konstruktions- und fertigungstechnische Bedenken sind dem Architekten und der Bauleitung rechtzeitig vor Ausführungsbeginn schriftlich mitzuteilen und zu begründen.

Index	Datum	gez.	Art der Änderung

Projekt:

ECB
Europacity Berlin -
Stadthafenquartier Süd
Baufeld 10 / Gebäude 10.3 +
Tiefgarage 10.5

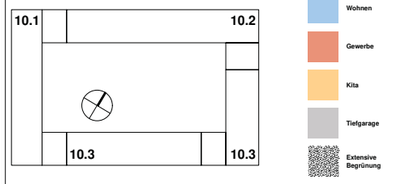
Plan-Nr.:

B10_AZZ_3_-_----_Z02_---_P-_A

Planinhalt:

Schemagrundriss 2. Obergeschoss

Übersichtsplan:



Änderungsdatum: **11.11.2014**

Erstellungsdatum: 12.08.2014

Gezeichnet: ZA | jo

Maßstab: 1:200

Blattgröße: A1

Dateiname: ECB_20141104_E.vwx

Bauherr:

Stadthafenquartier Europacity Berlin GmbH & Co. KG

CA Immo Deutschland GmbH
Europa-Allee 22
60327 Frankfurt

Freigabe:

Datum:

Gebäudeplaner:

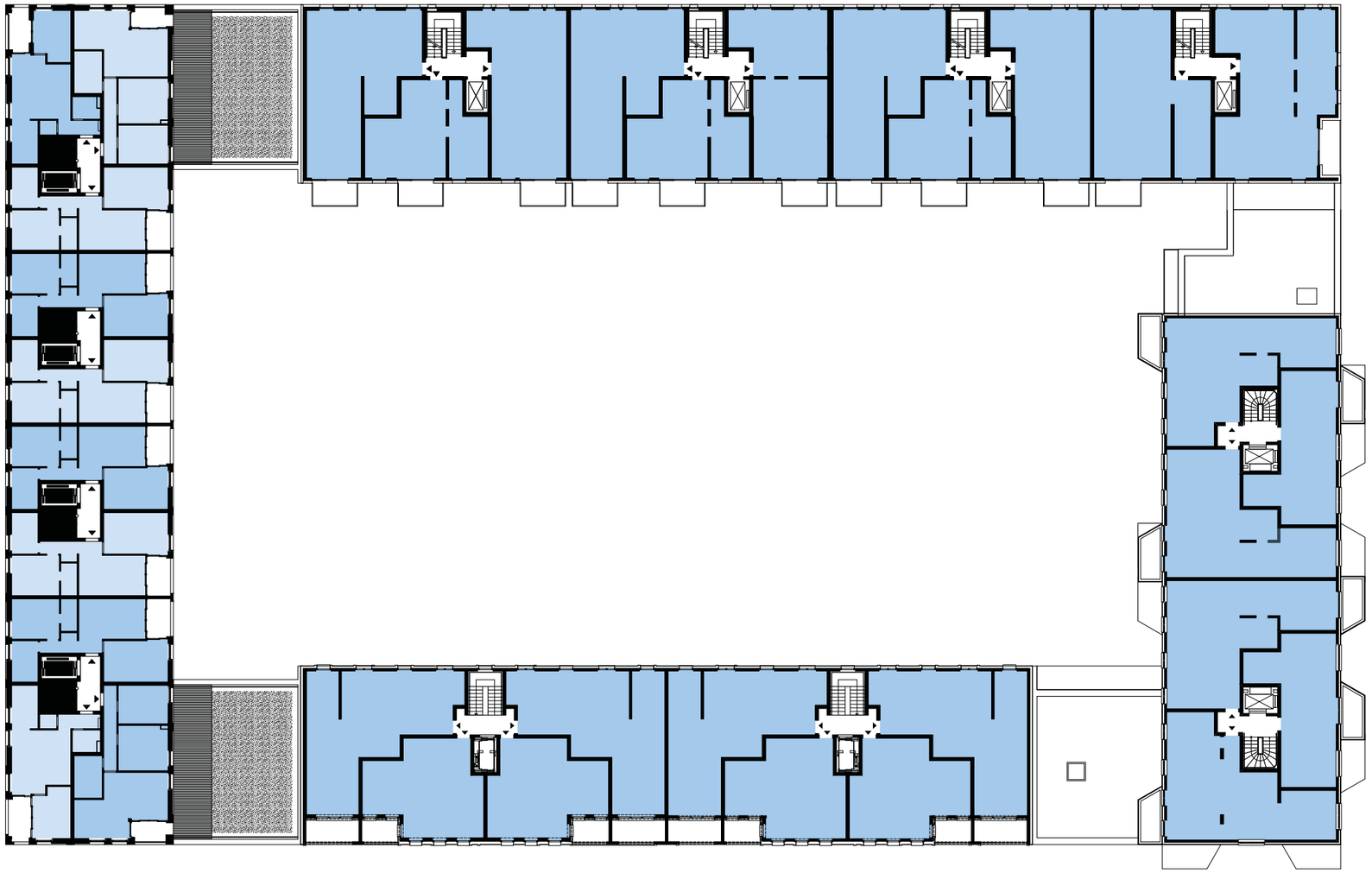
Arge ECB
zanderroth architekten
ZOOMARCHITEKTEN GmbH

zanderroth architekten
Dunckerstraße 63, 10439 Berlin
Fon: 030 40 50 57 6 - 0
Fax: 030 40 50 57 6 - 10
www.zanderroth.de

ZOOMARCHITEKTEN GmbH
Brunnenstraße 192, 10119 Berlin
Fon: 030 44 31 23 6 - 0
Fax: 030 44 31 23 6 - 29
www.zoomarchitekten.de

Freigabe:

Datum:



Anlage 4b / Nutzung 3. OG

Legende:

Höhenkoten

±0,00 (38,16m ü.NHN)

3,55 OK fertiger Fußboden
3,41 OK Rohboden

OKFF

OKRB

Die Fensterkoten in den Schnitten beziehen sich von OK roher Brüstung (RBR) bis UK roher Sturz (RST)

Sämtliche Tür- Sturzhöhen beziehen sich von OK fertig Fußboden (OKFF) bis UK rohe Decke

LRH	Lichte Raumhöhe
OKFF	Oberkante Fertigfußboden
OKRB	Oberkante Rohfußboden
UK	Unterkante
OK	Oberkante
RBR	Rohbrüstung von OKFF
FFB	Fertigfußboden
101	Türöffnungsbreite Rohbau
213,5	Türhöhen von OKFF
BF	schwimmender Estrich, Bodenfliesen im Dünnbett
SP	schwimmender Estrich, Stabparkett
IP	schwimmender Estrich, Industrieparkett
W	schwimmender Estrich, Werkstein im Dickbett
WU	WU-Beton geglättet
BG	Beton gespachtelt, weiß gestrichen
PF	mineralischer Innenputz, Fliesenspiegel
P	mineralischer Innenputz, weiß gestrichen
GK	GK-Wand, gespachtelt, weiß gestrichen
WF	Wandfliesen im Dünnbett
KS	Kalksandstein, kein Innenputz, weiß gestrichen
RR	Regenrinne
DEH	Durchlauferhitzer
	Heizkörper 120/10, 100/10, 110/10
FR	Fallrohr
DD	Deckendurchbruch
WD	Wanddurchbruch
WS	Wandschlitz
FA	Fußbodenaussparung

Raumstempel

Raumstempel Grundriss

Nr.	Größe
Raumbezeichnung	
Bodenbelag	
Estrich	

Raumstempel Deckenspiegel

Nr.	Größe
Raumbezeichnung	
Deckenart	
Abhanghöhe	

Türnummern

T 9.99 Türart

T 9.99 Türart Neubau

Fensternummern

F 9.99 Art

F 9.99 Art Neubau

Detailnummern FF021

Materialien

	Beton, bewehrt
	Beton, unbewehrt
	Dämmung
	Dämmung, trittfest
	Erdreich
	Frostschutzschicht
	Gitterrost
	Glas
	Holz
	Kalksandstein
	Kies
	Mauerwerk
	Mörtel
	Naturstein
	Rasen
	Sand
	Sauberlaufmatte
	Streckgitter

Bemerkungen:

- Alle Maße sind am Bau zu prüfen. Maßunstimmigkeiten sind sofort mit dem Architekten zu klären.
- Für die Einhaltung der Maße am Bau haftet allein der Auftragnehmer.
- Bei der Bauausführung sind die Planungen der Fachingenieure, sowie Angaben der Sonderfachleute zu beachten.
- Firmendetails und Ausführungszeichnungen gelten nur mit dem Genehmigungsvermerk des Architekten.
- Die Koordinierungspflicht des Auftragnehmers bleibt unberührt.
- Die Höhenkoten sind auf OKFF bezogen. Abweichungen sind entsprechend vermerkt.
- Der Auftragnehmer ist verpflichtet, Zeichnungen in technischer Hinsicht verantwortlich zu prüfen. Hierzu gehören auch die den Innenausbau betreffenden gültigen, vollständigen Pläne des Fachplaners.
- Unterschiede zwischen den Statikzeichnungen und den Architektenplänen sind unverzüglich dem Architekten anzuzeigen.
- Konstruktions- und fertigungstechnische Bedenken sind dem Architekten und der Bauleitung rechtzeitig vor Ausführungsbeginn schriftlich mitzuteilen und zu begründen.

Index	Datum	gez.	Art der Änderung

Projekt:

ECB
Europacity Berlin -
Stadthafenquartier Süd
Baufeld 10 / Gebäude 10.3 +
Tiefgarage 10.5

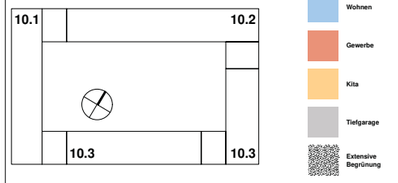
Plan-Nr.:

B10_AZZ_3_-_----_Z03_---_P-_A

Planinhalt:

Schemagrundriss 3. Obergeschoss

Übersichtsplan:



Änderungsdatum: **11.11.2014**

Erstellungsdatum: 12.08.2014

Gezeichnet: ZA | jo

Maßstab: 1:200

Blattgröße: A1

Dateiname: ECB_20141104_E.vwx

Bauherr:

Stadthafenquartier Europacity Berlin GmbH & Co. KG

CA Immo Deutschland GmbH
Europa-Allee 22
60327 Frankfurt

Freigabe:

Datum:

Gebäudeplaner:

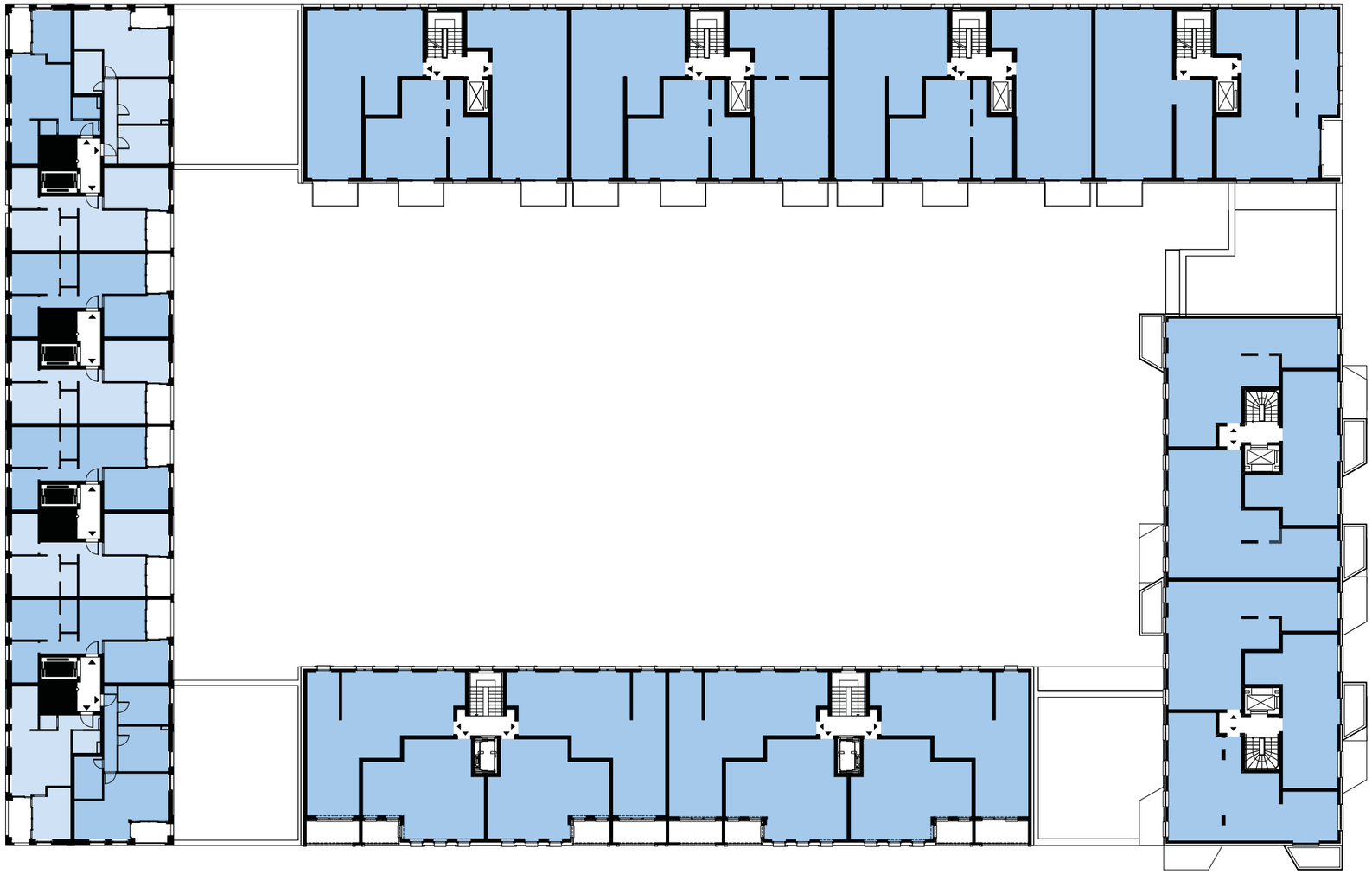
Arge ECB
zanderroth architekten
ZOOMARCHITEKTEN GmbH

zanderroth architekten
Dunckerstraße 63, 10439 Berlin
Fon: 030 40 50 57 6 - 0
Fax: 030 40 50 57 6 - 10
www.zanderroth.de

ZOOMARCHITEKTEN GmbH
Brunnenstraße 192, 10119 Berlin
Fon: 030 44 31 23 6 - 0
Fax: 030 44 31 23 6 - 29
www.zoomarchitekten.de

Freigabe:

Datum:



Anlage 4b / Nutzung 4. OG

Legende:

Höhenkoten

±0,00 (38,16m ü.NHN)

3,55 OK fertiger Fußboden
3,41 OK Rohboden

OKFF

OKRB

Die Fensterkoten in den Schnitten beziehen sich von OK roher Brüstung (RBR) bis UK roher Sturz (RST)

Sämtliche Tür- Sturzhöhen beziehen sich von OK fertig Fußboden (OKFF) bis UK rohe Decke

Raumstempel

Raumstempel Grundriss

Nr.	Größe
Raumbezeichnung	
Bodenbelag	
Estrich	

Raumstempel Deckenspiegel

Nr.	Größe
Raumbezeichnung	
Deckenart	
Abhanghöhe	

Türnummern

T 9.99	Türart
T 9.99	Türart
Neubau	

Fensternummern

F 9.99	Art
F 9.99	Art
Neubau	

Detailnummern FF021

LRH	Lichte Raumhöhe
OKFF	Oberkante Fertigfußboden
OKRB	Oberkante Rohfußboden
UK	Unterkante
OK	Oberkante
RBR	Rohbrüstung von OKFF
FFB	Fertigfußboden
101	Türöffnungsbreite Rohbau
213,5	Türhöhen von OKFF
BF	schwimmender Estrich, Bodenfliesen im Dünnbett
SP	schwimmender Estrich, Stabparkett
IP	schwimmender Estrich, Industrieparkett
W	schwimmender Estrich, Werkstein im Dickbett
WU	WU-Beton geglättet
BG	Beton gespachtelt, weiß gestrichen
PF	mineralischer Innenputz, Fliesenspiegel
P	mineralischer Innenputz, weiß gestrichen
GK	GK-Wand, gespachtelt, weiß gestrichen
WF	Wandfliesen im Dünnbett
KS	Kalksandstein, kein Innenputz, weiß gestrichen
RR	Regenrinne
DEH	Durchlauferhitzer
	Heizkörper 120/10, 100/10, 110/10
FR	Fallrohr
DD	Deckendurchbruch
WD	Wanddurchbruch
WS	Wandschlitz
FA	Fußbodenaussparung

Materialien

- Beton, bewehrt
- Beton, unbewehrt
- Dämmung
- Dämmung, trittfest
- Erdreich
- Frostschutzschicht
- Gitterrost
- Glas
- Holz
- Kalksandstein
- Kies
- Mauerwerk
- Mörtel
- Naturstein
- Rasen
- Sand
- Sauberlaufmatte
- Streckgitter

Bemerkungen:

- Alle Maße sind am Bau zu prüfen. Maßunstimmigkeiten sind sofort mit dem Architekten zu klären.
- Für die Einhaltung der Maße am Bau haftet allein der Auftragnehmer.
- Bei der Bauausführung sind die Planungen der Fachingenieure, sowie Angaben der Sonderfachleute zu beachten.
- Firmendetails und Ausführungszeichnungen gelten nur mit dem Genehmigungsvermerk des Architekten.
- Die Koordinierungspflicht des Auftragnehmers bleibt unberührt.
- Die Höhenkoten sind auf OKFF bezogen. Abweichungen sind entsprechend vermerkt.
- Der Auftragnehmer ist verpflichtet, Zeichnungen in technischer Hinsicht verantwortlich zu prüfen. Hierzu gehören auch die den Innenausbau betreffenden gültigen, vollständigen Pläne des Fachplaners.
- Unterschiede zwischen den Statikzeichnungen und den Architektenplänen sind unverzüglich dem Architekten anzuzeigen.
- Konstruktions- und fertigungstechnische Bedenken sind dem Architekten und der Bauleitung rechtzeitig vor Ausführungsbeginn schriftlich mitzuteilen und zu begründen.

Index	Datum	gez.	Art der Änderung

Projekt:

ECB
Europacity Berlin -
Stadthafenquartier Süd
Baufeld 10 / Gebäude 10.3 +
Tiefgarage 10.5

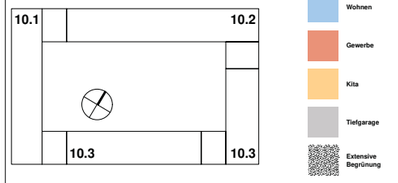
Plan-Nr.:

B10_AZZ_3_-_----_Z04_---_P-_A

Planinhalt:

Schemagrundriss 4. Obergeschoss

Übersichtsplan:



Änderungsdatum: **11.11.2014**

Erstellungsdatum: 12.08.2014

Gezeichnet: ZA | jo

Maßstab: 1:200

Blattgröße: A1

Dateiname: ECB_20141104_E.vwx

Bauherr:

Stadthafenquartier Europacity Berlin GmbH & Co. KG

CA Immo Deutschland GmbH
Europa-Allee 22
60327 Frankfurt

Freigabe:

Datum:

Gebäudeplaner:

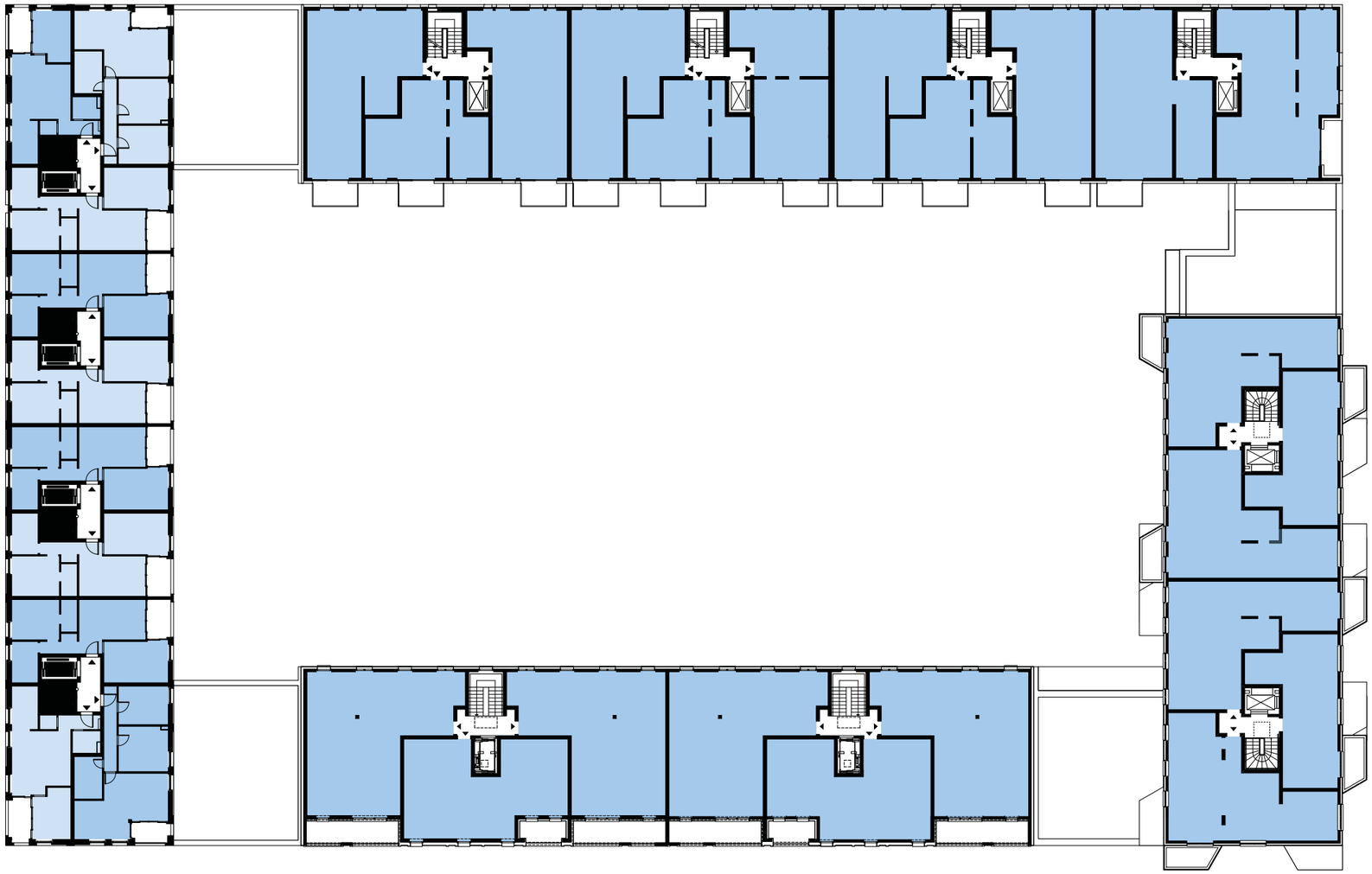
Arge ECB
zanderroth architekten
ZOOMARCHITEKTEN GmbH

zanderroth architekten
Dunckerstraße 63, 10439 Berlin
Fon: 030 40 50 57 6 - 0
Fax: 030 40 50 57 6 - 10
www.zanderroth.de

ZOOMARCHITEKTEN GmbH
Brunnenstraße 192, 10119 Berlin
Fon: 030 44 31 23 6 - 0
Fax: 030 44 31 23 6 - 29
www.zoomarchitekten.de

Freigabe:

Datum:



Anlage 4b / Nutzung 5. OG

Legende:

Höhenkoten

±0,00 (38,16m ü.NHN)

3,55 OK fertiger Fußboden
3,41 OK Rohboden

OKFF

OKRB

Die Fensterkoten in den Schnitten beziehen sich von OK roher Brüstung (RBR) bis UK roher Sturz (RST)

Sämtliche Tür- Sturzhöhen beziehen sich von OK fertig Fußboden (OKFF) bis UK rohe Decke

Raumstempel

Raumstempel Grundriss

Nr.	Größe
Raumbezeichnung	
Bodenbelag	
Estrich	

Raumstempel Deckenspiegel

Nr.	Größe
Raumbezeichnung	
Deckenart	
Abhanghöhe	

Türnummern

T 9.99	Türart
T 9.99	Türart
Neubau	

Fensternummern

F 9.99	Art
F 9.99	Art
Neubau	

Detailnummern FF021

LRH	Lichte Raumhöhe
OKFF	Oberkante Fertigfußboden
OKRB	Oberkante Rohfußboden
UK	Unterkante
OK	Oberkante
RBR	Rohbrüstung von OKFF
FFB	Fertigfußboden
101	Türöffnungsbreite Rohbau
213,5	Türhöhen von OKFF
BF	schwimmender Estrich, Bodenfliesen im Dünnbett
SP	schwimmender Estrich, Stabparkett
IP	schwimmender Estrich, Industrieparkett
W	schwimmender Estrich, Werkstein im Dickbett
WU	WU-Beton geglättet
BG	Beton gespachtelt, weiß gestrichen
PF	mineralischer Innenputz, Fliesenspiegel
P	mineralischer Innenputz, weiß gestrichen
GK	GK-Wand, gespachtelt, weiß gestrichen
WF	Wandfliesen im Dünnbett
KS	Kalksandstein, kein Innenputz, weiß gestrichen
RR	Regenrinne
DEH	Durchlauferhitzer
	Heizkörper 120/10, 100/10, 110/10
FR	Fallrohr
DD	Deckendurchbruch
WD	Wanddurchbruch
WS	Wandschlitz
FA	Fußbodenaussparung

Materialien

	Beton, bewehrt
	Beton, unbewehrt
	Dämmung
	Dämmung, trittfest
	Erdreich
	Frostschutzschicht
	Gitterrost
	Glas
	Holz
	Kalksandstein
	Kies
	Mauerwerk
	Mörtel
	Naturstein
	Rasen
	Sand
	Sauberlaufmatte
	Streckgitter

Bemerkungen:

- Alle Maße sind am Bau zu prüfen. Maßunstimmigkeiten sind sofort mit dem Architekten zu klären.
- Für die Einhaltung der Maße am Bau haftet allein der Auftragnehmer.
- Bei der Bauausführung sind die Planungen der Fachingenieure, sowie Angaben der Sonderfachleute zu beachten.
- Firmendetails und Ausführungszeichnungen gelten nur mit dem Genehmigungsvermerk des Architekten.
- Die Koordinierungspflicht des Auftragnehmers bleibt unberührt.
- Die Höhenkoten sind auf OKFF bezogen. Abweichungen sind entsprechend vermerkt.
- Der Auftragnehmer ist verpflichtet, Zeichnungen in technischer Hinsicht verantwortlich zu prüfen. Hierzu gehören auch die den Innenausbau betreffenden gültigen, vollständigen Pläne des Fachplaners.
- Unterschiede zwischen den Statikzeichnungen und den Architektenplänen sind unverzüglich dem Architekten anzuzeigen.
- Konstruktions- und fertigungstechnische Bedenken sind dem Architekten und der Bauleitung rechtzeitig vor Ausführungsbeginn schriftlich mitzuteilen und zu begründen.

Index	Datum	gez.	Art der Änderung

Projekt:

ECB
Europacity Berlin -
Stadthafenquartier Süd
Baufeld 10 / Gebäude 10.3 +
Tiefgarage 10.5

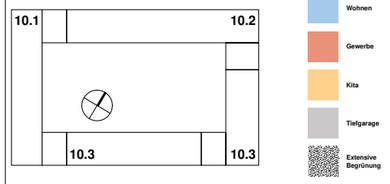
Plan-Nr.:

B10_AZZ_3_-_----_Z05_---_P-_A

Planinhalt:

Schemagrundriss 5. Obergeschoss

Übersichtsplan:



Änderungsdatum: **11.11.2014**

Erstellungsdatum: 12.08.2014

Gezeichnet: ZA | jo

Maßstab: 1:200

Blattgröße: A1

Dateiname: ECB_20141104_E.vwx

Bauherr:

Stadthafenquartier Europacity Berlin GmbH & Co. KG

CA Immo Deutschland GmbH
Europa-Allee 22
60327 Frankfurt

Freigabe:

Datum:

Gebäudeplaner:

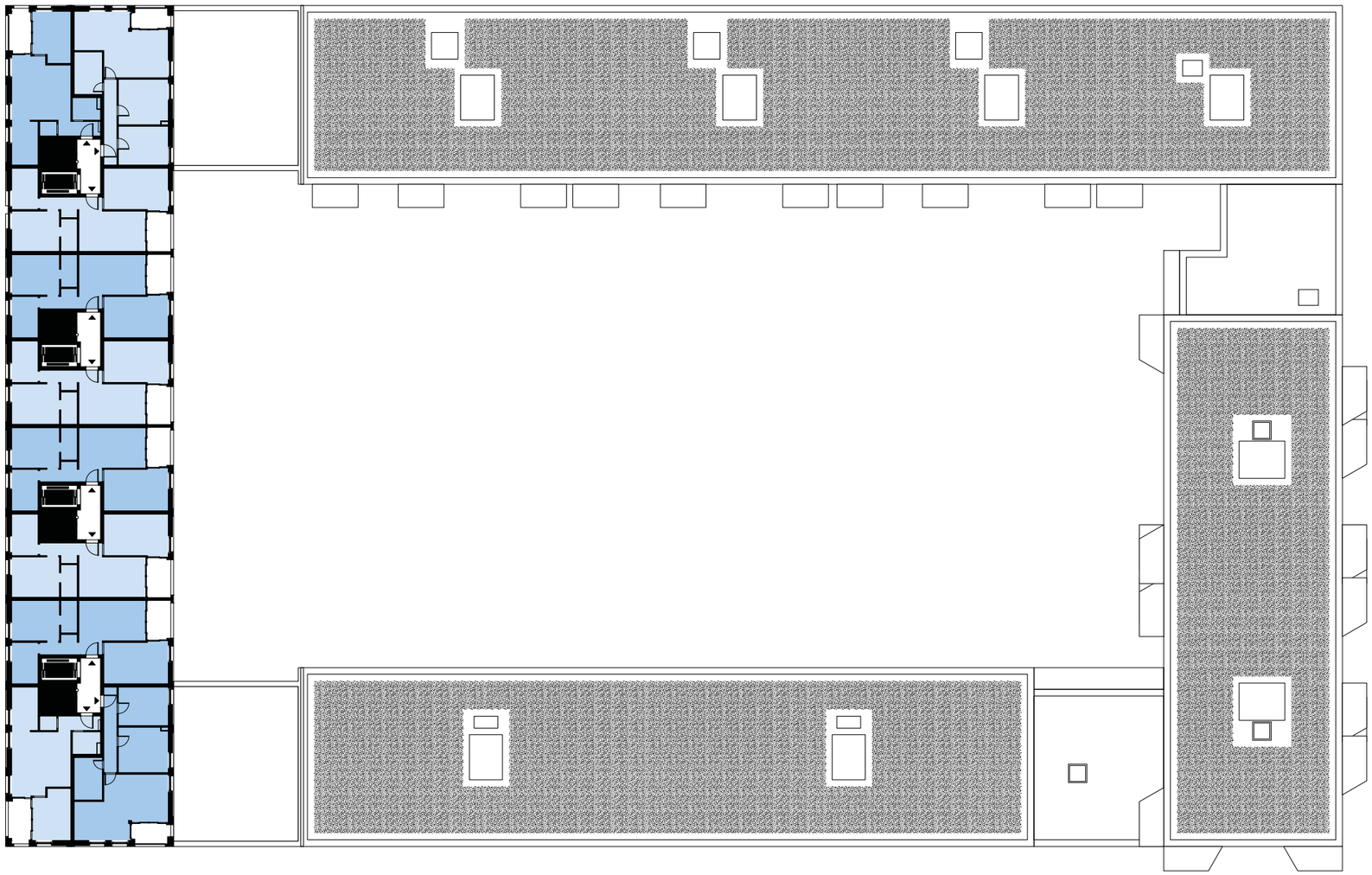
Arge ECB
zanderroth architekten
ZOOMARCHITEKTEN GmbH

zanderroth architekten
Dunckerstraße 63, 10439 Berlin
Fon: 030 40 50 57 6 - 0
Fax: 030 40 50 57 6 - 10
www.zanderroth.de

ZOOMARCHITEKTEN GmbH
Brunnenstraße 192, 10119 Berlin
Fon: 030 44 31 23 6 - 0
Fax: 030 44 31 23 6 - 29
www.zoomarchitekten.de

Freigabe:

Datum:



Anlage 4b / Nutzung 6. OG

Legende:

Höhenkoten

±0,00 (38,16m ü.NHN)

3,55 OK fertiger Fußboden
3,41 OK Rohboden

OKFF

OKRB

Die Fensterkoten in den Schnitten beziehen sich von OK roher Brüstung (RBR) bis UK roher Sturz (RST)

Sämtliche Tür- Sturzhöhen beziehen sich von OK fertig Fußboden (OKFF) bis UK rohe Decke

Raumstempel

Raumstempel Grundriss

Nr.	Größe
Raumbezeichnung	
Bodenbelag	
Estrich	

Raumstempel Deckenspiegel

Nr.	Größe
Raumbezeichnung	
Deckenart	
Abhanghöhe	

Türnummern

T 9.99	Türart
T 9.99	Türart
Neubau	

Fensternummern

F 9.99	Art
F 9.99	Art
Neubau	

Detailnummern FF021

LRH	Lichte Raumhöhe
OKFF	Oberkante Fertigfußboden
OKRB	Oberkante Rohfußboden
UK	Unterkante
OK	Oberkante
RBR	Rohbrüstung von OKFF
FFB	Fertigfußboden
101	Türöffnungsbreite Rohbau
213,5	Türhöhen von OKFF
BF	schwimmender Estrich, Bodenfliesen im Dünnbett
SP	schwimmender Estrich, Stabparkett
IP	schwimmender Estrich, Industrieparkett
W	schwimmender Estrich, Werkstein im Dickbett
WU	WU-Beton geglättet
BG	Beton gespachtelt, weiß gestrichen
PF	mineralischer Innenputz, Fliesenspiegel
P	mineralischer Innenputz, weiß gestrichen
GK	GK-Wand, gespachtelt, weiß gestrichen
WF	Wandfliesen im Dünnbett
KS	Kalksandstein, kein Innenputz, weiß gestrichen
RR	Regenrinne
DEH	Durchlauferhitzer
	Heizkörper 120/10, 100/10, 110/10
FR	Fallrohr
DD	Deckendurchbruch
WD	Wanddurchbruch
WS	Wandschlitz
FA	Fußbodenaussparung

Materialien

	Beton, bewehrt
	Beton, unbewehrt
	Dämmung
	Dämmung, trittfest
	Erdreich
	Frostschutzschicht
	Gitterrost
	Glas
	Holz
	Kalksandstein
	Kies
	Mauerwerk
	Mörtel
	Naturstein
	Rasen
	Sand
	Sauberlaufmatte
	Streckgitter

Bemerkungen:

- Alle Maße sind am Bau zu prüfen. Maßunstimmigkeiten sind sofort mit dem Architekten zu klären.
- Für die Einhaltung der Maße am Bau haftet allein der Auftragnehmer.
- Bei der Bauausführung sind die Planungen der Fachingenieure, sowie Angaben der Sonderfachleute zu beachten.
- Firmendetails und Ausführungszeichnungen gelten nur mit dem Genehmigungsvermerk des Architekten.
- Die Koordinierungspflicht des Auftragnehmers bleibt unberührt.
- Die Höhenkoten sind auf OKFF bezogen. Abweichungen sind entsprechend vermerkt.
- Der Auftragnehmer ist verpflichtet, Zeichnungen in technischer Hinsicht verantwortlich zu prüfen. Hierzu gehören auch die den Innenausbau betreffenden gültigen, vollständigen Pläne des Fachplaners.
- Unterschiede zwischen den Statikzeichnungen und den Architektenplänen sind unverzüglich dem Architekten anzuzeigen.
- Konstruktions- und fertigungstechnische Bedenken sind dem Architekten und der Bauleitung rechtzeitig vor Ausführungsbeginn schriftlich mitzuteilen und zu begründen.

Index	Datum	gez.	Art der Änderung

Projekt:

ECB
Europacity Berlin -
Stadthafenquartier Süd
Baufeld 10 / Gebäude 10.3 +
Tiefgarage 10.5

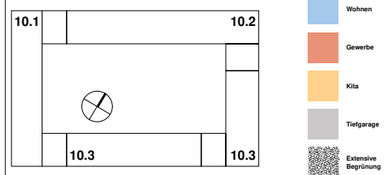
Plan-Nr.:

B10_AZZ_3_-_----_Z06_---_P-_A

Planinhalt:

Schemagrundriss 6. Obergeschoss

Übersichtsplan:



Änderungsdatum: **11.11.2014**
Erstellungsdatum: 12.08.2014
Gezeichnet: ZA | jo
Maßstab: 1:200
Blattgröße: A1
Dateiname: ECB_20141104_E.vwx

Bauherr:

Stadthafenquartier Europacity Berlin GmbH & Co. KG

CA Immo Deutschland GmbH
Europa-Allee 22
60327 Frankfurt

Freigabe:

Datum:

Gebäudeplaner:

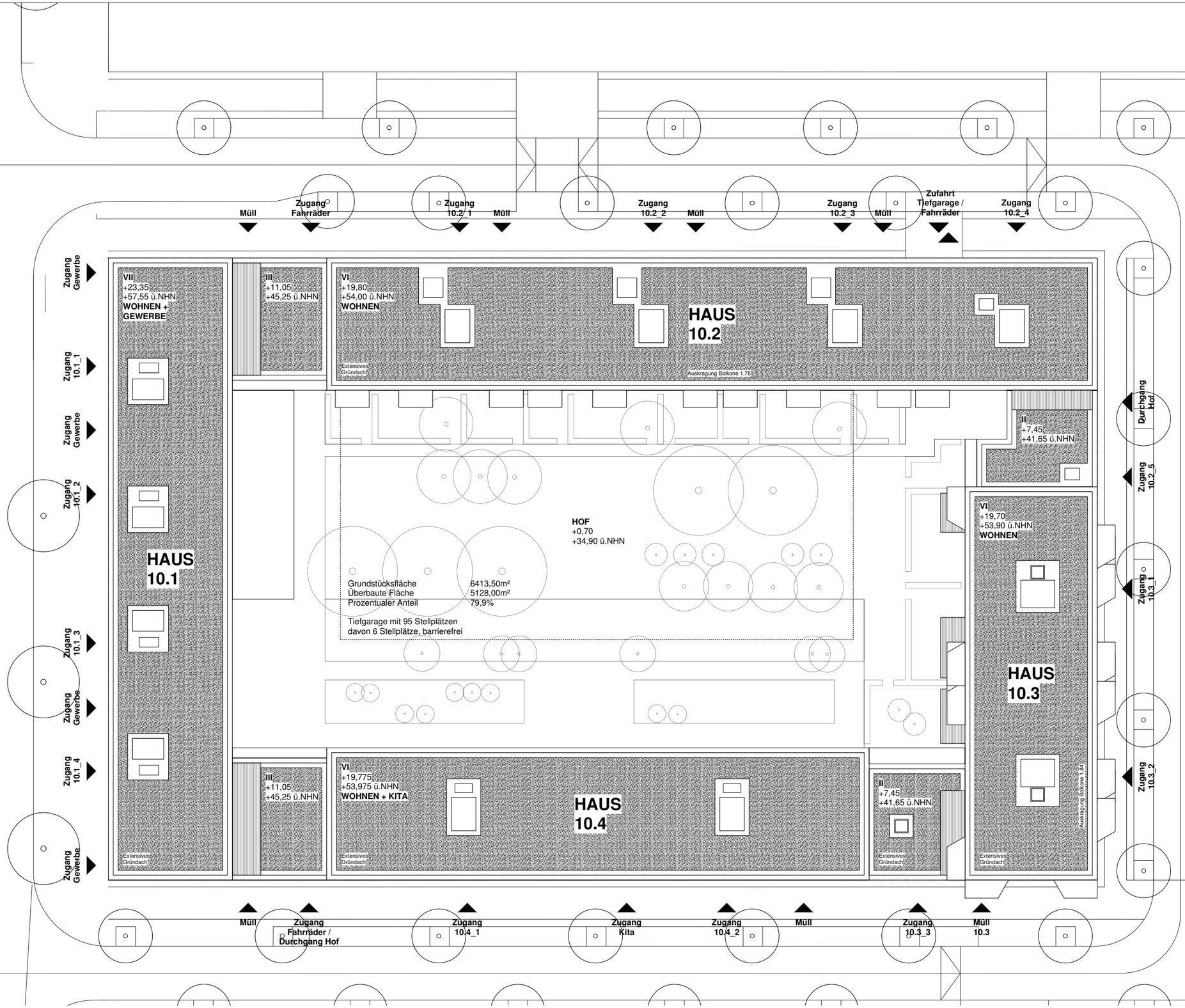
Arge ECB
zanderroth architekten
ZOOMARCHITEKTEN GmbH

zanderroth architekten
Dunckerstraße 63, 10439 Berlin
Fon: 030 40 50 57 6 - 0
Fax: 030 40 50 57 6 - 10
www.zanderroth.de

ZOOMARCHITEKTEN GmbH
Brunnenstraße 192, 10119 Berlin
Fon: 030 44 31 23 6 - 0
Fax: 030 44 31 23 6 - 29
www.zoomarchitekten.de

Freigabe:

Datum:



Anlage 4b / Nutzung Dach

Legende:

Höhenkoten

±0,00 (38,16m ü.NHN)

3,55 OK fertiger Fußboden
3,41 OK Rohboden

OKFF

OKRB

Die Fensterkoten in den Schnitten beziehen sich von OK roher Brüstung (RBR) bis UK roher Sturz (RST)

Sämtliche Tür- Sturzhöhen beziehen sich von OK fertig Fußboden (OKFF) bis UK rohe Decke

Raumstempel

Raumstempel Grundriss

Nr.	Größe
Raumbezeichnung	
Bodenbelag	
Estrich	

Raumstempel Deckenspiegel

Nr.	Größe
Raumbezeichnung	
Deckenart	
Abhanghöhe	

Türnummern

9.99|Türart

9.99|Türart Neubau

Fensternummern

9.99|Art

9.99|Art Neubau

Detailnummern FF021

LRH	Lichte Raumhöhe
OKFF	Oberkante Fertigfußboden
OKRB	Oberkante Rohfußboden
UK	Unterkante
OK	Oberkante
RBR	Rohbrüstung von OKFF
FFB	Fertigfußboden
101	Türöffnungsbreite Rohbau
213,5	Türhöhen von OKFF
BF	schwimmender Estrich, Bodenfliesen im Dünnbett
SP	schwimmender Estrich, Stabparkett
IP	schwimmender Estrich, Industrieparkett
W	schwimmender Estrich, Werkstein im Dickbett
WU	WU-Beton geglättet
BG	Beton gespachtelt, weiß gestrichen
PF	mineralischer Innenputz, Fliesenspiegel
P	mineralischer Innenputz, weiß gestrichen
GK	GK-Wand, gespachtelt, weiß gestrichen
WF	Wandfliesen im Dünnbett
KS	Kalksandstein, kein Innenputz, weiß gestrichen
RR	Regenrinne
DEH	Durchlauferhitzer
	Heizkörper 120/10, 100/10, 110/10
FR	Fallrohr
DD	Deckendurchbruch
WD	Wanddurchbruch
WS	Wandschlitz
FA	Fußbodenaussparung

Materialien

- Beton, bewehrt
- Beton, unbewehrt
- Dämmung
- Dämmung, trittfest
- Erdreich
- Frostschutzschicht
- Gitterrost
- Glas
- Holz
- Kalksandstein
- Kies
- Mauerwerk
- Mörtel
- Naturstein
- Rasen
- Sand
- Sauberlaufmatte
- Streckgitter

Bemerkungen:

- Alle Maße sind am Bau zu prüfen. Maßunstimmigkeiten sind sofort mit dem Architekten zu klären.
- Für die Einhaltung der Maße am Bau haftet allein der Auftragnehmer.
- Bei der Bauausführung sind die Planungen der Fachingenieure, sowie Angaben der Sonderfachleute zu beachten.
- Firmendetails und Ausführungszeichnungen gelten nur mit dem Genehmigungsvermerk des Architekten.
- Die Koordinierungspflicht des Auftragnehmers bleibt unberührt.
- Die Höhenkoten sind auf OKFF bezogen. Abweichungen sind entsprechend vermerkt.
- Der Auftragnehmer ist verpflichtet, Zeichnungen in technischer Hinsicht verantwortlich zu prüfen. Hierzu gehören auch die den Innenausbau betreffenden gültigen, vollständigen Pläne des Fachplaners.
- Unterschiede zwischen den Statikzeichnungen und den Architektenplänen sind unverzüglich dem Architekten anzuzeigen.
- Konstruktions- und fertigungstechnische Bedenken sind dem Architekten und der Bauleitung rechtzeitig vor Ausführungsbeginn schriftlich mitzuteilen und zu begründen.

Index	Datum	gez.	Art der Änderung
B	11.11.14	jo	Korrektur Gebäudehöhen 10.1 + 10.2

Projekt:

ECB
Europacity Berlin -
Stadthafenquartier Süd
Baufeld 10 / Gebäude 10.3 +
Tiefgarage 10.5

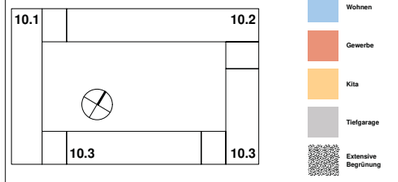
Plan-Nr.:

B10_AZZ_3_-_----_Z07_---_P-_B

Planinhalt:

Schemagrundriss Dachaufsicht

Übersichtsplan:



Änderungsdatum: **11.11.2014**

Erstellungsdatum: 12.08.2014

Gezeichnet: ZA | jo

Maßstab: 1:200

Blattgröße: A1

Dateiname: ECB_20141104_E.vwx

Bauherr:

Stadthafenquartier Europacity Berlin GmbH & Co. KG

CA Immo Deutschland GmbH
Europa-Allee 22
60327 Frankfurt

Freigabe:

Datum:

Gebäudeplaner:

Arge ECB
zanderroth architekten
ZOOMARCHITEKTEN GmbH

zanderroth architekten
Dunckerstraße 63, 10439 Berlin
Fon: 030 40 50 57 6 - 0
Fax: 030 40 50 57 6 - 10
www.zanderroth.de

ZOOMARCHITEKTEN GmbH
Brunnenstraße 192, 10119 Berlin
Fon: 030 44 31 23 6 - 0
Fax: 030 44 31 23 6 - 29
www.zoomarchitekten.de

Freigabe:

Datum:

Anlage 4c / Ansicht Nordost



Bauvorhaben
Stadthafenquartier Berlin Baufelder 11 + 12

Baufeld / Gebäude	Projektphase
11/12	3

Planinhalt
Ansicht Nordost

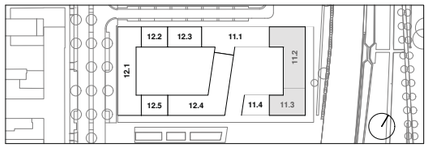
Projektbezugskote
±0,00 = +34,24üNN

Plannummer

SHQ	DU	3	---	----	ANO	---	H4	-
Projekt	Planer	Phase	Bauteil	Inhalt	Planart	Bereich	Status	Index

zugehöriger Plan des Architekten:

Massstab	1:200	Freigabevermerk Bauherr:
Blattgrösse	A3+ (594 x 297)	
Datum	11.11.2014	
gezeichnet		Freigabevermerk Architekt:
geprüft		



Bauherr

Stadthafenquartier Europacity Berlin GmbH & Co. Kg
Eine Gesellschaft von
CA Immo Deutschland GmbH und Hamburg Team Gesellschaft für Projektentwicklung mbH

Hamburg Team
Oranienburgerstr. 86a
10178 Berlin
Tel.: +49 (30) 6096095 - 0
Fax: +49 (30) 6096095 - 45
info@hamburgteam.de
www.hamburgteam.de

CA Immo Deutschland GmbH
Joachimstaler Str. 20
10719 Berlin
Tel.: +49 (30) 26 10 14 12
Fax: +49 (69) 76 80 67 94 12

Architekten

Bieling Architekten
Poststraße 25
20354 Hamburg
Tel.: +49 (40) 23 51 499 - 0
Fax: +49 (40) 23 51 499 - 15
info@bieling-architekten.de
www.bieling-architekten.de

Max Dudler
Oranienplatz 4
10999 Berlin
Tel.: +49 (30) 615 10 73
Fax: +49 (30) 614 50 71
info@maxdudler.de
www.maxdudler.de

Lorenzen Architekten GmbH
Waldemarstraße 33A
10999 Berlin
Tel.: +49 (30) 33 98 85 86 - 0
Fax: +49 (30) 33 98 85 86 - 9
info@lorenzen-architekten.de
www.lorenzen-architekten.de

Anlage 4c / Ansicht Nordwest



Bauvorhaben
Stadthafenquartier Berlin Baufelder 11 + 12

Baufeld / Gebäude	Projektphase
11/12	3

Planinhalt
Ansicht Nordwest

Projektbezugskote
±0,00 = +34,24üNN

Plannummer

SHQ	DU	3	---	----	ANW	---	H4	-
Projekt	Planer	Phase	Bauteil	Inhalt	Planart	Bereich	Status	Index

zugehöriger Plan des Architekten:

Massstab	1:200	Freigabevermerk Bauherr:
Blattgrösse	A3++ (978 x 297)	
Datum	11.11.2014	
gezeichnet		Freigabevermerk Architekt:
geprüft		



Bauherr

Stadthafenquartier Europacity Berlin GmbH & Co. Kg
Eine Gesellschaft von
CA Immo Deutschland GmbH und Hamburg Team Gesellschaft für Projektentwicklung mbH

Hamburg Team
Oranienburgerstr. 86a
10178 Berlin
Tel.: +49 (30) 6096095 - 0
Fax: +49 (30) 6096095 - 45
info@hamburgteam.de
www.hamburgteam.de

CA Immo Deutschland GmbH
Joachimstaler Str. 20
10719 Berlin
Tel.: +49 (30) 26 10 14 12
Fax: +49 (69) 76 80 67 94 12

Architekten

Bieling Architekten
Poststraße 25
20354 Hamburg
Tel.: +49 (40) 23 51 499 - 0
Fax: +49 (40) 23 51 499 - 15
info@bieling-architekten.de
www.bieling-architekten.de

Max Dudler
Oranienplatz 4
10999 Berlin
Tel.: +49 (30) 615 10 73
Fax: +49 (30) 614 50 71
info@maxdudler.de
www.maxdudler.de

Lorenzen Architekten GmbH
Waldemarstraße 33A
10999 Berlin
Tel.: +49 (30) 33 98 85 86 - 0
Fax: +49 (30) 33 98 85 86 - 9
info@lorenzen-architekten.de
www.lorenzen-architekten.de

Anlage 4c / Ansicht Südost



Bauvorhaben
Stadthafenquartier Berlin Baufelder 11 + 12

Baufeld / Gebäude	Projektphase
11/12	3

Planinhalt
Ansicht Südost

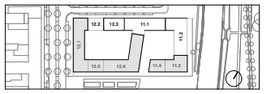
Projektbezugskote
±0,00 = +34,24üNN

Plannummer

SHQ	DU	3	---	----	ASO	---	H4	-
Projekt	Planer	Phase	Bauteil	Inhalt	Planart	Bereich	Status	Index

zugehöriger Plan des Architekten:

Massstab	1:200	Freigabevermerk Bauherr:
Blattgrösse	A3++ (978 x 297)	
Datum	11.11.2014	
gezeichnet		Freigabevermerk Architekt:
geprüft		



Bauherr

Stadthafenquartier Europacity Berlin GmbH & Co. Kg
Eine Gesellschaft von
CA Immo Deutschland GmbH und Hamburg Team Gesellschaft für Projektentwicklung mbH

Hamburg Team
Oranienburgerstr. 86a
10178 Berlin
Tel.: +49 (30) 6096095 - 0
Fax: +49 (30) 6096095 - 45
info@hamburgteam.de
www.hamburgteam.de

CA Immo Deutschland GmbH
Joachimstaler Str. 20
10719 Berlin
Tel.: +49 (30) 26 10 14 12
Fax: +49 (69) 76 80 67 94 12

Architekten

Bieling Architekten
Poststraße 25
20354 Hamburg
Tel.: +49 (40) 23 51 499 - 0
Fax: +49 (40) 23 51 499 - 15
info@bieling-architekten.de
www.bieling-architekten.de

Max Dudler
Oranienplatz 4
10999 Berlin
Tel.: +49 (30) 615 10 73
Fax: +49 (30) 614 50 71
info@maxdudler.de
www.maxdudler.de

Lorenzen Architekten GmbH
Waldemarstraße 33A
10999 Berlin
Tel.: +49 (30) 33 98 85 86 - 0
Fax: +49 (30) 33 98 85 86 - 9
info@lorenzen-architekten.de
www.lorenzen-architekten.de

Anlage 4c / Ansicht Südwest



Bauvorhaben
Stadthafenquartier Berlin Baufelder 11 + 12

Baufeld / Gebäude	Projektphase
11/12	3

Planinhalt
Ansicht Südwest

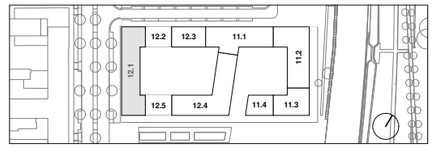
Projektbezugskote
±0,00 = +34,24üNN

Plannummer

SHQ	DU	3	---	----	ASW	---	H3	-
Projekt	Planer	Phase	Bauteil	Inhalt	Planart	Bereich	Status	Index

zugehöriger Plan des Architekten:

Massstab	1:200	Freigabevermerk Bauherr:
Blattgrösse	A3+ (594 x 297)	
Datum	01.09.2014	
gezeichnet		Freigabevermerk Architekt:
geprüft		



Bauherr

Stadthafenquartier Europacity Berlin GmbH & Co. Kg
Eine Gesellschaft von
CA Immo Deutschland GmbH und Hamburg Team Gesellschaft für Projektentwicklung mbH

Hamburg Team
Oranienburgerstr. 86a
10178 Berlin
Tel.: +49 (30) 6096095 - 0
Fax: +49 (30) 6096095 - 45
info@hamburgteam.de
www.hamburgteam.de

CA Immo Deutschland GmbH
Joachimstaler Str. 20
10719 Berlin
Tel.: +49 (30) 26 10 14 12
Fax: +49 (69) 76 80 67 94 12

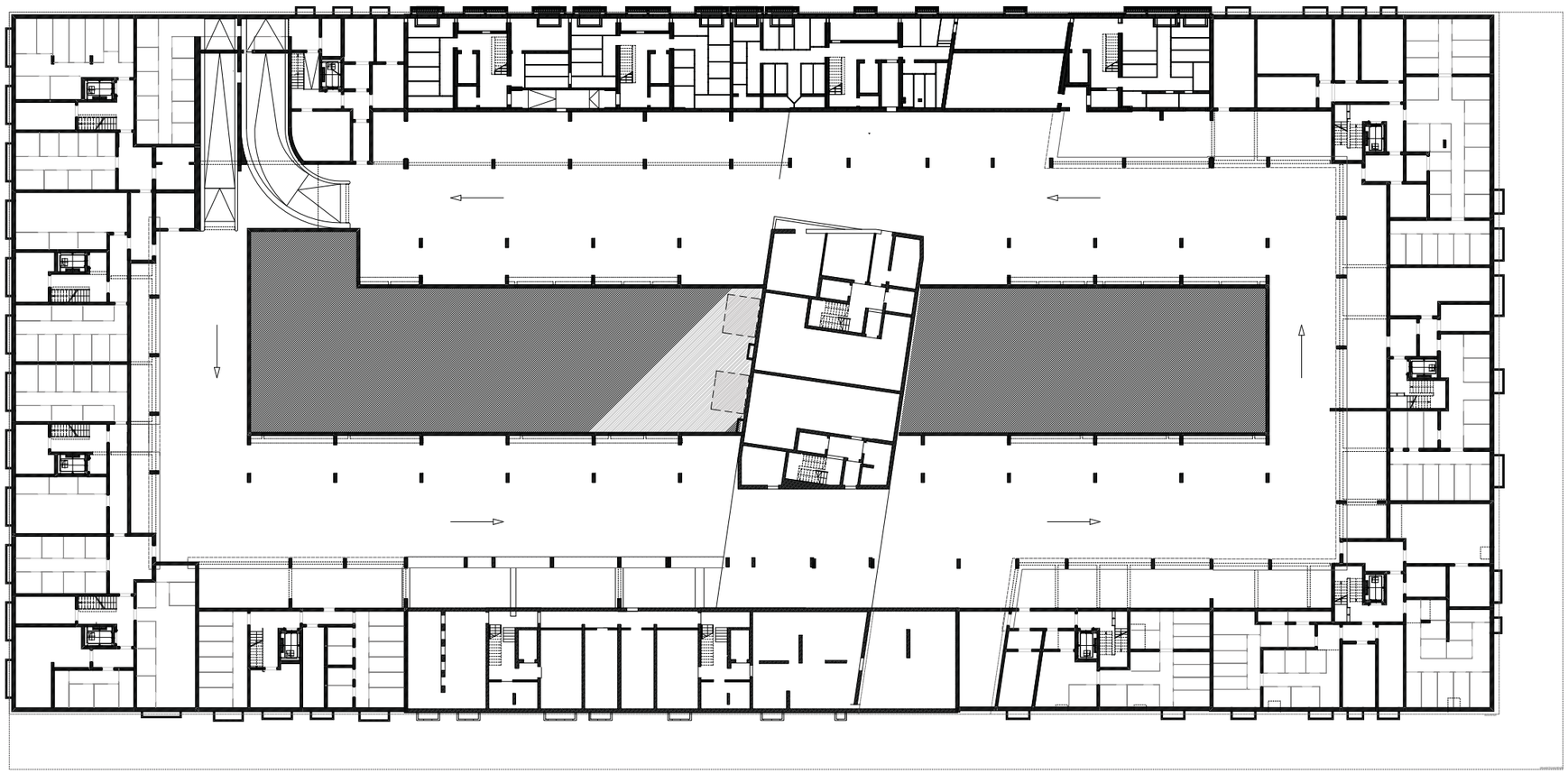
Architekten

Bieling Architekten
Poststraße 25
20354 Hamburg
Tel.: +49 (40) 23 51 499 - 0
Fax: +49 (40) 23 51 499 - 15
info@bieling-architekten.de
www.bieling-architekten.de

Max Dudler
Oranienplatz 4
10999 Berlin
Tel.: +49 (30) 615 10 73
Fax: +49 (30) 614 50 71
info@maxdudler.de
www.maxdudler.de

Lorenzen Architekten GmbH
Waldemarstraße 33A
10999 Berlin
Tel.: +49 (30) 33 98 85 86 - 0
Fax: +49 (30) 33 98 85 86 - 9
info@lorenzen-architekten.de
www.lorenzen-architekten.de

Anlage 4c / Nutzung UG



Brandschutz	
EI30	Feuerwiderstand
E30	Rauchwiderstand
RWA	Rauchwärmeabzug
NA	Notausgang
BM	Brandmelder
FL	Feuerlöscher
SLTR	Steigleitung trocken

Bauteile	
FB	Fertigboden
RB	Rohboden
FD	Fertigdecke
RD	Rohdecke
UZ	Unterzug
OZ	Oberzug
W	Wand
FBR	Fertigbrüstung
RBR	Rohbrüstung
FST	Fertigsturz
RST	Rohsturz
FSW	Fertigschwelle
RSW	Rohschwelle
WD	Wanddurchbruch
BD	Bodendurchbruch
DD	Deckendurchbruch
ESG	Einfachsicherheitsglas
VSG	Verbundsicherheitsglas
DoBo	Doppelboden
AhD	Abhangdecke
DE	Dacheinlauf
BE	Bodeneinlauf
OL	Oberlicht
TF	Trennfuge
BPL	Bodenplatte

Höhenangaben		
OK	Oberkante	
UK	Unterkante	
VK	Vorderkante	
VSP	Versprung	
Fensterhöhen:	OK RBR bis UK RST	
Lichte Raumhöhen:	OK FB bis UK FD	
Türhöhen:	OK FB bis UK RST	
Türbreite:	Baurichtmass	
Höhenkoten	OKFB	
	OKRB	OKRB (Bestand)
	UKFD	
	UKRD	OKRB (Neu)

Gebäudeschnitte

Detailverweise

Materialien
Stahlbeton
Betonfertigteil
Mauerwerk
Naturstein
Gipskarton
Holzwerkstoff
Wärmedämmung mineralisch
Wärmedämmung hochdämmend
Stahl

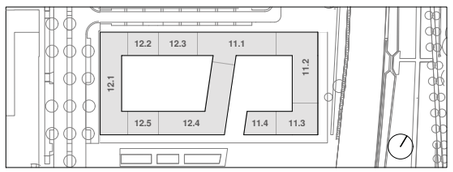
Alle Maße sind am Bau zu prüfen. Maßunstimmigkeiten sind sofort mit dem Architekten zu klären. Für Maßfehler haftet allein der Auftragnehmer. Bei der Bauausführung sind die Planungen der Fachingenieure und die Angaben der Sonderfachleute zu beachten. Firmendetails und -ausführungszeichnungen gelten nur mit dem Genehmigungs-Vermerk des Architekten. Die Koordinierungspflicht des Auftragnehmers bleibt unberührt. Höhenangaben sind auf OKFF bezogen. Abweichungen hiervon sind entsprechend vermerkt.

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, Zeichnungen in technischer Hinsicht verantwortlich zu prüfen. Hierzu gehören auch gültige, vollständige Pläne von Fachplanern. Konstruktions- und fertigungstechnische Bedenken sind Architekten und Bauleitung rechtzeitig vor Ausführungsbeginn schriftlich mitzuteilen und zu begründen.
Alle Bauteile sind - wenn nicht besonders erwähnt – in sich und zueinander rechtwinklig anzuordnen. Aneinandergrenzende Elemente sind zur Formulierung ihrer körperhaften Erscheinung flächenbündig und fluchtgerecht auszuführen. Die exakte Aufnahme von Referenzkanten anderer Bauteile dient der Lesbarkeit baulicher Zusammenhänge und kann - soweit funktionale Zusammenhänge nicht entgegenstehen - Vorrang vor maßlichen Angaben erhalten.
Bauteile sind in der Regel mittig, symmetrisch oder in gleichmäßigen Teilungen anzuordnen.So sind Einbauteile bei beidseitig geschlauteten Abstandsmaßen grundsätzlich mittig anzuordnen.
Das Bauwerk ist durch ein räumliches Raster gegliedert. Nach Erstellung des Rohbaus sind abschnittsweise Bezugspunkte festzulegen, welche das Bauwerk in Segmente unterteilen. Aufgrund von Rohbautoleranzen oder Anschlüssen an andere Bauteile kommt es so zu differierenden Abschnittslängen, der Abschnittsraster muß dann tallweise angepaßt werden. Ausbau-Elemente werden in ihrer Lage nach Raster-Bezugspunkten positioniert. Beilage müssen so abschnittweise gleichmäßig ausgerichtet oder zugeschnitten werden.
Die Fugenbreite beträgt generell 10 mm bei Material- sowie Bauteilwechsel, zu Einbauten, zum Randabschluß und für Dehnungsfugen. Es sind Ausschnitte mit hinterlegter Fugenausbildung und entsprechender Unterkonstruktion zum oberflächenbündigen Einbau von z.B. Türen oder Leuchten auszubilden.
Kanten sind generell scharfgeschnitten - mit minimalstmöglicher Ausrundung oder Fase - auszuführen.

Index	Datum	gez	Änderung

Bauvorhaben	Plannummer								
Stadthafenquartier Berlin **Baufelder 11 + 12**	**SHQ**	**DU**	**3**	**---**	**----**	**G-1**	**---**	**H3**	**-**
	Projekt	Planer	Phase	Baufeld / Gebäude	Inhalt	Planart	Bereich	Status	Index

Baufeld / Gebäude	Projektphase	zugehöriger Plan des Architekten:	
11/12	3	Massstab 1:200	Freigabevermerk Bauherr:
Planinhalt		Blattgrösse A1 Übergröße (1051x594)	
Grundriss Untergeschoss		Datum 01.09.2014	
		gezeichnet	Freigabevermerk Architekt:
Projektbezugskote ±0,00=+34,240NN		geprüft	



Bauherr

Stadthafenquartier Europacity Berlin GmbH & Co. Kg
Eine Gesellschaft von
CA Immo Deutschland GmbH und Hamburg Team Gesellschaft für Projektentwicklung mbH

HAMBURG TEAM

Hamburg Team
Mittelstorplatz 1
20359 Hamburg
Tel.: +49 (40) 37 68 09 - 0
Fax: +49 (40) 37 68 09 - 29
info@hamburgteam.de
www.hamburgteam.de

CA IMMO

CA Immo Deutschland GmbH
Joachimstaler Str. 20
10719 Berlin
Tel.: +49 (30) 26 10 14 12
Fax: +49 (69) 76 80 67 94 12

Architekten

Bieling Architekten

Bieling Architekten
Poststraße 25
20354 Hamburg
Tel.: +49 (40) 23 51 499 - 0
Fax: +49 (40) 23 51 499 - 15
info@bieling-architekten.de
www.bieling-architekten.de

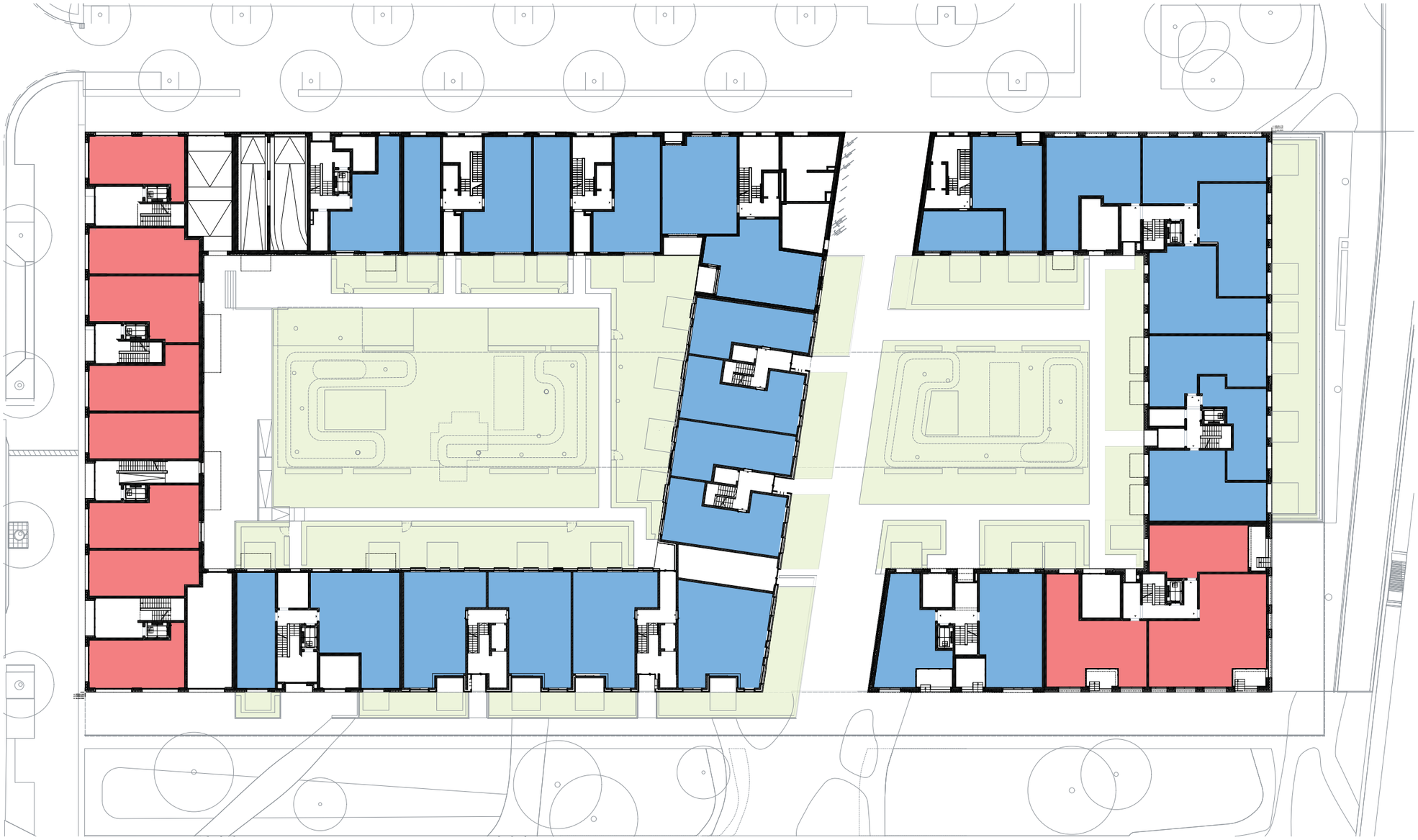
MAX DUDLER

Max Dudler
Oranienplatz 4
10999 Berlin
Tel.: +49 (30) 615 10 73
Fax: +49 (30) 614 50 71
info@maxdudler.de
www.maxdudler.de

LORENZEN ARCHITEKTEN

Lorenzen Architekten GmbH
Waldemarstraße 33A
10999 Berlin
Tel.: +49 (30) 33 98 85 86 - 0
Fax: +49 (30) 33 98 85 86 - 9
info@lorenzen-architekten.de
www.lorenzen-architekten.de

Anlage 4c / Nutzung EG



gewerbliche Nutzung
(nur im Erdgeschoss in den BT. 12.1 und 11.3)

Wohnen
(in den Obergeschossen nur Wohnnutzung)

Brandschutz	
EI30	Feuerwiderstand
E30	Rauchwiderstand
RWA	Rauchwärmeabzug
NA	Notausgang
BM	Brandmelder
FL	Feuerlöscher
SLTR	Steigleitung trocken
Bauteile	
FB	Fertigboden
RB	Rohboden
FD	Fertigdecke
RD	Rohdecke
UZ	Unterzug
OZ	Oberzug
W	Wand
FBR	Fertigbrüstung
RBR	Rohbrüstung
FST	Fertigsturz
RST	Rohsturz
FSW	Fertigschwelle
RSW	Rohschwelle
WD	Wanddurchbruch
BD	Bodendurchbruch
DD	Deckendurchbruch
ESG	Einfachsicherheitsglas
VSG	Verbundsicherheitsglas
DoBo	Doppelboden
AhD	Abhangdecke
DE	Dacheinlauf
BE	Bodeneinlauf
OL	Oberlicht
TF	Trennfuge
BPL	Bodenplatte

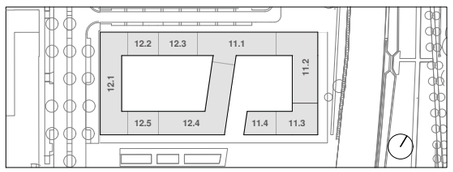
Höhenangaben		
OK	Oberkante	
UK	Unterkante	
VK	Vorderkante	
VSP	Versprung	
Fensterhöhen:	OK RBR bis UK RST	
Lichte Raumhöhen:	OK FB bis UK FD	
Türhöhen:	OK FB bis UK RST	
Türbreite:	Baurichtmass	
Höhenkoten	OKFB	
	OKRB	OKRB (Bestand)
	UKFD	OKRB (Neu)
	UKRD	
Gebäudeschnitte		
Detailverweise		
Materialien		
	Stahlbeton	
	Betonfertigteil	
	Mauerwerk	
	Naturstein	
	Gipskarton	
	Holzwerkstoff	
	Wärmedämmung mineralisch	
	Wärmedämmung hochdämmend	
	Stahl	

Alle Maße sind am Bau zu prüfen. Maßunstimmigkeiten sind sofort mit dem Architekten zu klären. Für Maßfehler haftet allein der Auftragnehmer. Bei der Bauausführung sind die Planungen der Fachingenieure und die Angaben der Sonderfachleute zu beachten. Firmendetails und -ausführungszeichnungen gelten nur mit dem Genehmigungs-Vermerk des Architekten. Die Koordinierungspflicht des Auftragnehmers bleibt unberührt. Höhenangaben sind auf OKFF bezogen. Abweichungen hiervon sind entsprechend vermerkt.

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, Zeichnungen in technischer Hinsicht verantwortlich zu prüfen. Hierzu gehören auch gültige, vollständige Pläne von Fachplanern. Konstruktions- und fertigungstechnische Bedenken sind Architekten und Bauleitung rechtzeitig vor Ausführungsbeginn schriftlich mitzuteilen und zu begründen.
Alle Bauteile sind - wenn nicht besonders erwähnt – in sich und zueinander rechtwinklig anzuordnen. Aneinandergrenzende Elemente sind zur Formulierung ihrer klargehaltenen Erscheinung flächenbündig und fluchtgerecht auszuführen. Die exakte Aufnahme von Referenzkanten anderer Bauteile dient der Ladbarkeit baulicher Zusammenhänge und kann - soweit funktionale Zusammenhänge nicht entgegenstehen - Vorrang vor maßlichen Angaben erhalten.
Bauteile sind in der Regel mittig, symmetrisch oder in gleichmäßigen Teilungen anzuordnen.So sind Einbauteile bei beidseitig gleichtaxierenden Abstandsmaßen grundsätzlich mittig anzuordnen.
Das Bauwerk ist durch ein räumliches Raster gegliedert. Nach Erstellung des Rohbaus sind abschnittsweise Bezugspunkte festzulegen, welche das Bauwerk in Segmente unterteilen. Aufgrund von Rohbautoleranzen oder Anschlüssen an andere Bauteile kommt es so zu differierenden Abschnittslängen, der Abschnittsraster muß dann teilweise angepaßt werden. Ausbau-Elemente werden in ihrer Lage nach Raster-Bezugspunkten positioniert. Beläge müssen so abschnittweise gleichmäßig ausgerichtet oder zugeschnitten werden.
Die Fugenbreite beträgt generell 10 mm bei Material- sowie Bauteilwechsel, zu Einbauten, zum Randabschluß und für Dehnungsfugen. Es sind Ausschnitte mit hinterlegter Fugenausbildung und entsprechender Unterkonstruktion zum oberflächenbündigen Einbau von z.B. Türen oder Leuchten auszubilden.
Kanten sind generell scharfgeschnitten - mit minimalstmöglicher Ausrundung oder Fase - auszuführen.

Index	Datum	gez.	Änderung

Bauvorhaben		Plannummer								
Stadthafenquartier Berlin Baufelder 11 + 12		SHQ	DU	3	---		----	G00	---	H3	-
		Projekt	Planer	Phase	Baufeld / Gebäude		Inhalt	Planart	Bereich	Status	Index
Baufeld / Gebäude	Projektphase	zugehöriger Plan des Architekten:									
11/12	3	Massstab	1:200			Freigabevermerk Bauherr:					
Planinhalt		Blattgrösse	A1 Übergröße (1051x594)								
Grundriss Erdgeschoss		Datum	01.09.2014								
		gezeichnet				Freigabevermerk Architekt:					
Projektbezugskote ±0,00=+34,240NN		geprüft									



Bauherr

Stadthafenquartier Europacity Berlin GmbH & Co. Kg
Eine Gesellschaft von
CA Immo Deutschland GmbH und Hamburg Team Gesellschaft für Projektentwicklung mbH

Hamburg Team
Mittelstrplatz 1
20359 Hamburg
Tel.: +49 (40) 37 68 09 - 0
Fax: +49 (40) 37 68 09 - 29
info@hamburgteam.de
www.hamburgteam.de

CA Immo Deutschland GmbH
Joachimstaler Str. 20
10719 Berlin
Tel.: +49 (30) 26 10 14 12
Fax: +49 (69) 76 80 67 94 12

Architekten

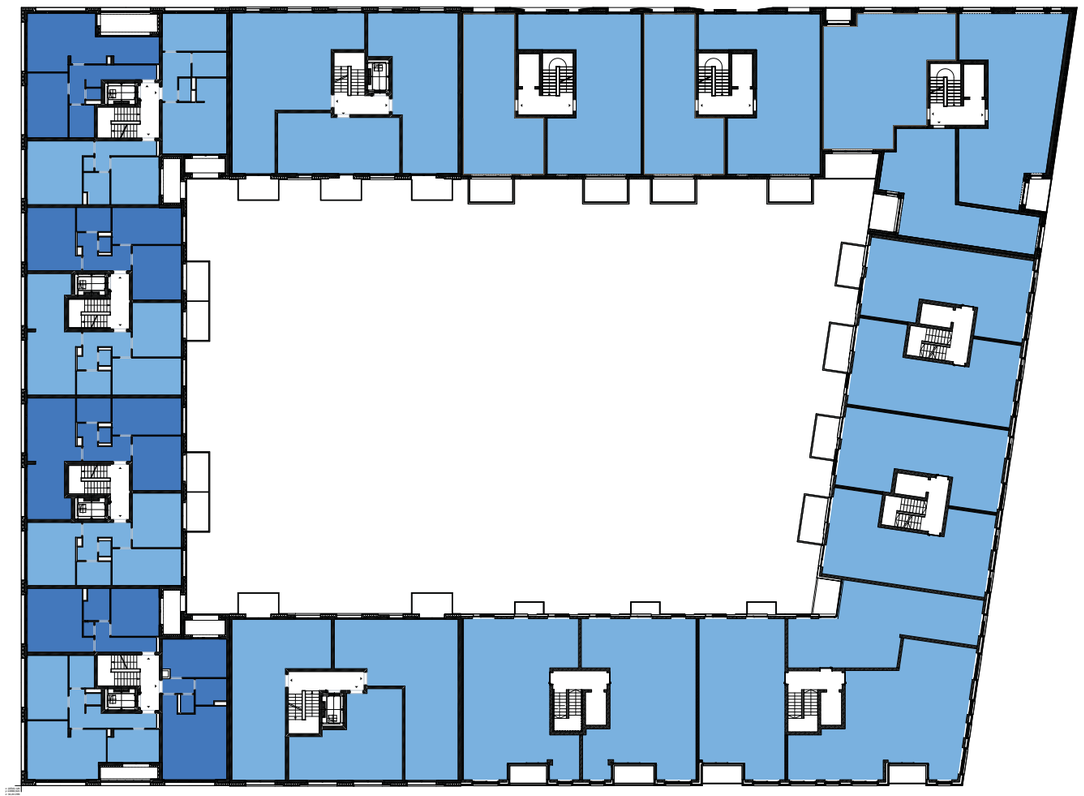
Bieling Architekten

Bieling Architekten
Poststraße 25
20354 Hamburg
Tel.: +49 (40) 23 51 499 - 0
Fax: +49 (40) 23 51 499 - 15
info@bieling-architekten.de
www.bieling-architekten.de

Max Dudler
Oranienplatz 4
10999 Berlin
Tel.: +49 (30) 615 10 73
Fax: +49 (30) 614 50 71
info@maxdudler.de
www.maxdudler.de

Lorenzen Architekten GmbH
Waldemarstraße 33A
10999 Berlin
Tel.: +49 (30) 33 98 85 86 - 0
Fax: +49 (30) 33 98 85 86 - 9
info@lorenzen-architekten.de
www.lorenzen-architekten.de

Anlage 4c / Nutzung 1. OG





Brandschutz	
EI30	Feuerwiderstand
E30	Rauchwiderstand
RWA	Rauchwärmeabzug
NA	Notausgang
BM	Brandmelder
FL	Feuerlöscher
SLTR	Steigleitung trocken
Bauteile	
FB	Fertigboden
RB	Rohboden
FD	Fertigdecke
RD	Rohdecke
UZ	Unterzug
OZ	Oberzug
W	Wand
FBR	Fertigbrüstung
RBR	Rohbrüstung
FST	Fertigsturz
RST	Rohsturz
FSW	Fertigschwelle
RSW	Rohschwelle
WD	Wanddurchbruch
BD	Bodendurchbruch
DD	Deckendurchbruch
ESG	Einfachsicherheitsglas
VSG	Verbundsicherheitsglas
DoBo	Doppelboden
AhD	Abhangdecke
DE	Dacheinlauf
BE	Bodeneinlauf
OL	Oberlicht
TF	Trennfuge
BPL	Bodenplatte

Höhenangaben		
OK	Oberkante	
UK	Unterkante	
VK	Vorderkante	
VSP	Versprung	
Fensterhöhen:	OK RBR bis UK RST	
Lichte Raumhöhen:	OK FB bis UK FD	
Türhöhen:	OK FB bis UK RST	
Türbreite:	Baurichtmass	
Höhenkoten	OKFB	
	OKRB	OKRB (Bestand)
	UKFD	
	UKRD	OKRB (Neu)

Gebäudeschnitte

Detailverweise

Materialien

- Stahlbeton
- Betonfertigteil
- Mauerwerk
- Naturstein
- Gipskarton
- Holzwerkstoff
- Wärmedämmung mineralisch
- Wärmedämmung hochdämmend
- Stahl

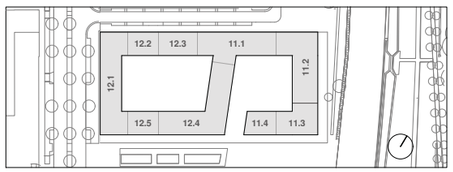
Alle Maße sind am Bau zu prüfen. Maßunstimmigkeiten sind sofort mit dem Architekten zu klären. Für Maßfehler haftet allein der Auftragnehmer. Bei der Bauausführung sind die Planungen der Fachingenieure und die Angaben der Sonderfachleute zu beachten. Firmendetails und -ausführungszeichnungen gelten nur mit dem Genehmigungs-Vermerk des Architekten. Die Koordinierungspflicht des Auftragnehmers bleibt unberührt. Höhenangaben sind auf OKFF bezogen. Abweichungen hiervon sind entsprechend vermerkt.

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, Zeichnungen in technischer Hinsicht verantwortlich zu prüfen. Hierzu gehören auch gültige, vollständige Pläne von Fachplanern. Konstruktions- und fertigungstechnische Bedenken sind Architekten und Bauleitung rechtzeitig vor Ausführungsbeginn schriftlich mitzuteilen und zu begründen.
Alle Bauteile sind - wenn nicht besonders erwähnt – in sich und zueinander rechtwinklig anzuordnen. Aneinandergrenzende Elemente sind zur Formulierung ihrer klargehaltenen Erscheinung flächenbündig und fluchtgerecht auszuführen. Die exakte Aufnahme von Referenzkanten anderer Bauteile dient der Ladbarkeit baulicher Zusammenhänge und kann - soweit funktionale Zusammenhänge nicht entgegenstehen - Vorrang vor maßlichen Angaben erhalten.
Bauteile sind in der Regel mittig, symmetrisch oder in gleichmäßigen Teilungen anzuordnen.So sind Einbauteile bei beidseitig geschlauteten Abstandsmaßen grundsätzlich mittig anzuordnen.
Das Bauwerk ist durch ein räumliches Raster gegliedert. Nach Erstellung des Rohbaus sind abschnittsweise Bezugspunkte festzulegen, welche das Bauwerk in Segmente unterteilen. Aufgrund von Rohbautoleranzen oder Anschlüssen an andere Bauteile kommt es so zu differierenden Abschnittslängen, der Abschnittsraster muß dann teilweise angepaßt werden. Ausbau-Elemente werden in ihrer Lage nach Raster-Bezugspunkten positioniert. Beilage müssen so abschnittsweise gleichmäßig ausgerichtet oder zugeschnitten werden.
Die Fugenbreite beträgt generell 10 mm bei Material- sowie Bauteilwechsel, zu Einbauten, zum Randabschluß und für Dehnungsfugen. Es sind Ausschnitte mit hinterlegter Fugenausbildung und entsprechender Unterkonstruktion zum oberflächenbündigen Einbau von z.B. Türen oder Leuchten auszubilden.
Kanten sind generell scharfgeschnitten - mit minimalstmöglicher Ausrundung oder Fase - auszuführen.

Index	Datum	gez	Änderung

Bauvorhaben	Plannummer								
Stadthafenquartier Berlin Baufelder 11 + 12	**SHQ**	**DU**	**3**	**---**	**----**	**G01**	**---**	**H3**	**-**
	Projekt	Planer	Phase	Baufeld / Gebäude	Inhalt	Planart	Bereich	Status	Index

Baufeld / Gebäude	Projektphase	zugehöriger Plan des Architekten:		
11/12	3	Massstab	1:200	Freigabevermerk Bauherr:
Planinhalt		Blattgrösse	A1 Übergröße (1051x594)	
Grundriss 1.Obergeschoss		Datum	01.09.2014	
		gezeichnet		Freigabevermerk Architekt:
Projektbezugskote ±0,00=+34,240NN		geprüft		



Bauherr

Stadthafenquartier Europacity Berlin GmbH & Co. Kg
Eine Gesellschaft von
CA Immo Deutschland GmbH und Hamburg Team Gesellschaft für Projektentwicklung mbH

Hamburg Team
Mittelstraße 1
20359 Hamburg
Tel.: +49 (40) 37 68 09 - 0
Fax: +49 (40) 37 68 09 - 29
info@hamburgteam.de
www.hamburgteam.de

CA Immo Deutschland GmbH
Joachimstaler Str. 20
10719 Berlin
Tel.: +49 (30) 26 10 14 12
Fax: +49 (69) 76 80 67 94 12

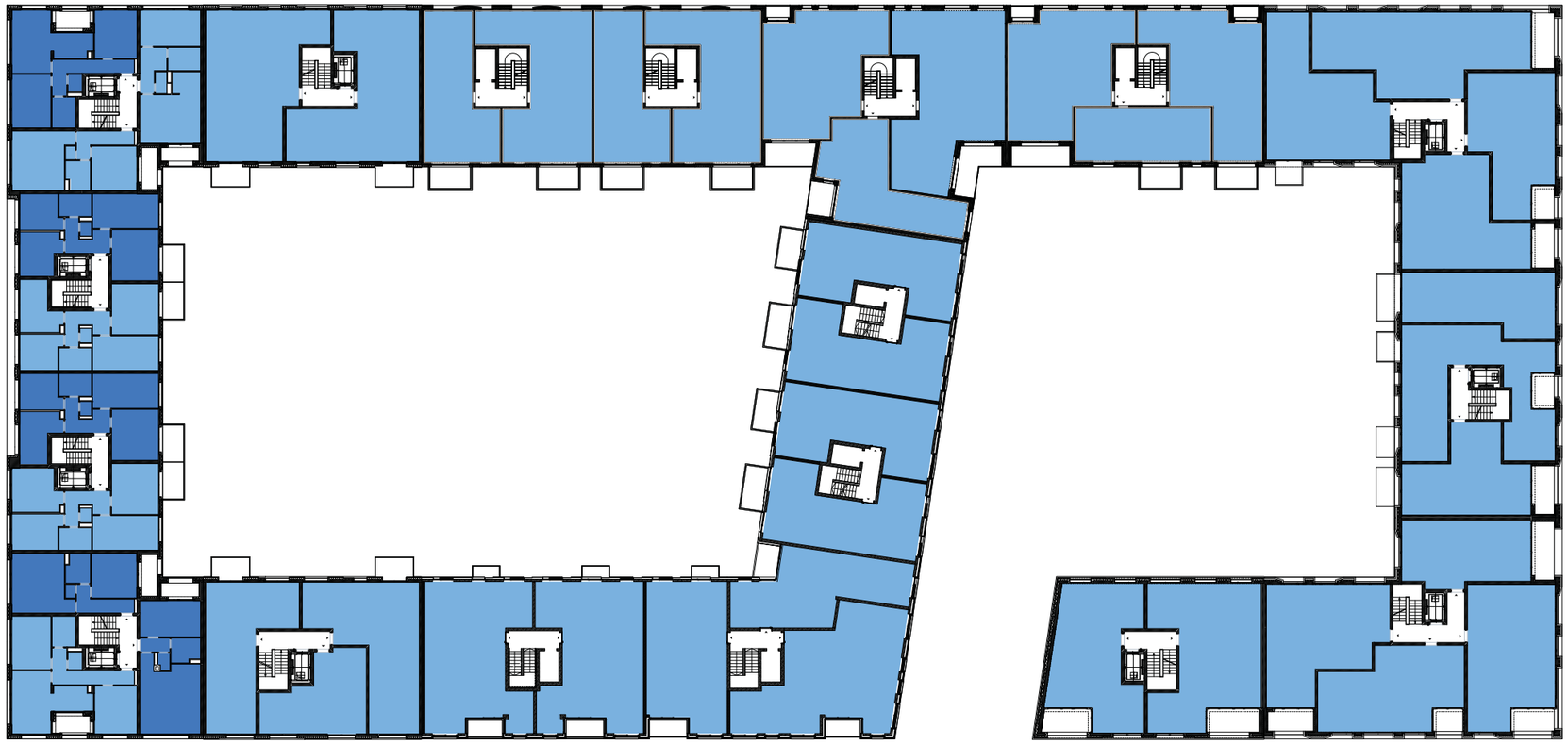
Architekten

Bieling Architekten
Poststraße 25
20354 Hamburg
Tel.: +49 (40) 23 51 499 - 0
Fax: +49 (40) 23 51 499 - 15
info@bieling-architekten.de
www.bieling-architekten.de

Max Dudler
Oranienplatz 4
10999 Berlin
Tel.: +49 (30) 615 10 73
Fax: +49 (30) 614 50 71
info@maxdudler.de
www.maxdudler.de

Lorenzen Architekten GmbH
Waldemarstraße 33A
10999 Berlin
Tel.: +49 (30) 33 98 85 86 - 0
Fax: +49 (30) 33 98 85 86 - 9
info@lorenzen-architekten.de
www.lorenzen-architekten.de

Anlage 4c / Nutzung 3. OG



Brandschutz	
EI30	Feuerwiderstand
E30	Rauchwiderstand
RWA	Rauchwärmeabzug
NA	Notausgang
BM	Brandmelder
FL	Feuerlöscher
SLTR	Steigleitung trocken
Bauteile	
FB	Fertigboden
RB	Rohboden
FD	Fertigdecke
RD	Rohdecke
UZ	Unterzug
OZ	Oberzug
W	Wand
FBR	Fertigbrüstung
RBR	Rohbrüstung
FST	Fertigsturz
RST	Rohsturz
FSW	Fertigschwelle
RSW	Rohschwelle
WD	Wanddurchbruch
BD	Bodendurchbruch
DD	Deckendurchbruch
ESG	Einfachsicherheitsglas
VSG	Verbundsicherheitsglas
DoBo	Doppelboden
AhD	Abhangdecke
DE	Dacheinlauf
BE	Bodeneinlauf
OL	Oberlicht
TF	Trennfuge
BPL	Bodenplatte

Höhenangaben		
OK	Oberkante	
UK	Unterkante	
VK	Vorderkante	
VSP	Versprung	
Fensterhöhen:	OK RBR bis UK RST	
Lichte Raumhöhen:	OK FB bis UK FD	
Türhöhen:	OK FB bis UK RST	
Türbreite:	Baurichtmass	
Höhenkoten	OKFB	
	OKRB	OKRB (Bestand)
	UKFD	
	UKRD	OKRB (Neu)

Gebäudeschnitte

Detailverweise

Materialien

- Stahlbeton
- Betonfertigteil
- Mauerwerk
- Naturstein
- Gipskarton
- Holzwerkstoff
- Wärmedämmung mineralisch
- Wärmedämmung hochdämmend
- Stahl

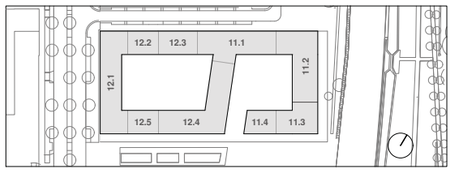
Alle Maße sind am Bau zu prüfen. Maßunstimmigkeiten sind sofort mit dem Architekten zu klären. Für Maßfehler haftet allein der Auftragnehmer. Bei der Bauausführung sind die Planungen der Fachingenieure und die Angaben der Sonderfachleute zu beachten. Firmendetails und -ausführungszeichnungen gelten nur mit dem Genehmigungs-Vermerk des Architekten. Die Koordinierungspflicht des Auftragnehmers bleibt unberührt. Höhenangaben sind auf OKFF bezogen. Abweichungen hiervon sind entsprechend vermerkt.

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, Zeichnungen in technischer Hinsicht verantwortlich zu prüfen. Hierzu gehören auch gültige, vollständige Pläne von Fachplanern. Konstruktions- und fertigungstechnische Bedenken sind Architekten und Bauleitung rechtzeitig vor Ausführungsbeginn schriftlich mitzuteilen und zu begründen.
Alle Bauteile sind - wenn nicht besonders erwähnt – in sich und zueinander rechtwinklig anzuordnen. Aneinandergrenzende Elemente sind zur Formulierung ihrer klargehaltenen Erscheinung flächenbündig und fluchtgerecht auszuführen. Die exakte Aufnahme von Referenzkanten anderer Bauteile dient der Ladbarkeit baulicher Zusammenhänge und kann - soweit funktionale Zusammenhänge nicht entgegenstehen - Vorrang vor maßlichen Angaben erhalten.
Bauteile sind in der Regel mittig, symmetrisch oder in gleichmäßigen Teilungen anzuordnen.So sind Einbauteile bei beidseitig gleichbauenden Abstandsmaßen grundsätzlich mittig anzuordnen.
Das Bauwerk ist durch ein räumliches Raster gegliedert. Nach Erstellung des Rohbaus sind abschnittsweise Bezugspunkte festzulegen, welche das Bauwerk in Segmente unterteilen. Aufgrund von Rohbautoleranzen oder Anschlüssen an andere Bauteile kommt es so zu differierenden Abschnittslängen, der Abschnittsraster muß dann tallweise angepaßt werden. Ausbau-Elemente werden in ihrer Lage nach Raster-Bezugspunkten positioniert. Beläge müssen so abschnittweise gleichmäßig ausgerichtet oder zugeschnitten werden.
Die Fugenbreite beträgt generell 10 mm bei Material- sowie Bauteilwechsel, zu Einbauten, zum Randabschluß und für Dehnungsfugen. Es sind Ausschnitte mit hinterlegter Fugenausbildung und entsprechender Unterkonstruktion zum oberflächenbündigen Einbau von z.B. Türen oder Leuchten auszubilden.
Kanten sind generell scharfgeschnitten - mit minimalstmöglicher Ausrundung oder Fase - auszuführen.

Index	Datum	gez	Änderung

Bauvorhaben	Plannummer								
Stadthafenquartier Berlin Baufelder 11 + 12	**SHQ**	**DU**	**3**	**---**	**----**	**G03**	**---**	**H3**	**-**
	Projekt	Planer	Phase	Baufeld / Gebäude	Inhalt	Planart	Bereich	Status	Index

Baufeld / Gebäude	Projektphase	zugehöriger Plan des Architekten:		
11/12	3	Massstab	1:200	Freigabevermerk Bauherr:
Planinhalt		Blattgrösse	A1 Übergröße (1051x594)	
Grundriss 3.Obergeschoss		Datum	01.09.2014	
		gezeichnet		Freigabevermerk Architekt:
Projektbezugskote ±0,00=+34,24üNN		geprüft		



Bauherr

Stadthafenquartier Europacity Berlin GmbH & Co. Kg
Eine Gesellschaft von
CA Immo Deutschland GmbH und Hamburg Team Gesellschaft für Projektentwicklung mbH

Hamburg Team
Millerntorplatz 1
20359 Hamburg
Tel.: +49 (40) 37 68 09 - 0
Fax: +49 (40) 37 68 09 - 29
info@hamburgteam.de
www.hamburgteam.de

CA Immo Deutschland GmbH
Joachimstaler Str. 20
10719 Berlin
Tel.: +49 (30) 26 10 14 12
Fax: +49 (69) 76 80 67 94 12

Architekten

Bieling Architekten
Poststraße 25
20354 Hamburg
Tel.: +49 (40) 23 51 499 - 0
Fax: +49 (40) 23 51 499 - 15
info@bieling-architekten.de
www.bieling-architekten.de

Max Dudler
Oranienplatz 4
10999 Berlin
Tel.: +49 (30) 615 10 73
Fax: +49 (30) 614 50 71
info@maxdudler.de
www.maxdudler.de

Lorenzen Architekten GmbH
Waldemarstraße 33A
10999 Berlin
Tel.: +49 (30) 33 98 85 86 - 0
Fax: +49 (30) 33 98 85 86 - 9
info@lorenzen-architekten.de
www.lorenzen-architekten.de

Anlage 4c / Nutzung 5. OG



Brandschutz	
EI30	Feuerwiderstand
E30	Rauchwiderstand
RWA	Rauchwärmeabzug
NA	Notausgang
BM	Brandmelder
FL	Feuerlöscher
SLTR	Steigleitung trocken
Bauteile	
FB	Fertigboden
RB	Rohboden
FD	Fertigdecke
RD	Rohdecke
UZ	Unterzug
OZ	Oberzug
W	Wand
FBR	Fertigbrüstung
RBR	Rohbrüstung
FST	Fertigsturz
RST	Rohsturz
FSW	Fertigschwelle
RSW	Rohschwelle
WD	Wanddurchbruch
BD	Bodendurchbruch
DD	Deckendurchbruch
ESG	Einfachsicherheitsglas
VSG	Verbundsicherheitsglas
DoBo	Doppelboden
AhD	Abhangdecke
DE	Dacheinlauf
BE	Bodeneinlauf
OL	Oberlicht
TF	Trennfuge
BPL	Bodenplatte

Höhenangaben		
OK	Oberkante	
UK	Unterkante	
VK	Vorderkante	
VSP	Versprung	
Fensterhöhen:	OK RBR bis UK RST	
Lichte Raumhöhen:	OK FB bis UK FD	
Türhöhen:	OK FB bis UK RST	
Türbreite:	Baurichtmass	
Höhenkoten	OKFB	
	OKRB	OKRB (Bestand)
	UKFD	
	UKRD	OKRB (Neu)

Gebäudeschnitte

Detailverweise

Materialien

- Stahlbeton
- Betonfertigteil
- Mauerwerk
- Naturstein
- Gipskarton
- Holzwerkstoff
- Wärmedämmung mineralisch
- Wärmedämmung hochdämmend
- Stahl

Alle Maße sind am Bau zu prüfen. Maßunstimmigkeiten sind sofort mit dem Architekten zu klären. Für Maßfehler haftet allein der Auftragnehmer. Bei der Bauausführung sind die Planungen der Fachingenieure und die Angaben der Sonderfachleute zu beachten. Firmendetails und -ausführungszeichnungen gelten nur mit dem Genehmigungs-Vermerk des Architekten. Die Koordinierungspflicht des Auftragnehmers bleibt unberührt. Höhenangaben sind auf OKFF bezogen. Abweichungen hiervon sind entsprechend vermerkt.

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, Zeichnungen in technischer Hinsicht verantwortlich zu prüfen. Hierzu gehören auch gültige, vollständige Pläne von Fachplanern. Konstruktions- und fertigungstechnische Bedenken sind Architekten und Bauleitung rechtzeitig vor Ausführungsbeginn schriftlich mitzuteilen und zu begründen.
Alle Bauteile sind - wenn nicht besonders erwähnt – in sich und zueinander rechtwinklig anzuordnen. Aneinandergrenzende Elemente sind zur Formulierung ihrer klargehaltenen Erscheinung flächenbündig und fluchtgerecht auszuführen. Die exakte Aufnahme von Referenzkanten anderer Bauteile dient der Ladbarkeit baulicher Zusammenhänge und kann - soweit funktionale Zusammenhänge nicht entgegenstehen - Vorrang vor maßlichen Angaben erhalten.
Bauteile sind in der Regel mittig, symmetrisch oder in gleichmäßigen Teilungen anzuordnen.So sind Einbauteile bei beidseitig gleichtauenden Abstandsmaßen grundsätzlich mittig anzuordnen.
Das Bauwerk ist durch ein räumliches Raster gegliedert. Nach Erstellung des Rohbaus sind abschnittsweise Bezugspunkte festzulegen, welche das Bauwerk in Segmente unterteilen. Aufgrund von Rohbautoleranzen oder Anschlüssen an andere Bauteile kommt es so zu differierenden Abschnittslängen, der Abschnittsraster muß dann tallweise angepaßt werden. Ausbau-Elemente werden in ihrer Lage nach Raster-Bezugspunkten positioniert. Beilage müssen so abschnittweise gleichmäßig ausgerichtet oder zugeschnitten werden.
Die Fugenbreite beträgt generell 10 mm bei Material- sowie Bauteilwechsel, zu Einbauten, zum Randabschluß und für Dehnungsfugen. Es sind Ausschnitte mit hinterlegter Fugenausbildung und entsprechender Unterkonstruktion zum oberflächenbündigen Einbau von z.B. Türen oder Leuchten auszubilden.
Kanten sind generell scharfgeschnitten - mit minimalstmöglicher Ausrundung oder Fase - auszuführen.

Index	Datum	gez	Änderung

Bauvorhaben		Plannummer								
Stadthafenquartier Berlin Baufelder 11 + 12		**SHQ**	**DU**	**3**	**---**	**----**	**G05**	**---**	**H3**	**-**
		Projekt	Planer	Phase	Baufeld / Gebäude	Inhalt	Planart	Bereich	Status	Index
Baufeld / Gebäude	Projektphase	zugehöriger Plan des Architekten:								
11/12	3	Massstab	1:200			Freigabevermerk Bauherr:				
Planinhalt		Blattgrösse	A1 Übergröße (1051x594)							
Grundriss 5.Obergeschoss		Datum	01.09.2014							
		gezeichnet				Freigabevermerk Architekt:				
Projektbezugskote		geprüft								
±0,00=+34,240NN										



Bauherr

Stadthafenquartier Europacity Berlin GmbH & Co. Kg
Eine Gesellschaft von
CA Immo Deutschland GmbH und Hamburg Team Gesellschaft für Projektentwicklung mbH

Hamburg Team
Millerntorplatz 1
20359 Hamburg
Tel.: +49 (40) 37 68 09 - 0
Fax: +49 (40) 37 68 09 - 29
info@hamburgteam.de
www.hamburgteam.de

CA IMMO
CA Immo Deutschland GmbH
Joachimstaler Str. 20
10719 Berlin
Tel.: +49 (30) 26 10 14 12
Fax: +49 (69) 76 80 67 94 12

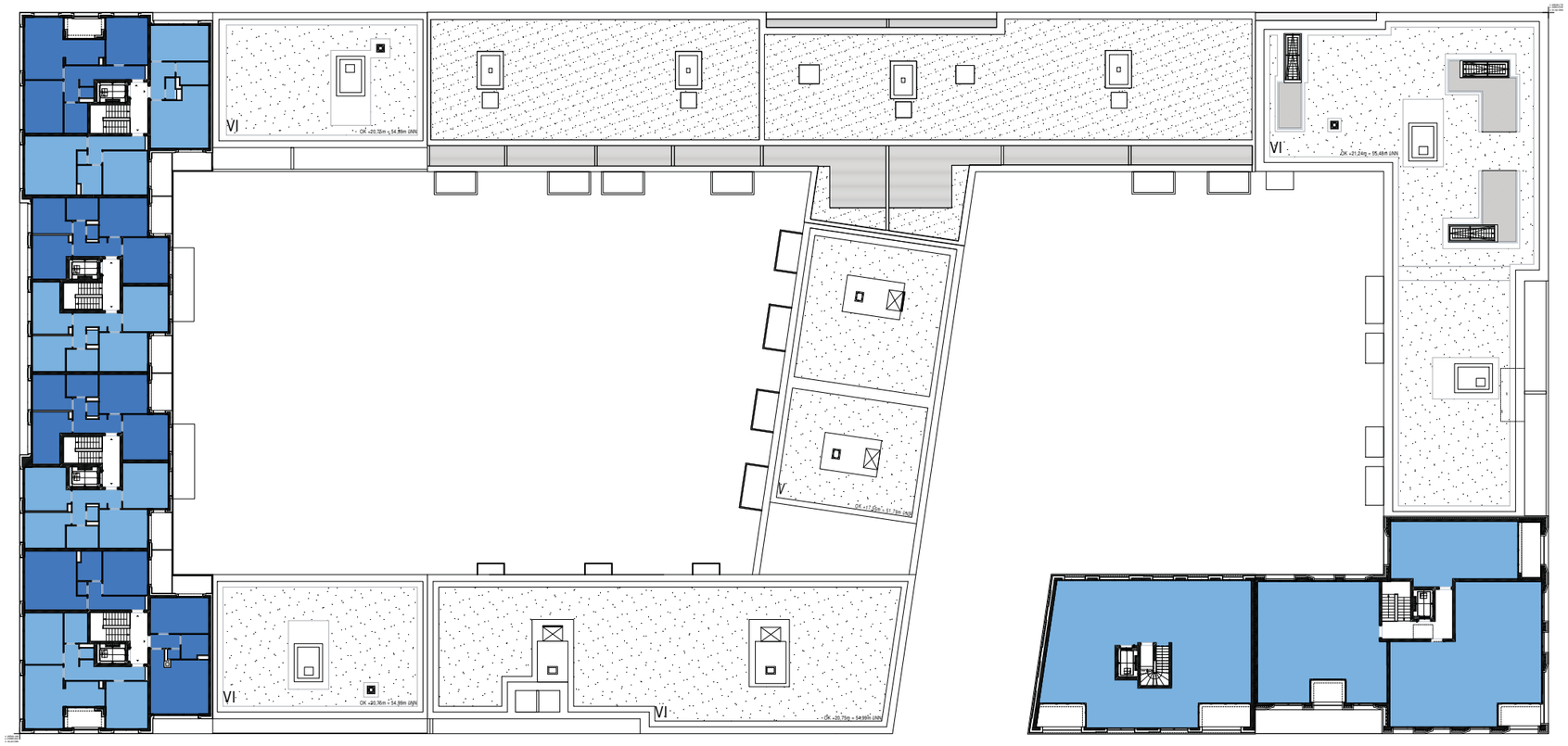
Architekten

Baling Architekten
Bieling Architekten
Poststraße 25
20354 Hamburg
Tel.: +49 (40) 23 51 499 - 0
Fax: +49 (40) 23 51 499 - 15
info@bieling-architekten.de
www.bieling-architekten.de

MAX DUDLER
Max Dudler
Cranachplatz 4
10999 Berlin
Tel.: +49 (30) 615 10 73
Fax: +49 (30) 614 50 71
info@maxdudler.de
www.maxdudler.de

Lorenzen Architekten GmbH
Waldemarstraße 33A
10999 Berlin
Tel.: +49 (30) 33 98 85 86 - 0
Fax: +49 (30) 33 98 85 86 - 9
info@lorenzen-architekten.de
www.lorenzen-architekten.de

Anlage 4c / Nutzung 5. OG



Brandschutz	
EI30	Feuerwiderstand
E30	Rauchwiderstand
RWA	Rauchwärmeabzug
NA	Notausgang
BM	Brandmelder
FL	Feuerlöscher
SLTR	Steigleitung trocken
Bauteile	
FB	Fertigboden
RB	Rohboden
FD	Fertigdecke
RD	Rohdecke
UZ	Unterzug
OZ	Oberzug
W	Wand
FBR	Fertigbrüstung
RBR	Rohbrüstung
FST	Fertigsturz
RST	Rohsturz
FSW	Fertigschwelle
RSW	Rohschwelle
WD	Wanddurchbruch
BD	Bodendurchbruch
DD	Deckendurchbruch
ESG	Einfachsicherheitsglas
VSG	Verbundsicherheitsglas
DoBo	Doppelboden
AhD	Abhangdecke
DE	Dacheinlauf
BE	Bodeneinlauf
OL	Oberlicht
TF	Trennfuge
BPL	Bodenplatte

Höhenangaben		
OK	Oberkante	
UK	Unterkante	
VK	Vorderkante	
VSP	Versprung	
Fensterhöhen:	OK RBR bis UK RST	
Lichte Raumhöhen:	OK FB bis UK FD	
Türhöhen:	OK FB bis UK RST	
Türbreite:	Baurichtmass	
Höhenkoten	OKFB	
	OKRB	OKRB (Bestand)
	UKFD	
	UKRD	OKRB (Neu)

Gebäudeschnitte

Detailverweise

Materialien

- Stahlbeton
- Betonfertigteil
- Mauerwerk
- Naturstein
- Gipskarton
- Holzwerkstoff
- Wärmedämmung mineralisch
- Wärmedämmung hochdämmend
- Stahl

Alle Maße sind am Bau zu prüfen. Maßunstimmigkeiten sind sofort mit dem Architekten zu klären. Für Maßfehler haftet allein der Auftragnehmer. Bei der Bausausführung sind die Planungen der Fachingenieure und die Angaben der Sonderfachleute zu beachten. Firmendetails und -ausführungszeichnungen gelten nur mit dem Genehmigungs-Vermerk des Architekten. Die Koordinierungspflicht des Auftragnehmers bleibt unberührt. Höhenangaben sind auf OKFF bezogen. Abweichungen hiervon sind entsprechend vermerkt.

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, Zeichnungen in technischer Hinsicht verantwortlich zu prüfen. Hierzu gehören auch gültige, vollständige Pläne von Fachplanern. Konstruktions- und fertigungstechnische Bedenken sind Architekten und Bauleitung rechtzeitig vor Ausführungsbeginn schriftlich mitzuteilen und zu begründen.
Alle Bauteile sind - wenn nicht besonders erwähnt – in sich und zueinander rechtwinklig anzuordnen. Aneinandergrenzende Elemente sind zur Formulierung ihrer klargehaltenen Erscheinung flächenbündig und fluchtgerecht auszuführen. Die exakte Aufnahme von Referenzkanten anderer Bauteile dient der Ludsarkeit baulicher Zusammenhänge und kann - soweit funktionale Zusammenhänge nicht entgegenstehen - Vorrang vor maßlichen Angaben erhalten.
Bauteile sind in der Regel mittig, symmetrisch oder in gleichmäßigen Teilungen anzuordnen.So sind Einbauteile bei beidseitig gleichtauenden Abstandsmaßen grundsätzlich mittig anzuordnen.
Das Bauwerk ist durch ein räumliches Raster gegliedert. Nach Erstellung des Rohbaus sind abschnittsweise Bezugspunkte festzulegen, welche das Bauwerk in Segmente unterteilen. Aufgrund von Rohbautoleranzen oder Anschlüssen an andere Bauteile kommt es so zu differierenden Abschnittslängen, der Abschnittsraster muß dann fallweise angepaßt werden. Ausbau-Elemente werden in ihrer Lage nach Raster-Bezugspunkten positioniert. Beläge müssen so abschnittweise gleichmäßig ausgerichtet oder zugeschnitten werden.
Die Fugenbreite beträgt generell 10 mm bei Material- sowie Bauteilwechsel, zu Einbauten, zum Randabschluß und für Dehnungsfugen. Es sind Ausschnitte mit hinterlegter Fugenausbildung und entsprechender Unterkonstruktion zum oberflächenbündigen Einbau von z.B. Türen oder Leuchten auszubilden.
Kanten sind generell scharfgeschnitten - mit minimalstmöglicher Ausrundung oder Fase - auszuführen.

Index	Datum	gez	Änderung

Bauvorhaben	Plannummer								
Stadthafenquartier Berlin Baufelder 11 + 12	**SHQ**	**DU**	**3**	**---**	**----**	**G06**	**---**	**H3**	**-**
	Projekt	Planer	Phase	Baufeld / Gebäude	Inhalt	Planart	Bereich	Status	Index

Baufeld / Gebäude	Projektphase	zugehöriger Plan des Architekten:		
11/12	3	Massstab	1:200	Freigabevermerk Bauherr:
Planinhalt		Blattgrösse	A1 Übergröße (1051x594)	
Grundriss 6.Obergeschoss		Datum	01.09.2014	
		gezeichnet		Freigabevermerk Architekt:
Projektbezugskote ±0,00=+34,240üNN		geprüft		



Bauherr

Stadthafenquartier Europacity Berlin GmbH & Co. Kg
Eine Gesellschaft von
CA Immo Deutschland GmbH und Hamburg Team Gesellschaft für Projektentwicklung mbH

Hamburg Team
Millerntorplatz 1
20359 Hamburg
Tel.: +49 (40) 37 68 09 - 0
Fax: +49 (40) 37 68 09 - 29
info@hamburgteam.de
www.hamburgteam.de

CA Immo Deutschland GmbH
Joachimstaler Str. 20
10719 Berlin
Tel.: +49 (30) 26 10 14 12
Fax: +49 (69) 76 80 67 94 12

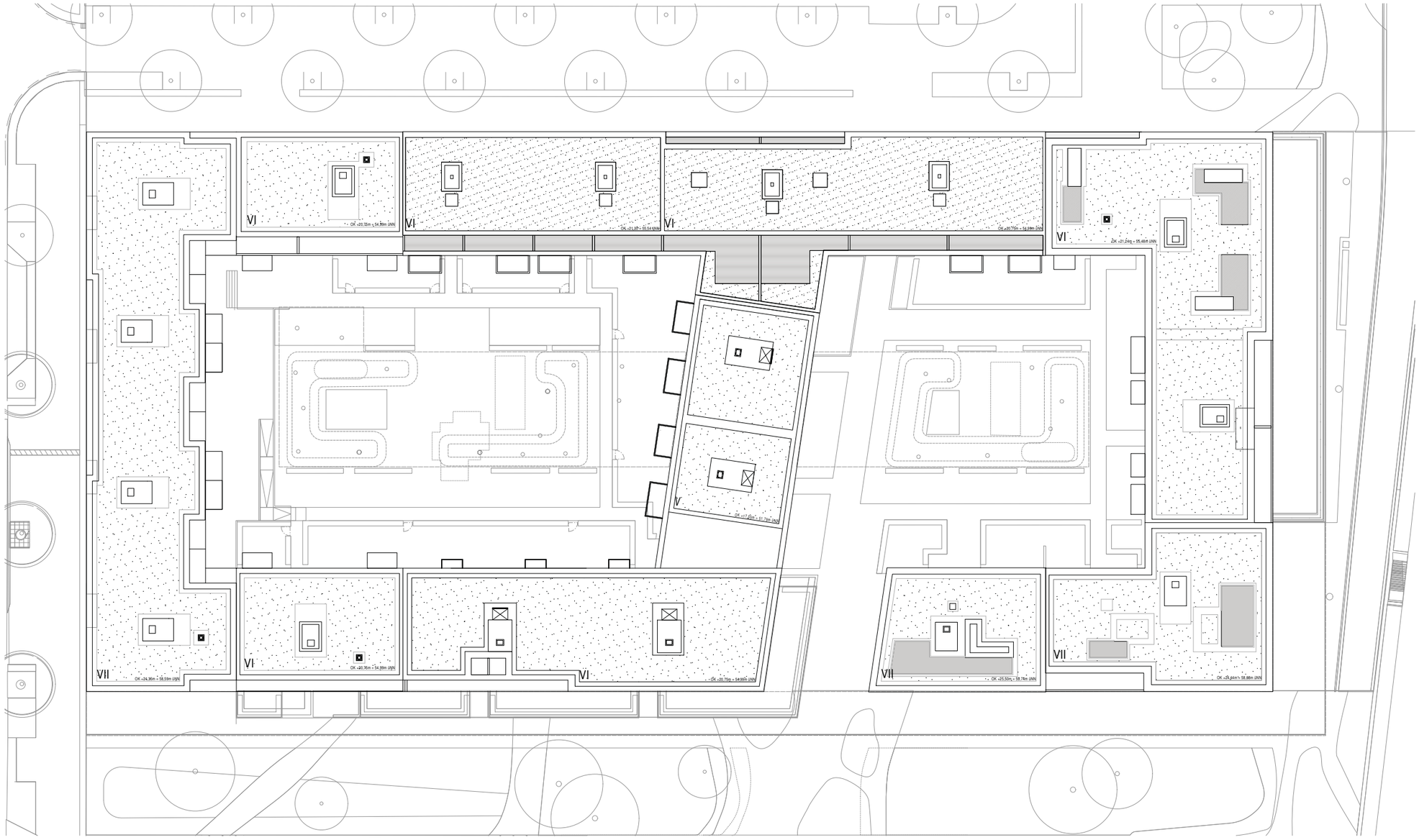
Architekten

Bieling Architekten
Poststraße 25
20354 Hamburg
Tel.: +49 (40) 23 51 499 - 0
Fax: +49 (40) 23 51 499 - 15
info@bieling-architekten.de
www.bieling-architekten.de

Max Dudler
Oranienplatz 4
10999 Berlin
Tel.: +49 (30) 615 10 73
Fax: +49 (30) 614 50 71
info@maxdudler.de
www.maxdudler.de

Lorenzen Architekten GmbH
Waldemarstraße 33A
10999 Berlin
Tel.: +49 (30) 33 98 85 86 - 0
Fax: +49 (30) 33 98 85 86 - 9
info@lorenzen-architekten.de
www.lorenzen-architekten.de

Anlage 4c / Dach



Brandschutz	
EI30	Feuerwiderstand
E30	Rauchwiderstand
RWA	Rauchwärmeabzug
NA	Notausgang
BM	Brandmelder
FL	Feuerlöscher
SLTR	Steigleitung trocken
Bauteile	
FB	Fertigboden
RB	Rohboden
FD	Fertigdecke
RD	Rohdecke
UZ	Unterzug
OZ	Oberzug
W	Wand
FBR	Fertigbrüstung
RBR	Rohbrüstung
FST	Fertigsturz
RST	Rohsturz
FSW	Fertigschwelle
RSW	Rohschwelle
WD	Wanddurchbruch
BD	Bodendurchbruch
DD	Deckendurchbruch
ESG	Einfachsicherheitsglas
VSG	Verbundsicherheitsglas
DoBo	Doppelboden
AhD	Abhangdecke
DE	Dacheinlauf
BE	Bodeneinlauf
OL	Oberlicht
TF	Trennfuge
BPL	Bodenplatte

Höhenangaben		
OK	Oberkante	
UK	Unterkante	
VK	Vorderkante	
VSP	Versprung	
Fensterhöhen:	OK RBR bis UK RST	
Lichte Raumhöhen:	OK FB bis UK FD	
Türhöhen:	OK FB bis UK RST	
Türbreite:	Baurichtmass	
Höhenkoten	OKFB	
	OKRB	OKRB (Bestand)
	UKFD	
	UKRD	OKRB (Neu)

Gebäudeschnitte

Detailverweise

Materialien

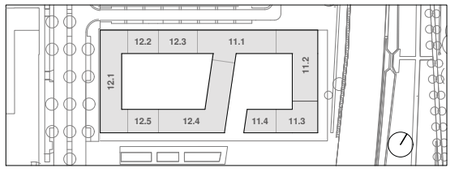
- Stahlbeton
- Betonfertigteil
- Mauerwerk
- Naturstein
- Gipskarton
- Holzwerkstoff
- Wärmedämmung mineralisch
- Wärmedämmung hochdämmend
- Stahl

Alle Maße sind am Bau zu prüfen. Maßunstimmigkeiten sind sofort mit dem Architekten zu klären. Für Maßfehler haftet allein der Auftragnehmer. Bei der Bauausführung sind die Planungen der Fachingenieure und die Angaben der Sonderfachleute zu beachten. Firmendetails und -ausführungszeichnungen gelten nur mit dem Genehmigungs-Vermerk des Architekten. Die Koordinierungspflicht des Auftragnehmers bleibt unberührt. Höhenangaben sind auf OKFF bezogen. Abweichungen hiervon sind entsprechend vermerkt.

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, Zeichnungen in technischer Hinsicht verantwortlich zu prüfen. Hierzu gehören auch gültige, vollständige Pläne von Fachplanern. Konstruktions- und fertigungstechnische Bedenken sind Architekten und Bauleitung rechtzeitig vor Ausführungsbeginn schriftlich mitzuteilen und zu begründen.
Alle Bauteile sind - wenn nicht besonders erwähnt – in sich und zueinander rechtwinklig anzuordnen. Aneinandergrenzende Elemente sind zur Formulierung ihrer körperhaften Erscheinung flächenbündig und fluchtgerecht auszuführen. Die exakte Aufnahme von Referenzkanten anderer Bauteile dient der Ladbarkeit baulicher Zusammenhänge und kann - soweit funktionale Zusammenhänge nicht entgegenstehen - Vorrang vor maßlichen Angaben erhalten.
Bauteile sind in der Regel mittig, symmetrisch oder in gleichmäßigen Teilungen anzuordnen.So sind Einbauteile bei bedarfig gleichbleibenden Abstandsmaßen grundsätzlich mittig anzuordnen.
Das Bauwerk ist durch ein räumliches Raster gegliedert. Nach Erstellung des Rohbaus sind abschnittsweise Bezugspunkte festzulegen, welche das Bauwerk in Segmente unterteilen. Aufgrund von Rohbautoleranzen oder Anschlüssen an andere Bauteile kommt es so zu differierenden Abschnittslängen, der Abschnittsraster muß dann fallweise angepaßt werden. Ausbau-Elemente werden in ihrer Lage nach Raster-Bezugspunkten positioniert. Bellage müssen so abschnittweise gleichmäßig ausgerichtet oder zugeschnitten werden.
Die Fugenbreite beträgt generell 10 mm bei Material- sowie Bauteilwechsel, zu Einbauten, zum Randabschluß und für Dehnungsfugen. Es sind Ausschnitte mit hinterlegter Fugenausbildung und entsprechender Unterkonstruktion zum oberflächenbündigen Einbau von z.B. Türen oder Leuchten auszubilden.
Kanten sind generell scharfgeschnitten - mit minimalstmöglicher Ausrundung oder Fase - auszuführen.

Index	Datum	gez.	**Änderung**

Bauvorhaben		Plannummer							
Stadthafenquartier Berlin Baufelder 11 + 12		**SHQ**	**DU**	**3**	**---**	**----**	**L--**	**---**	**H3**	**-**
		Projekt	Planer	Phase	Baufeld / Gebäude	Inhalt	Planart	Bereich	Status	Index
Baufeld / Gebäude	Projektphase	zugehöriger Plan des Architekten:								
11/12	3	Massstab	1:200			Freigabevermerk Bauherr:				
Planinhalt		Blattgrösse	A1 Übergröße (1051x594)							
Übersichtsplan		Datum	01.09.2014							
		gezeichnet				Freigabevermerk Architekt:				
Projektbezugskote		geprüft								
±0,00=+34,240NN										



Bauherr

Stadthafenquartier Europacity Berlin GmbH & Co. Kg
Eine Gesellschaft von
CA Immo Deutschland GmbH und Hamburg Team Gesellschaft für Projektentwicklung mbH

Hamburg Team
Mittelstonplatz 1
20359 Hamburg
Tel.: +49 (40) 37 68 09 - 0
Fax: +49 (40) 37 68 09 - 29
info@hamburgteam.de
www.hamburgteam.de

CA IMMO
CA Immo Deutschland GmbH
Joachimstaler Str. 20
10719 Berlin
Tel.: +49 (30) 26 10 14 12
Fax: +49 (69) 76 80 67 94 12

Architekten

Bieling Architekten
Poststraße 25
20354 Hamburg
Tel.: +49 (40) 23 51 499 - 0
Fax: +49 (40) 23 51 499 - 15
info@bieling-architekten.de
www.bieling-architekten.de

MAX DUDLER
Oranienplatz 4
10999 Berlin
Tel.: +49 (30) 615 10 73
Fax: +49 (30) 614 50 71
info@maxdudler.de
www.maxdudler.de

Lorenzen Architekten GmbH
Waldemarstraße 33A
10999 Berlin
Tel.: +49 (30) 33 98 85 86 - 0
Fax: +49 (30) 33 98 85 86 - 9
info@lorenzen-architekten.de
www.lorenzen-architekten.de

Anlage 5

Planstraße 2.3

Heidestraße

Spandauer Kanal

Döberitzer Grünzug

Gehweg Standard Stadt Berlin

Zufahrt Feuerwehr nach Absprache Hamburg Team (26.11.2014)

Einfahrt

Ausfahrt

Rampe

Terrassen

Mietergärten

Tiefgaragengrenze

Kleine Laubbäume

Große Laubbäume

Sitzgruppe

Zaun

Obstbäume

Spielwiese

Wasserpumpe

Traufstreifen

Rasen

Betonplatten

Bodendecker/ Gräserpflanzung

Sandspielfläche

Spielhütten

Radstellplätze (102)

Holzhackschnitzel

Gärtnerbeete, Hochbeete

Betonbord

Kleinsteinpflaster

Fahrradabstellplatz

Grünstreifen/Böschung

Straßenbegrünung

Grünstreifen/Rasen

Asphalt

Hindernisfreie Flächen

Aufstellfläche Feuerwehr

Flächen Rückwärtsfahrten

Markierungsplan Rasen zum Verbot der Veranstaltung

Pflanzfläche

Heckenpflanzung

Terrassentrennwand

Tiefgarage

Balanciergerüst

Rasenfläche mit Spielgeräten

Schaukel

Sandspiel 31 m2

Sandspiel 16 m2

Wippe

Rutsche

Handlauf mit Unterleuchtung

Pollerleuchten

Rasenfläche

Terrasse

Bank (mit Tiefgaragenlüftung)

Betonpflaster mit Natursteinvorsatz

Aufstellfläche Leiter

Natursteinpflaster Kleinstein

Kleiner Keil

Natursteinpflaster Großstein

Alphalt

Wertstoffhof

Radstellplätze (18)

Radstellplätze (24)

Grundstücksgrenze

Legende

- KiTa + KiTa-Außenanlagen
- gewerbliche Nutzung Erdgeschoss
- Tiefgaragengrenze
- +36.16 Höhenplanung Topotek1
- 40.84 Höhen Bestand
- 34.01 Höhen Straßenplanung
- 33.41 Höhenplanung relais LA
- Platzfläche / Wegeflächen Natursteinpflaster, Kleinstein
- Platzfläche Natursteinpflaster, Großstein
- Platzfläche / Wegeflächen Betonplatten mit Natursteinvorsatz
- Terrassen, ca. 345 m2 Betonplatten mit Natursteinvorsatz
- Mauer Betonmauer, Ansicht analog Fassade
- Terrassentrennwand, Höhe 2,00 m, Länge 3,00 m
- Betonbord
- Hofeinlauf über Deckendurchbruch mit Kombination für Entwässerung der Drainmatte
- Kastenrinne
- Schlitzrinne
- Toranlage
- Pollerleuchte
- Spielgeräte, Hartholz
- Fahrradbügel, Flachstahl
- Pergola, Stahlkonstruktion mit Holzsparren
- Parkbank, Hartholz und Stahl
- Sandspiel Korngrößen 0,2 - 2 mm
- Rasenansaat Gebrauchsrasen RSM 2.3
- Bodendecker/Gräser z.B. Calamagrostis x acutiflora, Deschampsia cespitosa, Luzula syvatica
- Heckenpflanzung z.B. Ligustrum vulgare

- großkronige Laubbäume *Alnus glutinosa, Salix alba, Salix alba 'Tristis'* *Festsetzung Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1-92 VE*
- kleinkronige Laubbäume *Crataegus laevigata, Malus sylvestris, Pyrus communis* *Festsetzung Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1-92 VE*
- Solitärsträucher z.B. Sambucus nigra, Ribes rubrum, Corylus avelana
- Feuerwehraufstellfläche, 3,50 m breit *Nachrichtlich übernommen von hhpBerlin* *Grundlage: Technische Baubestimmung Anlage 7.4/1 Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr*
- hindernisfreier Geländestreifen, 2m breit *Nachrichtlich übernommen von hhpBerlin* *Grundlage: Technische Baubestimmung Anlage 7.4/1 Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr*
- Fahrfläche (rückwärts), 5,50 m breit *Nachrichtlich übernommen von hhpBerlin* *Grundlage: Technische Baubestimmung Anlage 7.4/1 Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr*
- Notausgang EG, *Nachrichtlich übernommen von hhpBerlin*
- Anleiterbares Fenster *Nachrichtlich übernommen von hhpBerlin*
- Feuerwehrzufahrt *Nachrichtlich übernommen von hhpBerlin nach Rücksprache mit HamburgTeam am 26.11.14* *Grundlage: Technische Baubestimmung Anlage 7.4/1 Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr*
- Feuerwehrausfahrt (rückwärts) *Nachrichtlich übernommen von hhpBerlin* *Grundlage: Technische Baubestimmung Anlage 7.4/1 Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr*

Planstand

Datum	Index	gez.	Art der Änderung

Genehmigungsplanung

Bauvorhaben **Stadthafenquatier Berlin**
B-Plan 1-92 VE

Plangrundlage

Baufeld 9	BHP	4.6.14
Baufeld 10	zoomarchitekten	29.5.14
Baufeld 11+12	Max Dudler	29.4.14
Planstraße	Schüssler Plan	3.6.14
Heidestraße	ASPHALTA	1.7.13
übergeordenete Grünplanung	relais LA	7.3.14

Bauherr Stadthafenquartier Europacity Berlin GmbH & Co. Kg

Plannummer TOPOTEK 1

Landschaftsarchitekt **TOPOTEK 1**
Gesellschaft von Landschaftsarchitekten mbH
Sophienstraße 18
10178 Berlin

Format 88 x 75 cm	**Index**
Maßstab 1:250	**Datum** 26.11.2014
gezeichnet SE	**geprüft** GR
Geschoss -	

Planinhalt **Lageplan Außenanlagen**

Unterschrift

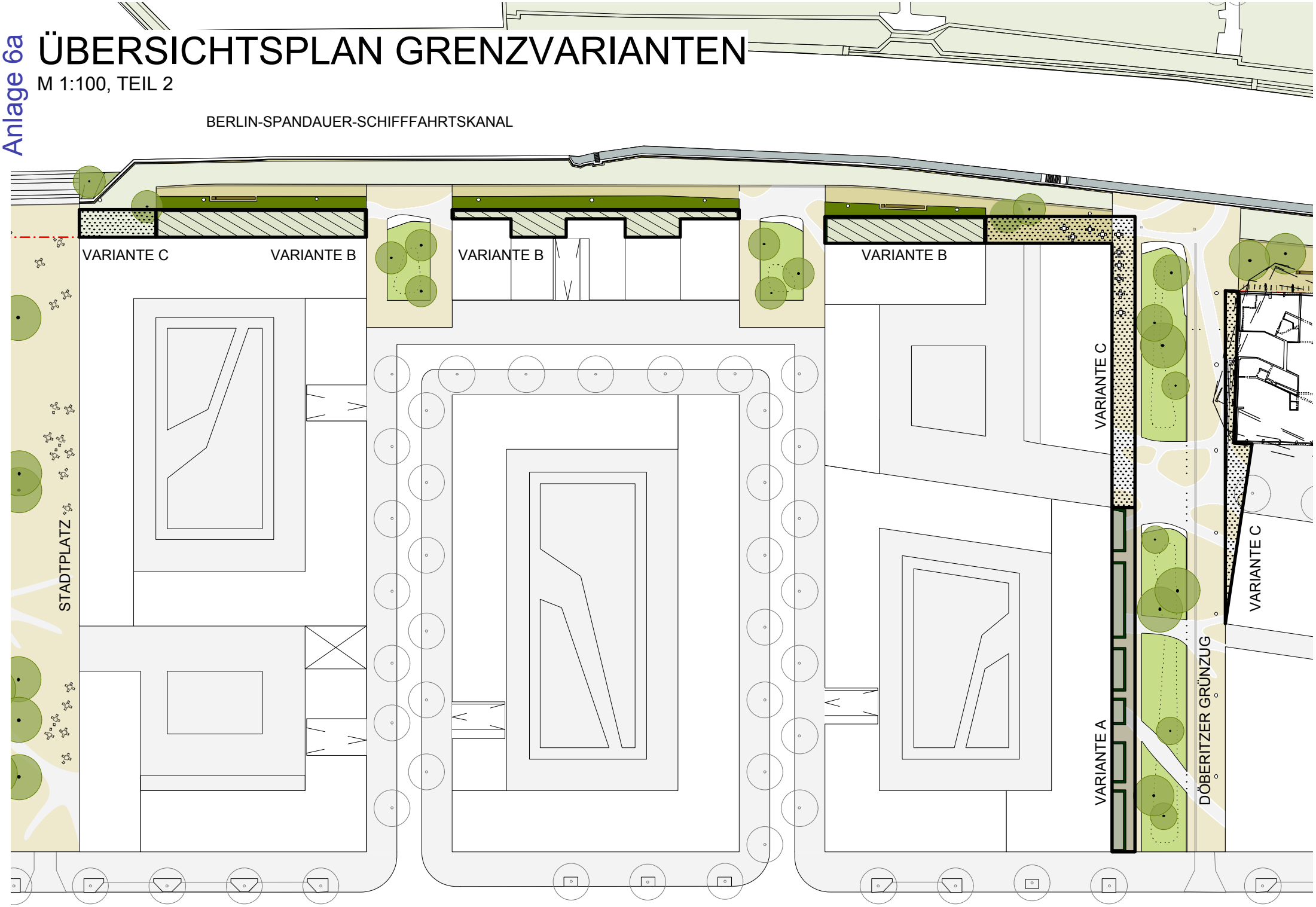
Bauherr:

Landschaftsarchitekt:

Anlage 6a

ÜBERSICHTSPLAN GRENZVARIANTEN

M 1:100, TEIL 2



Stand: 21.01.2014

Anlage 6b: Vorgaben für die Gestaltung der privaten Grundstücksfreiflächen

Private Grundstücksfreiflächen mit Vorgärten zum Döberitzer Grünzug (ebenerdig)
Auf der privaten Grundstücksfreifläche folgen unmittelbar hinter der Grundstücksgrenze eine Schlitzrinne und dann eine Pflasterfläche in einer Tiefe von 5 m gemäß den Ausführungen im öffentlichen Straßenland (Vorgaben relais Landschaftsarchitekten). Dahinter erfolgt eine Einfassung der Vorgärten mit einer Hecke (geschnitten/kastenförmig, Höhe 90 cm, Breite 50 cm, einreihig, 4 Stk./m), wobei der (Mindest-)Abstand der Pflanzmitte zum öffentlichen Straßenland 70 cm beträgt.

Für die Heckenpflanzen stehen zur Auswahl:
- Ligustrum vulgare (‘Atrovirens‘), Container, H80-100 oder
- Taxus baccata, Cont. 4x verpflanzt, mit Ballen H80-100 oder
- Prunus laurocerasus (‘Herbigii‘), 3x verpflanzt, mit Ballen, H80-100.

Ein gebäudeseitiger Zaun (Höhe bis 90 cm) ist zulässig, wenn eine Hecke vorgelagert ist.
Zuwege zu den Gebäuden sind mit einer Pflasterfläche gemäß den Ausführungen im öffentlichen Straßenland (Angaben relais Landschaftsarchitekten) auszufertigen.

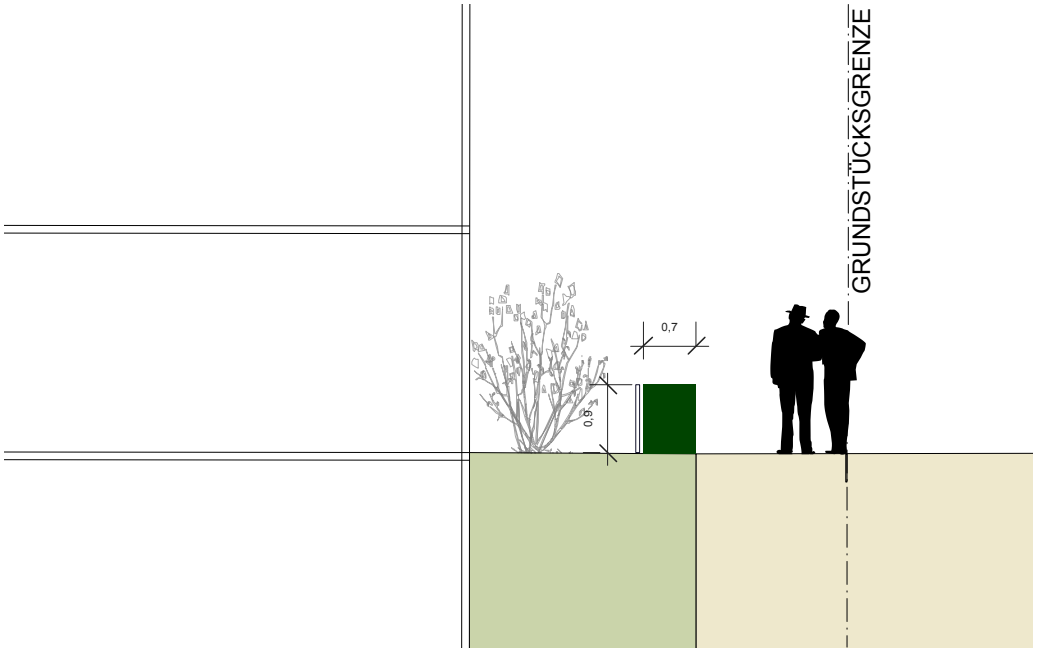
Private Grundstücksfreiflächen mit höher liegenden Gärten zur Promenade (auf Tiefgaragensockel)
Ist auf der öffentlichen Fläche ein Pflanzstreifen angelegt, soll die erhöhte Privatfläche wie folgt gestaltet werden:
Das Grundstück wird mit einer Betonstützwand von der öffentlichen Fläche abgegrenzt (hochwertige Ansichtsfläche, bis 170 cm; OK Privatfläche mind. 20 cm). Der Garten ist mit einer Hecke (geschnitten/kastenförmig, Höhe 90 cm, Breite 50 cm, einreihig, 4 Stk./m) eingefasst, die einen Mindestabstand von 50 cm (Arbeitsweg) zur Betonstützmauer einhält. Gebäudeseits ist hinter der Hecke ein Zaun/Geländer (Höhe 90 cm) möglich.
Für die Heckenpflanzen stehen zur Auswahl:
- Ligustrum vulgare (‘Atrovirens‘), Container, H80-100 oder
- Taxus baccata, Cont. 4x verpflanzt, mit Ballen H80-100 oder
- Prunus laurocerasus (‘Herbigii‘), 3x verpflanzt, mit Ballen, H80-100.

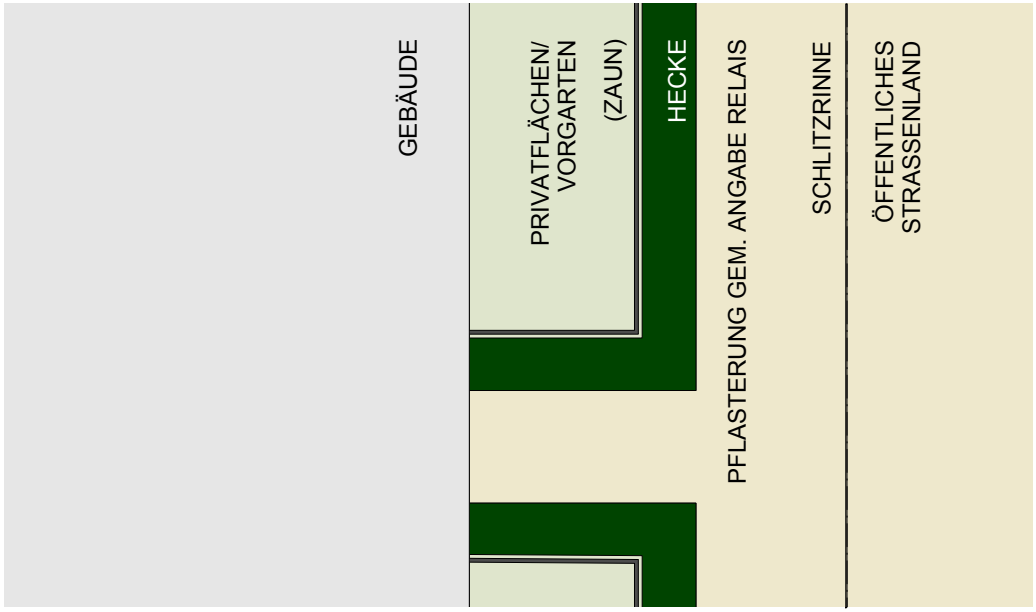
Private Grundstücksfreiflächen mit Gärten zur Promenade und zum Nordhafenpark
Auf der privaten Grundstücksfreifläche folgt unmittelbar hinter der Grundstücksgrenze eine Schlitzrinne (3 cm höher als die Vorgartenfläche, damit diese nicht durch eingespültes Erdreich verschmutzt wird) und dann eine Einfassung der Vorgärten mit einer Hecke (geschnitten/kastenförmig, Höhe 90 cm, Breite 50 cm, einreihig, 4 Stk./m), wobei der (Mindest-)Abstand der Pflanzmitte zum öffentlichen Straßenland 70 cm beträgt.
Für die Heckenpflanzen stehen zur Auswahl:
- Ligustrum vulgare (‘Atrovirens‘), Container, H80-100 oder
- Taxus baccata, Cont. 4x verpflanzt, mit Ballen H80-100 oder
- Prunus laurocerasus (‘Herbigii‘), 3x verpflanzt, mit Ballen, H80-100.

Ein gebäudeseitiger Zaun (Höhe bis 90 cm) ist zulässig, wenn eine Hecke vorgelagert ist.
Zuwege zu den Gebäuden sind mit einer Pflasterfläche gemäß den Ausführungen im öffentlichen Straßenland (Angaben relais Landschaftsarchitekten) anzufertigen.

Private Grundstücksfreiflächen ohne Gärten zur Promenade, zum Stadtplatz, zum Döberitzer Grünzug und am Kunstcampus zur Promenade
Auf der privaten Grundstücksfreifläche folgt unmittelbar hinter der Grundstücksgrenze eine Schlitzrinne und dann eine Pflasterfläche gemäß den Ausführungen im öffentlichen Straßenland (Angaben relais Landschaftsarchitekten).

VARIANTE A: GRENZEN PRIVATFLÄCHEN MIT GÄRTEN (DÖBERITZER GRÜNZUG)





GRUNDSTÜCKSGRENZE PRIVATFLÄCHEN / ÖFFENTLICHES STRASSENLAND

Schlitzrinne

Pflasterung gem. Angabe relais

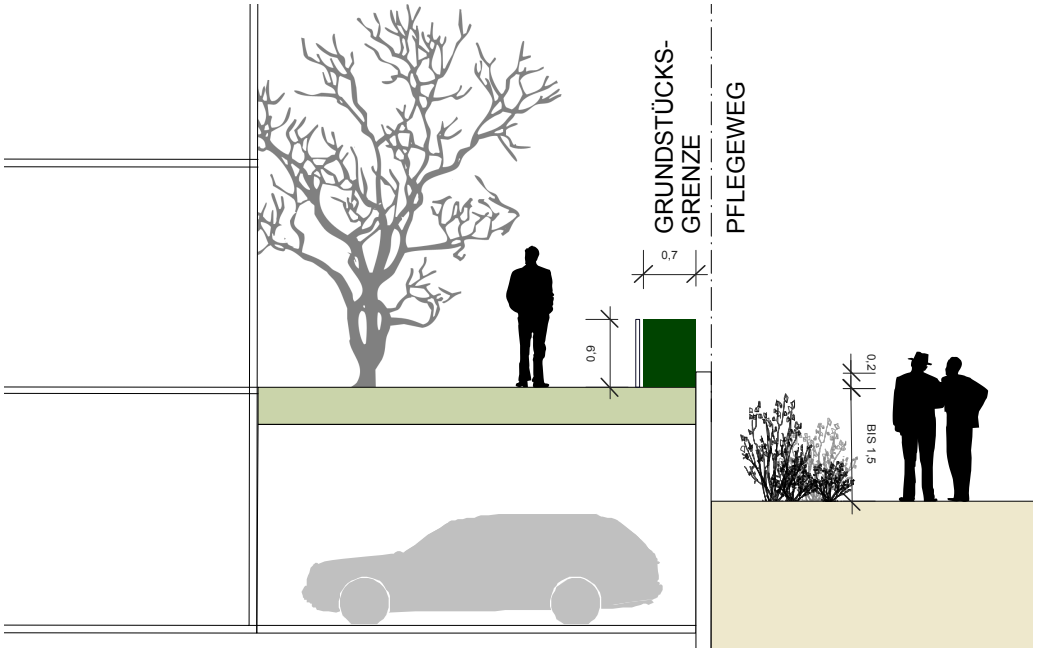
<u>Einfassung der Vorgärten:</u>
Hecke, geschnitten/kastenförmig, Höhe 90 cm, Breite 70 cm, einreihig, 4 Stk./m,
Pflanzabstand (Ballen/Container mittig) / Wegekante mindestens 35 cm

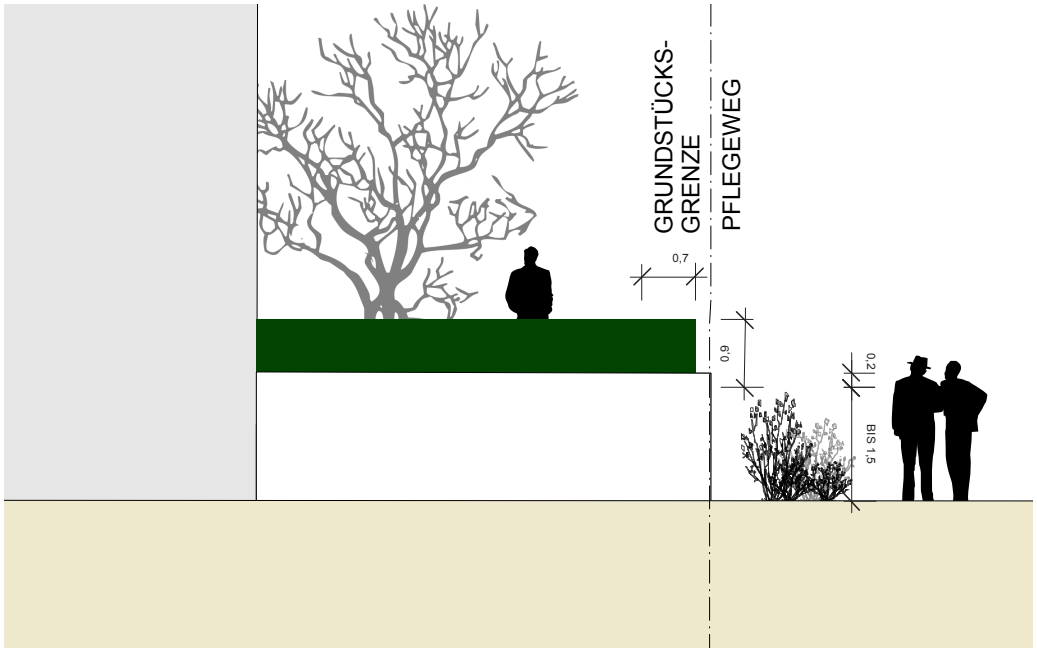
Auswahl Heckenpflanzen:
Ligustrum vulgare ('Atrovirens'), Container, H80-100
Taxus baccata, Cont. 4x verpflanzt, mit Ballen H80-100
Prunus laurocerasus 'Herbergii', 3x verpflanzt, mit Ballen, H80-100

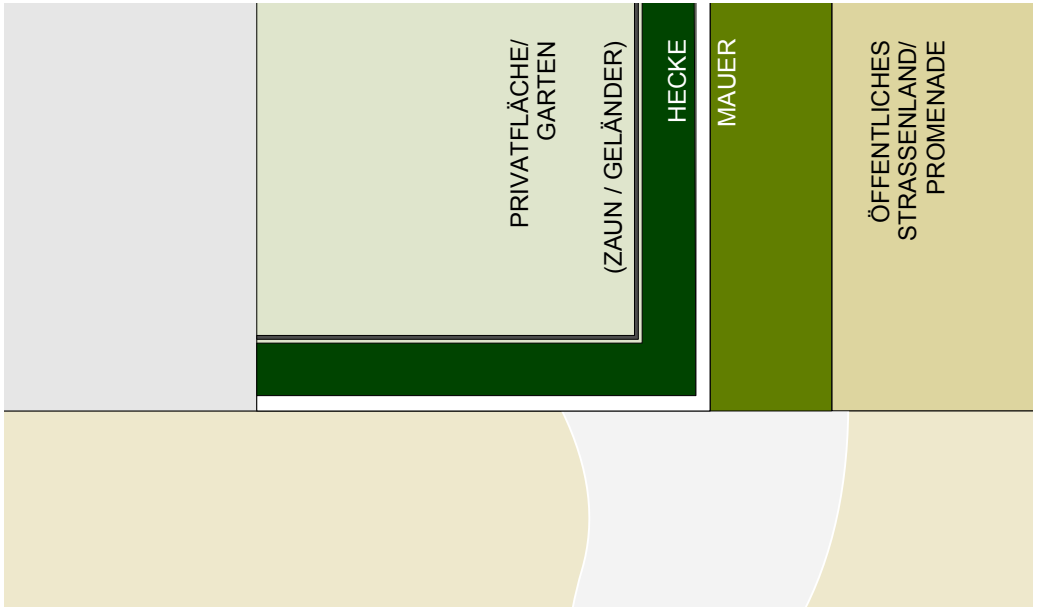
Zaun möglich, jedoch gebäudeseits, Höhe bis 90 cm

Lageplan, Schnitt, Ansicht 1/100

VARIANTE B: GRENZEN PRIVATFLÄCHEN MIT GÄRTEN (PROMENADE)







GRUNDSTÜCKSGRENZE PRIVATFLÄCHEN/ÖFFENTLICHES STRASSENLAND

<u>Einfassung der Gärten:</u>
Hecke, geschnitten/kastenförmig, Höhe 90 cm, Breite 70 cm, einreihig,
Pflanzabstand (Ballen/Container mittig) / Hinterkante der Stützmauer
mindestens 35 cm

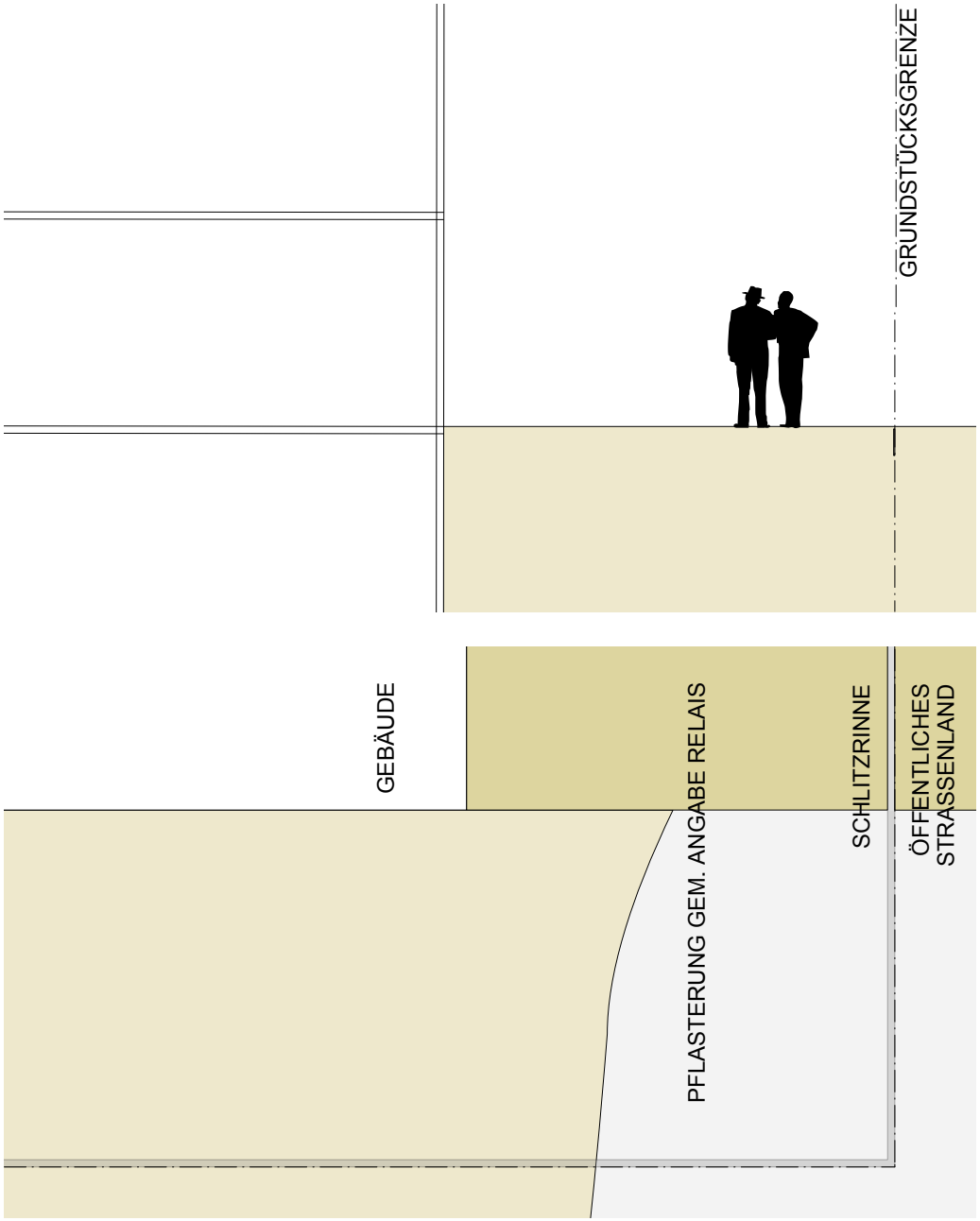
Auswahl Heckenpflanzen:
Ligustrum vulgare ('Atrovirens'), Container, H80-100
Taxus baccata, Cont. 4x verpflanzt, mit Ballen H80-100
Prunus laurocerasus 'Herbergii', 3x verpflanzt, mit Ballen, H80-100

Zaun möglich, jedoch gebäudeseits, Höhe bis 90 cm

Stützmauer mit hochwertiger Ansichtsfläche, Höhe bis 170 cm,
Überstand über OK Privatfläche 20 cm
mögliche Lüftungsöffnungen für die Tiefgarage verdeckt

Lageplan, Schnitt, Ansicht 1/100

VARIANTE C: GRENZEN PRIVATFLÄCHEN OHNE GÄRTEN
(PROMENADE, STADTPLATZ, DÖBERITZER GRÜNZUG, KORNVERSUCHSSPEICHER)



GRUNDSTÜCKSGRENZE PRIVATFLÄCHEN / ÖFFENTLICHES STRASSENLAND

Schlitzrinne

Pflasterung gem. Angabe relais

Lageplan, Schnitt, Ansicht 1/100

Anlage 6c_C


Nordhafen
Nordhafenbrücke
Nordhafen-Vorbecken
Seiler-brücke
An der Kieler Brücke
An der Kieler Brücke
Tennisplatz
Boyenstraße
Scharnhorststraße
Kieler Brücke
Gemarkung Tiergarten, Flur 43
Gemarkung Wedding, Flur 63
Gemarkung Mitte, Flur 122
Heidestraße
Kieler Straße
Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanal
Gemarkung Mitte, Flur 122
Gemarkung Tiergarten, Flur 43
Heidestraße
UNBEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER
- Flurkarte -
Bezirksamt Mitte von Berlin
- Kataster und Vermessung -
Postanschrift: 13341 Berlin
Dienstgebäude: Nathalie-Jacob-Platz 1 10551 Berlin
Berlin, den
Gemarkung : Tiergarten
Flur : 43
Maßstab 1: 1000
Zeichenerklärung
Grenze von Berlin
Bezirksgrenze
Ortsteilgrenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Nutzungsartengrenze
topographische Begrenzungslinie z.B. Böschung
Fahrbahnbegrenzung ohne Bordsteine
299 / 266 Flurstücksnummer
öffentliches Gebäude; Wohngebäude mit Durchfahrt und Geschäftshaus
Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie-, Lagergebäude und Gewächshaus
Parkhaus
offene Garagen, offene Schuppen
unterirdisches Gebäude z.B. Tiefgarage
Überdachung mit/ohne Stützen (offene Seiten gestrichelt)
Schornstein
49 / 7A Grundstücksnummer Hausnummer
Das Vervielfältigen (z.B. Kopieren, Digitalisieren, Scannen und Speichern auf Datenträgern) ist für den eigenen Gebrauch zulässig; für andere Zwecke ist eine Erlaubnis der zuständigen Behörde erforderlich (§ 7 Abs.1, § 27 Abs.1 Gesetz über das Vermessungswesen in Berlin (VermGBln) in der Fassung vom 09.01.1996 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Seite 56), zuletzt geändert durch Artikel XVIII d. Gesetzes v. 18.11.2009 (GVBl.S.674). Vervielfältigungen müssen deutlich als solche gekennzeichnet sein.
324 / 312
322
323
321
320
319
288
90
281
306
263
262
257
258
61
294
300
301
302
305
17
2
3
4
5
6
7
10
11
12
24
26
31
33
102
421
448
414
437
195
196
182
107
98
9
140
178
180
181
192
191
190
189
194
193
16
15
17
13
110
234
143
144
137
91
264
298
311
313
315
219
314
38
49
52
54
55
56
57
58
59
62
78
79

Dipl.-Ing. Eberhard Stoehr
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung und Mieten von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing. Eberhard Stoehr • Ebereschenallee 16 • 14050 Berlin
Tel. 030 / 30 32 86 67-0 • Fax 030 / 30 32 86 67-29
E-Mail office@svstoehr.de

Dr.-Ing. Walter Schwenk
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Dr.-Ing. Walter Schwenk • Otto-Suhr-Allee 82 • 10585 Berlin
Tel. 030 / 46 00 79-0 • Fax 030 / 46 00 79-99
E-Mail mail@rsp-bewertung.de

Pdf-Dokument (09.12.2013)

G U T A C H T E N

über die durch

Veränderungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 1-62b bewirkten

Bodenwerterhöhungen der Baufelder 7 bis 12

im

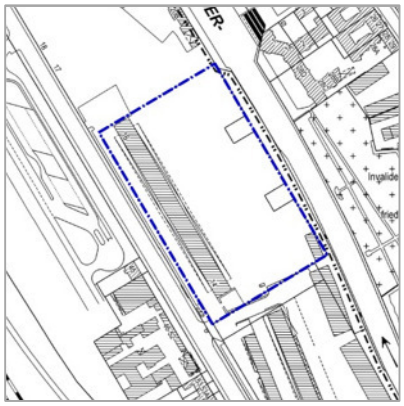
Stadthafenquartier Süd der Europacity Berlin

Heidestraße

in

10557 Berlin-Moabit







Wertermittlungsstichtag:	**31.10.2013**
Gutachten vom:	09.12.2013
Gesch.-Nr.:	13-298-26
Sachverständige/r:	**Dipl.-Ing. Eberhard Stoehr**
	Dr.-Ing. Walter Schwenk

A N H A N G Z U M G U T A C H T E N

1 Vorbemerkungen

Die Ableitung der Bodenwerte und der geschossflächenabhängigen Bodenwerterhöhungen im vorliegenden Gutachten basieren auf Geschossflächenangaben, wie sie derzeit in den Entwürfen zum Bebauungsplan 1-62b und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-92 VE enthalten sind.

Nach den Angaben der Projektbeteiligten kann im Rahmen des laufenden Abstimmungsprozesses zwischen den Investoren und dem Land Berlin sowie mit fortschreitender Konkretisierung der im Einzelnen geplanten Nutzungen/Gebäude eine Veränderung der Geschossflächenobergrenzen nicht ausgeschlossen werden. Eine weitere Erhöhung der zulässigen BGF ist dabei nicht anzunehmen. Denkbar jedoch ist eine Reduzierung der bisher geplanten Geschossflächenobergrenzen.

Das Maß dieser möglichen Reduzierung kann derzeit noch nicht benannt werden. Auch ist nicht bekannt, ob die mögliche Veränderung der zulässigen Nutzungsdichte nur ein konkretes Baufeld oder mehrere Baugebiete betreffen wird.

Zur Berücksichtigung dieses Planungsspielraums sollen zusätzlich zu den vorstehenden Ergebnissen pro Baufeld die Bodenwerte im Endzustand und die Bodenwertdifferenzen für jeweils variierende GFZ-Kenndaten ermittelt werden. Gemäß mündlicher Abstimmung vom 29.11.2013 wird dabei für jedes Baufeld **modellhaft eine Reduzierung der GFZ im Endzustand um dreimal 0,1-GFZ-Punkte** angenommen.

BF	Fläche	Anfangszustand			Endzustand			Endzustand		
		Gebiet	GF max.	GFZ	Gebiet	GF max.	GFZ	GFZ-Ansatz variiert		
7	5.840 m²	WA 4	14.016 m²	2,4	WA 4g	18.800 m²	3,2	3,1	3,0	2,9
8	3.170 m²	MI 5	10.461 m²	3,3	MI 5g	15.300 m²	4,8	4,7	4,6	4,5
9	1.650 m²	WA 7	4.950 m²	3,0	Wohnen	5.600 m²	3,4	3,3	3,2	3,1
10	6.410 m²	WA 5, MI 6	18.237 m²	2,8	Wohnen	21.000 m²	3,3	3,2	3,1	3,0
11,12	9.630 m²	WA 6, MI 2	26.190 m²	2,7	Wohnen	29.300 m²	3,0	2,9	2,8	2,7
In den nachfolgenden Tabellen bezeichnet mit							**(A)**	**(B)**	**(C)**	**(D)**

Diese modellhafte GFZ-Reduzierung entspricht einer Verringerung der in den Bebauungsplänen noch festzusetzenden maximalen Geschossfläche. Die Berechnungen im Gutachten berücksichtigen jeweils eine auf eine Nachkommastalle gerundete GFZ-Kennzahl. Mathematisch können verschiedene Geschossflächenangaben zu einer gleich hohen gerundeten GFZ führen; die Variationsbreite beträgt z. B. +/- 50 m² GF bei Baufeld 9 und reicht bis etwa +/- 450 m² GF bei den Baufeldern 11, 12. Die in den nachfolgenden Tabellen angegebenen Geschossflächengrößen bzw. Geschossflächenveränderungen (mit einem 'Ø' gekennzeichnet, kursive Schrift) stellen somit nur eine mögliche Größenordnung dar.

Dipl.-Ing. Eberhard Stoehr
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung und Mieten von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK)
Ebereschenallee 16 • 14050 Berlin • E-Mail: office@svstoehr.de

Dr.-Ing. Walter Schwenk
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK)
Otto-Suhr-Allee 82 • 10585 Berlin • E-Mail: mail@rsp-bewertung.de

2 Baufeld 7

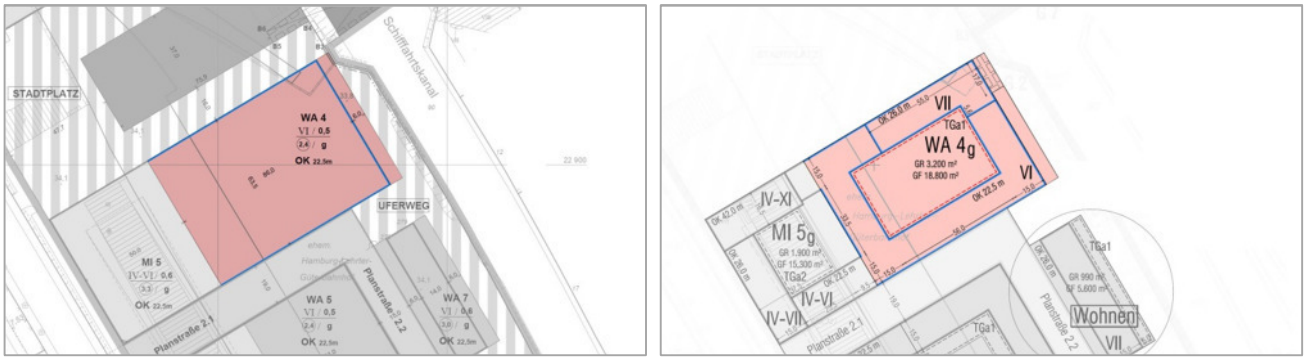


Abb. 1: Baufeld 7: Planungsstand 2012 (Baugebiet WA 4) und Planungsstand 2013 (Baugebiet WA 4g)

Baufeld 7: rd. 5.840 m²	**Anfangszustand**			**Endzustand**			**Delta (Δ)**
(A) Ansätze und Ergebnisse nach Gutachten							
zul. GF/GFZ/GFZ-UK, Δ GF	14.016 m²	GFZ 2,4	UK 1,1622	18.800 m²	**GFZ 3,2**	UK 1,4387	4.784 m²
Bodenwerte BW-A, BW-E, Δ			767 €/m²	BW-A x 1,4387/1,1622		= 949 €/m²	182 €/m²
Bodenwertdifferenz (A)	5.840 m² x 182 €/m² = 1.062.880 € = **rd. 1.063.000 €** ≙ ca. 222 €/m² Delta-GF						
Veränderung des BW-E bzw. der Bodenwertdifferenz auf Grund veränderter zulässiger GF im Endzustand							
(B) Verringerung GFZ (Endzustand) um 0,1						(Reduzierung um *Ø 700 m²*)	
zul. GF/GFZ/GFZ-UK, Δ GF	14.016 m²	GFZ 2,4	UK 1,1622	*Ø 18.100 m²*	**GFZ 3,1**	UK 1,4076	*(Ø 4.084 m²)*
Bodenwerte BW-A, BW-E, Δ			767 €/m²	BW-A x 1,4076/1,1622		= 929 €/m²	162 €/m²
Bodenwertdifferenz (B)	5.840 m² x 162 €/m² = 946.080 € = **rd. 946.000 €**						
(C) Verringerung GFZ (Endzustand) um 0,2						(Reduzierung um *Ø 1.250 m²*)	
zul. GF/GFZ/GFZ-UK, Δ GF	14.016 m²	GFZ 2,4	UK 1,1622	*Ø 17.550 m²*	**GFZ 3,0**	UK 1,3756	*(Ø 3.534 m²)*
Bodenwerte BW-A, BW-E, Δ			767 €/m²	BW-A x 1,3756/1,1622		= 908 €/m²	141 €/m²
Bodenwertdifferenz (C)	5.840 m² x 141 €/m² = 823.440 € = **rd. 823.000 €**						
(D) Verringerung GFZ (Endzustand) um 0,3						(Reduzierung um *Ø 1.850 m²*)	
zul. GF/GFZ/GFZ-UK, Δ GF	14.016 m²	GFZ 2,4	UK 1,1622	*Ø 16.950 m²*	**GFZ 2,9**	UK 1,3425	*(Ø 2.934 m²)*
Bodenwerte BW-A, BW-E, Δ			767 €/m²	BW-A x 1,3425/1,1622		= 886 €/m²	119 €/m²
Bodenwertdifferenz (D)	5.840 m² x 119 €/m² = 694.960 € = **rd. 695.000 €**						

Dipl.-Ing. Eberhard Stoehr
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung und Mieten von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK)
Ebereschenallee 16 • 14050 Berlin • E-Mail: office@svstoehr.de

Dr.-Ing. Walter Schwenk
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK)
Otto-Suhr-Allee 82 • 10585 Berlin • E-Mail: mail@rsp-bewertung.de

3 Baufeld 8



Abb. 2: Baufeld 8: Planungsstand 2012 (Baugebiet MI 5) und Planungsstand 2013 (Baugebiet MI 5g)

Baufeld 8: rd. 3.170 m²	**Anfangszustand**			**Endzustand**			**Delta**
(A) Ansätze und Ergebnisse nach Gutachten							
zul. GF/GFZ/GFZ-UK, Δ GF	10.461 m²	GFZ 3,3	UK-W 1,4688 UK-DL 0,8567	15.300 m²	GFZ 4,8	UK-W 1,8000 UK-DL 1,1637	4.839 m²
Bodenwerte BW-A, BW-E, Δ			1.040 €/m²	BW-A x 0,5 x (1,800/1,4688 + 1,1637/0,8567) = 1.344 €/m²			304 €/m²
Bodenwertdifferenz (A)	3.170 m² x 304 €/m² = 963.680 € = **rd. 964.000 €** ≙ ca. 199 €/m² Delta-GF						
Veränderung des BW-E bzw. der Bodenwertdifferenz auf Grund veränderter zulässiger GF im Endzustand							
(B) Verringerung GFZ (Endzustand) um 0,1						(Reduzierung um *Ø 400 m²*)	
zul. GF/GFZ/GFZ-UK, Δ GF	10.461 m²	GFZ 3,3	UK-W 1,4688 UK-DL 0,8567	*Ø 14.900 m²*	**GFZ 4,7**	UK-W 1,7849 UK-DL 1,1433	*(Ø 4.439 m²)*
Bodenwerte BW-A, BW-E, Δ			1.040 €/m²	BW-A x 0,5 x (1,7849/1,4688 + 1,1433/0,8567) = 1.326 €/m²			286 €/m²
Bodenwertdifferenz (B)	3.170 m² x 286 €/m² = 906.620 € = **rd. 907.000 €**						
(C) Verringerung GFZ (Endzustand) um 0,2						(Reduzierung um Ø 700 m²)	
zul. GF/GFZ/GFZ-UK, Δ GF	10.461 m²	GFZ 3,3	UK-W 1,4688 UK-DL 0,8567	*Ø 14.600 m²*	**GFZ 4,6**	UK-W 1,7688 UK-DL 1,1228	*(Ø 4.139 m²)*
Bodenwerte BW-A, BW-E, Δ			1.040 €/m²	BW-A x 0,5 x (1,7688/1,4688 + 1,1228/0,8567) = 1.308 €/m²			268 €/m²
Bodenwertdifferenz (C)	3.170 m² x 268 €/m² = 849.560 € = **rd. 850.000 €**						

Baufeld 8: rd. 3.170 m²	**Anfangszustand**			**Endzustand**			**Delta**
(D) Verringerung GFZ (Endzustand) um 0,3						(Reduzierung um *Ø 1.000 m²*)	
zul. GF/GFZ/GFZ-UK, Δ GF	10.461 m²	GFZ 3,3	UK-W 1,4688 UK-DL 0,8567	*Ø 14.300 m*	**GFZ 4,5**	UK-W 1,7517 UK-DL 1,1023	*(Ø 3.839 m²)*
Bodenwerte BW-A, BW-E, Δ			1.040 €/m²	BW-A x 0,5 x (1,7517/1,4688 + 1,1023/0,8567) = 1.289 €/m²			249 €/m²
Bodenwertdifferenz (D)	3.170 m² x 249 €/m² = 789.330 € = **rd. 789.000 €**						

Dipl.-Ing. Eberhard Stoehr
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung und Mieten von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK)
Ebereschenallee 16 • 14050 Berlin • E-Mail: office@svstoehr.de

Dr.-Ing. Walter Schwenk
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK)
Otto-Suhr-Allee 82 • 10585 Berlin • E-Mail: mail@rsp-bewertung.de

4 Baufeld 9



Abb. 3: Baufeld 9: Planungsstand 2012 (Baugebiet WA 7) und Planungsstand 2013 (Baugebiet 'Wohnen')

Baufeld 9: rd. 1.650 m²	**Anfangszustand**			**Endzustand**			**Delta**
(A) Ansätze und Ergebnisse nach Gutachten							
zul. GF/GFZ/GFZ-UK, Δ GF	4.950 m²	GFZ 3,0	UK 1,3756	5.600 m²	**GFZ 3,4**	UK 1,4978	650 m²
Bodenwerte BW-A, BW-E, Δ			1.032 €/m²	BW-A x 1,4978/1,3756 = 1.124 €/m²			92 €/m²
Bodenwertdifferenz (A)	1.650 m² x 94 €/m² = 151.800 € = **rd. 152.000 €** ≙ ca. 234 €/m² Delta-GF						
Veränderung des BW-E bzw. der Bodenwertdifferenz auf Grund veränderter zulässiger GF im Endzustand							
(B) Verringerung GFZ (Endzustand) um 0,1	(Reduzierung um *Ø 150 m²*)						
zul. GF/GFZ/GFZ-UK, Δ GF	4.950 m²	GFZ 3,0	UK 1,3756	*Ø 5.450 m²*	**GFZ 3,3**	UK 1,4688	*(Ø 500 m²)*
Bodenwerte BW-A, BW-E, Δ			1.032 €/m²	BW-A x 1,4688/1,3756 = 1.102 €/m²			70 €/m²
Bodenwertdifferenz (B)	1.650 m² x 70 €/m² = 115.500 € = **rd. 116.000 €**						
(C) Verringerung GFZ (Endzustand) um 0,2	(Reduzierung um *Ø 350 m²*)						
zul. GF/GFZ/GFZ-UK, Δ GF	4.950 m²	GFZ 3,0	UK 1,3756	*Ø 5.250 m²*	**GFZ 3,2**	UK 1,4387	*(Ø 300 m²)*
Bodenwerte BW-A, BW-E, Δ			1.032 €/m²	BW-A x 1,4387/1,3756 = 1.079 €/m²			47 €/m²
Bodenwertdifferenz (C)	1.650 m² x 47 €/m² = 77.550 € = **rd. 78.000 €**						
(D) Verringerung GFZ (Endzustand) um 0,3	(Reduzierung um Ø 500 m²)						
zul. GF/GFZ/GFZ-UK, Δ GF	4.950 m²	GFZ 3,0	UK 1,3756	*Ø 5.100 m²*	**GFZ 3,1**	UK 1,4076	*(Ø 150 m²)*
Bodenwerte BW-A, BW-E, Δ			1.032 €/m²	BW-A x 1,4076/1,3756 = 1.056 €/m²			24 €/m²
Bodenwertdifferenz (D)	1.650 m² x 24 €/m² = 39.600 € = **rd. 40.000 €**						

Dipl.-Ing. Eberhard Stoehr
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung und Mieten von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK)
Ebereschenallee 16 • 14050 Berlin • E-Mail: office@svstoehr.de

Dr.-Ing. Walter Schwenk
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK)
Otto-Suhr-Allee 82 • 10585 Berlin • E-Mail: mail@rsp-bewertung.de

5 Baufeld 10

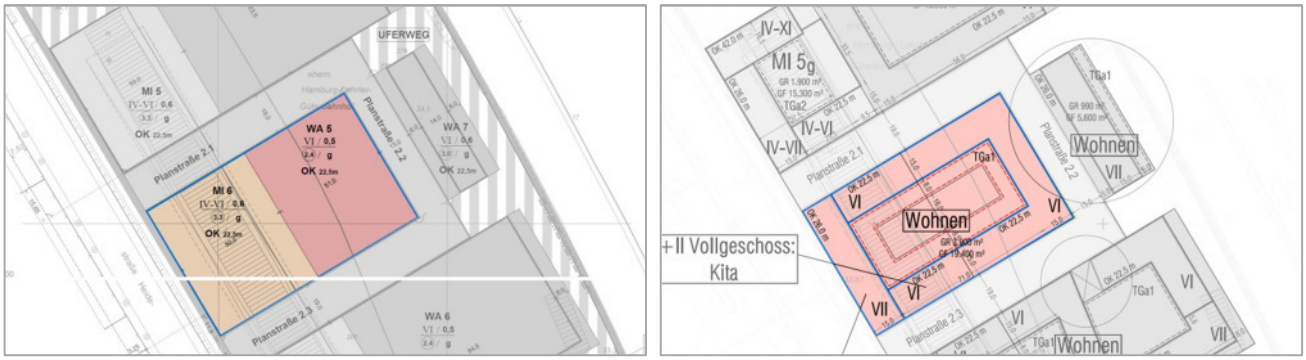


Abb. 4: Baufeld 10: Planungsstand 2012 (Baugebiete WA 5 und MI 6) und Planungsstand 2013 (Baugebiet 'Wohnen')

Baufeld 10: rd. 6.410 m²	**Anfangszustand**			**Endzustand**			**Delta**
(A) Ansätze und Ergebnisse nach Gutachten							
zul. GF/GFZ/GFZ-UK, Δ GF	18.237 m²	GFZ 2,8	UK 1,3084	21.000 m²	**GFZ 3,3**	UK 1,4688	2.763 m²
Bodenwerte BW-A, BW-E, Δ			794 €/m²	BW-A x 1,4688/1,3084 = 891 €/m²			97 €/m²
Bodenwertdifferenz (A)	6.410 m² x 97 €/m² = 621.770 € = **rd. 622.000 €** ≙ ca. 225 €/m² Delta-GF						
Veränderung des BW-E bzw. der Bodenwertdifferenz auf Grund veränderter zulässiger GF im Endzustand							
(B) Verringerung GFZ (Endzustand) um 0,1	(Reduzierung um *Ø 500 m²*)						
zul. GF/GFZ/GFZ-UK, Δ GF	18.237 m²	GFZ 2,8	UK 1,3084	*Ø 20.500 m²*	**GFZ 3,2**	UK 1,4387	*(Ø 2.263 m²)*
Bodenwerte BW-A, BW-E, Δ			794 €/m²	BW-A x 1,4387/1,3084 = 873 €/m²			79 €/m²
Bodenwertdifferenz (B)	6.410 m² x 79 €/m² = 506.390 € = **rd. 506.000 €**						
(C) Verringerung GFZ (Endzustand) um 0,2	(Reduzierung um *Ø 1.150 m²*)						
zul. GF/GFZ/GFZ-UK, Δ GF	18.237 m²	GFZ 2,8	UK 1,3084	*Ø 19.850 m²*	**GFZ 3,1**	UK 1,4076	*(Ø 1.613 m²)*
Bodenwerte BW-A, BW-E, Δ			794 €/m²	BW-A x 1,4076/1,3084 = 854 €/m²			60 €/m²
Bodenwertdifferenz (C)	6.410 m² x 60 €/m² = 384.600 € = **rd. 385.000 €**						
(D) Verringerung GFZ (Endzustand) um 0,3	(Reduzierung um *Ø 1.750 m²*)						
zul. GF/GFZ/GFZ-UK, Δ GF	18.237 m²	GFZ 2,8	UK 1,3084	*Ø 19.250 m²*	**GFZ 3,0**	UK 1,3756	*(Ø 1.013 m²)*
Bodenwerte BW-A, BW-E, Δ			794 €/m²	BW-A x 1,3756/1,3084 = 835 €/m²			41 €/m²
Bodenwertdifferenz (D)	6.410 m² x 41 €/m² = 262.810 € = **rd. 263.000 €**						

Dipl.-Ing. Eberhard Stoehr
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung und Mieten von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK)
Ebereschenallee 16 • 14050 Berlin • E-Mail: office@svstoehr.de

Dr.-Ing. Walter Schwenk
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK)
Otto-Suhr-Allee 82 • 10585 Berlin • E-Mail: mail@rsp-bewertung.de

6 Baufelder 11 und 12

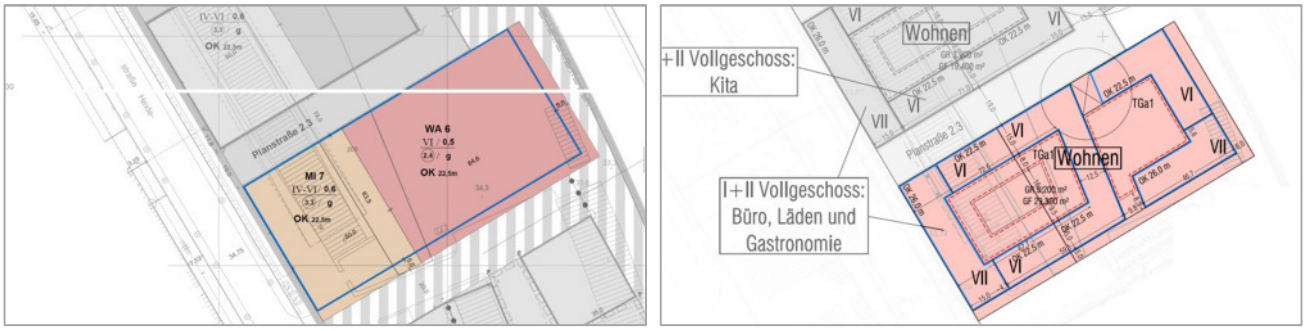


Abb. 5: Baufelder 11 und 12: Planungsstand 2012 (Baugebiete WA 6 und MI 7) und Planungsstand 2013 (Baugebiet 'Wohnen')

BF 11, 12: rd. 9.630 m²	**Anfangszustand**			**Endzustand**			**Delta**
(A) Ansätze und Ergebnisse nach Gutachten							
zul. GF/GFZ/GFZ-UK, Δ GF	26.190 m²	GFZ 2,7	UK 1,2734	29.300 m²	**GFZ 3,0**	UK 1,3756	3.110 m²
Bodenwerte BW-A, BW-E, Δ			808 €/m²	BW-A x 1,3756/1,2734 = 873 €/m²			65 €/m²
Bodenwertdifferenz (A)	9.630 m² x 65 €/m² = 625.950 € = **rd. 626.000 €** ≙ ca. 201 €/m² Delta-GF						
Veränderung des BW-E bzw. der Bodenwertdifferenz auf Grund veränderter zulässiger GF im Endzustand							
(B) Verringerung GFZ (Endzustand) um 0,1	(Reduzierung um *Ø 1.350 m²*)						
zul. GF/GFZ/GFZ-UK, Δ GF	26.190 m²	GFZ 2,7	UK 1,2734	*Ø 27.950 m²*	**GFZ 2,9**	UK 1,3425	*(1.760 m²)*
Bodenwerte BW-A, BW-E, Δ			808 €/m²	BW-A x 1,3425/1,2734 = 852 €/m²			44 €/m²
Bodenwertdifferenz (B)	9.630 m² x 44 €/m² = 423.720 € = **rd. 424.000 €**						
(C) Verringerung GFZ (Endzustand) um 0,2	(Reduzierung um *Ø 2.350 m²*)						
zul. GF/GFZ/GFZ-UK, Δ GF	26.190 m²	GFZ 2,7	UK 1,2734	*Ø 26.950 m²*	**GFZ 2,8**	UK 1,3084	*(Ø 760 m²)*
Bodenwerte BW-A, BW-E, Δ			808 €/m²	BW-A x 1,3084/1,2734 = 830 €/m²			22 €/m²
Bodenwertdifferenz (C)	9.630 m² x 22 €/m² = 211.860 € = **rd. 212.000 €**						
(D) Verringerung GFZ (Endzustand) um 0,3	(Reduzierung um *3.110 m²*)						
zul. GF/GFZ/GFZ-UK, Δ GF	26.190 m²	GFZ 2,7	UK 1,2734	*(26.190 m²)*	**GFZ 2,7**	UK 1,2734	*0 m²*
Bodenwerte BW-A, BW-E, Δ			808 €/m²	BW-A x 1,2734/1,2734 = 808 €/m²			0 €/m²
Bodenwertdifferenz (D)	**0 €**						

Dipl.-Ing. Eberhard Stoehr
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung und Mieten von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK)
Ebereschenallee 16 • 14050 Berlin • E-Mail: office@svstoehr.de

Dr.-Ing. Walter Schwenk
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK)
Otto-Suhr-Allee 82 • 10585 Berlin • E-Mail: mail@rsp-bewertung.de

Haus10.2

Haus10.4

Grundstücksgrenze

C-C

B-B

D-D

A-A

OKFF +4,50 m

2-Zimmer Wohnung
WE 10.1.1
WFL Netto : 53,96 m²
WFL Brutto : 101 m²

4-Zimmer Wohnung
WE 10.1.2
WFL Netto : 54,70 m²
WFL Brutto : 99,70 m²

2-Zimmer Wohnung
WE 10.1.1.3
WFL Netto : 48,97 m²
WFL Brutto : 51,53 m²

2-Zimmer Wohnung
WE 10.1.1.4
WFL Netto : 56,34 m²
WFL Brutto : 58,81 m²
Barrierefrei nach BauO Bln § 51

2-Zimmer Wohnung
WE 10.1.2.1
WFL Netto : 56,34 m²
WFL Brutto : 58,81 m²
Barrierefrei nach BauO Bln § 51

2-Zimmer Wohnung
WE 10.1.2.2
WFL Netto : 56,34 m²
WFL Brutto : 58,81 m²
Barrierefrei nach BauO Bln § 51

2-Zimmer Wohnung
WE 10.1.3.1
WFL Netto : 56,34 m²
WFL Brutto : 58,81 m²
Barrierefrei nach BauO Bln § 51

2-Zimmer Wohnung
WE 10.1.3.2
WFL Netto : 56,34 m²
WFL Brutto : 58,81 m²
Barrierefrei nach BauO Bln § 51

2-Zimmer Wohnung
WE 10.1.4.4
WFL Netto : 56,34 m²
WFL Brutto : 58,81 m²
Barrierefrei nach BauO Bln § 51

2-Zimmer Wohnung
WE 10.1.4.3
WFL Netto : 48,97 m²
WFL Brutto : 51,53 m²

Bäder umbaubar nach Barrierefreie Bäder nach BauOBln § 51

Gebäudeplaner:

Arge ECB - zanderroth architekten | ZOOMARCHITEKTEN GmbH

zanderroth architekten
Dunckerstraße 63, 10439 Berlin
Fon: 030 40 50 57 6 - 0
Fax: 030 40 50 57 6 - 10
www.zanderroth.de

ZOOMARCHITEKTEN GmbH
Brunnenstraße 192, 10119 Berlin
Fon: 030 44 31 23 6 - 0
Fax: 030 44 31 23 6 - 29
www.zoomarchitekten.de

Projekt:

ECB
Europacity Berlin -
Stadthafenquartier Süd

Bauherr:

Stadthafenquartier Europacity Berlin GmbH & Co. KG
c/o CA Immo Deutschland GmbH,
Joachimstaler Straße 20, 10719 Berlin

Berlin, den

Unterschrift des Bauherren

Berlin, den

für Stempel und Vermerke des Architekten

Berlin, den

für Stempel und Vermerke des Bezirksamts

Übersichtsplan:

Index	Datum	gez.	Art der Änderung

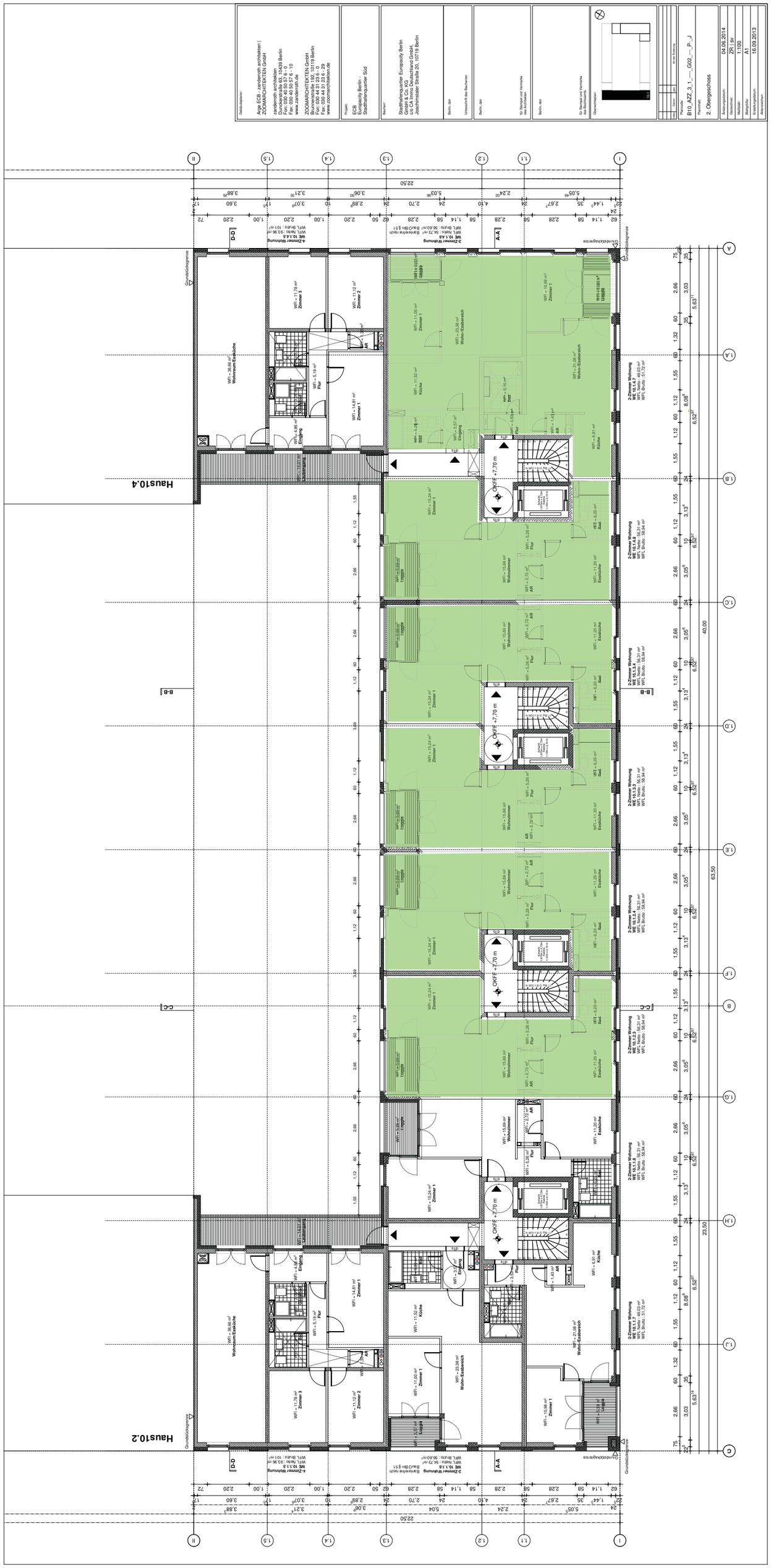
Plancode:
B10_AZZ_3_1_----_G01_---_P-_I

Planinhalt:
1. Obergeschoss

Änderungsdatum:	04.06.2014
Gezeichnet:	ZR | sv
Maßstab:	1:100
Blattgröße:	A1
Erstellungsdatum:	16.09.2013
Aktenzeichen:	

Anlage 7c/1

Anlage 7c/2



Gebäudeplaner:

Arge ECB - zanderroth architekten | ZOOMARCHITEKTEN GmbH

zanderroth architekten
Dunckerstraße 63, 10439 Berlin
Fon: 030 40 55 57 6 - 0
Fax: 030 40 55 57 6 - 10
www.zanderroth.de

ZOOMARCHITEKTEN GmbH
Brunnenstraße 192, 10119 Berlin
Fon: 030 44 31 23 6 - 0
Fax: 030 44 31 23 6 - 29
www.zoomarchitekten.de

Projekt:
ECB
Europacity Berlin -
Stadthäfencquartier Süd

Bauherr:
Stadthäfencquartier Europacity Berlin GmbH & Co. KG
c/o CA Immo Deutschland GmbH,
Joachimstaler Straße 29, 10719 Berlin

Berlin, den
Unterschrift des Bauherren

Berlin, den

Gz. (Stempel und Vermerke des Architekten)

Berlin, den

Gz. (Stempel und Vermerke des Architekten)

Übersichtsplan:

Nr.	Datum	Art der Änderung
1		

Plancode: B10_AZZ_3_1_---_G02_---_P_J

Planinhalt: 2. Obergeschoss

Änderungsdatum:	04.06.2014
Gezeichnet:	ZR / ar
Maßstab:	1:100
Blattgröße:	A1
Erstellungsdatum:	16.09.2013
Aktualisiertam:	

Anlage 7c/3


Haus10.4
Haus10.2
B10_AZZ_3_1_---_G03_---_P_J
3. Obergeschoss
04.06.2014
1:100
A1
16.09.2013
OKFF +10,75 m
OKFF +10,85 m
Gefälle 2% = 13,3 cm auf 6,65m
Gefälle 2% = 10 cm auf 5 m
Gefälle 2% = 9,2 cm auf 4,6 m
2-Zimmer Wohnung
3-Zimmer Wohnung
Grundstücksgrenze
Gebäudeabgrenze
A-A
B-B
C-C
D-D

Anlage 7c/3



Gebäudeplanung:	Argo ECB - zanderroth architekten I ZOOMARCHITEKTEN GmbH zanderroth architekten Dunckerstraße 63, 10439 Berlin Fon: 030 40 55 57 6 - 0 Fax: 030 40 55 57 6 - 10 www.zanderroth.de ZOOMARCHITEKTEN GmbH Brunnenstraße 192, 10119 Berlin Fon: 030 44 31 23 6 - 0 Fax: 030 44 31 23 6 - 29 www.zoomarchitekten.de
Projekt:	ECB Europacity Berlin - Stadthäfencquartier Süd
Bauherr:	Stadthäfencquartier Europacity Berlin GmbH & Co. KG c/o CA Immo Deutschland GmbH, Joachimstaler Straße 29, 10719 Berlin
Berlin, den	
Unterschrift des Bauherren:	
Berlin, den	
Gz. Blattzahl und Vermerke des Architekten:	
Berlin, den	
Gz. Blattzahl und Vermerke des Architekten:	
Übersichtsplan:	

Index	Datum	Art der Änderung

Planinhalt:	4.-6. Obergeschoss
Plancode:	B10_AZZ_3_1_---_G04_---_P_J
Maßstab:	1:100
Blattgröße:	A1
Erstellungsdatum:	16.09.2013
Aktualisiert:	
Aktualisierungsdatum:	04.06.2014
Genehmigungsdatum:	23.01.15

Urkundenrolle Nr. 648 /2013
- durchgehend nur einseitig beschrieben -

Verhandelt

zu B e r l i n am 31. Juli 2013

Vor dem unterzeichneten Notar

R ü d i g e r P r o b s t

in 14193 Berlin (Grunewald), Hagenstraße 23,

erschienen heute:

1. Herr Magistratsrat Gerd **P a u l k e**,
   geb. 11. Oktober 1955,
   geschäftsansässig in 10551 Berlin, Mathilde-Jacob-Platz 1.

2. Frau Solveig **S c h m i d t**,
   geschäftsansässig in 10719 Berlin, Joachimstaler Straße 20.

3. Frau Ingeborg **B r e i t h a u p t**,
   geschäftsansässig in 10719 Berlin, Joachimstaler Straße 20.

Die Erschienenen zu 1. und 3. sind dem Notar von Person bekannt.

Der Erschienene zu 1. erklärte, die nachfolgenden Erklärungen nicht in eigenem Namen abzugeben, sondern mit Wirkung für das

Land Berlin,
vertreten durch
das Bezirksamt Mitte von Berlin

und zwar aufgrund Vollmachten vom 13.9.2012 und 13.6.2013, die im Original vorgelegt wurden und von denen je eine beglaubigte Abschrift zu dieser Niederschrift genommen wird.

Die Erschienenen zu 2. und 3. erklärten, die nachfolgenden Erklärungen nicht in eigenem Namen abzugeben, sondern mit Wirkung für die

CA Immo Deutschland GmbH ,
Europa-Allee 22, 60327 Frankfurt am Main,

und zwar aufgrund Vollmacht vom 09.11.2011 zur UR-Nr. 1121/2011-S des Notars Dr. Karl-Heinz-Schmiegelt, die in Ausfertigung vorgelegt wurde und von der eine beglaubigte Abschrift zu dieser Niederschrift genommen wird.

Die Frage des Notars nach einer Vorbefassung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG, die erläutert wurde, wurde von den Erschienenen verneint.

Nachfolgend werden das **Land Berlin** als **„Berlin“** und die **CA Immo Deutschland GmbH** als **„CA Immo“** oder „**Erschließungsträger“** bezeichnet.

Die Rechte und Pflichten des Landes Berlin fallen grundsätzlich in den Zuständigkeitsbereich des Bezirksamts Mitte von Berlin. Gegebenenfalls abweichende Zuständigkeitshinweise sind jeweils im Text vermerkt.

Dies vorausgeschickt, erklärten die Erschienenen mit der Bitte um Beurkundung das Nachstehende.

Teil A
Erschließungsvertrag

Vorbemerkung

Diesem Vertrag liegt der Bebauungsplanentwurf 1-62 b (Stand: März 2012, **Anlage 1**), nachfolgend auch „Bebauungsplan“ genannt, zugrunde.

Die CA Immo, die Deutsche Bahn AG und das Land Berlin haben am 21.07.2011 (UR-Nr. P 432/2011 des Notars Rüdiger Probst in Berlin) einen städtebaulichen Rahmenvertrag mit dem Ziel der Weiterentwicklung und Ausfüllung der städtebaulichen Vorgaben u. a. des vorgenannten Bebauungsplanentwurfes und die Verhandlung darauf bezogener städtebaulicher (Einzel-)Verträge abgeschlossen. Die städtebaulichen (Einzel-)Verträge werden derzeit von den Parteien verhandelt, sind bislang jedoch noch nicht abgeschlossen worden.

Der Erschließungsträger hat sich in § 6 des städtebaulichen Rahmenvertrages zur Herstellung der im Bebauungsplan 1-62 b als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten inneren Erschließungsstraßen (Planstraßen 1.1 bis 1.3 und 2.1. bis 2.3) nach Maßgabe der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans verpflichtet. Dieser Erschließungsvertrag wird zur Konkretisierung dieser Verpflichtung geschlossen.

Gegenstand dieses Erschließungsvertrages sind ausschließlich die Erschließungsmaßnahmen zur erstmaligen Herstellung der inneren Erschließungsstraßen (Planstraßen 1.1 bis 1.3 und 2.1. bis 2.3). Alle weiteren Maßnahmen (Herstellung der im Bebauungsplan 1-62 b als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" bzw. „öffentliche Grünfläche" festgesetzten Flächen (zukünftiger Hafenplatz, zukünftige Uferpromenade entlang des Berlin-Spandauer Schifffahrtskanals, Döberitzer Grünzug östlich der Heidestraße sowie zukünftiger Uferpark südlich der Sellerstraße) und die beiden Brücken über den Schifffahrtskanal (sogenannte „GRW-Maßnahmen") sind Gegenstand gesondert abzuschließender städtebaulicher Verträge zwischen den Parteien.

Der Erschließungsträger ist Eigentümer der Grundstücksflächen im Vertragsgebiet. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, diejenigen seiner Grundstücksflächen, die im Bebauungsplan 1-62 b als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden, nach Maßgabe von Teil B dieses Vertrages unentgeltlich und kostenlos an Berlin zu übertragen.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

(1) Berlin überträgt nach § 124 Abs. 1 BauGB die Erschließung auf den Erschließungsträger. Der Geltungsbereich dieses Vertrages ergibt sich aus dem als **Anlage 2** beigefügten Plan, in welchem das Vertragsgebiet rot umrandet dargestellt ist.

(2) Für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließung ist der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1-62 b (**Anlage 1**) sowie die Entwurfsplanung gemäß **Anlage 3** maßgebend. Bei Erschließungsbeginn vor Rechtskraft des Bebauungsplans ist das Erschließungsprojekt auf der Grundlage dieses Bebauungsplanentwurfs maßgebend, für das die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 21 AGBauGB Berlin vorliegt.

Die erforderlichen Ausführungsplanungen sind gemäß § 3 Abs. 1 mit Berlin abzustimmen und werden Grundlage der Durchführung der Erschließung.

(3) Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur erstmaligen Herstellung der Erschließungsanlagen und zur Durchführung sonstiger erstmaliger baulicher Maß-

nahmen sowie zur unentgeltlichen, kosten- und lastenfreien Übergabe und Übereignung der Erschließungsanlagen nach Maßgabe dieses Vertrages. Der Erschließungsträger wird in eigenem Namen für eigene Rechnung tätig. Berlin trägt keinen Eigenanteil an den Erschließungskosten.

(4) Berlin verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen bei Vorliegen der in § 8 dieses Vertrages genannten Voraussetzungen in seine Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen. Die Anlagen werden – soweit noch erforderlich – in das Verwaltungsvermögen des Bezirkes übernommen.

§ 2 Erschließungspflicht, Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur erstmaligen Herstellung der im Bebauungsplan 1-62b als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten inneren Erschließungsstraßen (Planstraßen 1.1. bis 1.3 und 2.1 bis 2.3) einschließlich

- Gehwege
- Fahrbahn
- Straßenbeleuchtung
- Verkehrszeichen und Straßenzubehör
- ggf. Straßenbegleitgrün
- Parkflächen.

Die Verpflichtungen umfassen jeweils auch die erforderlichen Ingenieurplanungen, die erforderliche Vermessung und die Baufeldfreimachung der öffentlichen Erschließungsflächen. Bodenverunreinigungen sind in dem für die Nutzung als öffentliches Straßenland erforderlichen Umfang zu beseitigen. Erforderlichenfalls ist hierzu das Gutachten eines öffentlich bestellten Sachverständigen auf Kosten des Erschließungsträgers einzuholen.

(2) Die Straßenentwässerung ist Aufgabe der Berliner Wasserbetriebe. Der Erschließungsträger hat die entstehenden Kosten zu tragen, soweit sie der Erschließung des Vertragsgebiets dienen und hierüber sowie über die Koordination

der Durchführung eine gesonderte Vereinbarung mit den Berliner Wasserbetrieben zu schließen.

(3) Die Herstellung der Straßenbeleuchtung hat der Erschließungsträger auf seine Kosten in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Fachbereich X OB zu veranlassen.

(4) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, gesonderte Vereinbarungen mit den zuständigen Unternehmensträgern über die Ver- und Entsorgung des Gebiets abzuschließen, um die leitungsgebundene Erschließung sicherzustellen. Dem Erschließungsträger ist bekannt, dass Berlin dem Beginn der Erschließungsarbeiten nur zustimmen wird, wenn die erforderlichen Vereinbarungen mit den Versorgungsträgern abgeschlossen sind oder die Versorgung auf andere Weise sichergestellt ist.

§ 3 Planung, Beginn der Durchführung und Fertigstellung

(1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, dem Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt des Bezirks die Ausführungsplanungen (i.S.d. § 46 Abs. 1 Nr. 5 HOAI) zu den in § 2 Abs. 1 genannten Erschließungsanlagen nach Abstimmung mit den zuständigen Stellen gemäß **Anlage 4** zur Genehmigung vorzulegen. Die Planungen (Querschnitt, Grundriss, Längsschnitt sowie der Aufbau) sind nach den in Berlin gültigen Verwaltungsvorschriften und zusätzlichen technischen Vorschriften und Vertragsbedingungen, insbesondere nach den Ausführungsvorschriften zu § 7 des Berliner Straßengesetzes anzufertigen. Änderungen gegenüber der genehmigten Entwurfsplanung sind nur nach Absprache mit dem Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt zulässig. Die Ausführungsplanungen für die Entwässerungsanlagen sind mit den Berliner Wasserbetrieben abzustimmen.

(2) Der Erschließungsträger hat notwendige bau-, wasserbehördliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und dem Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt vorzulegen. Der Baubeginn ist dem Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt drei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Mit der Durchführung der Erschließung darf erst nach Zustimmung durch das Tiefbau-

und Landschaftsplanungsamt und nach Übergabe der Sicherheit gemäß § 9 begonnen werden.

(3) Mit der Errichtung der Erschließungsanlagen ist entsprechend den Erfordernissen der hieran anzuschließenden Hochbauten zu beginnen. Die Erschließungsanlagen sind in einem vollständig benutzbaren Zustand (Straßenbelag einschließlich bituminöser Oberschicht, Beleuchtung, benutzbarer Gehweg) spätestens herzustellen, sobald die Hochbaumaßnahmen für das erste hierdurch erschlossene zukünftige Gebäude im Vertragsgebiet in Benutzung geht. Die Endfertigstellung der Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet hat spätestens nach Fertigstellung von 80% der hierdurch erschlossenen zukünftigen Gebäude im Vertragsgebiet zu erfolgen. Straßenbegleitgrün ist, soweit vorgesehen, spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des jeweiligen Bauabschnitts der Erschließungsanlage fertig zu stellen.

(4) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, eine Bauablaufplanung über die Entwurfsplanung, die Ausschreibung und die Fertigstellung der Erschließungsanlagen vorzulegen. Auf dieser Grundlage werden die einzuhaltenden Herstellungsfristen konkretisiert und fortgeschrieben.

(5) Erfüllt der Erschließungsträger seine Verpflichtungen schuldhaft nicht, nicht fristgerecht oder fehlerhaft, so ist Berlin berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Erschließungsträger bis zum Ablauf dieser Frist und nach erfolglosem Ablauf einer weiteren Nachfrist mit Ablehnungsandrohung die vertraglichen Verpflichtungen schuldhaft nicht, so ist Berlin berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Erschließungsträgers auszuführen, ausführen zu lassen, in bestehende Werkverträge einzutreten oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

(6) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, bei der Erfüllung dieses Vertrages alle bestehenden einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten, einschließlich der einschlägigen technischen Vorschriften und der Vorschriften zum Umwelt- und Bodenschutz.

§ 4 Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung

(1) Mit der Planung, Ausschreibung, Bauleitung und Abrechnung der Erschließungsanlagen beauftragt der Erschließungsträger leistungsfähige Ingenieurbüros, die die Gewähr für eine technisch einwandfreie, verkehrsverträgliche und wirtschaftliche Abwicklung der Baumaßnahme bieten. Dem Abschluss des Ingenieurvertrages zwischen Erschließungsträger und dem Ingenieurbüro Schüssler-Plan stimmt Berlin hiermit zu.

(2) Der Erschließungsträger hat für die Erfüllung seiner Verpflichtungen nach diesem Vertrag Auftragnehmer auszuwählen, die die Kriterien des Unternehmer- und Lieferantenverzeichnisses bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt erfüllen, soweit diese Kriterien mit EU-Recht vereinbar sind, und von diesen Auftragnehmern die Erklärung und das Verzeichnis der Nachunternehmer nach **Anlage 5** zu verlangen. Er ist für die Einhaltung der Vorschriften der §§ 97 ff GWB verantwortlich, soweit sie anwendbar sind. Der Erschließungsträger hat Berlin die Absicht einer Beauftragung für Bauleistungen schriftlich mitzuteilen. Berlin hat das Recht, der Beauftragung innerhalb einer Woche nach Zugang der Mitteilung aus wichtigem Grund zu widersprechen. Die Erklärung und das Verzeichnis der Nachunternehmer nach **Anlage 5** sind Berlin vorzulegen.

(3) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die erforderlichen Vermessungsarbeiten einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag zu geben, alle Arbeiten mit Berlin abzustimmen.

§ 5 Baudurchführung

(1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, den zeitlichen Bauablauf im Einvernehmen mit den jeweiligen Versorgungsbetrieben, wie der Vattenfall, der Gasag, den Berliner Wasserbetrieben und der Telekom, sowie mit dem Bezirksamt Mitte, dem Tiefbau- und Landschaftsplanungsamt sowie dem Amt für Umwelt- und Naturschutz zu planen und den Bauablauf zu koordinieren. Er hat alles zu tun und nichts zu unterlassen, damit die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z.B. Fernmeldeleitungen, Strom-, Gas-, Wasserleitung, Abwasser-

anlagen) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen nach Möglichkeit ausgeschlossen wird. Das Gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentlichen Abwasser- und Entwässerungsanlagen.

(2) Berlin oder ein von Berlin beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.

(3) Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen sind die als Baustraßen vorgesehenen Straßen nach Möglichkeit soweit fertig zu stellen, dass sie ungehindert benutzt werden können. Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche an den Baustraßen, sind vor Fertigstellung der Straßen fachgerecht auf Kosten des Erschließungsträgers zu beseitigen.

§ 6 Haftung und Verkehrssicherung

(1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Erschließungsträger in seinem Erschließungsbereich die Verkehrssicherungspflicht.

(2) Der Erschließungsträger haftet bis zur Übernahme der nach diesem Vertrag herzustellenden Anlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie durch ihn verursacht werden. Der Erschließungsträger stellt Berlin insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer Haftpflichtversicherung über eine Summe von mindestens 2.500.000,-- € für Sach- und Personenschäden nachzuweisen.

§ 7 Abnahme und Mängelansprüche

(1) Der Erschließungsträger hat seine Leistungen frei von Sachmängeln zu verschaffen. Die Leistungen sind frei von Sachmängeln, wenn sie die vereinbarte Beschaffenheit haben und den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

(2) Der Erschließungsträger und Berlin vereinbaren eine gemeinsame Abnahme zwischen Erschließungsträger, Berlin und den bauausführenden Firmen. Der Erschließungsträger wird Berlin hierzu rechtzeitig einzuladen.

(3) Der Erschließungsträger zeigt Berlin die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Berlin setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Anlagen sind von Berlin und dem Erschließungsträger gemeinsam von den bauausführenden Unternehmen abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abnahme nicht verweigert werden. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb angemessener Frist, in der Regel innerhalb von zwei Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme gerechnet, durch den Erschließungsträger zu beseitigen. Im Falle des Verzugs ist Berlin berechtigt, die Mängel nach schriftlicher Nachfristsetzung auf Kosten des Erschließungsträgers beseitigen zu lassen.

(4) Im Einvernehmen mit Berlin können die Erschließungsanlagen abschnittsweise in 2 Abschnitten (Planstraßen 1.1. bis 1.3 = Abschnitt 2 und Planstraßen 2.1 bis 2.3 = Abschnitt 1) abgenommen werden. Dies gilt jedoch nur für fertig gestellte Erschließungsabschnitte und wenn der Abschnitt an das öffentliche Straßennetz angeschlossen ist.

(5) Die Mängelansprüche richten sich nach den Regeln der VOB/B. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mängelfreien Erschließungsanlage (ggf. auch abschnittsweise) durch Berlin. Soweit hergestellt, ist für Straßenbegleitgrün eine Fertigstellungspflege (DIN 18 916/18917) und eine dreijährige Entwicklungspflege (DIN 18 919) vereinbart.

§ 8 Übernahme der Erschließungsanlagen

(1) Im Anschluss an die Abnahme der Erschließungsanlagen nach § 7 übernimmt Berlin diese unverzüglich in seine Baulast und Verkehrssicherungspflicht, wenn Berlin Eigentümer der öffentlichen Erschließungsflächen geworden ist.

(2) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, innerhalb von sechs Monaten nach der Abnahme folgende Unterlagen zu übergeben:

a) die vom Ingenieurbüro sachlich, fachtechnisch richtig festgestellten Bestandspläne (siehe ABau V 2) in zweifacher Ausfertigung;

b) die Ergebnisse der Schlussvermessung, die von einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur durchgeführt wurde und eine Bescheinigung des Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen, aus der sich weiterhin ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind;

c) Nachweise über Eignungsprüfungen, Eigenüberwachungen und Kontrollprüfungen.

(3) Die nach Absatz 2 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum Berlins.

(4) Berlin bestätigt unverzüglich die Übernahme der Erschließungsanlagen in seine Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.

(5) Der Erschließungsträger erklärt schriftlich, dass alle von ihm beauftragten Leistungen abgerechnet sind. Er stellt Berlin von Forderungen Dritter frei.

(6) Die Widmung der Straßen, Wege und Plätze sowie der öffentlichen Grünanlagen erfolgt unverzüglich nach der Übernahme durch Berlin; der Erschließungsträger stimmt hiermit der Widmung unwiderruflich zu.

§ 9 Sicherheitsleistungen

(1) Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für den Erschließungsträger ergebenden Verpflichtungen leistet er Sicherheit in Höhe der für die Durchführung der gemäß § 2 Abs. 1 übertragenen Maßnahmen zu erwartenden Brutto-Kosten, die gemäß der Entwurfsplanung (Anlage 3) ca. 1.200.000,00 EUR betragen, durch Übergabe zweier unbefristeter selbstschuldnerischer Bankbürgschaften entsprechend den Erschließungsabschnitten gemäß § 7 Abs. 4 in Höhe von jeweils 600.000,00 EUR. Die Bürgschaften sind jeweils einen Monat vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten an dem jeweiligen Bauabschnitt, spätestens jedoch vor Bauantragstellung für ein von der Erschließungsanlage zu erschließendes Gebäude zu übergeben. Die jeweilige Bürgschaft wird durch Berlin entsprechend dem Baufortschritt in Teilbeträgen von mindestens 100.000,00 EUR freigegeben. Bis zur Vorlage der Mängelansprüchebürgschaft erfolgen die Freigaben höchstens bis zu 90 v.H. der Bürgschaftssumme nach Satz 1.

(2) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Erschließungsträgers ist Berlin auch berechtigt, noch offen stehende Forderungen Dritter gegen den Erschließungsträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.

(3) Vor Übergabe der Erschließungsanlagen ist für die Dauer des Mängelanspruchs eine Mängelanspruchsbürgschaft in Höhe von 5 % der Brutto-Baukosten vorzulegen. Nach Eingang wird die verbliebene Vertragserfüllungsbürgschaft freigegeben.

(4) Die Bürgschaftsurkunden müssen den Verzicht des Bürgen auf die Einreden der Anfechtung, Aufrechnung und Vorausklage gem. §§ 770, 771 BGB und auf die Hinterlegung enthalten.

Teil B
Grundstücksübertragungsvertrag

Vorbemerkung

Berlin hat in Teil A dieses Vertrages mit dem Erschließungsträger einen Erschließungsvertrag zum Bebauungsplan 1-62 b geschlossen. In diesem Vertrag hat sich der Erschließungsträger zur Herstellung von Erschließungsanlagen und zur Übereignung der dafür erforderlichen Grundstücksflächen an Berlin verpflichtet. Zur Konkretisierung, Umsetzung und Erfüllung dieser Verpflichtungen schließen die Parteien diesen Grundstücksübertragungsvertrag.

§ 1
Grundbuchstand

(1) Der Erschließungsträger ist (noch unter seiner früheren Firmierung Vivico Real Estate GmbH) als Eigentümer des folgenden im Grundbuch von **Moabit Blatt 15911** verzeichneten Grundstückes eingetragen:

lfd. Nr. 9 des Bestandsverzeichnisses, Flur 43, Flurstück 295, mit einer Größe von 84.096 m².

Das Vertragsgrundstück weist folgende, im Grundbuch in Abteilungen II und III eingetragene Belastungen auf:

Abteilung II:

lfd. Nr. 4 Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Moabit Blatt 18259, eingetragen am 08.06.2012;

lfd. Nr. 5 Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Moabit Blatt 18259, eingetragen am 08.06.2012;

lfd. Nr. 6 Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Moabit Blatt 18259, eingetragen am 08.06.2012;

lfd. Nr. 7 Grunddienstbarkeit (Abstandsflächenduldung) für den jeweiligen Eigentümer von Moabit Blatt 18259, eingetragen am 08.06.2012;

lfd. Nr. 8 Grunddienstbarkeit (Feuerwehrzufahrtsrecht, Gehrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Moabit Blatt 18259, eingetragen am 08.06.2012;

lfd. Nr. 9 Grunddienstbarkeit (Recht zur Nutzung als Garten für einen Gastronomiebetrieb) für den jeweiligen Eigentümer von Moabit Blatt 18259, eingetragen am 08.06.2012;

lfd. Nr. 10 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Betreiben und Errichten einer Tankstelle mit Nebeneinrichtungen) für TOTAL Deutschland GmbH, Berlin, eingetragen am 27.06.2011;

lfd. Nr. 11 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (TK-Kabel- und Entwässerungsleitungsrecht) für DB Netz AG, eingetragen am 26.11.2010 in Blatt 16820 und hierher übertragen am 08.06.2012;

lfd. Nr. 12 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Betreiben und Errichten einer Tankstelle mit Nebeneinrichtungen) für TOTAL Deutschland GmbH, eingetragen am 27.06.2011 in Blatt 16820 und hierher übertragen am 08.06.2012;

lfd. Nr. 13 Eigentumsübertragungsvormerkung an Teilflächen der Flurstücke 279 (ca. 8.978m² und 16.307m²), 205 (ca. 6.773m² und ca. 15m²) für CA Immo Berlin Stadthafenquartier Europacity GmbH & Co. KG, eingetragen am 08.06.2012;

lfd. Nr. 14 Eigentumsübertragungsvormerkung an einer Teilfläche von ca. 8.145 m² für die 50HertzTransmission GmbH, eingetragen am 26.07.2012;

lfd. Nr. 15 Eigentumsübertragungsvormerkung an einer Teilfläche von ca. 5.400 m² für die Groth u-invest Siebente GmbH & Co. Kunst-Campus KG, eingetragen am 06.09.2012;

lfd. Nr. 16 Eigentumsübertragungsvormerkung an einer Teilfläche von ca. 2.760 m² für Michael Haentjes, eingetragen am 15.10.2012.

lfd. Nr. 17 Eigentumsübertragungsvormerkung an einer Teilfläche des Flurstücks 207 von ca. 1.861m² sowie einer Teilfläche des Flurstücks 295 von ca. 6.332m² für das Land Berlin, eingetragen am 17.04.2013.

Abteilung III

unbelastet.

(2) Der Notar hat das elektronische Grundbuch am heutigen Tage eingesehen und den Inhalt mit den Beteiligten erörtert.

(3) Die in Absatz 1 bezeichneten Grundstücke sind unbebaut.

§ 2
Übertragungsgegenstand

(1) Der Erschließungsträger überträgt Berlin aus dem in § 1 Abs. 1 genannten Grundstück die in den als **Anlage 6** beigefügten und einen Bestandteil des Vertrages bildenden Lageplänen des Bezirksamts Mitte von Berlin, Stadtentwicklungsamt -Kataster und Vermessung- vom 17.7.2013 rot angelegten unvermessenen und mit den Buchstaben A, B, C, D, E, F, G, H, A (Blatt 1 des Plans Original-Nr.: 31375) und J, K, L, M, N, O, P, Q, J (Blatt 2 des Plans Original-Nr.: 31375) umschriebenen Teilflächen mit allen Rechten, Bestandteilen und Zubehör. Die zu übertragenden Grundstücke werden nachfolgend „Vertragsgrundstücke" genannt.

Die endgültige Größe der zu übertragenden Grundstücke wird durch das Ergebnis der amtlichen Vermessung bestimmt. Der Erschließungsträger wird innerhalb von 6 Wochen nach Beurkundung dieses Vertrages die Vermessung der zu übertragenden Grundstücke für die zukünftigen Planstraßen 2.1 bis 2.3 (Erschließungsabschnitt 1 = südliche innere Erschließungsstraße) und innerhalb von 6 Wochen nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes 1-62 b die Vermessung der zu übertragenden Grundstücke für die zukünftigen Planstraßen 1.1 bis 1.3 (Erschließungsabschnitt 2 = nördliche innere Erschließungsstraße) veranlassen und dies Berlin unverzüglich durch Übersendung entsprechender Kopien nachweisen. Der Erschließungsträger trägt alle mit der Vermessung verbundenen Kosten und überlässt Berlin jeweils unverzüglich kostenlos eine Zweitschrift der jeweiligen Grenzniederschrift sowie des Veränderungsnachweises mit Karte.

Das jeweilige Vermessungsergebnis ist vor Einreichung an das Katasteramt mit Berlin abzustimmen. Weicht das Vermessungsergebnis von der auf dem Lage-

plan eingezeichneten Fläche ab, ist allein die im Vermessungsplan angegebene Grenzziehung maßgeblich, soweit sie die jeweiligen Grenzpunkte gemäß der als Anlage 6 beigefügten Lagepläne berücksichtigt und die Festsetzungen des Bebauungsplans einhält; ein Leistungsbestimmungsrecht steht insoweit nur dem Erschließungsträger zu.

(2) Die Übertragung erfolgt frei von Rechten Dritter, von Belastungen und Beschränkungen, mit Ausnahme der folgenden in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Belastungen und Beschränkungen:

Abt. II, lfd. Nr. 11 (Beschränkte persönliche Dienstbarkeit TK-Kabel- und Entwässerungsleitungsrecht für DB Netz AG, eingetragen am 26.11.2010, Blatt 16820 und hierher übertragen am 08.06.2012).

(3) Die Übertragung der Vertragsgrundstücke erfolgt unentgeltlich.

§ 3
Besitzübergang

(1) Die Übergabe der Vertragsgrundstücke sowie der Übergang der Verkehrssicherungspflicht auf Berlin erfolgen mit Übergabe gemäß den in § 8 des Erschließungsvertrages getroffenen Regelungen. Abweichend hiervon hat Berlin in Fällen des Teil A § 3 Abs. 5 Satz 2 das Recht, den Übergang des Besitzes an den Vertragsgrundstücken durch einseitige schriftliche Erklärung gegenüber dem Erschließungsträger zu bewirken.

(2) Mit Übergabe der Vertragsgrundstücke gehen sämtliche Kosten, Nutzungen und Lasten der Vertragsgrundstücke einschließlich der Verkehrssicherungspflicht sowie sämtliche Gefahren einschließlich der des zufälligen Untergangs und der Verschlechterung auf Berlin über.

(3) Berlin tritt in bestehende Versicherungsverträge nicht ein, sondern ist ab dem Übergabetag für ausreichenden Versicherungsschutz selbst verantwortlich.

§ 4
Rechtsmängelgewährleistung

Der Erschließungsträger übernimmt die Gewähr, dass die Vertragsgrundstücke frei von im Grundbuch eingetragenen und von Berlin nicht übernommenen Belastungen und Bindungen, sofern nicht in § 2 dieses Vertrages ausdrücklich anders vereinbart, in Besitz und Eigentum von Berlin übergehen. Für das Bestehen altrechtlicher, im Grundbuch nicht eingetragener Dienstbarkeiten und sonstiger privatrechtlicher Lasten, die nicht aus dem Grundbuch ersichtlich sind, haftet der Erschließungsträger nicht, er versichert aber, dass ihm solche Belastungen nicht bekannt sind.

§ 5
Sachmängelgewährleistung

(1) Die Vertragsgrundstücke werden übertragen, wie sie gemäß § 7 Teil A dieses Vertrages stehen und liegen.

(2) Der Erschließungsträger übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der im Grundbuch angegebenen Grundstücksgröße.

(3) Der Erschließungsträger haftet nicht für die Freiheit der Vertragsgrundstücke von Verunreinigungen, insbesondere schädlichen Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen und Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG). Etwaige Ausgleichsansprüche von Berlin gegenüber dem Erschließungsträger gemäß § 24 Absatz (2) BBodSchG sind ausgeschlossen. Die Pflicht gemäß § 2 Abs. 1 des Erschließungsvertrages, Bodenverunreinigungen in dem für die Nutzung als öffentliches Straßenland erforderlichen Umfang zu beseitigen, bleibt unberührt.

§ 6
Kosten

(1) Die Kosten dieser Urkunde, ihrer Ausfertigung und ihres Vollzugs, die Kosten hierfür etwa erforderlicher Genehmigungs- oder Zustimmungserklärungen und Bescheinigungen sowie die Grunderwerbsteuer, soweit diese anfallen sollte, trägt der Erschließungsträger.

(2) Kosten für die Löschung der von Berlin nicht übernommenen Belastungen im Grundbuch des Vertragsgrundstücks gehen zu Lasten des Erschließungsträgers.

§ 7
Grundbuchliche Erklärungen

(1) Nunmehr erklärten die Erschienenen die Auflassung wie folgt:

Wir sind uns darüber einig, dass das Eigentum an den Vertragsgrundstücken gemäß § 2 Abs. 1 vom Erschließungsträger auf Berlin übergeht und bewilligen und beantragen die Umschreibung des Eigentums im Grundbuch.

Der beurkundende Notar wird angewiesen, den grundbuchamtlichen Vollzug der Eigentumsumschreibung erst nach Vorliegen der folgenden Voraussetzungen zu beantragen:

- Vorliegen des katasteramtlichen Veränderungsnachweises,
- grundbuchamtliche Vollzugsreife der Pfandfreigabe der übertragenen Vertragsgrundstücke sowie der Pfandfreigabe der nicht übertragenen Teilflächen von den zugunsten Berlin eingetragenen Eigentumsübertragungsvormerkungen,
- Abnahme der Erschließungsanlagen gemäß § 7 Teil A dieses Vertrages. Die Vertragsparteien verpflichten sich hiermit, den beurkundenden Notar schriftlich über die Abnahme zu unterrichten.

Der beurkundende Notar wird angewiesen, unverzüglich nach Vorliegen des katasteramtlichen Veränderungsnachweises den grundbuchamtlichen Vollzug der Löschung der Auflassungsvormerkung zugunsten von Berlin auf den nicht zu übertragenen Teilflächen zu veranlassen. Die Kosten trägt der Erschließungsträger.

(2) Der Erschließungsträger bewilligt und beantragt die Löschung sämtlicher von Berlin nicht übernommener Belastungen im Grundbuch des Vertragsgrundstücks.

(3) Der Erschließungsträger bewilligt und beide Parteien beantragen zur Sicherung des Eigentumsverschaffungsanspruchs von Berlin die Eintragung einer Eigentumsverschaffungsvormerkung zugunsten von Berlin im Grundbuch. Berlin beantragt schon jetzt, diese Vormerkung wieder zu löschen, sobald es als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist und belastende Zwischeneintragungen ohne Zustimmung nicht erfolgt und nicht beantragt sind.

§ 8
Aufträge an den Notar

(1) Die Parteien beauftragen den beurkundenden Notar mit dem Vollzug dieses Vertrages. Alle Anträge aus dieser Verhandlung werden unabhängig voneinander gestellt. Der beurkundende Notar ist berechtigt, Anträge der Beteiligten zu ändern, zu ergänzen, einzuschränken und zurückzunehmen. Die Beteiligten bevollmächtigen den Notar, für sie alle verfahrensrechtlichen Erklärungen abzugeben, die zur Durchführung des Vertrages erforderlich sind.

(2) Die Parteien beauftragen den beurkundenden Notar, die behördlichen Erklärungen zu diesem Vertrag in ihrem Namen zu beantragen und diese und privatrechtliche Erklärungen für sie entgegenzunehmen, die mit dem Eingang beim Notar allen Beteiligten als zugegangen gelten sollen.

Teil C

Schlussbestimmungen

(1) Ein Wertausgleich zwischen den Parteien für die Grundstücksübertragung erfolgt nicht. Im Kosteninteresse wird der Wert dieser Urkunde mit € 51.955,00 angegeben.

(2) Die Vertragsbeteiligten bevollmächtigen hiermit die Notariatsmitarbeiter, Frau Britta Wehde, Frau Christine Loth, Frau Liana Görlitz, Frau Katleen Grasme und Frau Eva Köhler, - jede für sich - sämtlichst geschäftsansässig Hagenstraße 23 in 14193 Berlin, alle zur Durchführung, Änderung und Ergänzung dieser Urkunde noch notwendigen oder zweckmäßigen Erklärungen abzugeben, die Auflassung erneut zu erklären sowie die Identitätserklärung abzugeben und Anträge zu stellen, insbesondere Rangänderungen und Löschungen zu bewilligen und zu beantragen. Die Bevollmächtigten können von dieser Vollmacht nur vor dem beurkundenden Notar oder dem amtlich bestellten Vertreter dieses Notars Gebrauch machen. Die bevollmächtigten Angestellten des Notars werden hiermit ausdrücklich von der persönlichen Haftung freigestellt. Diese Bevollmächtigung wird unwirksam, sobald der grundbuchliche Vollzug erfolgt ist.

(3) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhalts. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

(4) Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.

(5) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt des Vertrages berühren, bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung erforderlich ist. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach auszufertigen. Berlin und der Erschließungsträger erhalten je eine Ausfertigung.

(6) Die Erhebung von Beiträgen, Gebühren und sonstigen Abgaben nach den gesetzlichen Bestimmungen wird, soweit in diesem Vertrag nicht ausdrücklich anders geregelt, nicht berührt. Für die in Teil A § 2 Abs. 1 genannten Anlagen wird Berlin nach deren vertragsgemäßer Herstellung durch den Erschließungsträger keine Erschließungsbeiträge für die Grundstücke des Erschließungsgebiets erheben. Die Erhebung von etwaigen Ausbaubeiträgen für Maßnahmen, die später von Berlin oder Dritten durchgeführt werden, bleibt vorbehalten.

(7) Soweit Teil A dieses Vertrages keine spezielleren Regelungen enthält, gelten die Regelungen der VOB.

(8) Die Vertragspartner gehen davon aus, dass der Vertrag der notariellen Beurkundung bedarf. Der Erschließungsträger trägt die Beurkundungskosten.

(9) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Berlin.

Diesem Vertrag liegen neben Vollmachtsurkunden 6 Anlagen bei. Die Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrages. Die Vertragspartner bestätigen, dass ihnen die genannten Anlagen vollständig vorliegen und sie hiervon Kenntnis genommen haben.

Anlage 1: Bebauungsplanentwurf 1-62 b (Stand: März 2012)
Anlage 2: Lageplan Vertragsgebiet
Anlage 3: Entwurfsplanung
Anlage 4: Stellen, mit denen die Ausführungsplanungen abzustimmen sind
Anlage 5: Erklärung und Verzeichnis der Nachunternehmer
Anlage 6: Lageplan –2 Blätter- Übertragungsflächen

Die Anlagen wurden verlesen bzw. erörtert.

Das Protokoll ist den Erschienenen von dem Notar vorgelesen, die Anlagen wurden von den Erschienenen genehmigt und das Protokoll wurde von ihnen und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben:

Dr. Rüdiger Probst
Notar in Berlin

Bezirksamt Mitte von Berlin
Abt. Jugend, Schule, Sport und Facility Management
Bezirksstadtrat

Beglaubigte Fotokopie

Berlin

Bezirksamt Mitte von Berlin, 13341 Berlin (Postanschrift)

Herrn
Magistratsrat Gerd Paulke

SE Facility Management
FM StIV 100

Dienstgebäude:
Karl-Marx-Allee 31
10178 Berlin

Sprechzeiten
nach telefonischer Vereinbarung

Geschäftszeichen	Bearbeiter/in	Zimmer	Telefon	9018 -344753	Datum 13.09.2012
FM ID 110	Frau Kahl	524	Intern	(918) 34753	
			Telefax	9018 – 488 34753	
Bei Antwort bitte angeben			E-Mail	regina.kahl@ba-mitte.verwalt-berlin.de	

Vollmacht

Herr Magistratsrat Gerd Paulke, geboren am 11.10.1955, dienstansässig Mathilde-Jacob-Platz 1 in 10551 Berlin, ist beim Bezirksamt Mitte von Berlin, Abteilung Jugend, Schule, Sport und Facility Management, Serviceeinheit Facility Management, tätig und ermächtigt, das Land Berlin, Bezirksamt Mitte von Berlin, in allen Grundstücksgeschäften (wie z. B. Ankauf, Verkauf, Tausch, Belastung, Bestellung und Übertragung von Erbbaurechten, Teilungserklärung nach §§ 3 und 8 WEG) zu vertreten und Bewilligungen und Anträge jeder Art Gerichten oder Notaren gegenüber rechtsverbindlich abzugeben und Erklärungen Dritter entgegenzunehmen.

Für Grundstücksgeschäfte, in denen Herr Paulke von den Vertragspartnern des Landes Berlin unter Befreiung der Vorschriften des § 181 BGB bevollmächtigt wird, ist Herr Paulke auch vom Land Berlin von den Vorschriften des § 181 BGB befreit.

Herr Paulke ist berechtigt, zur Durchführung eines Vertrages Untervollmachten zu erteilen.

Diese Vollmacht gilt bis auf Widerruf.

Ulrich Davids

Die wörtliche Übereinstimmung vorstehender - umstehender - Abschrift - Fotokopie - mit der mir vorliegenden Urschrift ..... Ausfertigung - beglaubigten Abschrift - beglaubige ich.

Berlin, den 31. Juli 2013

Notar

BEZIRKSAMT MITTE (Dienstsiegel)

Rüdiger Probst Notar in Berlin

Bezirksamt Mitte von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Ordnung
Bezirksstadtrat

Bezirksamt Mitte von Berlin, 13341 Berlin (Postanschrift)

Herrn
Magistratsrat Gerd Paulke

SE Facility Management
FM StlV 1

Dienstgebäude:
Müllerstr. 146
13353 Berlin

Geschäftszeichen	Bearbeiter/in	Zimmer	Telefon	**90 18 – 44600**	Datum
Bei Antwort bitte angeben			intern		
			Telefax	**90 18 – 44646**	**.06.2013**
			E-Mail	**baustadtrat@ba-mitte.berlin.de**	

Vollmacht

Herr Magistratsrat Gerd Paulke, geboren am 11.10.1955, dienstansässig Mathilde-Jacob-Platz 1 in 10551 Berlin, ist beim Bezirksamt Mitte von Berlin, Abteilung Jugend, Schule, Sport und Facility Management, Serviceeinheit Facility Management, tätig und ermächtigt, das Land Berlin, Bezirksamt Mitte von Berlin, in allen Grundstücksgeschäften zu vertreten und Bewilligungen und Anträge jeder Art Gerichten oder Notaren gegenüber rechtsverbindlich abzugeben und Erklärungen Dritter entgegenzunehmen.

Herr Paulke wird ermächtigt, den Erschließungs- und Grundstücksübertragungsvertrag zum Bebauungsplan 1-62 b im Rahmen einer notariellen Beurkundung zu unterschreiben sowie alle Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, die zur Durchführung des Vertrages erforderlich werden.

Der Bevollmächtigte ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und darf Untervollmachten erteilen.

Carsten Spallek

BEZIRKSAMT MITTE 314 BERLIN

(Dienstsiegel)

Beglaubigte Fotokopie

Die wörtliche Übereinstimmung vorstehender - ~~umstehender~~ - Abschrift - Fotokopie - mit der mir vorliegenden Urschrift
- ~~.....~~ Ausfertigung - beglaubigten Abschrift - beglaubige ich.

Berlin, den 31. Juli 2013

Rüdiger Probst Notar in Berlin 5

Beglaubigte Fotokopie

4. Ausfertigung

Nummer 1121 der Urkundenrolle für 2011-S

Verhandelt

zu Frankfurt am Main am 9. November 2011.

Vor mir, dem unterzeichnenden Notar

Dr. Karl-Heinz Schmiegelt

mit dem Amtssitz in
Frankfurt am Main,

der sich auf Ersuchen in die Geschäftsräume der CA Immo Deutschland GmbH, Europa-Allee 22, 60327 Frankfurt am Main, begeben hatte,

erschienen heute – von Person bekannt –:

1. Herr Bernhard H. Hansen, geboren am 25. Juli1954, geschäftsansässig Europa-Allee 22, 60327 Frankfurt am Main;

2. Herr Matthias Tripp, geboren am 28. Mai 1969, geschäftsansässig Europa-Allee 22, 60327 Frankfurt am Main.

Die Erschienenen erklärten vorab:

Wir handeln nachfolgend nicht für uns persönlich, sondern in unserer Eigenschaft als gemeinsam vertretungsberechtigte Geschäftsführer für die

CA Immo Deutschland GmbH (vor Umfirmierung: Vivico Real Estate GmbH, vor formwechselnder Umwandlung und Umfirmierung: Verwertungsgesellschaft für Eisenbahnimmobilien GmbH & Co. KG), Frankfurt am Main, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 53505.

Der beurkundende Notar bescheinigt gemäß § 21 BNotO aufgrund Einsichtnahme vom 09.11.2011 in das Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main zu HRB 53505,

dass die Herren Hansen und Tripp als gemeinsam vertretungsberechtigte und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite Geschäftsführer der CA Immo Deutschland GmbH eingetragen sind,

dass die CA Immo Deutschland GmbH bis zum 01.07.2011 als Vivico Real Estate GmbH firmierte, und

dass die Vivico Real Estate GmbH durch formwechselnde Umwandlung aus der Verwertungsgesellschaft für Eisenbahnimmobilien GmbH & Co. KG (vormals eingetragen beim Handelsregister des Amtsgerichtes Frankfurt am Main unter HRA 28145) mit Wirkung zum 14.11.2001 entstanden ist.

Die Frage nach einer Vorbefassung im Sinne des § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 BeurkG wurde nach Belehrung durch den Notar über den Inhalt dieser Bestimmung von den Erschienenen, und zwar auch im Namen der Vertretenen, und von dem Notar selbst verneint.

Die Erschienenen erklärten sodann mit der Bitte um notarielle Beurkundung:

Grundstücksvollmacht

I.

Die CA Immo Deutschland GmbH, Frankfurt am Main (nachfolgend „CAID-GmbH" genannt) erteilt hiermit den nachfolgend unter II. aufgeführten Personen die Vollmacht, im Namen der „CAID-GmbH" alle schuldrechtlichen, dinglichen und öffentlich-rechtlichen Erklärungen sowie sämtliche Verfahrenserklärungen gegenüber Dritten und Behörden abzugeben und entgegenzunehmen, die sich auf Grundstücke, Erbbaurechte und sonstige grundstücksgleiche Rechte, Wohnungs- und Teileigentum, Berechtigungen an den genannten Sachen und Rechten in Bruchteilen oder zur gesamten Hand (all dies im folgenden gemeinsam **„Grundstücke"** genannt) einschließlich diese betreffende Rechtsverhältnisse und einschließlich die aufstehenden Gebäude und Anlagen beziehen. Die Bevollmächtigten sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die Vollmacht berechtigt insbesondere dazu,

1. Veräußerungs- und Erwerbsverträge (einschließlich Tausch- und Ringtauschverträge) abzuschließen und alle hiermit zusammenhängenden Erklärungen abzugeben;

2. alle sonstigen mit der Verwaltung und der Verwertung von „Grundstücken" zusammenhängenden Verträge abzuschließen;

3. Verfügungen jeder Art über „Grundstücke" vorzunehmen, insbesondere

   a) Auflassungserklärungen abzugeben und entgegenzunehmen und Eigentumsumschreibungen in das jeweilige Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen,

Identitätserklärungen abzugeben sowie Auflassungsvormerkungen zu bewilligen,

b) Grundpfandrechte in beliebiger Höhe zu bestellen, auch den jeweiligen Eigentümer in Ansehung von neu bestellten oder bereits bestehenden Grundpfandrechte gemäß § 800 ZPO der Zwangsvollstreckung in die vorgenannten Grundstücke zu unterwerfen,

c) sonstige beschränkte dinglichen Rechte sowie Erbbaurechte an „Grundstücken" zu bestellen;

4. im Zusammenhang mit Grundschuldbestellungen abstrakte Schuldversprechen in Höhe des Grundschuldbetrages nebst Zinsen und Nebenleistungen abzugeben und die „CAID-GmbH" diesbezüglich der sofortigen Zwangsvollstreckung in ihr gesamtes Vermögen zu unterwerfen;

5. über dingliche Rechte einschließlich Vormerkungen an „Grundstücken" zu verfügen, sie insbesondere aufzuheben, abzutreten oder in ihrem Inhalt zu ändern;

6. Aufteilungen nach § 3 und § 8 WEG und alle damit zusammenhängenden Handlungen vorzunehmen;

7. Eintragungen und Löschungen jeden sonstigen Inhalts im Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen, insbesondere Grundbuchberichtigungen, Grundstücksteilungen und -vereinigungen und den Vollzug von Veränderungsnachweisen;

8. Joint Venture Verträge zu vereinbaren, die zu dem Zweck geschlossen werden, „Grundstücke", die im Eigentum der CAID-GmbH oder eines mit ihr entsprechend §§ 15 ff. AktG verbundenen Unternehmens stehen oder standen, gemeinsam mit Dritten zu überplanen, zu entwickeln, zu bebauen und/oder (durch Verkauf, Vermietung oder auf sonstige Weise) zu vermarkten (im folgenden „Joint Venture Verträge"), und in diesem Zusammenhang

a) Gesellschaften zu gründen oder Beteiligungen an Gesellschaften zu erwerben, deren Gesellschaftszweck es u.a. ist, „Grundstücke" der CAID-GmbH oder eines mit ihr entsprechend §§ 15 ff. AktG verbundenen Unternehmens zu überplanen, zu entwickeln, zu bebauen und/oder zu vermarkten (im folgenden „Projektgesellschaften"), oder Gesellschaften zu gründen oder Beteiligungen an Gesellschaften zu erwerben, die sich an „Projektgesellschaften" beteiligen sollen (im folgenden „Beteiligungsgesellschaften" genannt; sowohl „Projektgesellschaften" als auch „Beteiligungsgesellschaften" im folgenden „Joint Venture Gesellschaften" genannt), wobei Vorratsgesellschaften als „Beteiligungsgesellschaft" gelten, auch wenn sich der Bezug auf ein Joint Venture nicht aus dem Gesellschaftsvertrag ergibt,

b) Ausübung aller Gesellschafterrechte bei „Joint Venture Gesellschaften" einschließlich der Beschlussfassung über Änderungen des Gesellschaftsvertrags,

c) Handelsregisteranmeldungen für eine „Joint Venture Gesellschaft" in der Form einer Personenhandelsgesellschaft vorzunehmen,

d) Erklärungen zum Vollzug von „Joint Venture Verträgen" abzugeben,

e) mit „Projektgesellschaften" Projektentwicklungsverträge, Dienstleistungsverträge oder Werkverträge, insbesondere Bauverträge, abzuschließen;

von der Vollmacht ausdrücklich nicht umfasst ist die Abgabe von Patronatserklärungen oder die Übernahme von Garantien oder die Stellung von anderen Sicherheiten (ausgenommen die Bestellung von Grundschulden, vgl. oben Ziff. 3.b) im Zusammenhang mit Verträgen einer „Projektgesellschaft", oder die Verpflichtung hierzu.

9. Miet-/ Pachtverträge abzuschließen, zu ändern und zu beendigen;

10. Verträge mit sämtlichen am Bau Beteiligten abzuschließen, zu ändern und zu beendigen;

11. Verträge mit sämtlichen an der Grundstücksentwicklung Beteiligten abzuschließen, zu ändern und zu beendigen;

12. Erklärungen in Bezug auf Bürgschaften abzugeben, die im Zusammenhang mit Grundstücks-, Miet-, Pacht-, Bau- und Entwicklungsverträgen gestellt wurden;

13. Erklärungen zu Verträgen zur Einräumung wirtschaftlichen Eigentums abzuschließen;

14. Verpflichtungs-, Bestellungs- und sonstige Erklärungen zu Baulasten, die in einem Baulastenverzeichnis eingetragen werden, abzugeben;

15. Erklärungen in Raumordnungs- und Bauleitverfahren abzugeben;

16. Städtebauliche Verträge (einschließlich Kooperationen) und Erschließungsverträge abzuschließen, zu ändern und zu beendigen;

17. Erklärungen in Baugenehmigungs-, Planfeststellungs- und Entwidmungsverfahren abzugeben;

18. Erklärungen zu öffentlichen Abgaben abzugeben;

19. Gestaltungsrechte, insbesondere Kündigungen, Rücktritte, Anfechtungen, Aufrechnungen etc. auszuüben;

20. Prozesse zu führen einschließlich der Beendigung des Rechtsstreits durch Vergleich, Verzicht oder Anerkenntnis und Zwangsvollstreckungsmaßnahmen zu veranlassen oder zurückzunehmen.

Die obige Aufzählung ist nicht abschließend. Wenn eine Erklärung nicht aufgeführt ist, so bedeutet dies nicht, dass hierfür keine Vollmacht erteilt ist. Vielmehr soll die Vollmacht ausgehend von der eingangs verwendeten allgemeinen Formulierung weit ausgelegt werden, um ihren Zweck zu erreichen, Mitarbeitern der „CAID-GmbH" sämtliche sich auf „Grundstücke" beziehenden Erklärungen zu ermöglichen.

II.

Bevollmächtigt werden hiermit folgende jeweils mit ihrem Geburtsdatum aufgeführte Angestellten der „CAID-GmbH“

- nachfolgend auch **„Bevollmächtigte“** genannt - :

Gruppe 1

Markus Giesen, geb. am 02.05.1968
Dr. Ralf Schneider, geb. am 04.01.1967
Jakob Vowinckel, geb. am 01.01.1969
Henrik Thomsen, geb. am 23.04.1964
Olaf Heinrich, geb. am 24.04.1967
Stephanie Werner, geb. am 05.05.1964
Solveig Schmidt, geb. am 23.12.1970
Claudia Laue, geb. am 11.09.1973
Kai Radtke, geb. am 15.04.1976
Karsten Kluge, geb. am 07.02.1970
Tobias Jauch, geb. am 27.05.1965
Waltraud Fichtner, geb. am 18.05.1963
Monica Ann Sibler, geb. am 20.06.1959
Carsten Zölzer, geb. am 26.09.1973

Gruppe 2

Anke Giesen, geb. am 14.10.1969
Matthias Schmidt, geb. am 16.07.1972
Ingeborg Breithaupt, geb. am 27.04.1952
Linda Piesk, geb. am 13.09.1956
Oliver Schäfer, geb. am 13.02.1968
Tanja Handke, geb. am 04.03.1968
Peter Schenk-Dubois, geb. am 15.09.1952
Herbert Sosnowicz, geb. am 14.03.1971
Benno Zanker, geb. am 23.03.1971
Stefan Ondracek, geb. am 06.04.1970
Priska Jungbauer, geb. am 19.03.1964
Christin Greßler, geb. am 27.12.1980

III.

Diese Vollmacht ist dahingehend beschränkt, dass keiner/keine der vorgenannten Bevollmächtigten alleinvertretungsberechtigt ist, sondern jeweils gemeinsam mit einem/einer weiteren der vorgenannten Bevollmächtigten gesamtvertretungsberechtigt ist, und zwar nach folgender Maßgabe:

1. bei einem Grundstückswert bzw. sonstigem Wert des Vertragsgegenstandes bis EUR 500.000,-- sind jeweils gesamtvertretungsberechtigt: zwei Bevollmächtigte aus Gruppe 1 oder zwei Bevollmächtigte aus Gruppe 2 oder ein/eine Bevollmächtigte(r) aus Gruppe 1 gemeinsam mit einem/einer Bevollmächtigten aus Gruppe 2;

2. bei einem Grundstückswert bzw. sonstigen Wert des Vertragsgegenstandes ab EUR 500.000,-- sind jeweils gesamtvertretungsberechtigt: zwei Bevollmächtigte aus Gruppe 1 oder ein/eine Bevollmächtigte(r) aus Gruppe 1 gemeinsam mit einem/einer Bevollmächtigten aus Gruppe 2.

Grundstückswert im Sinne des vorstehenden Absatzes sind der im jeweiligen Rechtsgeschäft bezifferte Wert, bei Kaufverträgen also der bezifferte Kaufpreis, jeweils ohne etwa hinzukommende Mehrwertsteuer. Etwaige Aufzahlungsverpflichtungen, insbesondere Nachzahlungsverpflichtungen aufgrund Nachvermessung, sowie Kosten, Steuern und sonstige Zahlungspflichten bleiben außer Ansatz.

Im Falle wiederkehrender Leistungen, z.B. Mieten, ergibt sich der Wert aus der Summe wiederkehrender Leistungen für die gesamte Vertragslaufzeit, höchstens jedoch für 10 Jahre.

Sämtliche Werte sind Nettowerte ohne etwa anfallende Mehrwertsteuer.

IV.

Zur Erteilung von Untervollmachten sind die Bevollmächtigten ausschließlich in dem nachfolgenden Umfang befugt:

Die Bevollmächtigten sind berechtigt, im Zusammenhang mit abzuschließenden Grundstücksveräußerungsverträgen dem jeweiligen Erwerber Vollmacht zu erteilen, den Kaufgegenstand – bei veräußerten Teilflächen auch das gesamte Grundstück im grundbuchlichen Sinne – mit Grundpfandrechten nebst Zinsen und Nebenleistungen in jeweils beliebiger Höhe zu belasten und auch den jeweiligen Eigentümer der Zwangsvollstreckung in den Kaufgegenstand zu unterwerfen (§ 800 ZPO). Neben und anstelle des Käufers können auch Angestellte des beurkundenden Notars unter dessen verantwortlicher Überwachung in dem vorgenannten Umfang bevollmächtigt werden.

Des weiteren sind die Bevollmächtigten berechtigt, im Zusammenhang mit einzelnen Rechtsgeschäften zum Zwecke des Vollzugs Angestellte des das Rechtsgeschäft beurkundenden Notars unter dessen verantwortlicher Überwachung zur Abgabe bzw. Entgegennahme von Erklärungen jeden Inhalts einschließlich Änderungen und Ergänzungen der betreffenden Urkunde, und zur Vornahme von Rechtshandlungen jeder Art zu bevollmächtigen, mit der Maßgabe, dass von dieser Vollmacht nur vor dem jeweils beurkundenden Notar, sei es in beurkundender oder in unterschriftsbeglaubigender Funktion, oder dessen amtlich bestelltem Vertreter Gebrauch gemacht werden darf.

Vorstehende Niederschrift wurde den Erschienenen von dem Notar vorgelesen. Sodann wurde die Niederschrift von den Erschienenen genehmigt und von diesen und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben:

DR. KARL-HEINZ SCHNIEGELT
NOTAR IN FRANKFURT AM MAIN

Vorstehende Abschrift stimmt mit der Urschrift überein und wird hiermit als vierte Ausfertigung erteilt der

CA Immo Deutschland GmbH
mit Sitz in Frankfurt am Main,
und Anschrift Europa-Allee 22, 60327 Frankfurt am Main

Frankfurt am Main, den 11. November 2011

Bergfeld, Rechtsanwalt
als amtlich bestellter Vertreter
des Notars Dr. Schmiegelt

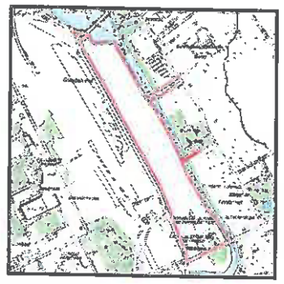
Vorstehende Fotokopie, die mit der mir vorliegenden 4. Ausfertigung wörtlich übereinstimmt, **beglaubige** ich hiermit.

Berlin, den 31. Juli 2013

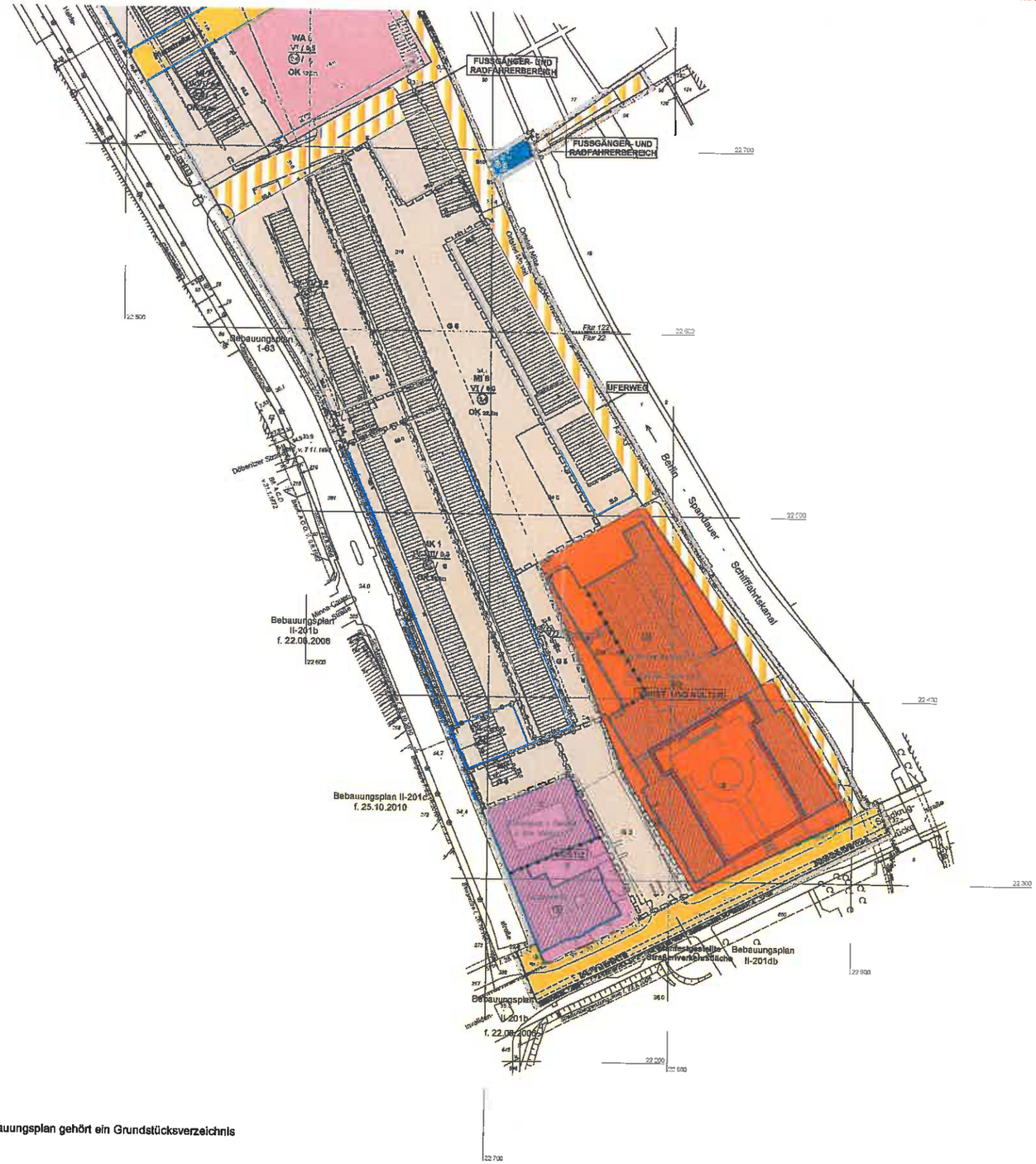
Probst, Notar



Übersichtskarte 1:10 000



Anschluss Blatt 1



Maßstab 1:1000

Planunterlage: ALK von Berlin 1:1000 Stand März 2012

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

1 - 62b (Blatt 2 von 2 Blättern)

ENTWURF
noch nicht rechtsverbindlich

Anlage 1

Bebauungsplan 1-62b

(Blatt 2 von 2 Blättern)

Panthe
10.12.12
Breithaupt

ENTWURF
noch nicht rechtsverbindlich

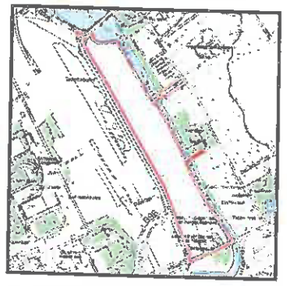
Bebauungsplan 1-62b

für das Gelände zwischen

Heidestraße, Nordhafen, Berlin-Spandauer-Schifffahrtskanal und Invalidenstraße mit Ausnahme der Flächen für die Verbreiterung der Heidestraße, für eine Teilfläche des Grundstücks Scharnhorststraße 34-35 und einen Abschnitt der Kieler Straße einschließlich der jeweils angrenzenden Abschnitte des Berlin-Spandauer-Schifffahrtskanal sowie eine Teilfläche der Heidestraße im Bezirk Mitte, Ortsteile Moabit und Mitte

(Blatt 1 von 2 Blättern)

Übersichtskarte 1:10 000



Textliche Festsetzungen

Überschriften dienen lediglich der Orientierung und sind nicht Gegenstand der Festsetzung.

Art der Nutzung

Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Mischgebiet

1. Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe nur im ersten Vollgeschoss zulässig. In den Mischgebietsteilen MI 1, MI 2 sowie MI 8 – MI 6 sind Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer Tiefe von 20,00 m hinter der straßenseitigen Baugrenze entlang der Heidestraße zulässig.

   Im Mischgebietsteil MI 5 können Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise auch auf anderen als den in Satz 2 genannten Flächen zugelassen werden, sofern es sich um Betriebe mit jeweils nicht mehr als 100 m² Verkaufsfläche und kunst- und kulturbezogenen Warensortimenten oder um Galerien handelt.

   Im Mischgebietsteil MI 4 sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Kerngebiet

2. Im Kerngebiet sind Einzelhandelsbetriebe nur im ersten Vollgeschoss zulässig. Im Kerngebiet sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, sofern ihre zentrenrelevanten Sortimente (gem. AV Einzelhandel vom 28. September 2007) nicht mehr als 10% ihrer Verkaufsfläche umfassen.

Wohnungen im Kerngebiet

3. Im Kerngebietsteil MK 2 sind Wohnungen oberhalb des zweiten Vollgeschosses allgemein zulässig. Im Kerngebietsteil MK 1 sind Wohnungen unzulässig.

Eingeschränkte Zulässigkeit von Tankstellen

4. Im Kerngebiet und im Mischgebiet können Tankstellen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Einschränkung von Vergnügungsstätten

5. Im Kerngebiet und im Mischgebiet können Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden.
   Spielhallen und Einrichtungen für die Schaustellung von Personen (z.B. Peep-, Sex- und Live-Shows) sind im Kerngebiet und im Mischgebiet unzulässig.

Nutzungen im Sondergebiet Kunst und Kultur

6. Das Sondergebiet „Kunst und Kultur" dient vorwiegend der Unterbringung von Museums- und Ausstellungsnutzungen. Zulässig sind:

   1) Ausstellungsgebäude und -flächen,
   2) im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung stehende Veranstaltungs- und Vorführräume
   3) im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung stehende Anlagen und Räume für Büro- und Verwaltungsnutzungen
   4) im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung stehende Anlagen und Räume für Werkstätten, Lager, Technik und Service, die das Wohnen nicht wesentlich stören
   5) im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung stehende Einzelhandelsbetriebe sowie
   6) Schank- und Speisewirtschaften.
   Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter und Betriebsleiter können ausnahmsweise zugelassen werden.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen

7. Bei der Ermittlung der Geschossfläche in den Wohn- und Mischgebieten sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Geschossigkeit/Höhe baulicher Anlagen, unterbaubare Grundstücksflächen

Ausbildung des obersten Vollgeschosses als Staffelgeschoss

8. Im Kerngebietsteil MK 1 ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden, dessen Umfassungswände um mindestens 1,5 m hinter die Umfassungswände des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.

Überbaubarkeit der Baugrundstücke

9. Ausnahmsweise können Dachaufbauten bis zu einer Höhe von 2,0 m über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen oder es sich um Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie handelt und sie um das Maß ihrer Höhe hinter die Umfassungswände des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.

Unterbaubarkeit der Baugrundstücke.

10. Auf den Baugrundstücken im Kerngebiet, im allgemeinen Wohngebietsteil WA 7, sowie in den Mischgebietsteilen MI 4 und MI 8 kann eine Unterbauung nicht überbaubarer Grundstücksflächen ausnahmsweise zugelassen werden, soweit die zulässige Grundfläche dadurch nicht überschritten wird.

Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen

Einschränkungen von oberirdischen Garagen, Stellplätzen, Carports und Nebenanlagen

11. Im Geltungsbereich sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen oberirdische Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, unzulässig.
    Ausnahmsweise können in den folgenden Bereichen oberirdische Stellplätze in der angegebenen Anzahl auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden:

    Im Mischgebietsteil MI 8 innerhalb der Flächen G 3 und G 5; insgesamt 35 Stellplätze
    Im Mischgebietsteil MI 8 innerhalb der Fläche G 6: 50 Stellplätze
    Im Sondergebiet „Kunst und Kultur": 10 Stellplätze

Immissionsschutz

Lärmschützende Grundrissausrichtung, Einbau von schallgedämmten Lüftungsanlagen

12. a) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans muss zum Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, der nicht Küche ist, mit den notwendigen Fenstern zu einer von der Heidestraße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Bei Wohnungen mit mehr als drei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume, die keine Küchen sind, diese Bedingungen erfüllen. Dies gilt nicht für Wohnungen in dem Teil des Mischgebietsteils MI 8, der weder als 60 m von der Heidestraße entfernt liegt.

    Im Mischgebietsteil MI 5 und im Wohngebietsteil WA 1 müssen Aufenthaltsräume von Wohnungen in der vorgenannten Mindestanzahl, die nicht Küchen sind, mit den notwendigen Fenstern zusätzlich zu einer von der Zufahrt zur Nordhafenbrücke abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

    Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine der Festsetzung gemäße Ausrichtung von Aufenthaltsräumen in der erforderlichen Zahl baulich nicht möglich ist, sofern Aufenthaltsräume in der festgesetzten Mindestanzahl mit schallgedämmten maschinellen Lüftungsanlagen oder zentralen Lüftungsanlagen mit ausreichender Luftwechselrate ausgestattet werden oder andere Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung getroffen werden.

    Ausnahmen können weiterhin für Wohnungen zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass unzulässbar vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen in der erforderlichen Zahl im Nachtzeitraum (22 Uhr bis 6 Uhr) ein Beurteilungspegel gemäß DIN 18005 von 50 dB(A) nicht überschritten wird.

b) Außenaufenthaltsräume (mit Ausnahme von Küchen) in Wohnungen und Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, die nur Fenster an Außenwänden entlang der Heidestraße haben, müssen mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen ausgestattet sein.
Es können auch andere Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung getroffen werden.

c) Außenwohnbereiche (Balkone oder Terrassen) sind an Außenwänden entlang der Heidestraße zum Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen nur in geschlossen Vorbauten (z.B.verglasten Wintergärten) zulässig.

Außenwohnbereiche, die diese Kriterien nicht erfüllen, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass in ihnen im Tagzeitraum (6 Uhr bis 22 Uhr) ein Beurteilungspegel gemäß DIN 18005 von 65 dB(A) nicht überschritten wird.

Verbot luftverunreinigender Heizbrennstoffe

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

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Fuß- und Radwegeverbindungen im Mischgebietsteil MI 4 (G 1 und G 2)

14. Die Fläche G 1 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

    Innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung G 2 ist zwischen den Strecken AB und CD eine mindestens 3,0 m breite, durchgehende Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Geh- und Fahrrechte im Mischgebietsteil MI 8 (G 3 und G 5)

15. Innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung G 3 ist zwischen den Strecken MV und OP sowie zwischen den Strecken MN und KL eine mindestens 5,0 m breite, durchgehende Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
    Innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung G 3 ist zwischen den Strecken OP und QR eine mindestens 5,0 m breite, durchgehende Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Nutzer und Besucher des Mischgebietsteils MI 8 und der Nutzer des Sondergebiets „Kunst und Kultur" und zu belasten.

Geh- und Fahrrechte im Kerngebietsteil MK 2 (G 4)

16. Innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung G 4 ist zwischen den Strecken IJ und KL eine mindestens 3,0 m breite, durchgehende Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Fuß- und Radwegeverbindungen im Gewölbe der Kanalbrücken (G 7 und G 8)

18. Innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung G 7 ist zwischen den Strecken B1 und B2 sowie B3, B4, B5 und B6 eine durchgehende Fläche in einer Breite von mindestens 3,0 m und höchstens 8,0 m mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahrrecht zugunsten der Träger der Straßenbaulast sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die Unterkante der geplanten Brücke darf dabei eine Höhenlage von 36,34 m ü. bar NHN nicht unterschreiten.

    Innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung G 8 ist zwischen den Strecken B7 und B8 sowie B9 und B10 eine durchgehende Fläche in einer Breite von mindestens 3,0 m und höchstens 6,0 m mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahrrecht zugunsten der Träger der Straßenbaulast sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die Unterkante der geplanten Brücke darf dabei eine Höhenlage von 36,34 m über NHN nicht unterschreiten.

Grünfestsetzungen

Dachbegrünung

19. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden, mit einer Erdschicht/Substratschicht zu überdecken und zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen. Der Flächenanteil von technischen Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen darf in der Summe maximal 40% der jeweiligen Dachfläche betragen.

Erdüberdeckung von Tiefgaragen

20. Unterirdische Bauteile außerhalb der Umfassungswände von Gebäuden (Tiefgaragen, Kellerräume) sind mit einer Erdschicht von mindestens 80 cm zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Pflanzbindung gilt nicht für Terrassen, Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung, Zufahrten und Wege.

Begrünung der Baugrundstücke

21. In den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche, in den Mischgebieten und im Kerngebiet ist je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum mindestens der Qualität 16/18 zu pflanzen. Davon ist mindestens je 1.800 m² Grundstücksfläche in den allgemeinen Wohngebieten und je 2.400 m² Grundstücksfläche in den Misch- und Kerngebieten ein großkroniger Baum (z.B. Hainbuche (Carpinus betulus), Ulme (Ulmus spec.), Winter-Linde (Tilia cordata), Stieleiche (Quercus robur Fastigiata)) zu pflanzen.

    Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind auf dem Grundstück vorhandene Bäume mindestens gleicher Qualität einzurechnen.

Gestaltungsregelungen

Mindesthöhe für Erdgeschosse

22. In Gebäuden entlang der Heidestraße und der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Stadtplatz" darf in einer Tiefe von 10,0 m, gemessen von den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Baugrenzen, die Oberkante des Fußbodens des ersten Vollgeschosses höchstens 0,2 m und muss die Oberkante des Fußbodens des zweiten Vollgeschosses mindestens 4,5 m über der Oberkante des Gehweg liegen.

Einfriedungen

23. Entlang der Heidestraße sind Einfriedungen unzulässig.
    Entlang der übrigen öffentlichen Verkehrsflächen darf die Höhe von Einfriedungen das Maß von 1,2 m, bezogen auf das angrenzende Niveau dieser Flächen, nicht überschreiten; dies gilt nicht für Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Uferweg.

Beschränkungen von Werbeanlagen

24. Großflächige Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht können nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Sonstige Festsetzungen

Geltungsbereichsgrenze zugleich Straßenbegrenzungslinie

25. Die Grenze des Geltungsbereichs entlang der Heidestraße und der Zufahrt zur Nordhafenbrücke ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Aufschiebende Bedingung für Verbauen auf planfestgestellten Straßenverkehrsflächen

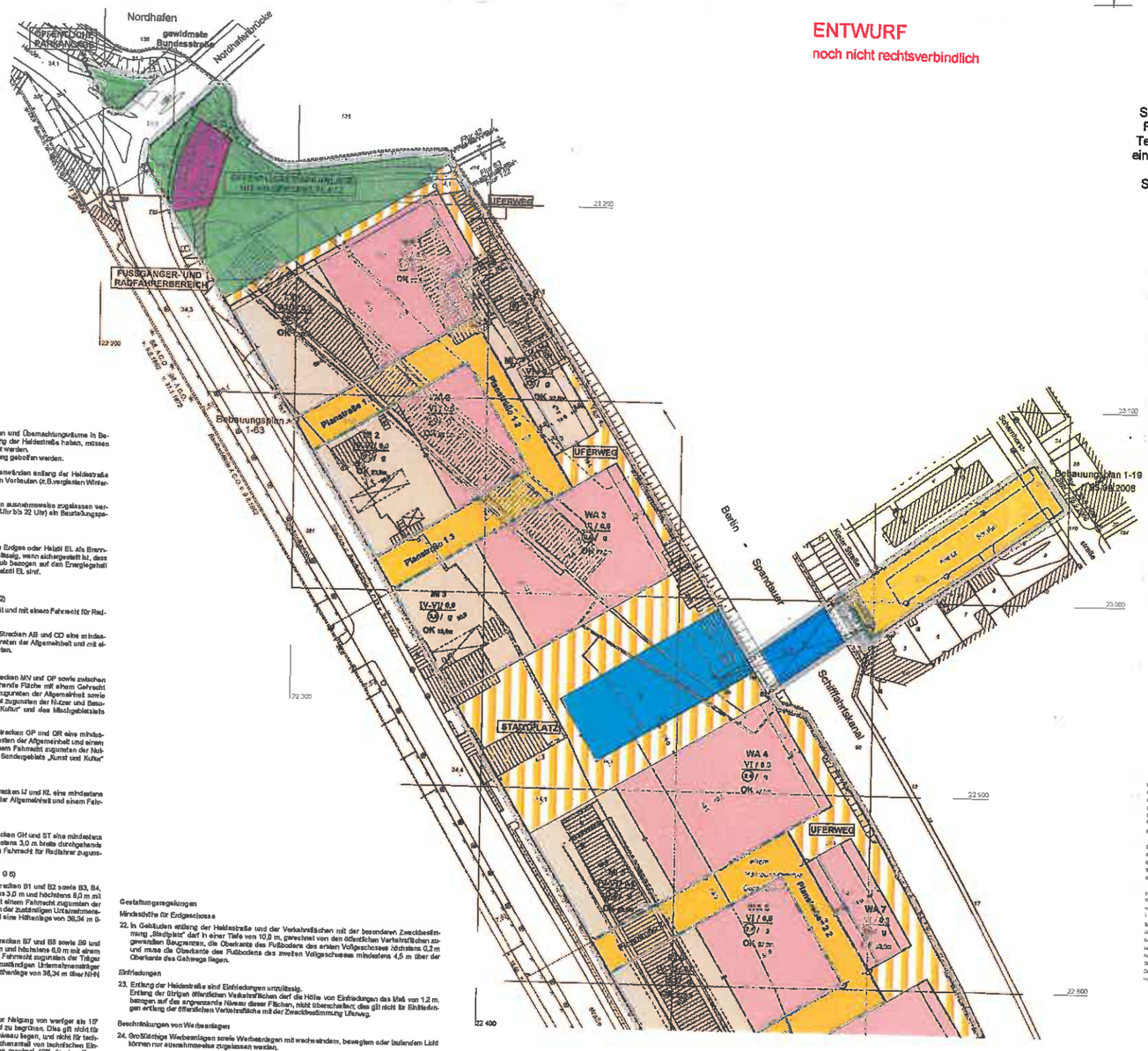
26. Auf den Flächen „gewidmete Bundesstraße" ist die festgesetzte Nutzung bis zum Zeitpunkt der Aufgabe des Widmungszwecks unzulässig.

Einstufung der Straßenverkehrsflächen

27. Die Einstufung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Außerkraftreten bestehender Rechtsverordnungen

28. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.



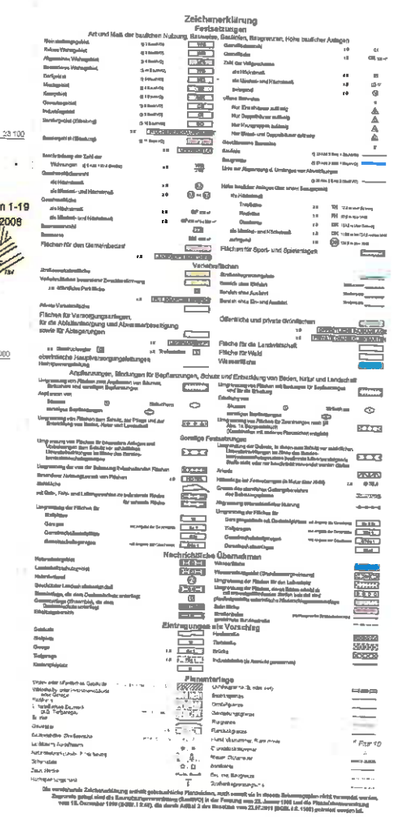
Anschluss Blatt 2

Maßstab 1:1000 (0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 85 100 mm)

Planunterlage: ALK von Berlin 1:1000 Stand März 2012

1 - 62b (Blatt 1 von 2 Blättern)

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis



Aufgestellt: Berlin, den

Bezirksamt Mitte von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Ordnung
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Katster und Vermessung — Fachbereich Stadtplanung

Fachbereichsleiter — Fachbereichsleiterin

Bezirksstadtrat

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am beschlossen.

Berlin, den

Bezirksamt Mitte von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Ordnung
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Fachbereichsleiterin

Der Bebauungsplan ist aufgrund § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuche in Verbindung mit § 6 Abs. 5 Satz 1 und mit § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den

Bezirksamt Mitte von Berlin

Bezirksbürgermeister — Bezirksstadtrat

Anlage 2: Vertragsgebiet

Maßstab 1:2000 (A3)

Planstraße 1.1 - 1.3

Planstraße 2.1 - 2.3

Legende:

- Geltungsbereich Vertrag
- Planstraßen
- erschlossene Baugebiete

Berlin-Spandauer- Schiffahrtskanal

Kieler Straße

Heidestraße

Helgolandstraße

Nordhafenbrücke

Vorbecken

Boyenstraße

Döberitzer Straße

Betriebsgelände

Botschaft Indonesien

Rieckhalle

Galerie

Anlage 3

Zeichenerklärung

Die Darstellung zur Planung Heidestraße von Sen Stadt Um entspricht dem Stand Ausführungsplanung vom 14.02.2013.

Varnessungsplans | SenStadt, Abteilung II / BA Mitte | Maßstab 1:500
Profilen: 1:250 | Koordinaten: Berlin DE, NHN | Bezugssystem: U. RAS-Vorm

Schößler-Plan
Ingenieurgesellschaft mbH
Greifswalder Straße 99A
10405 Berlin
Tel. 03981 4 21 66 0 / Fax. 03321 4 21 26 97

bearbeitet 02.2013 A. Krause
gezeichnet 09.2012 A. Krause
geprüft

CA Immo Deutschland GmbH

von NN | nach NN | Stollen | Bauzeit-Nr.
Straße: Heidestraße
Hausnummer Ort:

Erschließung Europacity
in Berlin - Mitte
Erschließungsstraßen Z.1 - Z.3

Lageplan Hafenquartier Süd
maßstab 1 : 250

Aufgestellt Berlin, den
Gepruft

Anmerkung

Die Anordnung von Zufahrten und die Anlage von Fußgängerquerungen erfolgt nach Vorlage der Unterlagen zur Gebäudegestaltung (analog Erschließungsstraße 2).

Erschließungsstraße 1.1

Erschließungsstraße 1.2

Erschließungsstraße 1.3

Fahrbahn

Zeichenerklärung

Die Darstellung zur Planung Heidestraße von Sen Stadt Um entspricht dem Stand Ausführungsplanung vom 14.02.2013.

Nr.	Art der Änderung	Datum	Name
Vermessungsbüro	SenStadt, Abteilung II / BA Mitte		Mitarbeiter
Maßstab 1:250	Seydlitz Berlin 50, 1000	Koordinatenart in RAS-Vers	

Schüßler-Plan Ingenieurgesellschaft mbH
Großbeerenstraße 88a
10963 Berlin
Tel.: 03 61 - 21 66 0 / Fax: 03 61 - 21 66 21

bearbeitet	07.2013	A. Krause
gezeichnet	11.2013	A. Krause
geprüft		

CA Immo Deutschland GmbH

von NN	nach NN	Straßen	Bauwerks-Nr.
Straße Heidestraße			Unterlage Nr. 5
			Blatt Nr. 1
Maßstab 1:1			Reg.-Nr.
			Datum Zeichen

Erschließung Europacity
in Berlin - Mitte
Erschließungsstraßen 1.1 - 1.3

Maßstab	
gezeichnet	
geprüft	

Lageplan Hofraumquerschnitt Nord
Maßstab 1 : 250

Aufgestellt Berlin, den

Unterschrift

Koordination von Planungsabläufen zum Abschluss eines Erschließungsvertrages
Anlage Nr. 4: 22.10.2007

	Öffentliche Verkehrsanlagen und Ingenieurbauwerke	Öffentliche Entwässerung	Öffentliche Beleuchtung und LSA	Straßengrün	Öffentliche Freianlagen	Immissionsschutzanlagen
Vorplanung	§ 55 HOAI	Generelle Regenwasserplanung	§ 55 HOAI	§ 15 HOAI	§ 15 HOAI	§ 55 HOAI
Abstimmung	SenStadt XP Bezirk Mitte: SGA – Bau 3	Wasserbetriebe Bezirk Mitte: SGA – Bau 3	SenStadt X OB VLB	Bezirk Mitte: SGA– Bau 3	Bezirk Mitte: SGA– Bau 3 UmNat 30	Bezirk Mitte: UmNat 30
Entwurfsplanung	§ 55 HOAI	§ 55 HOAI	§ 55 HOAI	§ 15 HOAI	§ 15 HOAI	§ 55 HOAI
Prüfung Genehmigung	Bezirk Mitte: SGA – Bau 3	Bezirk Mitte: SGA – Bau 3	SenStadt X OB VLB	Bezirk Mitte: SGA– Bau 3	Bezirk Mitte: SGA– Bau 3	Bezirk Mitte: UmNat 30

Breithaupt

ANLAGE 5

Berlin

ABau III 17

Verzeichnis der Nachunternehmer

Bieter	Vergabenummer	Datum
Baumaßnahme		
Angebot für		

Maßnahmenummer:

Nur auszufüllen, falls in den Vorbemerkungen Nachunternehmer nicht ausgeschlossen sind:

Bauleistungen werde(n) ich/wir nur an Nachunternehmer übertragen, die die Voraussetzungen der Nummer 9 ZVB *) erfüllen. Diese Nachunternehmer sind im Verzeichnis der Nachunternehmer aufgeführt. Nachunternehmer selbst dürfen nur im schriftlichen Einvernehmen mit dem Auftraggeber weitere Nachunternehmer beauftragen.

Mir/uns ist bekannt, dass nach Erteilung des Zuschlags mit einer schriftlichen Einwilligung zur Übertragung von Bauleistungen an Nachunternehmer nur zu rechnen ist, wenn unvorhersehbare und unabwendbare Umstände von mir/uns nachgewiesen werden.

1. Ergänzung der Aufforderung zur Angebotsabgabe:

☐ Die Namen der Nachunternehmer sind bereits bei Angebotsabgabe anzugeben.

2. Verzeichnis der Nachunternehmerleistungen

Auf Verlangen des Auftraggebers werde(n) ich/wir vor Vertragsschluss für diese Leistungen Erklärungen der benannten Nachunternehmer vorlegen, dass diese im Auftragsfall bereit sind, die Leistungen auszuführen. Ein Angebot kann von der Wertung ausgeschlossen werden, wenn eine solche Erklärung nicht vorliegt.

Nachunternehmer 1 (Name, Adresse, Anzahl der verfügbaren Arbeitskräfte):

OZ	Beschreibung der Teilleistungen

*) Nr. 9 ZVB - Nachunternehmer (§ 4 Nr. 8 VOB/B)

9.1 Der Auftragnehmer darf Leistungen nur an Nachunternehmer übertragen, die fachkundig, leistungsfähig und zuverlässig sind; dazu gehört auch, dass sie ihren gesetzlichen Verpflichtungen zur Zahlung von Steuern und Sozialabgaben nachgekommen sind und die gewerberechtlichen Voraussetzungen erfüllen.
Er hat die Nachunternehmer bei Anforderung eines Angebotes davon in Kenntnis zu setzen, dass es sich um einen öffentlichen Auftrag handelt.

9.2 Der Auftragnehmer hat vor der beabsichtigten Übertragung Art und Umfang der Leistungen sowie Name, Anschrift und Berufsgenossenschaft (einschließlich Mitgliedsnummer) des hierfür vorgesehenen Nachunternehmers schriftlich bekannt zu geben.
Beabsichtigt der Auftragnehmer Leistungen zu übertragen, auf die sein Betrieb eingerichtet ist, hat er vorher die schriftliche Zustimmung gemäß § 4 Nr. 8 Abs. 1 Satz 2 einzuholen.

9.3 Der Auftragnehmer muss sicherstellen, dass der Nachunternehmer die ihm übertragenen Leistungen nicht weitervergibt, es sei denn, der Auftraggeber hat zuvor schriftlich zugestimmt; die Nummern 9.1 und 9.2 gelten entsprechend.

Nachunternehmer 2 (Name, Adresse, Anzahl der verfügbaren Arbeitskräfte):

OZ	Beschreibung der Teilleistungen

Nachunternehmer 3 (Name, Adresse, Anzahl der verfügbaren Arbeitskräfte):

OZ	Beschreibung der Teilleistungen

Nachunternehmer 4 (Name, Adresse, Anzahl der verfügbaren Arbeitskräfte):

OZ	Beschreibung der Teilleistungen

Nachunternehmer 5 (Name, Adresse, Anzahl der verfügbaren Arbeitskräfte):

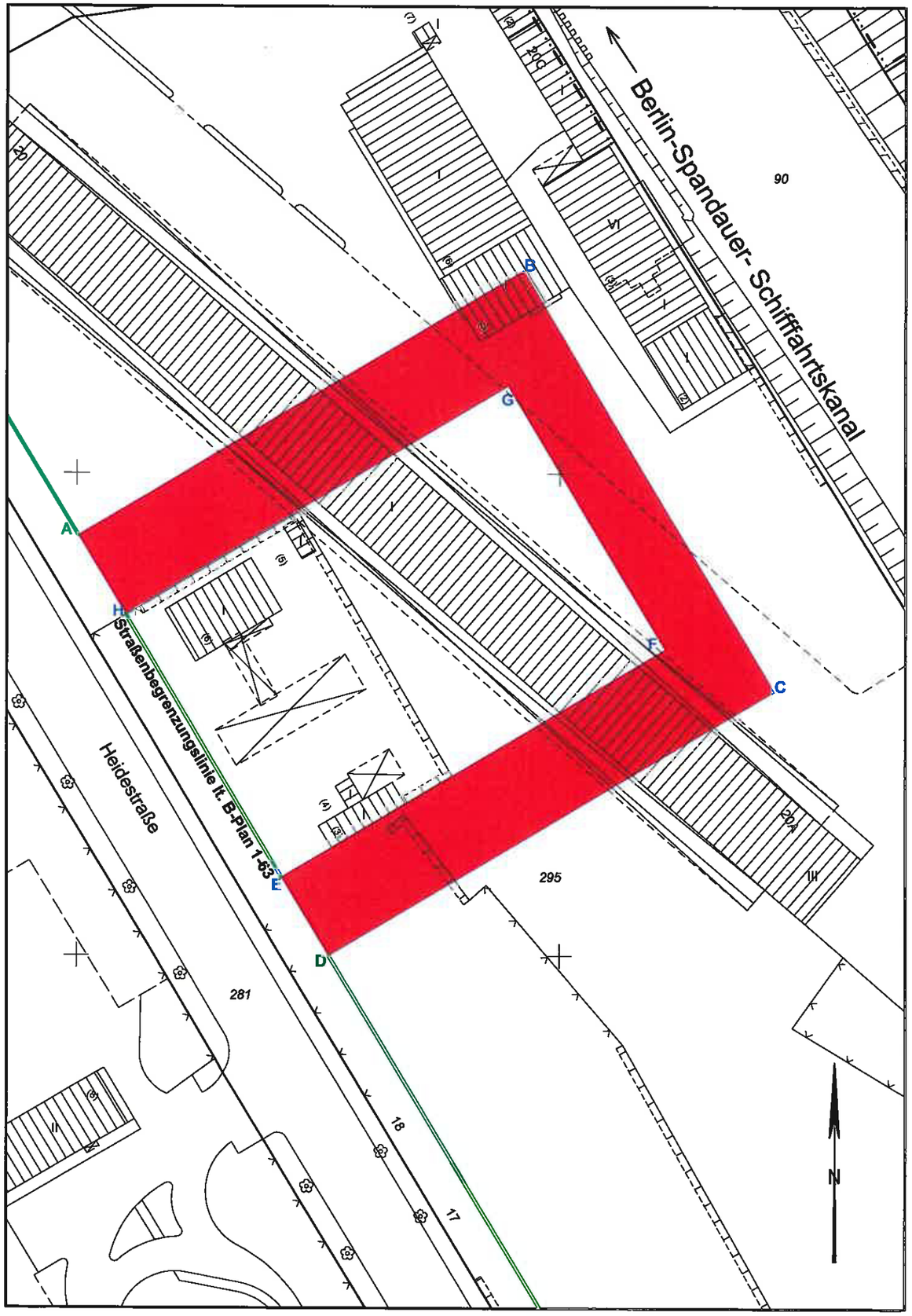
OZ	Beschreibung der Teilleistungen

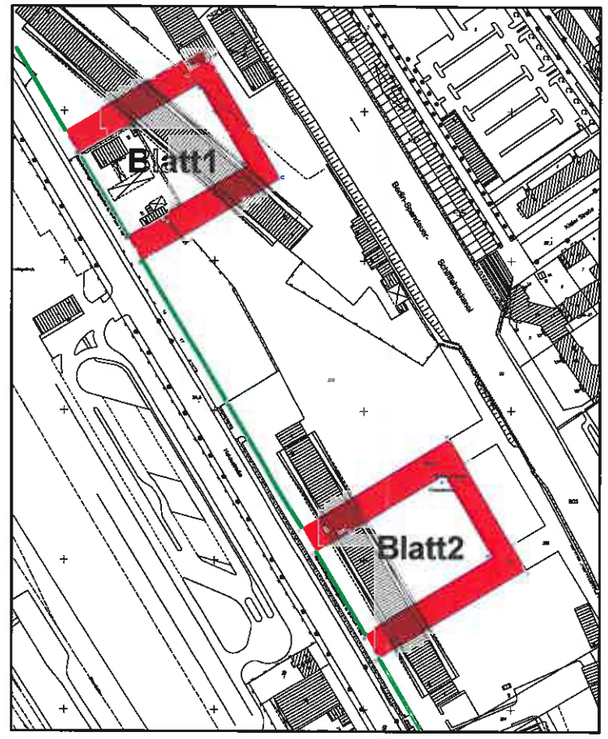
Breitkampf

Anlage 6

Lageplan

Landesgrundvermögen Bezirk Mitte





Maßstab 1 : 1000

Katasternachweis				Gemarkung : Tiergarten Grundbuchbezirk : Moabit	
Flur	**Flurstück**	**Lagebezeichnung**	**Grundbuchblatt**	**Fläche in m²**	**Eigentümer / Aufgabenbereich**
43	295	Heidestraße 14 - 20C	15911	84096	Vivico Real Estate GmbH

Fläche A, B, C, D, E, F, G, H, A aus dem Flurstück 295 = ca. 5033 m²
Restfläche aus dem Flurstück 295 = s. Blatt 2

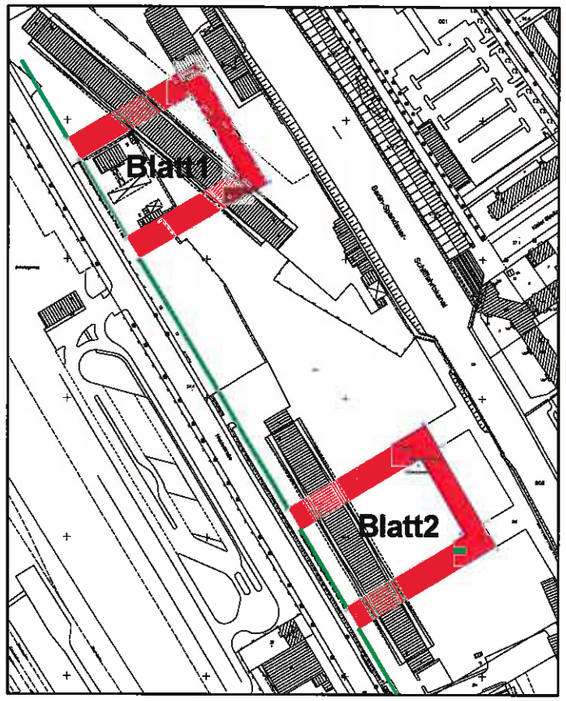
Anmerkung: Die genaue Fläche kann erst nach einer Fortführungsvermessung angegeben werden.

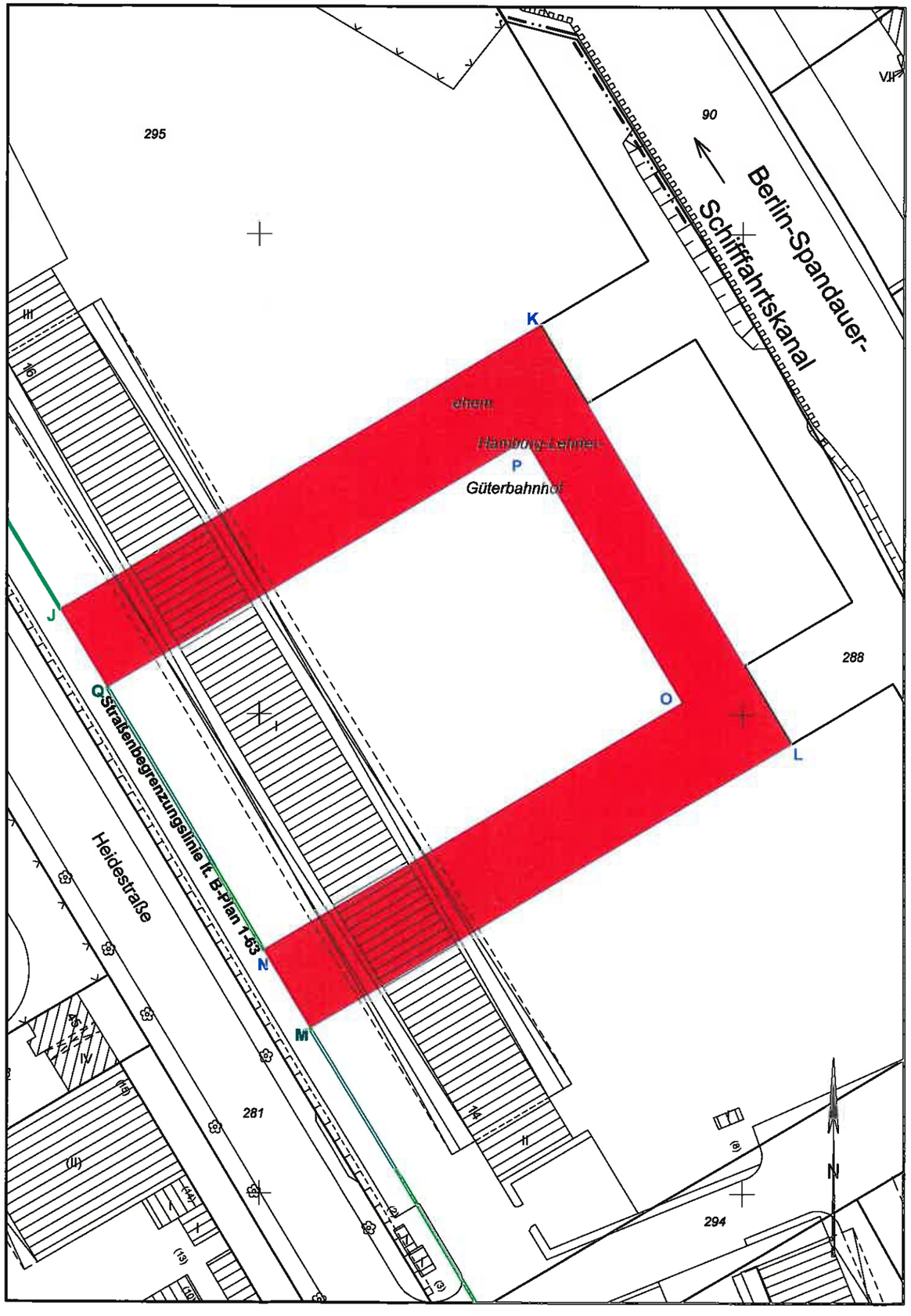
Angefertigt: 17. JULI 2013
Bezirksamt Mitte von Berlin
Stadtentwicklungsamt
- Kataster und Vermessung -
Im Auftrag
Stadt 4 400

Original-Nr.: 31375 Bl.1

Lageplan

Landesgrundvermögen Bezirk Mitte





Maßstab 1 : 1000

Katasternachweis				Gemarkung : Tiergarten Grundbuchbezirk : Moabit	
Flur	**Flurstück**	**Lagebezeichnung**	**Grundbuchblatt**	**Fläche in m²**	**Eigentümer / Aufgabenbereich**
43	295	Heidestraße 14 - 20C	15911	84096	Vivico Real Estate GmbH

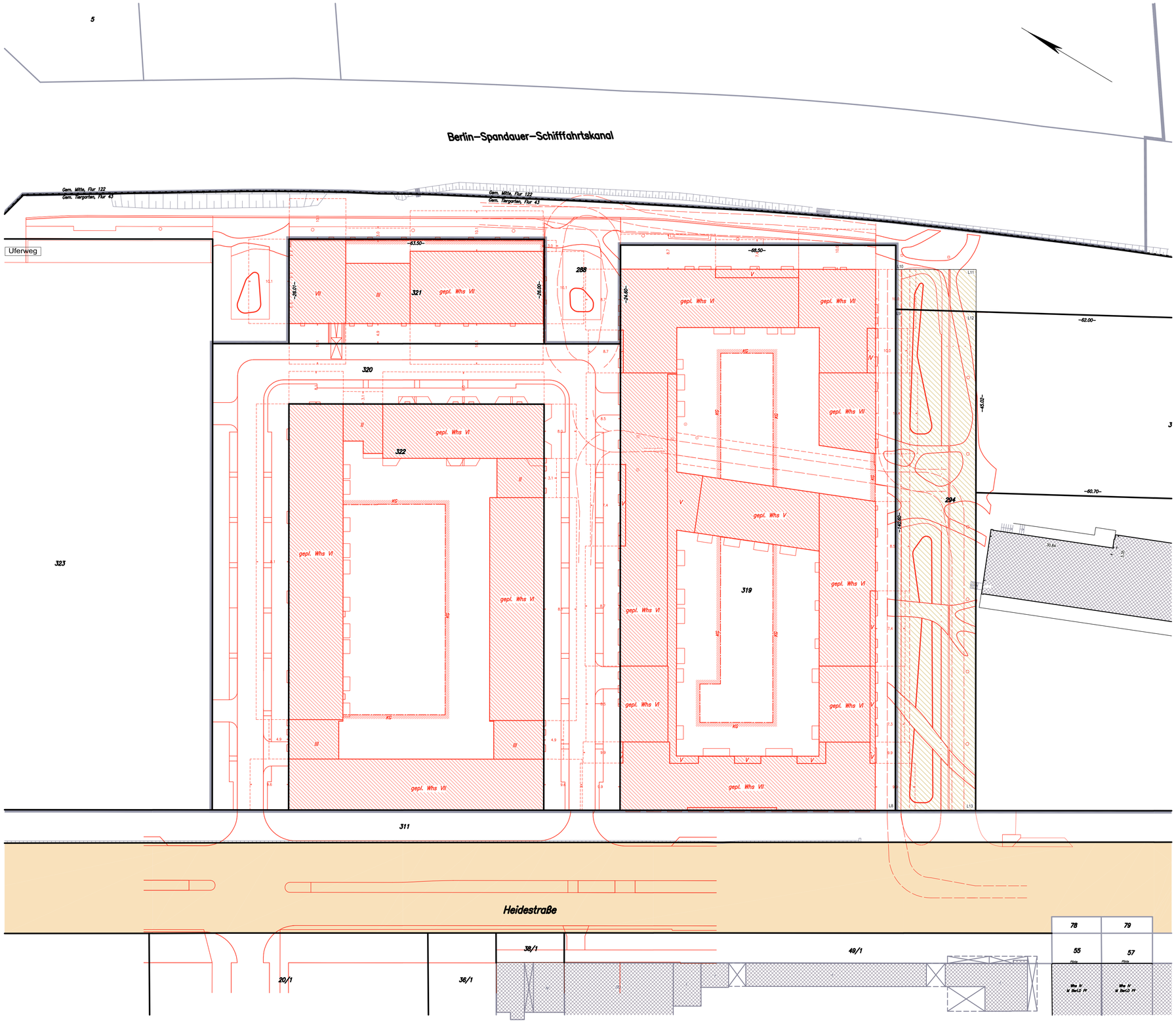
Fläche aus Blatt 1 = ca. 5033 m²
Fläche J, K, L, M, N, O, P, Q, J aus dem Flurstück 295 = ca. 5358 m²
Restfläche aus dem Flurstück 295 = ca. 73705 m²

Anmerkung: Die genaue Fläche kann erst nach einer Fortführungsvermessung angegeben werden.

Angefertigt: 17. JULI 2013
Bezirksamt Mitte von Berlin
Stadtentwicklungsamt
- Kataster und Vermessung -
Im Auftrag
Stadt 4 400

Original-Nr.: 31375 Bl. 2

Anlage 9.1



Katasterinformationen (Stand vom 01.09.2014)

Land: Berlin — Gemarkung: Tiergarten
Bezirk: Mitte — Grundbuchbezirk: Moabit

Flur	Flurstück	Größe in m²	Grdb.–Blatt	Eigentümer
43	288	6707	15911 (16)	CA Immo Deutschland GmbH
43	294	2487	15911 (16)	CA Immo Deutschland GmbH
43	319	9631	19402 (1)	Stadthafenquartier Europacity Berlin GmbH & Co. KG
43	320	5360	15911 (15)	CA Immo Deutschland GmbH
43	321	1651	19403 (1)	Stadthafenquartier Europacity Berlin GmbH & Co. KG
43	322	6414	19404 (1)	Stadthafenquartier Europacity Berlin GmbH & Co. KG

Allgemeine Hinweise:

Grundstücksgrenzen und baurechtliche Linien sind nach Katasterunterlagen bzw. planungsrechtlichen Angaben vermaßt. Für genauere Maßangaben ist eine örtliche Grenzherstellung bzw. Absteckung der baurechtlichen Linien erforderlich!

Noch der Errichtung des Bauvorhabens ist die Einmessung der baulichen Veränderung gemäß VermGBln §19(2) bzw. VermLiegG §25(2) erforderlich!

Die Vermaßung der im Lageplan dargestellten vorhandenen und geplanten Gebäude dient ausschließlich der Nutzungsberechnung nach BauNVO und kann daher nicht als Planungsgrundlage verwendet werden!

Projektinformationen:

Architekt: div. Architekten — Planungsstand der Bauzeichnungen: August 2014

Index	Datum	Eintragungen	bearbeitet	geprüft
h				
g				
f				
e				
d				
c				
b	27.11.14	Baulasten auf Flurstück 320 entfernt	Riedel	Storch
a	12.09.14	Kataster ergänzt, Geltungsbereich Bebauungsplan eingetragen	Perseke	Winkelmann
ohne	29.08.14	Planerstellung	Koch	Ruth

Baulastenplan

für die Grundstücke/Bauvorhaben

Entwicklungsgebiet Heidestraße – Stadthafenquartier Europacity

Baufeld 9–12 (Wohnen 1–3)

Geh–, Fahr– und Leitungsrecht

Zech Ruth
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Harald Zech
Manfred Ruth
Ziekowstraße 141
13509 Berlin
T. 030/4 38 05-0
F. 030/4 38 05-150
Info@zech-ruth.de
www.zech-ruth.de

Angefertigt nach amtlichen Unterlagen und örtlicher Messung. Die Richtigkeit der Planinhalte und die Übereinstimmung mit der Örtlichkeit zum Zeitpunkt der Planerstellung wird bescheinigt.

Berlin, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

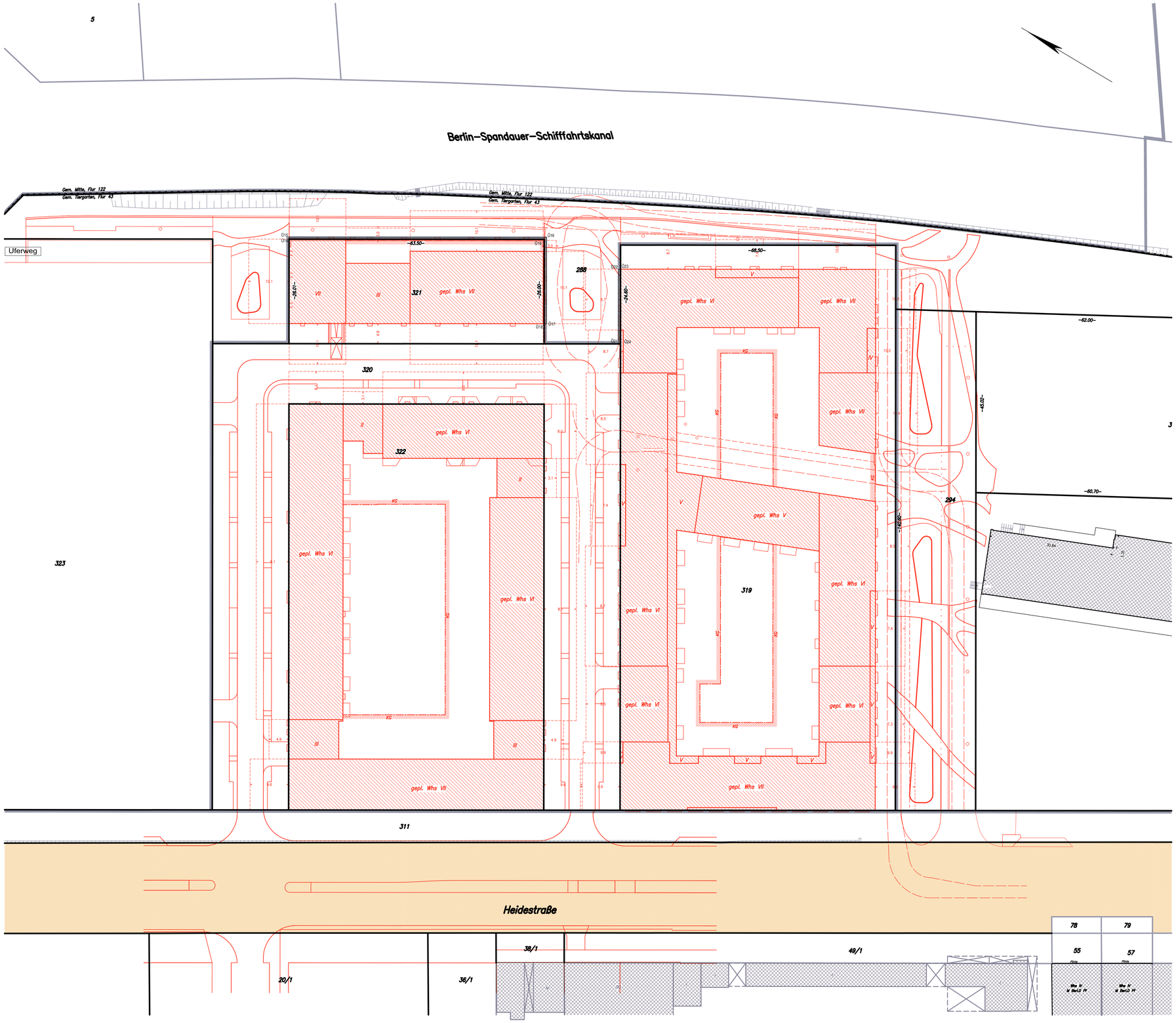
- Urheberrechtlich geschützt, Vervielfältigungen verboten -

Plan-Nr.:	Projekt-Nr.	Serie	Blatt	Index	Plangröße	Maßstab
	188-09	J	01	b	59x84	1:500

0 2 4 6 8 10 25m

Dateiname: Z:\Auftrag\09\101-200\188 Heidestr\ACAD\Neuer Grundplan\Grundplan-neu.dwg — Layoutname: J 01

Anlage 9.2



Katasterinformationen (Stand vom 01.09.2014)

Land: Berlin — Gemarkung: Tiergarten
Bezirk: Mitte — Grundbuchbezirk: Moabit

Flur	Flurstück	Größe in m²	Grdb.–Blatt	Eigentümer
43	288	6707	15911 (16)	CA Immo Deutschland GmbH
43	294	2487	15911 (16)	CA Immo Deutschland GmbH
43	319	9631	19402 (1)	Stadthafenquartier Europacity Berlin GmbH & Co. KG
43	320	5360	15911 (15)	CA Immo Deutschland GmbH
43	321	1651	19403 (1)	Stadthafenquartier Europacity Berlin GmbH & Co. KG
43	322	6414	19404 (1)	Stadthafenquartier Europacity Berlin GmbH & Co. KG

Allgemeine Hinweise:

Grundstücksgrenzen und baurechtliche Linien sind nach Katasterunterlagen bzw. planungsrechtlichen Angaben vermaßt. Für genauere Maßangaben ist eine örtliche Grenzherstellung bzw. Absteckung der baurechtlichen Linien erforderlich!

Noch der Errichtung des Bauvorhabens ist die Einmessung der baulichen Veränderung gemäß VermGBln §19(2) bzw. VermLiegG §25(2) erforderlich!

Die Vermaßung der im Lageplan dargestellten vorhandenen und geplanten Gebäude dient ausschließlich der Nutzungsberechnung nach BauNVO und kann daher nicht als Planungsgrundlage verwendet werden!

Projektinformationen:

Architekt: div. Architekten — Planungsstand der Bauzeichnungen: August 2014

Index	Datum	Eintragungen	bearbeitet	geprüft
h				
g				
f				
e				
d				
c				
b	27.11.14	Baulasten auf Flurstück 320 entfernt	Riedel	Storch
a	12.09.14	Kataster ergänzt, Geltungsbereich Bebauungsplan eingetragen	Perseke	Winkelmann
ohne	29.08.14	Planerstellung	Koch	Ruth

Baulastenplan

für die Grundstücke/Bauvorhaben

Entwicklungsgebiet Heidestraße – Stadthafenquartier Europacity

Baufeld 9–12 (Wohnen 1–3)

Überbauungen Balkone und Lichtschächte

Zech Ruth
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Harald Zech
Manfred Ruth
Ziekowstraße 141
13509 Berlin
T. 030/4 38 05-0
F. 030/4 38 05-150
Info@zech-ruth.de
www.zech-ruth.de

Angefertigt nach amtlichen Unterlagen und örtlicher Messung. Die Richtigkeit der Planinhalte und die Übereinstimmung mit der Örtlichkeit zum Zeitpunkt der Planerstellung wird bescheinigt.

Berlin, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

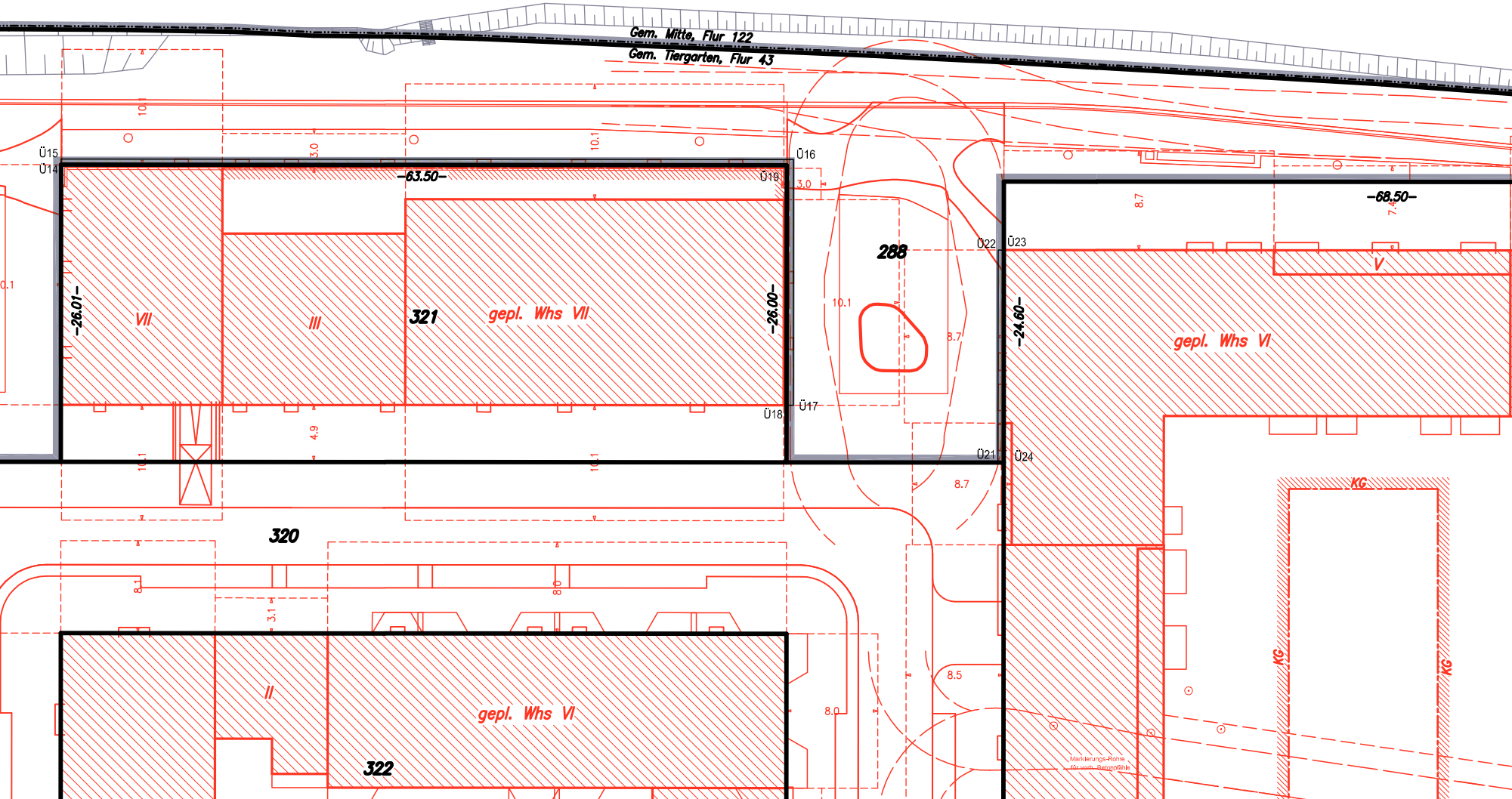
- Urheberrechtlich geschützt, Vervielfältigungen verboten -

Plan-Nr.:	Projekt-Nr.	Serie	Blatt	Index	Plangröße	Maßstab
	188-09	J	03	b	59x84	1:500

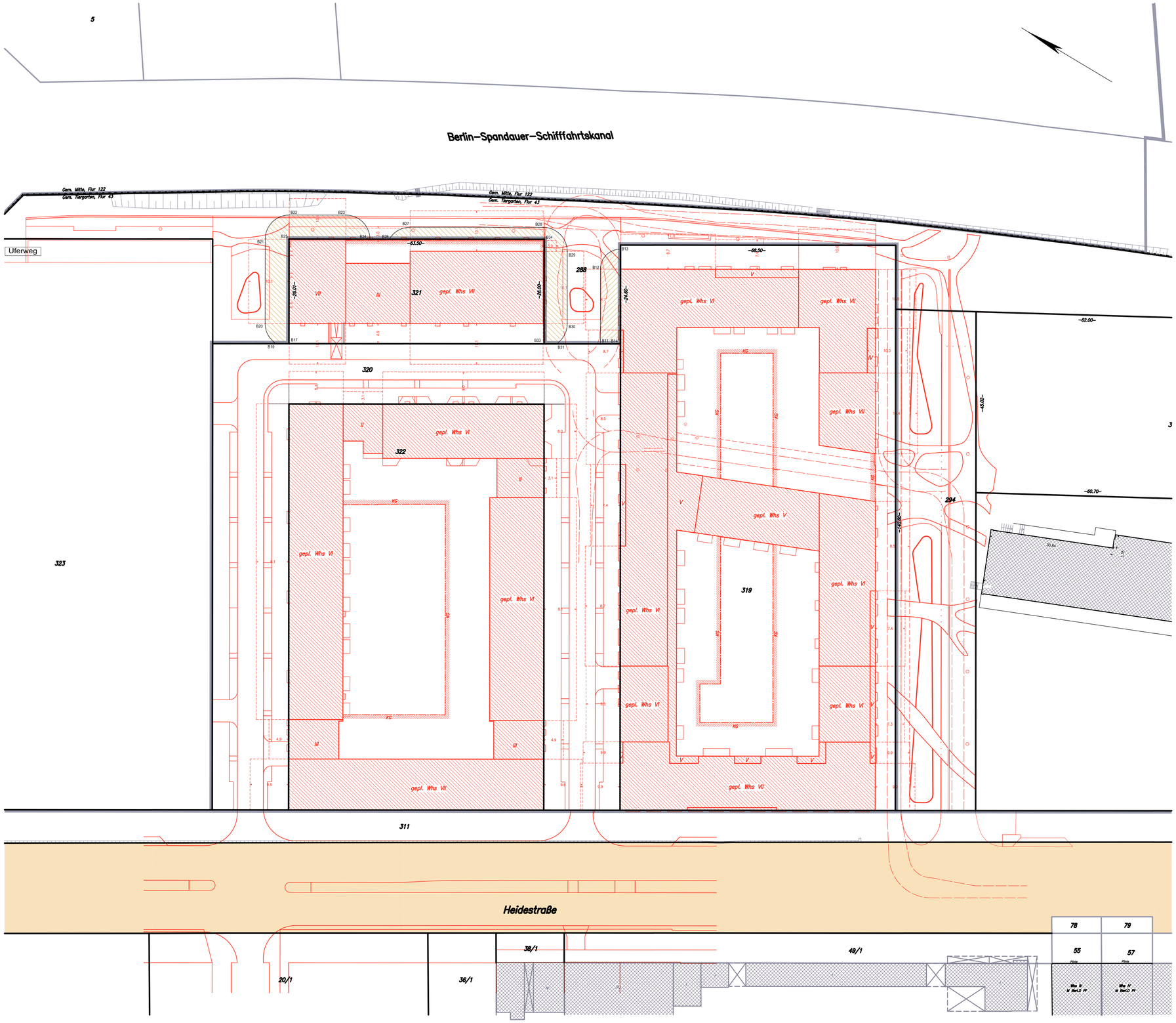
0 2 4 6 8 10 25m

Datei-name: Z:\Auftrag\09\101-200\188 Heidestr\ACAD\Neuer Grundplan\Grundplan-neu.dwg — Layoutname: J 03

Anlage 9.2 (Ausschnitt)



Anlage 9.3



Katasterinformationen (Stand vom 01.09.2014)

Land: Berlin — Gemarkung: Tiergarten
Bezirk: Mitte — Grundbuchbezirk: Moabit

Flur	Flurstück	Größe in m²	Grdb.–Blatt	Eigentümer
43	288	6707	15911 (16)	CA Immo Deutschland GmbH
43	294	2487	15911 (16)	CA Immo Deutschland GmbH
43	319	9631	19402 (1)	Stadthafenquartier Europacity Berlin GmbH & Co. KG
43	320	5360	15911 (15)	CA Immo Deutschland GmbH
43	321	1651	19403 (1)	Stadthafenquartier Europacity Berlin GmbH & Co. KG
43	322	6414	19404 (1)	Stadthafenquartier Europacity Berlin GmbH & Co. KG

Allgemeine Hinweise:

Grundstücksgrenzen und baurechtliche Linien sind nach Katasterunterlagen bzw. planungsrechtlichen Angaben vermaßt. Für genauere Maßangaben ist eine örtliche Grenzherstellung bzw. Absteckung der baurechtlichen Linien erforderlich!

Noch der Errichtung des Bauvorhabens ist die Einmessung der baulichen Veränderung gemäß VermGBln §19(2) bzw. VermLiegG §25(2) erforderlich!

Die Vermaßung der im Lageplan dargestellten vorhandenen und geplanten Gebäude dient ausschließlich der Nutzungsberechnung nach BauNVO und kann daher nicht als Planungsgrundlage verwendet werden!

Projektinformationen:

Architekt: div. Architekten — Planungsstand der Bauzeichnungen: August 2014

Index	Datum	Eintragungen	bearbeitet	geprüft
h				
g				
f				
e				
d				
c				
b	27.11.14	Baulasten auf Flurstück 320 entfernt	Riedel	Storch
a	12.09.14	Kataster ergänzt, Geltungsbereich Bebauungsplan eingetragen	Perseke	Winkelmann
ohne	01.09.14	Planerstellung	Koch	Ruth

Baulastenplan

für die Grundstücke/Bauvorhaben

Entwicklungsgebiet Heidestraße – Stadthafenquartier Europacity

Baufeld 9–12 (Wohnen 1–3)

Brandlasten für Fensteröffnungen

Zech Ruth
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Harald Zech
Manfred Ruth

Ziekowstraße 141
13509 Berlin

T. 030/4 38 05-0
F. 030/4 38 05-150
Info@zech-ruth.de
www.zech-ruth.de

Angefertigt nach amtlichen Unterlagen und örtlicher Messung. Die Richtigkeit der Planinhalte und die Übereinstimmung mit der Örtlichkeit zum Zeitpunkt der Planerstellung wird bescheinigt.

Berlin, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

- Urheberrechtlich geschützt, Vervielfältigungen verboten -

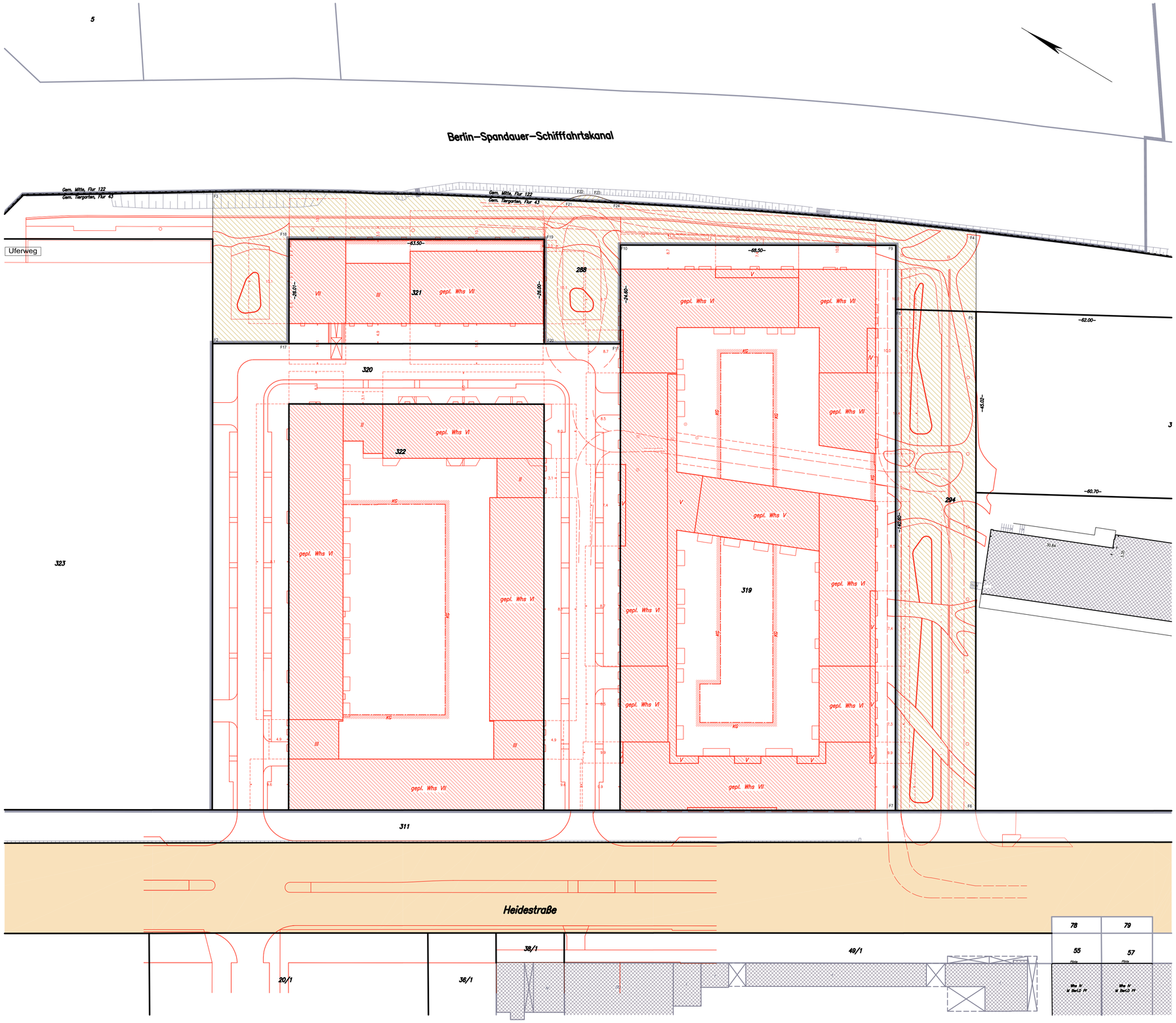
Plan-Nr.:	Projekt-Nr.	Serie	Blatt	Index	Plangröße	Maßstab
	188-09	J	04	b	59x84	1:500

0 2 4 6 8 10 25m

Dateiname: Z:\Auftrag\09\101-200\188 Heidestr\ACAD\Neuer Grundplan\Grundplan-neu.dwg

Layoutname: J 04

Anlage 9.4



Katasterinformationen (Stand vom 01.09.2014)

Land: Berlin — Gemarkung: Tiergarten
Bezirk: Mitte — Grundbuchbezirk: Moabit

Flur	Flurstück	Größe in m²	Grdb.–Blatt	Eigentümer
43	288	6707	15911 (16)	CA Immo Deutschland GmbH
43	294	2487	15911 (16)	CA Immo Deutschland GmbH
43	319	9631	19402 (1)	Stadthafenquartier Europacity Berlin GmbH & Co. KG
43	320	5360	15911 (15)	CA Immo Deutschland GmbH
43	321	1651	19403 (1)	Stadthafenquartier Europacity Berlin GmbH & Co. KG
43	322	6414	19404 (1)	Stadthafenquartier Europacity Berlin GmbH & Co. KG

Allgemeine Hinweise:

Grundstücksgrenzen und baurechtliche Linien sind nach Katasterunterlagen bzw. planungsrechtlichen Angaben vermaßt. Für genauere Maßangaben ist eine örtliche Grenzherstellung bzw. Absteckung der baurechtlichen Linien erforderlich!

Noch der Errichtung des Bauvorhabens ist die Einmessung der baulichen Veränderung gemäß VermGBln §19(2) bzw. VermLiegG §25(2) erforderlich!

Die Vermaßung der im Lageplan dargestellten vorhandenen und geplanten Gebäude dient ausschließlich der Nutzungsberechnung nach BauNVO und kann daher nicht als Planungsgrundlage verwendet werden!

Projektinformationen:

Architekt: div. Architekten — Planungsstand der Bauzeichnungen: August 2014

Index	Datum	Eintragungen	bearbeitet	geprüft
h				
g				
f				
e				
d				
c				
b	27.11.14	Baulasten auf Flurstück 320 entfernt	Riedel	Storch
a	12.09.14	Kataster ergänzt, Geltungsbereich Bebauungsplan eingetragen	Perseke	Winkelmann
ohne	29.08.14	Planerstellung	Koch	Ruth

Baulastenplan

für die Grundstücke/Bauvorhaben

Entwicklungsgebiet Heidestraße – Stadthafenquartier Europacity

Baufeld 9–12 (Wohnen 1–3)

Feuerwehrumfahrten und Aufstellplätze

Zech Ruth
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Harald Zech
Manfred Ruth
Ziekowstraße 141
13509 Berlin
T. 030/4 38 05-0
F. 030/4 38 05-150
Info@zech-ruth.de
www.zech-ruth.de

Angefertigt nach amtlichen Unterlagen und örtlicher Messung. Die Richtigkeit der Planinhalte und die Übereinstimmung mit der Örtlichkeit zum Zeitpunkt der Planerstellung wird bescheinigt.

Berlin, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

- Urheberrechtlich geschützt, Vervielfältigungen verboten -

Plan-Nr.:	Projekt-Nr.	Serie	Blatt	Index	Plangröße	Maßstab
	188-09	J	05	b	59x84	1:500

0 2 4 6 8 10 25m

Dateiname: Z:\Auftrag\09\101-200\188 Heidestr\ACAD\Neuer Grundplan\Grundplan-neu.dwg — Layoutname: J 05

Vorlage zur Beschlussfassung ans Abgeordnetenhaus
Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1-92VE

Anlage 6:

Kopie städtebaulicher Vertrag vom 9.12.2014

Fotokopie

Urkundenrolle Nr. 1270 /2014
(Urschrift durchgehend einseitig beschrieben)

Verhandelt

zu B e r l i n

am 09. Dezember 2014

Vor dem unterzeichneten Notar
Rüdiger Probst
in 14193 Berlin (Grunewald), Hagenstraße 23

erschienen heute:

1. Frau Annalie **S c h ö n ,**
   geschäftsansässig Brückenstraße 6 in 10719 Berlin,

2. Frau Ingeborg **B r e i t h a u p t ,**
   geschäftsansässig Joachimsthaler Straße 20 in 10719 Berlin,

3. Frau Solveig **S c h m i d t ,**
   geschäftsansässig Joachimsthaler Straße 20 in 10719 Berlin.

Die Erschienenen sind dem Notar von Person bekannt.

Die Erschienene zu 1. erklärte, die nachfolgenden Erklärungen nicht in eigenem Namen abzugeben, sondern mit Wirkung für das

Land Berlin,
vertreten durch
die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
Brückenstraße 6 in 10179 Berlin,

und weist ihre Bevollmächtigung durch ihre mit Dienstsiegel versehene Unterschrift auf dieser Urkunde nach.

Die Erschienenen zu 2. und 3. erklärten, die nachfolgenden Erklärungen ebenfalls nicht in eigenem Namen abzugeben, sondern mit Wirkung für die

CA Immo Deutschland GmbH ,
Europa-Allee 22, 60327 Frankfurt am Main,

und zwar aufgrund Vollmacht vom 09. November 2011 zur UR-Nr. 1121/2011-S des Notars Dr. Schmiegelt, Frankfurt/Main, die in Ausfertigung vorgelegt wurde und von der eine **beglaubigte Abschrift** zu dieser Niederschrift genommen wird.

Die Frage des Notars nach einer Vorbefassung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG, der erläutert wurde, wurde von den Erschienenen verneint.

Nachfolgend werden das **Land Berlin** als **„Berlin“** und **CA Immo Deutschland GmbH** als **„CA Immo“** bezeichnet.

Dies vorausgeschickt, erklärten die Erschienenen mit der Bitte um Beurkundung das Nachstehende.

Städtebaulicher Vertrag

zum Bebauungsplan 1-62b

Vorbemerkung

CA Immo, die DB Netz AG und das Land Berlin haben am 21.07.2011 einen städtebaulichen Rahmenvertrag geschlossen (UR-Nr. 532/2011 des Notars Rüdiger Probst in Berlin, geändert durch die Finanzierungsvereinbarung Ausbau Heidestraße vom 20.2.2013 und die 2. Änderungsvereinbarung betreffend die GRW-Förderung vom 23.01.2014, insgesamt nachfolgend „Rahmenvertrag“ genannt mit dem Ziel der Weiterentwicklung und Ausfüllung der Vorgaben des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs zur Entwicklung des Stadtquartiers Europacity in Berlin-Mitte. Der Rahmenvertrag soll jeweils für die Gebiete, für die ein Bebauungsplan aufgestellt wird, durch darauf bezogene städtebauliche (Einzel-)Verträge konkretisiert werden. Dieser Vertrag bezieht sich auf das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 1–62b, 1-62c, auf die aus dem ursprünglichen Plangebiet herausgelösten Bereiche, für die ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingeleitet wurde oder eingeleitet wird, und – soweit ausdrücklich benannt - auf Grundstücke der CA Immo im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-62a.

Das Vertragsgebiet mit einer Größe von ca.140.000 m² liegt entlang der Heidestraße in Berlin Mitte, für das Berlin die Aufstellung des Bebauungsplans 1-62b beschlossen hat. Nach dem Entwurf des Bebauungsplans ist für die Flächen des Vertragsgebiets, soweit sie nicht für öffentliche Verkehrs- oder Grünflächen in Anspruch genommen werden, eine gemischte Nutzung als Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI), Kerngebiet (MK), Sondergebiet Kunst und Kultur (SO) sowie Gemeinbedarfsfläche Sozialgericht vorgesehen. Darüber hinaus werden im Vertragsgebiet die vorhabenbezogenen Be-

bauungspläne 1–92VE und 1–93VE aufgestellt, in denen Wohn- und Geschäftsnutzungen vorgesehen sind. Soweit Flächen des Vertragsgebiets im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 1-62a liegen, ist gewerbliche und gemischte Nutzung der Flächen sowie eine Verkehrsfläche geplant.

CA Immo ist Eigentümerin wesentlicher Teile der Grundstücksflächen des Vertragsgebiets mit einer Größe von insgesamt ca. 140.000 m² und plant eine den Festsetzungen der Bebauungspläne entsprechende Bebauung. Für das Vertragsgebiet wurde rechnerisch ein Potenzial von ca. 1.827 Wohneinheiten ermittelt. Soweit CA Immo bereits Grundstücke des Vertragsgebiets veräußert hat oder veräußern wird, bleibt sie auf der Grundlage des Rahmenvertrages Schuldnerin der nachfolgenden Regelungen auch für die veräußerten Grundstücksflächen, soweit nicht in diesem Vertrag ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist.

Voraussetzungen für die Bebauung sind der Abschluss des Bebauungsplanverfahrens und die Herstellung von Erschließungsanlagen. Die Vertragsparteien vereinbaren die nachfolgenden Regelungen auf der Grundlage des § 11 BauGB.

Regelungen über die Erschließung des Vertragsgebiets und zur Übertragung der für die Erschließungsmaßnahmen erforderlichen Grundstücksflächen haben die Vertragsparteien bereits in dem Erschließungsvertrag vom 31.07.2013 getroffen (nachfolgend „Erschließungsvertrag").

§ 1 Vertragsgegenstand

(1) Das Vertragsgebiet umfasst die in **Anlage 1** umrandeten sowie die in **Anlage 1a** dargestellten Flächen. Sobald für die Flächen der vorhabenbezogenen Bebauungspläne 1-92 VE und 1-93 VE Durchführungsverträge abgeschlossen wurden, gehen die dort getroffenen Regelungen den Bestimmungen dieses Vertrages vor. Jedoch dienen die Verpflichtungen der CA Immo zur Herstellung und Finanzierung sozialer Infrastrukturmaßnahmen der Deckung des Bedarfs für die Wohnbebauung des gesamten Vertragsgebiets, einschließlich der Bebauung im Bereich der vorhabenbezogenen Bebauungspläne.

(2) CA Immo ist Eigentümerin der weit überwiegenden Flächen des Vertragsgebiets. Eine Teilfläche des Vertragsgebiets mit einer Größe von ca. 26.713 m² hat CA Immo an die Stadthafenquartier Europacity Berlin GmbH & Co. KG, an der die CA Immo 50% der Geschäftsanteile hält, verkauft. CA Immo hat weitere Teilflächen mit einer Größe von ca. 8.145 m² an 50Hertz Transmission GmbH und mit einer Größe von ca. 5.400 m² an die Groth u-invest Siebente GmbH & Co. Kunst-Campus KG verkauft. Die jeweilige grundbuchliche Eigentumsumschreibung der Flächen ist bislang nur teilweise erfolgt. Darüber hinaus hat CA Immo eine weitere Teilfläche mit einer Größe von ca. 2.800 m² an die Ernst Basler AG verkauft, die Eigentumsumschreibung im Grundbuch ist zwischenzeitlich erfolgt. Für weitere Teilflächen hat CA Immo bereits potentielle Nutzungsinteressenten. Im Einzelnen ergeben sich die Eigentumsverhältnisse aus dem als **Anlage 2** beigefügten Lageplan. Auch für die bereits veräußerten Grundstücke des Vertragsgebiets bleibt CA Immo auf der Grundlage des Rahmenvertrages Schuldnerin der nachfolgenden Regelungen, soweit nicht in diesem Vertrag ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist.

(3) CA Immo verpflichtet sich in diesem Vertrag zur Durchführung von Ordnungsmaßnahmen, zur Übernahme von Kosten sowie zur Übertragung von Grundstücksflächen an Berlin. Die übertragenen Maßnahmen sind im Sinne des § 11 BauGB Voraussetzung für die von CA Immo angestrebte Bebauung, die übernommenen Kosten sind Voraussetzung bzw. Folgen dieser Bebauung. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die von CA Immo zu erbringenden Leistungen nach den gesamten Umständen angemessen sind. Soweit CA Immo Maßnahmen zur eigenen Durchführung übertragen werden, wird sie im eigenen Namen und für eigene Rechnung tätig. Dies gilt auch für die bereits von CA Immo an Dritte veräußerten Grundstücksflächen, soweit in diesem Vertrag nichts anderes geregelt ist.

(4) Berlin betreibt die erforderlichen Verfahren zur Festsetzung der genannten Bebauungspläne1-62b, 1-62c sowie 1-92 VE und 1-93 VE. Berlin wird die Bebauungsplanverfahren zügig bearbeiten. Die Vertragsparteien sind sich jedoch bewusst, dass die Entscheidungen über die Aufstellung eines Bebauungsplans, über das Verfahren und über dessen Inhalt der kommunalen Planungshoheit unterliegen. Aus diesem Vertrag kann und soll daher keine Bindung Berlins für die

Aufstellung, das Verfahren und den Inhalt eines Bebauungsplans hergeleitet werden.

(5) Berlin wird einen bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 33 Abs. 1 BauGB eingereichten Bauantrag für das Vertragsgebiet nach Maßgabe der zukünftigen Festsetzungen der oben genannten Bebauungspläne bearbeiten, um etwaige Baugenehmigungen vorzubereiten. Voraussetzung dafür ist, dass der jeweilige Bebauungsplan durch den Senat von Berlin beschlossen wurde und die Zustimmung des Abgeordnetenhauses erfolgt ist.

§ 2 Städtebauliche Planungen und Nutzungskonzept

(1) Diesem Vertrag liegt der Bebauungsplanentwurf 1-62b (Arbeitsstand: 27.10.2014, **Anlage 3**), nachfolgend auch „Bebauungsplan" genannt, sowie Entwürfe des Bebauungsplans 1-62a (Arbeitsstand: 04.09.2014, **Anlage 3a**) sowie die vorhabenbezogenen Bebauungspläne 1-92 VE (Arbeitsstand: 10.07.2014, **Anlage 4**) und 1-93 VE (Arbeitsstand: 23.05.2014, **Anlage 5**) zugrunde. Die Vertragsparteien sind sich bewusst, dass Änderungen der Bebauungsplanentwürfe bis zu ihrer Festsetzung vorbehalten bleiben.

(2) Die Kosten für die Bauleitplanung sowie die Kosten für erforderliche Gutachten und Untersuchungen hat CA Immo bislang getragen. Sollte es für die Festsetzung des Bebauungsplans 1-62b und/oder 1-62c erforderlich werden, weitere Gutachten und Untersuchungen zu erstellen, verpflichtet sich CA Immo, die hierfür erforderlichen Kosten ebenfalls zu tragen.

§ 3 Bodenordnung

(1) CA Immo verpflichtet sich zur privatrechtlichen Neuordnung ihrer Grundstücke im Vertragsgebiet entsprechend den (künftigen) Festsetzungen des Bebauungsplans einschließlich aller dazu erforderlichen Maßnahmen, wie z.B. Bildung der für die Realisierung der Planung erforderlichen Flurstücke durch Vermessung

durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur und Beantragung der grundbuchlichen Neuordnung.

(1a) CA Immo verpflichtet sich, diejenigen ihrer Grundstücksflächen, die in den Bebauungsplänen 1-62b und 1-62a als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung bzw. als öffentliche Straßenverkehrs- oder Grünflächen festzusetzen sind, unentgeltlich, kostenlos und frei von Belastungen, mit Ausnahme solcher Belastungen, die den Nutzungszweck nicht beeinträchtigen, an Berlin zu übertragen, soweit die Übertragung nicht bereits aufgrund des Erschließungsvertrages erfolgt ist. CA Immo trägt die Kosten der Vermessung und Grundbuchkosten.

(2) CA Immo überträgt demnach an Berlin die folgenden in dem Lageplan in **Anlage 6** dargestellten Grundstücksflächen:

a) zukünftiger Stadtplatz (im Rahmenvertrag als „Stadthafenplatz" bezeichnet),
b) zukünftige Uferpromenade entlang des Berlin-Spandauer Schifffahrtskanals,
c) Döberitzer Grünzug östlich der Heidestraße,
d) zukünftiger Uferpark südlich der Sellerstraße einschließlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nördlich der Baufelder WA1 und MI1, jedoch ohne die Fläche des Regenrückhaltebeckens,
e) Teil einer Straßenverkehrsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-62a sowie
f) Teil einer öffentlichen Parkanlage und eines Fußgänger- und Radfahrerbereichs im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-62a westlich des MI 4.2.

Die Übertragung der Grundstücksflächen für die Erschließungsstraßen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-62b (Planstraßen 1.1-1.3 und 2.1-2.3) ist in dem bereits abgeschlossenen Erschließungsvertrag geregelt.

(3) Die gemäß dem vorstehenden Absatz 2 an Berlin zu übertragenden Grundstücksflächen werden in diesem Vertrag auch „Übertragungsflächen" genannt. Die genaue Größe der zu übertragenden Flächen ist durch Vermessung festzustellen. Das Nähere werden CA Immo und das Bezirksamt Mitte von Berlin in einem gesonderten Grundstücksübertragungsvertrag regeln. Die Übertragung er-

folgt jeweils zu dem im Bebauungsplan 1-62b bzw. 1-62a vorgesehenen Nutzungszweck.

(4) Bei den Übertragungsflächen – mit Ausnahme der Straßenverkehrsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-62a – handelt es sich um zukünftige öffentliche Flächen, deren Planung und Herstellung Berlin teilweise auf Grundlage der vorläufigen Förderzusage vom 29.01.2013 mit Fördermitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Regionalen Wirtschaftsstruktur" (GRW-Mittel; z. Zt. einschlägig Teil II B.3.2.6 des 36. Koordinierungsrahmens der Gemeinschaftsaufgabe, Beschluss vom 06.08.2009) beabsichtigt (vgl. jedoch zur Herstellung des Stadtplatzes die Regelung in § 5 Abs. 2).

(5) Den Vertragsparteien ist bekannt, dass das Vertragsgebiet früher vollständig für Bahnzwecke genutzt wurde und deshalb als planfestgestellt galt. Die Freistellung von dieser ursprünglichen Widmung ist durch Bescheide vom 01.03.2008 (ehemaliges Flurstück 205) und 30.07.2008 (ehemaliges Flurstück 204) erfolgt. Die Grundstücksflächen im Bereich des zukünftigen Uferparks südlich der Sellerstraße sind zum 10. Juli 2012 nur teilweise freigestellt worden. Hinsichtlich des dort befindlichen Rückhaltebeckens einschließlich der unterirdischen Zuleitungen hierzu (ehemaliges Flurstück 275, jetzt 310) ist bisher keine Freistellung erfolgt und kann voraussichtlich auch zukünftig aufgrund der bestehenden Betriebsnotwendigkeit der Anlagen nicht erfolgen.

(6) Die im Eigentum der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung stehenden Flächen, die für eine Nutzung als zukünftig öffentliche Fläche benötigt werden, werden von Berlin angekauft. Zuvor wird eine Bauerlaubnisvereinbarung zwischen Berlin und der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung abgeschlossen. CA Immo stellt Berlin von den Grunderwerbskosten nach den Regelungen der Ziffern 8.4 i.V.m. 7.4 des Rahmenvertrages frei.

(7) Bezüglich der Grundstücksflächen um den sog. Nordhafenspeicher bleibt es bei der Regelung in Ziff. 8.5 des Rahmenvertrages. Zusätzlich verpflichtet sich CA Immo die im Bebauungsplan 1-62b mit einem Geh- und Radfahrrecht belastete Fläche „G1" um das Speichergebäude durchgehend in einer Mindestbreite von 3 m, in Anpassung an die nördlich und südlich angrenzende Uferpromenade in Ab-

stimmung mit Berlin innerhalb von 6 Monaten nach Fertigstellung der angrenzenden Uferpromenade herzustellen und für die öffentliche Nutzung als Geh- und Radfahrweg freizugeben. Sollten die Bauarbeiten am Speichergebäude zu diesem Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen sein, ist CA Immo berechtigt, diese Geh- und Radfahrflächen zunächst als Provisorium herzustellen. Die endgültige Herstellung erfolgt innerhalb von 6 Monaten nach Fertigstellung des Speichergebäudes, spätestens jedoch ein Jahr nach Fertigstellung der angrenzenden Neubauten des WA 1 und MI 4 (ohne Speichergebäude). Die Verkehrssicherungspflicht und die Unterhaltungsverpflichtung für die in Satz 2 genannten Geh- und Radfahrfläche verbleiben bei CA Immo. CA Immo verpflichtet sich, nach Freigabe der öffentlichen Nutzung eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Landes Berlin in das Grundbuch eintragen zu lassen, wonach die Öffentlichkeit berechtigt ist, eine durchgehende, mindestens 3 m breite Fläche zum Gehen und zum Radfahren zu nutzen. Die Materialität des Weges und die Beleuchtung sind mit Berlin (SenStadtUm) abzustimmen.

(8) CA Immo verpflichtet sich, auf Flächen des Vertragsgebiets, die nach dem Bebauungsplan mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belasten sind, entschädigungslos Dienstbarkeiten und Baulasten zugunsten des im Bebauungsplan genannten Personenkreises einzuräumen. Die Kosten der Eintragung trägt CA Immo. Die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht bleibt - von verlegten Leitungen abgesehen - bei dem jeweiligen Grundstückseigentümer. Das Nähere wird in dem noch abzuschließenden Grundstücksübertragungsvertrag geregelt.

(9) Die Nutzung der Uferpromenade für Feuerwehraufstellflächen oder -zufahrten setzt das Vorliegen eines Standsicherheitsnachweises für die Fläche voraus und ist nur im Einvernehmen mit Berlin ausnahmsweise zulässig. Die Nutzung bedarf der schriftlichen Zustimmung durch das Bezirksamt Mitte.

§ 4 Ordnungsmaßnahmen

(1) CA Immo ist für erforderliche Baufeldfreimachungsmaßnahmen auf ihren Grundstücksflächen verantwortlich. Die Baufeldfreimachungsmaßnahmen im Bereich der GRW-Maßnahmen (vgl. § 5 Abs. 2) sind spätestens bis Juli 2015 durchzu-

führen, soweit dies im Hinblick auf den Stand der Durchführung von Maßnahmen durch die BWB und Berlin in diesem Bereich erforderlich ist. Es ist Aufgabe der CA Immo, sich mit den BWB und Berlin abzustimmen.

(2) Im Vertragsgebiet ist mit einer Belastung der Böden mit schädlichen Bodenveränderungen oder Kampfmitteln zu rechnen. Teilflächen des Vertragsgebiets sind als Verdachtsflächen im Altlastenkataster aufgeführt. CA Immo hat für die Grundstücksflächen im Vertragsgebiet in Abstimmung mit Berlin (Bezirksamt Mitte, Umwelt- und Naturschutzamt) den Umfang der Boden- und Grundwasserbelastungen und nutzungsbezogen erforderliche Maßnahmen gutachterlich ermitteln lassen. Zusätzlich ist Anfang Mai 2013 im Bereich der Flurstücke 300, 301 und 288 ein erheblicher Grundwasserschaden mit leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) festgestellt worden. CA Immo verpflichtet sich gegenüber Berlin, diesen Schaden weiter zu erkunden, um eine Gefährdungsabschätzung für das Grundwasser und nachfolgende Nutzungen zu ermöglichen. Sie wird im Übrigen die festgestellten Boden- und Grundwasserkontaminationen nach Maßgabe der zuständigen Stelle (Bezirksamt Mitte, Umwelt- und Naturschutzamt) sanieren und – sofern nicht bereits erfolgt – mit dieser vor Festsetzung des Bebauungsplans 1-62b oder (im Falle einer vorher beantragten Baugenehmigung) vor Planreifeerklärung entsprechende Sanierungsverträge oder nach deren Maßgabe anderweitige Vereinbarungen abschließen. In diesen Verträgen sind insbesondere die Sanierung der Boden- und Grundwasserkontaminationen wegen des CKW-Schadens im Bereich der Flurstücke 300, 301 und 288 zu regeln, soweit die zuständige Stelle (Bezirksamt Mitte, Umwelt- und Naturschutzamt) nicht einem anderen Verfahren zustimmt. CA Immo ist bekannt, dass mit der Realisierung von Bauvorhaben erst begonnen werden darf, wenn in Abstimmung mit der zuständigen Stelle sichergestellt ist, dass die Sanierung der jeweiligen Flächen in dem für die vorgesehene zukünftige Nutzung erforderlichen Umfang bis zur Aufnahme der plangemäßen Nutzung durchgeführt wurde und dass die Sanierungsmaßnahmen durch die Bauarbeiten nicht behindert oder verzögert werden.

Bei Realisierung der festgesetzten Nutzungen ist sicherzustellen, dass im Oberboden der unversiegelten Freiflächen die Prüfwerte für Nutzungen nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) eingehalten wer-

den. Regelmäßig darf der Boden den Zuordnungswert Z. 1.2 der Technischen Richtlinie Boden (TR Boden) der Landesarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) nicht überschreiten. Dies ist für die in der BBodSchV vorgesehenen Mächtigkeit der Oberbodenschicht durch Analytik des aufgebrachten oder vorhandenen Bodens nachzuweisen.

Hinsichtlich der Erschließungsflächen gelten – soweit die vorstehenden Absätze keine spezielleren Regelungen enthalten – die Vereinbarungen in 11.3 des Rahmenvertrages und Teil A § 2 sowie Teil B § 5 des Erschließungsvertrages vom 31.07.2013 unverändert fort.

Sobald für die Flächen der vorhabenbezogenen Bebauungspläne 1-92 VE und 1-93 VE Durchführungsverträge abgeschlossen wurden, gelten vorrangig die dort geregelten Verpflichtungen zur Erkundung und Beseitigung von schädlichen Bodenveränderungen.

(3) CA Immo verpflichtet sich, durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, X OA ordnungsrechtlich prüfen zu lassen, ob sich für das Grundstück ein konkreter Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln ergibt. Wird ein konkreter Verdacht oder eine konkrete Gefahr festgestellt, lässt CA Immo den Umfang der erforderlichen Maßnahmen unverzüglich gutachterlich ermitteln und in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, X OA, die Beseitigung im gutachterlich festgestellten Umfang durchführen. Die erforderlichen Maßnahmen müssen geeignet sein, das von Kampfmitteln ausgehende Restrisiko deutlich zu minimieren. Sollte CA Immo nachweisen, dass Berlin oder der Bund rechtlich zur Beseitigung oder deren Kostentragung verpflichtet sind, werden sich die Vertragsparteien über die Durchführung und die Kostentragung erneut verständigen.

(4) Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen ausgehoben wird, ist - soweit möglich - in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

§ 5 Öffentliche Erschließung und Grünflächen

(1) Das Vertragsgebiet wird durch die Heide- und die Invalidenstraße erschlossen. Die im Bebauungsplan 1-62b als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten inneren Erschließungsstraßen (Planstraßen 1.1. bis 1.3 und 2.1 bis 2.3) werden von CA Immo erstmalig hergestellt. Hierzu haben die Vertragsparteien am 31.07.2013 einen Erschließungsvertrag abgeschlossen.

Zusätzlich zu dem Erschließungsvertrag vereinbaren die Vertragsparteien folgendes: Berlin (BA Mitte, SGA) wird für die Überwachung der Erschließungsarbeiten und die Vorbereitung und Durchführung der Abnahmen ein Ingenieurbüro beauftragen. CA Immo verpflichtet sich, die Kosten dieses Ingenieursbüros gemäß HOAI zu tragen und die Rechnungen des Ingenieurbüros nach Freigabe durch Berlin und Zugang einer entsprechenden Rechnung innerhalb von 4 Wochen auszugleichen.

(2) Die im Bebauungsplan 1-62b als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" bzw. „öffentliche Grünfläche" festgesetzten Flächen (zukünftige Uferpromenade entlang des Berlin-Spandauer Schifffahrtskanals, Döberitzer Grünzug östlich der Heidestraße sowie zukünftiger Uferpark [Nordhafenpark] südlich der Sellerstraße) und die beiden Brücken über den Schifffahrtskanal (im Folgenden „GRW-Maßnahmen") werden von Berlin geplant und hergestellt. Das gilt nicht für den Stadtplatz (vgl. hierzu nachfolgend Absatz 3). Hinsichtlich der Kostentragung haben die Vertragsparteien und die DB Netz AG am 23.01.2014 auf der Grundlage der Ziffer 8.3 des städtebaulichen Rahmenvertrages die 2. Änderungsvereinbarung betreffend die GRW-Förderung abgeschlossen.

(3) Die im Bebauungsplan 1-62b als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" festgesetze Fläche des Stadtplatzes soll von Berlin hergestellt werden. Fragen der Gestaltung des Platzes, der zu erwartenden Herstellungs- und Unterhaltungskosten, einer eventuellen öffentlichen Förderung mit Mitteln der GRW und des Stadtumbauprogramms sowie einer Beteiligung der CA Immo an den Kosten sind derzeit noch offen. Eine verbindliche Finanzierungsregelung hierzu wird in einem separaten Vertrag nach Vorlage eines Gestaltungskonzeptes und Sicherung der anteiligen Finanzierung geschlossen werden.

(4) In dem von Berlin zu planenden und herzustellenden Uferpark (Nordhafenpark) südlich der Sellerstraße ist der aus dem Bebauungsplan 1-62b resultierende ursächliche Bedarf für einen Kinderspielplatz mit einer Größe von ca. 3.300 m² (Nettospielfläche) zu realisieren. Berlin wird den Kinderspielplatz im Zuge der Herstellung des Uferparks planen und errichten. CA Immo übernimmt die Planungs- und Herstellungskosten gemäß Ziff. 12.3 des Rahmenvertrages mit einen Betrag von insgesamt bis zu 600.000,00 € (brutto, einschließlich Kletterhilfen). Dieser Betrag erhöht sich im Falle der Herstellung von Schallschutzmaßnahmen um höchstens bis zu 157.000,00 € (brutto). Berlin ist verpflichtet, die voraussichtlich benötigten Beträge jeweils 3 Monate zuvor anzukündigen. Danach ist Berlin berechtigt, jeweils vor der Vergabe von Planungs- und Herstellungsleistungen die jeweils dafür benötigten Beträge von CA Immo anzufordern, Beträge für Herstellungsleistungen jedoch nicht vor dem 01.01.2015. CA Immo ist zur Zahlung innerhalb eines Monats nach der Anforderung verpflichtet. Nach Abschluss der Maßnahme ist Berlin zur Abrechnung verpflichtet. Über- oder Unterzahlungen sind auszugleichen.

(5) Die im nördlichen Abschnitt des Bebauungsplangebiets 1–62a gelegenen Grundstücksflächen der CA Immo werden durch Herstellung der Planstraße 1 von der DB Netz AG erschlossen. CA Immo stimmt allen erforderlichen Erschließungsmaßnahmen durch die DB Netz AG zu. Das Nähere hierzu wird vertraglich zwischen CA Immo und der DB Netz AG geregelt.

(6) CA Immo verpflichtet sich, die in Ihrem Eigentum stehenden Flächen des Fußgänger- und Radfahrerbereichs im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-62a westlich des MI 4.2 herzustellen. Zur Sicherstellung der Einheitlichkeit der Gestaltung ist CA Immo verpflichtet, die Qualität und die Materialität mit Berlin und der DB Netz AG, die den nördlich angrenzenden Teil des Fußgänger-und Radfahrerbereichs herzustellen hat, abzustimmen, sofern die DB Netz AG ebenfalls zur Abstimmung mit Berlin und CA Immo verpflichtet ist. Der Bereich ist innerhalb eines Jahres, nachdem die dortige planfestgestellte temporäre Baustelleneinrichtungsfläche freigegeben wurde, herzustellen.

(7) Der Bereich um das Regenrückhaltebecken im Uferpark (Nordhafenpark), der planfestgestellt ist und nicht an Berlin übertragen wird, soll begrünt werden. Dazu wird Berlin eine Vereinbarung mit dem Eigentümer schließen. CA Immo verpflichtet sich, sich an den dafür entstehenden Kosten mit einem Anteil von 61 % der Kosten, höchstens jedoch mit 80.974,15 € (brutto), zu beteiligen. Der Betrag wird auf Anforderung Berlins fällig, jedoch nicht vor Inkrafttreten des Bebauungsplans 1-62b. Nach Abschluss der Maßnahme ist Berlin zur Abrechnung verpflichtet. Über- oder Unterzahlungen sind auszugleichen.

§ 6 Maßnahmen nach Naturschutzrecht

(1) Für die Realisierung der nach dem Bebauungsplan zulässigen Bebauung ist kein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft zu leisten, weil Eingriffe weitgehend bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Allerdings sind bei der Durchführung von Baumaßnahmen die Festsetzungen des Bebauungsplans über durchzuführende Begrünungsmaßnahmen (textl. Festsetzungen Nr. 19, 20, 21) zu beachten und entsprechende Maßnahmen durchzuführen.

Hinsichtlich des Artenschutzes und des Baumschutzes sind die nachfolgenden Regelungen zu beachten.

(2) Bei der Durchführung von Maßnahmen im Vertragsgebiet ist CA Immo verpflichtet, die Vorschriften zum allgemeinen und besonderen Artenschutz gemäß §§ 39, 40, 44 und 45 des BNatSchG zu beachten und sich mit der unteren und oberen Naturschutzbehörde abzustimmen. Über erforderliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG und Befreiungen gemäß § 67 BNatSchG entscheidet gemäß § 3 NatSchG Berlin die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt.

Im Hinblick auf den europäischen Vogelschutz (Vogelschutz-RL) verpflichtet sich CA Immo insbesondere

a) im Hinblick auf an Gebäuden brütende Vögel vor Beginn von Maßnahmen im Vertragsgebiet eine Konzeption für die Durchführung vorgezogener

Ausgleichsmaßnahmen als Voraussetzung für die Zulässigkeit der Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu erarbeiten und mit Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt Mitte, abzustimmen und

b) gemäß der vorstehend genannten Konzeption Fledermauskästen und sonstige Nisthilfen an zu erhaltenden Bestandsgebäuden und Neubauten im Plangebiet herzustellen.

Das Recht Berlins auf gesetzlicher Grundlage weitere Maßnahmen zu fordern, bleibt unberührt.

(3) Für die Beseitigung oder sonstige Beeinträchtigungen von Bäumen gelten die Vorschriften der Baumschutzverordnung des Landes Berlin. Danach kann die Herstellung von Ersatzpflanzungen oder die Zahlung einer Ausgleichsabgabe angeordnet werden.

§ 7 Architektur, Nutzung und Gestaltung privater Freiflächen

(1) Die Verpflichtungen gemäß § 5.4 des Rahmenvertrages über konkurrierende qualitätssichernde Verfahren zur städtebaulichen Einordnung und architektonischen Gestaltung bleiben unverändert. Soweit konkurrierende qualitätssichernde Verfahren durchgeführt wurden, ist CA Immo verpflichtet, bei der Errichtung von Gebäuden die Umsetzung der in Abstimmung mit Berlin gefundenen Ergebnisse dieser Wettbewerbsverfahren oder sonstiger mit Berlin abgestimmter Gestaltungsvorgaben sicherzustellen.

(2) CA Immo ist verpflichtet sicherzustellen, dass die in **Anlage 7a** gekennzeichneten privaten Freiflächen, die an öffentliche Flächen angrenzen, unter Beachtung der in der **Anlage 7b und 7c** näher beschriebenen Vorgaben in Abstimmung mit Berlin (SenStadtUm) gestaltet werden.

(3) Für die Randbereiche des „Stadtplatzes", die in einer Tiefe von fünf Metern im Eigentum der CA Immo verbleiben, verpflichtet sich die CA Immo zur Herstellung dieser Flächen spätestens sechs Monate nach Herstellung der Platzfläche. Die

Gestaltung und Materialität der Flächen ist auf der Grundlage eines Gesamtgestaltungskonzepts des Büros Relais Landschaftsarchitekten für den Stadtplatz mit Berlin (SenStadtUm) abzustimmen.

Die Flächen dürfen nicht in ihrer Zugänglichkeit eingeschränkt werden. Für den Fall, dass CA Immo die in dem vorstehenden Satz 1 vereinbarte Herstellungsfrist trotz Nachfristsetzung von drei Monaten nicht einhält, gestattet sie Berlin die Durchführung der vorstehenden Maßnahmen auf Kosten der CA Immo. CA Immo ist verpflichtet, die vorstehend genannten Randbereiche des „Stadtplatzes" dauernd zu unterhalten und hierbei den Umfang sowie die Nutzungen mit Berlin (SenStadtUm) einvernehmlich abzustimmen.

(4) CA Immo verpflichtet sich sicherzustellen, dass die Erdgeschosse (unterstes Vollgeschoss) in den in **Anlage 8** durch rote Einfärbung gekennzeichneten Bereichen so geplant werden, dass jeweils die Oberkante des Fertigfußbodens auf der Höhe des angrenzenden Gehwegs liegt und dass sie – mit Ausnahme der Nebenräume, wie Treppenhauszugänge, Kinderwagen-, Fahrrad- und Müllräume, deren Anteil maximal 40% betragen darf - für Gastronomie, ladenbezogene Dienstleistungen oder Einzelhandel genutzt werden können. Abweichungen hiervon bedürfen der Zustimmung Berlins (SenStadtUm).

(5) CA Immo verpflichtet sich sicherzustellen, dass alle Gebäude des Vertragsgebiets, die an der Heidestraße liegen, so errichtet werden, dass jeweils die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses auf der Höhe des angrenzenden Gehwegs und die Oberkante des Fußbodens des 2. Geschosses mindestens 4,50 m (MK1: 4,00 m) über diesem Niveau liegt. Abweichungen hiervon bedürfen der Zustimmung Berlins (SenStadtUm).

(6) CA Immo verpflichtet sich sicherzustellen, dass bei der Bebauung der Baublöcke, bei denen die Immissionen von der Heidestraße die Orientierungswerte der DIN 18 005 überschreiten, die erforderliche Schallschutzwirkung im Blockinnenbereich durch eine geschlossene Blockrandbebauung erreicht wird, bevor die an den Blockinnenbereich angrenzenden Wohnungen genutzt werden. In begründeten Einzelfällen kann der im allgemeinen Wohngebiet erforderliche Schallschutz in Abstimmung mit Berlin temporär auch durch andere Maßnahmen gewährleis-

tet werden, deren ausreichende Schallschutzwirkung im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist.

(7) CA Immo wird sich bemühen, die Ergebnisse des durchgeführten Gutachterverfahrens Freiflächengestaltung im Umfeld des Hamburger Bahnhofs, ehemals Kunstcampus, in Abstimmung mit Berlin umzusetzen oder umsetzen zu lassen. CA Immo verpflichtet sich sicherzustellen, dass im Mischgebietsteil MI 6 im Bereich der im Bebauungsplan als G5 und G6 festgesetzten Flächen nicht mehr als insgesamt 12 oberirdische Stellplätze errichtet werden.

(8) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass ein erheblicher Mangel im Sinne des § 70 Abs. 1 BauOBln vorliegt, wenn Inhalte eines Bau- oder Vorbescheidsantrags im Vertragsgebiet den vorstehend in den Absätzen 1 - 6 genannten Vereinbarungen dieses Vertrages widersprechen, soweit Berlin den Abweichungen nicht zugestimmt hat. CA Immo stimmt zu, dass die vorstehende Regelung auch Anwendung findet auf Bauvorhaben nach § 63 BauOBln. CA Immo verzichtet für sich und ihre Rechtsnachfolger auf die Einlegung von Rechtsmitteln gegen die Zurückweisung des Bau- oder Vorbescheidsantrags aus den vorgenannten Gründen. Berlin kann von CA Immo verlangen es zu unterlassen, einen Bau- oder Vorbescheidsantrag zu stellen, der den in den Absätzen 1 – 6 getroffenen Vereinbarungen widerspricht, soweit Berlin den Abweichungen nicht zugestimmt hat. Entsprechendes gilt, wenn CA Immo ein von der Genehmigung freigestelltes Vorhaben errichtet, das den in den Absätzen 1 - 6 getroffenen Vereinbarungen widerspricht, soweit Berlin den Abweichungen nicht zugestimmt hat. Die vorstehenden Unterlassungsansprüche kann Berlin auch gegenüber den Rechtsnachfolgern der CA Immo geltend machen.

§ 8 Soziale Infrastrukturmaßnahmen / Wohnfolgeeinrichtungen

(1) Berlin entstehen als Folge der Baumaßnahmen im Vertragsgebiet und des dadurch zu erwartenden Anstiegs der Wohnbevölkerung Kosten für die Schaffung oder Erweiterung der sozialen Einrichtungen. Nach vorliegenden Schätzungen ist auf den Flächen des Vertragsgebiets einschließlich der Baugrundstücke der CA Immo im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-62a mit der Errichtung von ca.

1.827 Wohnungen zu rechnen. Dies wird nach derzeitigem Kenntnisstand den Bedarf für folgende soziale Einrichtungen auslösen:

- 219 Grundschulplätze
- 164 Kita-Plätze.

Der vorstehende ursächliche Bedarf an sozialen Einrichtungen kann nach Aussagen des Bezirks nicht durch vorhandene Einrichtungen im Vertragsgebiet oder dessen unmittelbarem Umfeld gedeckt werden. Der Nachweis, dass der Bedarf an Schulplätzen nicht oder nicht vollständig mit vorhandenen Einrichtungen gedeckt werden kann, ist vom Bezirk baldmöglichst, spätestens vor der Beschlussfassung des Abgeordnetenhauses über den Bebauungsplan, zu erbringen. CA Immo wird innerhalb von zwei Monaten nach Zugang des Nachweises erklären, ob der Nachweis akzeptiert wird.

(2) CA Immo ist zur Zahlung eines Folgekostenzuschusses für die Errichtung von Grundschulplätzen, die infolge des Vorhabens hergestellt werden müssen, in Höhe von maximal 37.000 € pro Schulplatz, insgesamt also von maximal 8.103.000 € verpflichtet. Voraussetzung hierfür ist zum einen der Nachweis gemäß vorstehend Absatz 1 Satz 5 und zum anderen der Nachweis, in welcher Höhe für Berlin tatsächlich Kosten für die Herstellung von Schulplätzen, die das Vertragsgebiet versorgen, entstanden sind. Für den Fall, dass in dem Zeitraum zwischen dem Abschluss dieses Vertrages und dem Beginn der baulichen Herstellung von Schulplätzen der Baupreisindex des statistischen Bundesamts für Bürogebäude um mehr als 5 % gestiegen oder gefallen ist, ist der Höchstsatz von 37.000 € pro Schulplatz dementsprechend angemessen anzupassen.

Berlin hat spätestens innerhalb eines Jahres nach der Anzeige der CA Immo über die Fertigstellung der ersten 110 Wohnungen im Vertragsgebiet eine Entwurfsplanung mit Kostenberechnung für die von Berlin geplante Baumaßnahme zur Deckung des Bedarfs vorzulegen, einschließlich einer vom Bezirksamt beschlossenen Aufstellung darüber, wie viele der mit der Baumaßnahme hergestellten Schulplätze der Deckung des Bedarfs aus dem Vertragsgebiet zugeordnet werden. CA Immo ist verpflichtet, innerhalb von 3 Monaten nach Vorlage der Entwurfsplanung mit Kostenberechnung und Platzzuordnung den auf das Ver-

tragsgebiet entfallenden berechneten Kostenanteil als Vorauszahlung an Berlin zu leisten, jedoch begrenzt auf höchstens 219 Grundschulplätze und höchstens 37.000 € pro Schulplatz. Die Vorauszahlung ist auch dann zu leisten, wenn zu diesem Zeitpunkt noch keine Wohnungen im Vertragsgebiet errichtet worden sind.

Berlin ist verpflichtet, die geplante Schulbaumaßnahme spätestens innerhalb von vier Jahren nach Vorlage der Entwurfsplanung fertig zu stellen, wird sich jedoch bemühen, die Schulplätze bereits bis zum Jahr 2017 bereitzustellen. Innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Schulbaumaßnahme hat Berlin die tatsächlich entstandenen Kosten abzurechnen. Über- und Unterzahlungen sind auszugleichen, begrenzt durch den vorstehend in Satz 1 genannten Höchstsatz pro Schulplatz, ggf angepasst gemäß der Regelung in Satz 3.

Wird die Frist zur Vorlage der Entwurfsplanung mit Kostenberechnung und Platzzuordnung gemäß Satz 4 überschritten, entfällt die Zahlungsverpflichtung der CA Immo. Wird die Schulbaumaßnahme nicht innerhalb von vier Jahren nach Vorlage der Entwurfsplanung fertig gestellt und ist dies von Berlin zu vertreten, so sind die vorausgezahlten Kostenanteile an CA Immo zurückzuzahlen.

(3) Zur Deckung des unter Abs. 1 genannten Bedarfs an 164 Kitaplätzen wird CA Immo im Vertragsgebiet auf eigene Kosten mindestens zwei Kindertagesstätten mit insgesamt 164 Plätzen einschließlich der für die Einrichtung erforderlichen Erschließung und Außenanlagen planen, herstellen und nach Fertigstellung dauerhaft durch einen Träger betreiben lassen, dessen Beauftragung Berlin (Bezirksamt Mitte von Berlin) zugestimmt hat. CA Immo verpflichtet sich, die Planung und die Qualitätsstandards der Einrichtungen mit der die Betriebserlaubnis erteilenden Stelle bei der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft abzustimmen. Die Bauplanungen für die für die Kindertagesstätten zu nutzenden Räumlichkeiten und für die erforderlichen Freiflächen sind mit dem Träger abzustimmen und der vorstehend genannten Stelle bei der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft zur Zustimmung vorzulegen. Der Betrieb der ersten Kindertagesstätten ist spätestens innerhalb von sechs Monaten nach der Fertigstellung von 200 Wohnungen, der Betrieb einer zweiten Kindertagesstätte innerhalb eines Monats nach der Fertigstellung von 1.100 Wohnungen, der

Betrieb der ggf. weiteren erforderlichen Kindertagesstätten innerhalb von 6 Monaten nach der Fertigstellung von 1750 Wohnungen im Vertragsgebiet aufzunehmen und dauerhaft aufrechtzuerhalten. CA Immo ist verpflichtet dem jeweiligen Träger die Nutzung der Kitas für eine Nettokaltmiete von max. 6 €/m² zu überlassen. Der Träger hat weiterhin die bauliche Unterhaltung und die Betriebskosten der Immobilie wie ein Eigentümer zu leisten. Angemessene Mieterhöhungen im Verhältnis zur Steigerung der Lebenshaltungskosten sind zulässig. Über die Nutzung ist ein schriftlicher Vertrag zwischen Eigentümer und Träger zu schließen und Berlin vorzulegen. Die Laufzeit darf 10 Jahre nicht unterschreiten.

Zur Sicherung der dauernden Nutzung von Räumen und Freiflächen für die Kindertagesstätten stellt CA Immo sicher, dass der jeweilige Eigentümer des Grundstücks, auf dem eine Kindertagesstätte errichtet wird, spätestens innerhalb eines Monats nach Baubeginn auf dem Grundstück in dem Grundbuch des jeweils betroffenen Grundstücks eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Landes Berlin sowie eine Baulast in das Baulastenverzeichnis eintragen lässt mit dem Inhalt, dass es dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks untersagt ist, die Nutzung der für die Kita genutzten Flächen ohne Zustimmung des Landes Berlin (Bezirksamt Mitte von Berlin) zu ändern.

§ 9 Sicherheitsleistungen

(1) Zur Sicherung der sich aus den §§ 3, 5 und 8 ergebenden Verpflichtungen wird CA Immo Berlin unbefristete, selbstschuldnerische Bürgschaften einer der deutschen Bankenaufsicht unterliegenden Bank oder Kreditversicherung in folgender Höhe übergeben:

a)	Leistungen nach § 3 Abs. 7 (Geh- und Radweg Speichergeb.)	26,5 Tsd. EUR
b)	Leistungen nach § 5 Abs. 4 (Spielplatz)	757 Tsd. EUR
c)	Leistungen nach § 8 Abs. 2 (Grundschulplätze)	8.103 Tsd. EUR
d)	Leistungen nach § 8 Abs. 3 (Kitaplätze)	4.100 Tsd. EUR
e)	Leistungen nach § 7 Abs. 3 (Stadtplatz)	275 Tsd. EUR

Die Bürgschaften sind vor dem Beschluss des Abgeordnetenhauses über den Bebauungsplan 1-62b zu übergeben. Die Bürgschaften werden durch Berlin entsprechend den Leistungen der CA Immo wie folgt freigegeben:

Bürgschaft lit. a):	nach Herstellung und Freigabe der öffentlichen Nutzung,
Bürgschaft lit. b):	entsprechend den geleisteten Zahlungen,
Bürgschaft lit. c):	entsprechend den geleisteten Zahlungen,
Bürgschaft lit. d):	jeweils 12.500 € pro Kitaplatz nach dem Nachweis über die Inbetriebnahme einer Kita mit der entsprechenden Zahl der Plätze und 12.500 € pro Kitaplatz nach dem Nachweis der Eintragung der erstrangigen Dienstbarkeit und der Baulast für diese Kita,
Bürgschaft lit. e):	nach Herstellung und Freigabe der öffentlichen Nutzung.

(2) Die Bürgschaftsurkunden müssen den Verzicht des Bürgen auf die Einreden der Anfechtung, Aufrechnung und Vorausklage gem. §§ 770, 771 BGB und auf die Hinterlegung sowie die Verpflichtung der Zahlung auf erstes Anfordern enthalten. CA Immo ist berechtigt, die Bürgschaftsurkunden jederzeit durch Übergabe von den vorstehenden Anforderungen entsprechende neue Bürgschaften auszutauschen Zug um Zug gegen Rückgabe der bestehenden Bürgschaften.

(3) Die Kosten für die Beibringung der Bürgschaften und sämtliche damit verbundenen Kosten trägt CA Immo.

§ 10 Allgemeine Pflichten der Vertragsparteien, Rahmenvertrag

(1) Die Vertragsparteien sind verpflichtet, die nach diesem Vertrag übernommenen Aufgaben in gegenseitiger Abstimmung durchzuführen.

(2) Hinsichtlich der Rechtsnachfolger im Falle der Veräußerung von Grundstücken im Vertragsgebiet sind die Regelungen in § 16 des Rahmenvertrages entsprechend anzuwenden. Dies gilt auch für die Grundstücke im Vertragsgebiet, die CA Immo bereits an Dritte veräußert hat (vgl. Vorbemerkung sowie Ziffer 16.4, 3. Absatz des städtebaulichen Rahmenvertrages). Zusätzlich wird vereinbart, dass

Berlin die Zustimmung zur Übertragung von Rechten und Pflichten aus dem städtebaulichen Vertrag nur erteilen wird, wenn der Rechtsnachfolger auch Ansprüche Berlins aus dem städtebaulichen Vertrag gegen sich schriftlich gegenüber Berlin – ggf. in einem echten Vertrag zu Gunsten Dritter - anerkannt hat.

(3) Unberührt von den Regelungen dieses Vertrages bleiben die Verpflichtungen gemäß Ziffer 7.4 (Erwerb von Flächen Dritter für den Ausbau der Heidestraße) und Ziffer 8.4, 2. Unterabsatz (Erwerb von Flächen des Wasser- und Schifffahrtsamts) des Rahmenvertrages, soweit diese Verpflichtungen noch nicht erfüllt sind.

§ 11 Anpassung, Kündigung und Rücktritt

(1) Der Vertrag kann von den Vertragsparteien nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Die Anpassungs- und Kündigungsgründe gem. § 60 VwVfG bleiben unberührt.

(2) Berlin kann den Vertrag auch kündigen, wenn CA Immo Pflichten in den vereinbarten Fristen trotz Mahnung und Setzen einer Nachfrist mit Ablehnungsandrohung von drei Monaten nicht einhält und sie die Nichteinhaltung zu vertreten hat oder wenn CA Immo ihre Zahlungen endgültig einstellt oder über ihr Vermögen ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens zugelassen wurde. Liegen die Kündigungsvoraussetzungen nur für Teile des Vertragsgebiets vor, so wird Berlin den Vertrag nur insoweit kündigen, als die Fortsetzung des Vertrages für die restlichen Bereiche möglich und zumutbar ist.

(3) Der Vertrag verpflichtet Berlin nicht zu einer bestimmten Planung. Deshalb werden sich die Vertragsparteien im Falle wesentlicher Abweichungen des künftigen Bebauungsplans gegenüber dem in diesem Vertrag angenommenen Nutzungskonzept um eine einvernehmliche und interessengerechte Anpassungslösung bemühen. Die Vertragsparteien werden in diesem Falle jeder zumutbaren Vertragsanpassung zustimmen.

(4) Sollte der Bebauungsplan 1-62b nicht oder verspätet beschlossen oder rechtswirksam werden, sind Schadensersatz- oder Entschädigungsansprüche von CA Immo gegen Berlin ausgeschlossen. CA Immo stehen folgende Rücktrittsrechte von diesem Vertrag zu:

1. CA Immo steht ein Rücktrittsrecht zu, wenn der Bebauungsplan 1-62b nicht innerhalb von 24 Monaten nach Abschluss dieses Vertrages vom Senat als Rechtsverordnung beschlossen wurde und das Abgeordnetenhaus zugestimmt hat. Berlin wird CA Immo unverzüglich über die Zustimmung unterrichten. Das Rücktrittsrecht erlischt, wenn es nicht innerhalb von zwei Monaten nach Fristablauf ausgeübt worden ist. Für den Fall, dass es aus städtebaulichen Gründen erforderlich wird, den Geltungsbereich des Plangebiets aufzuteilen, gilt die in Satz 1 genannte Frist ab dem Beschluss über die Teilung des Bebauungsplans. Das Rücktrittsrecht gilt im Falle der Teilung des Bebauungsplans nicht für Vertragsflächen, für die vor Ablauf der Frist ein Teilbebauungsplan beschlossen wurde. Das Rücktrittsrecht gilt ebenfalls nicht für Flächen des Vertragsgebiets, für die ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingeleitet oder abgeschlossen wurde. Soweit der Rücktritt für Teile des Vertragsgebiets erklärt wird, ist dieser Vertrag gemäß § 60 VwVfG anzupassen.

2. CA Immo steht darüber hinaus ein Rücktrittsrecht von diesem Vertrag zu, wenn der zur Beschlussfassung bestimmte Bebauungsplanentwurf 1-62b oder ein Teilbebauungsplan, von dem als **Anlage 3** beigefügten Bebauungsplanentwurf abweicht, indem er eine nach Art oder Maß insgesamt wesentlich geringer wertige Nutzung als der Entwurf festsetzt, ohne dass dies durch ein beabsichtigtes oder beantragtes Vorhaben der CA Immo oder des jeweiligen Vorhabenträgers veranlasst wurde. Dieses Rücktrittsrecht erlischt, wenn CA Immo es nicht innerhalb von zwei Wochen nach der Übersendung des Bebauungsplanentwurfs schriftlich ausübt. Berlin ist verpflichtet, CA Immo den zur Beschlussfassung bestimmten Bebauungsplanentwurf spätestens 4 Wochen vor der vorgesehenen Beschlussfassung zuzusenden. Das vorstehende Rücktrittsrecht gilt im Falle der Teilung des Bebauungsplans jeweils nur für die Flächen des Teilbebauungsplans, der die vorstehend genannten Abweichungen enthält. Das Rücktrittsrecht gilt nicht für Flächen des

Vertragsgebiets, für die ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingeleitet oder abgeschlossen wurde. Soweit der Rücktritt für Teile des Vertragsgebiets erklärt wird, ist dieser Vertrag gemäß § 60 VwVfG anzupassen.

3. Rücktrittserklärungen von CA Immo sind schriftlich gegenüber der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung II, abzugeben. Die vorstehenden Rücktrittsrechte erlöschen spätestens mit dem Zustimmungsbeschluss des zuständigen Organs zum Bebauungsplan 1-62b oder zu einem Teilbebauungsplan jeweils für die Fläche des Bebauungsplans, auf die sich die Zustimmung bezieht. Dem Zustimmungsbeschluss für einen Bebauungsplan oder Teilbebauungsplan steht es gleich, wenn für ein Grundstück im Geltungsbereich eines derartigen Bebauungsplans eine Baugenehmigung auf der Grundlage des § 33 BauGB für ein von der CA Immo oder deren Rechtsnachfolger beantragtes Bauvorhaben im Vertragsgebiet erteilt wird.

4. Für den Fall, dass die vorhabenbezogenen Bebauungspläne 1-92 VE oder 1 -93 VE – oder einer von ihnen – nicht festgesetzt werden, und deshalb in diesen Bereichen keine oder weniger Wohnungen gebaut werden dürfen, sind die in § 8 geregelten Verpflichtungen bezüglich sozialer Infrastrukturmaßnahmen entsprechend dem Umfang der dadurch entfallenden Wohnungen anzupassen. Eine Anpassung ist auch vorzunehmen, wenn die festgesetzten vorhabenbezogenen Bebauungspläne von den als **Anlagen 4 und 5** beigefügten Entwürfen derart abweichen, dass sich die zulässige Geschossfläche und daraus folgend die Zahl der zulässigen Wohneinheiten um mehr als 2 % vermehrt oder vermindert.

5. Von den vorstehend unter 1. und 2. geregelten Rücktrittsrechten sind jedoch die Regelungen in § 3 Abs. 2 lit. e) und f), § 5 Absätze 5 und 6 sowie § 7 Abs. 6, soweit sie Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-62a betreffen, ausgenommen. Für diese Regelungen sind die vorstehenden Rücktrittsbestimmungen entsprechend anzuwenden, wenn der Bebauungsplan 1-62a nicht innerhalb von drei Jahren nach Abschluss dieses Vertrages in Kraft tritt und eine Bebauung der Grundstücke auch nicht auf anderer Grundlage ermöglicht wird.

Das Recht der CA Immo, bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen eine Vertragsanpassung nach § 60 VwVfG zu verlangen, insbesondere in Fällen, in denen die Vertragsgrundlagen im Hinblick auf die vorhabenbezogenen Bebauungspläne im Vertragsgebiet berührt sind, wird durch die vorstehenden Rücktrittsrechte nicht berührt.

(5) Eine weitergehende Haftung der Vertragsparteien wegen schuldhafter Vertragsverletzung bleibt unberührt.

§ 12 Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Ergänzungen

(1) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhalts. Die Parteien verpflichten sich, im Zuge einer Vereinbarung solche Bestimmungen durch gültige Regelungen zu ersetzen, die dem Willen der Parteien möglichst nahe kommen. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass in dem Vertrag übernommene Verpflichtungen gegen das Kausalitätsgebot gemäß § 11 Abs.1 Nr. 3 BauGB oder das Angemessenheitsgebot gemäß § 11 Abs. 2 BauGB verstoßen.

(2) Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragsparteien, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen in dem Sinne, in welchem sie bei Abschluss des Vertrages getroffen worden wären. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.

(3) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung erforderlich ist.

(4) Die Erhebung von Beiträgen, Gebühren und sonstigen Abgaben nach den gesetzlichen Bestimmungen wird durch diesen Vertrag, soweit in dem Vertrag nicht ausdrücklich anders geregelt, nicht berührt.

(5) Die Vertragsparteien gehen davon aus, dass der Vertrag der notariellen Beurkundung bedarf. CA Immo trägt die Beurkundungskosten. Die Vertragsparteien geben den Wert dieser Erklärung im Kosteninteresse mit € 1.000.000,00 an.

§ 13 Erfüllungsort und Gerichtsstand, Anlagen

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Berlin.

Diesem Vertrag liegen 12 Anlagen bei. Die Anlagen sind Bestandteil des Vertrages. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen folgende Anlagen vollständig vorliegen.

Anlage 1: Vertragsgebiet
Anlage 1a: Baugrundstücke der CA Immo im Bereich des Bebauungsplans 1-62a und 1-62c
Anlage 2: Lageplan zu den Eigentumsverhältnissen
Anlage 3: Bebauungsplanentwurf 1-62b (Stand:04/2014)
Anlage 3a: Bebauungsplanentwurf 1-62a (Stand:04/2014)
Anlage 4: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-92 VE
Anlage 5: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1-93 VE
Anlage 6: Lageplan mit den zu übertragenden Grundstücksflächen
Anlage 7a: Lageplan mit den anzupassenden privaten Freiflächen
Anlage 7b: Textliche Vorgaben für die Gestaltung
Anlage 7c: Abgrenzung private Freiflächen
Anlage 8: Bereiche, in denen die Erdgeschosse für Gastronomie, ladenbezogene Dienstleistungen oder Einzelhandel zu nutzen sind

Die Anlagen wurden erörtert und abgezeichnet.

Von dieser Urkunde sollen erhalten:

- das Land Berlin, vertr. d. die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
  1 beglaubigte Abschrift und eine kopierfähige Fotokopie
- die CA Immo Deutschland GmbH,
  3 beglaubigte Abschriften und eine kopierfähige Fotokopie

Das Protokoll ist den Erschienenen von dem Notar vorgelesen, die Anlagen wurden von den Erschienenen genehmigt und das Protokoll wurde von ihnen und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben:

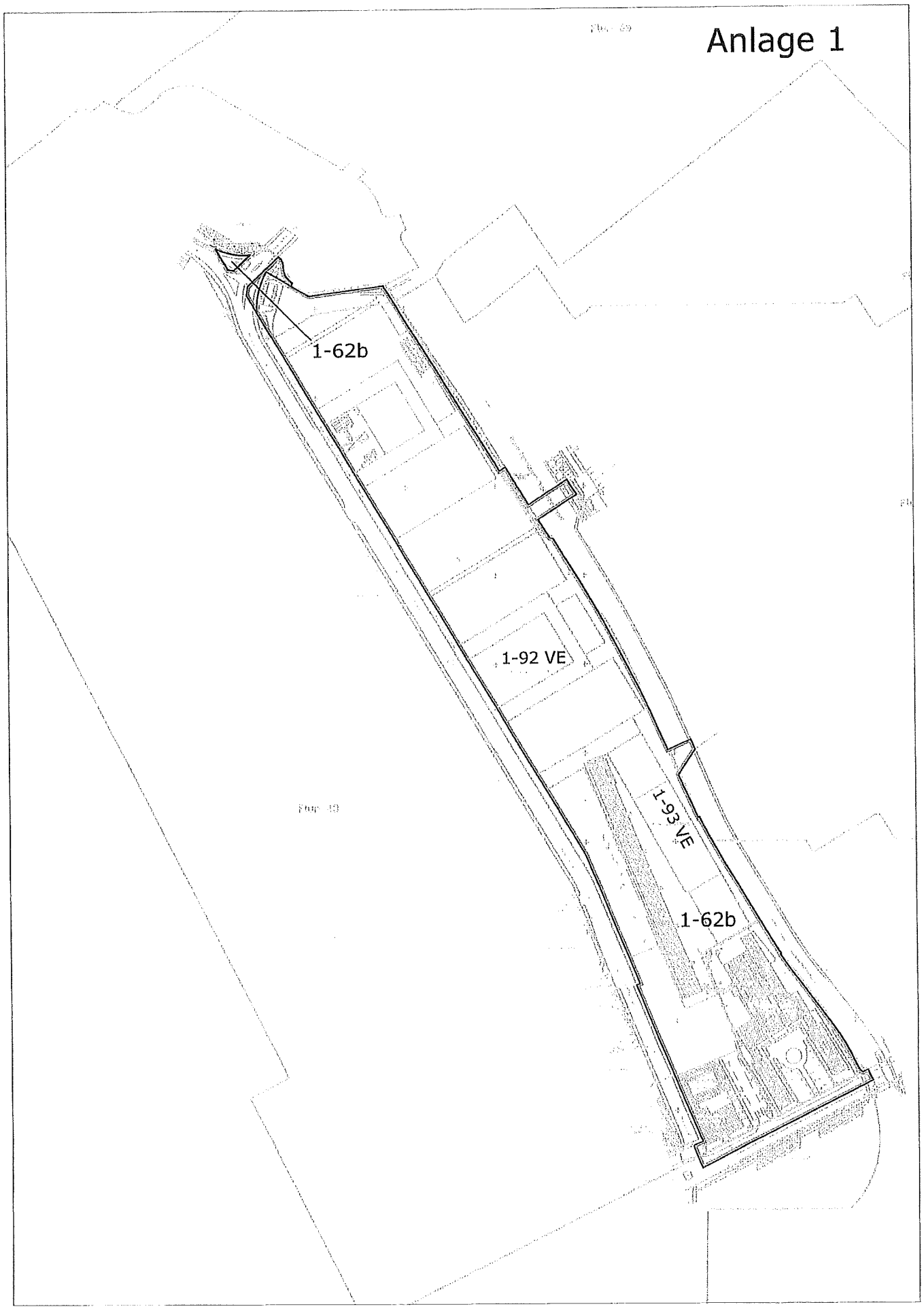
SENATSVERWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELT
48
BERLIN

A. Kraus
J. Breitkreutz
A. Re-Ob

R Dobs
- Dobs -

Notar in Berlin

Anlage 1

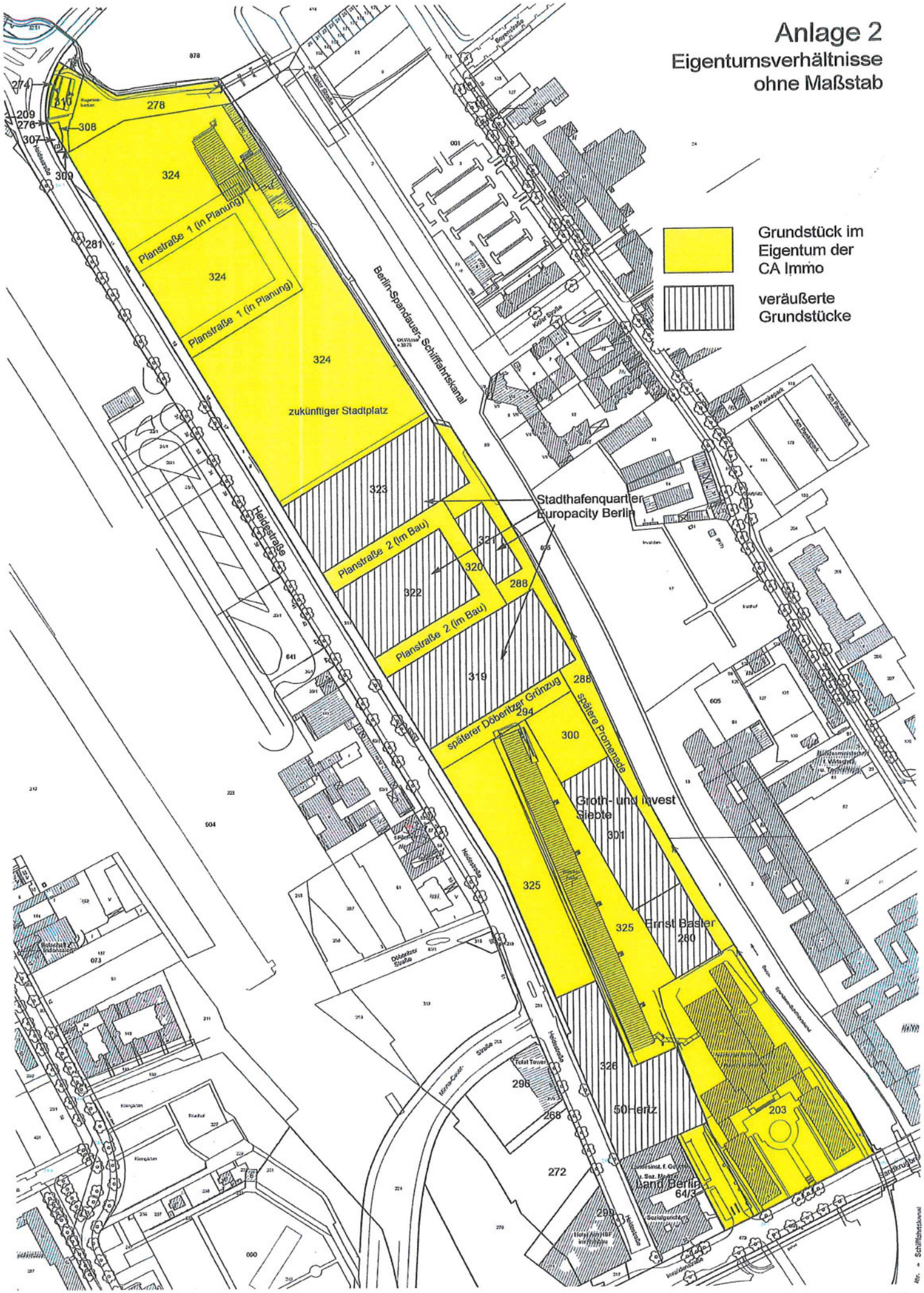


Vertragsgebiet

Anlage 1a



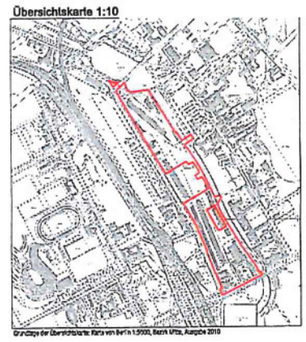
Vertragsgebiet


Anlage 2
Eigentumsverhältnisse
ohne Maßstab
Grundstück im Eigentum der CA Immo
veräußerte Grundstücke
Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanal
Heidestraße
Planstraße 1 (in Planung)
Planstraße 1 (in Planung)
Planstraße 2 (im Bau)
Planstraße 2 (im Bau)
zukünftiger Stadtplatz
Stadthafenquartier Europacity Berlin
späterer Döberitzer Grünzug
spätere Promenade
Groth- und Invest Siebte
Ernst Basler
50Hertz
Land Berlin
278
324
324
324
323
322
321
320
319
288
294
300
301
325
325
326
203
280
296
268
272
299
309
308
307
281
209
276
274

Anlage 3

ENTWURF
Noch nicht rechtsverbindlich!
Stand: 27. Oktober 2014

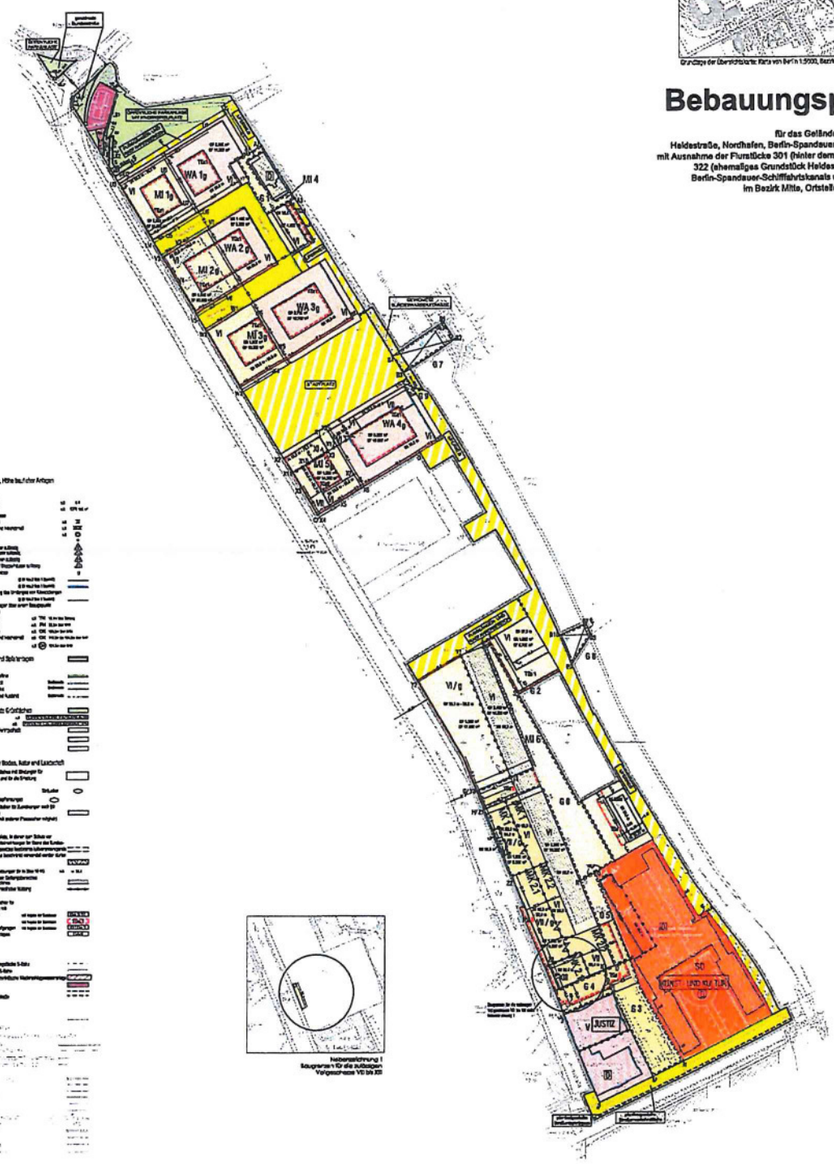
Übersichtskarte 1:10



Grundlage der Übersichtskarte: Karte von Berlin 1:5000, Bezirk Mitte, Ausgabe 2010

Bebauungsplan 1-62 b

für das Gelände zwischen
Heidestraße, Nordhafen, Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanal und Invalidenstraße
mit Ausnahme der Flurstücke 301 (hinter dem Hamburger Bahnhof), 319, 320, 321 und 322 (ehemaliges Grundstück Heidestraße 14), sowie für Abschnitte des Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanals und eine Teilfläche der Heidestraße
im Bezirk Mitte, Ortsteile Moabit und Mitte.



ENTWURF Stand 04.09.2014

Bebauungsplan 1-62a

für die Grundstücke

Döberitzer Straße 2-3, sowie Teilflächen der Grundstücke Döberitzer Straße 1/ Heidestraße 55 und Heidestraße 45-54, die nördlich und westlich angrenzenden Flurstücke 305 und 306 (tlw.), sowie Teilflächen der Grundstücke Heidestraße 23 und 25 sowie einen Abschnitt der Döberitzer Straße

im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit

Übersichtskarte 1:10 000



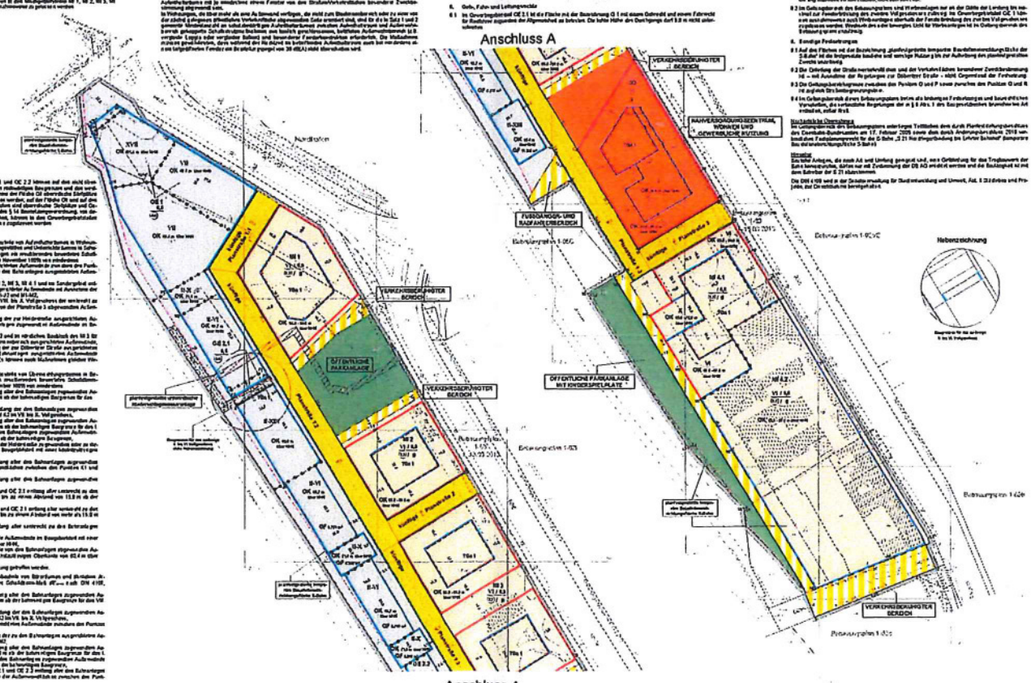
Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

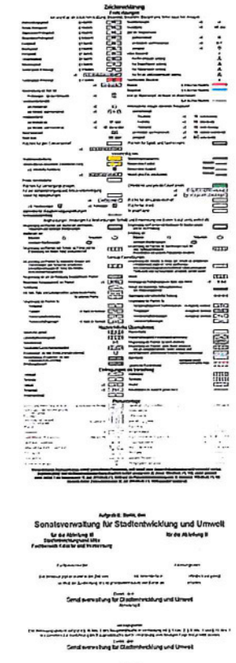
Maßstab 1:1000

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000 — Stand Januar 2014

Koordinatensystem Soldner Berlin Netz 88

1-62a





Aufgestellt: Berlin, den

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

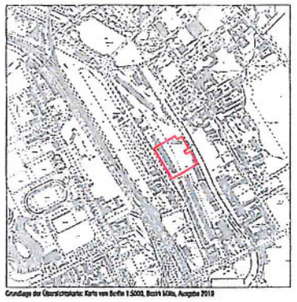
für die Abteilung III / Stadtentwicklungsamt Mitte / Fachbereich Stadtentwicklung

für die Abteilung II

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Anlage 3a

Übersichtskarte 1:10 000



Grundlage der Übersichtskarte: Karte von Berlin 1:5000, Bezirk Mitte, Ausgabe 2010

Textliche Festsetzungen

Es wird festgesetzt, folgendes für die Grundstücke und Straßen im Geltungsbereich des Festsetzung:

Art der Nutzung

1. Die Baufläche mit der Bezeichnung „Wohnen 1" „Wohnen 2" und „Wohnen 3" dienen vorwiegend dem Wohnen.

   Zulässig sind Wohngebäude.
   Im ersten und zweiten Vollgeschoss der Wohngebäude sind weiterhin zulässig:
   - Büroräume, Räume für freie Berufe und für Gewerbebetriebe, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben
   - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

   Bis zu einer Tiefe von 20,0 m hinter der straßenseitigen Baugrenze entlang der Heidestraße sind im ersten Vollgeschoss weiterhin folgende Einrichtungen zulässig, soweit sie das Wohnen nicht stören:
   - Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Handwerksbetriebe.

   Im übrigen Bauland können derartige Nutzungen im ersten Vollgeschoss ausnahmsweise zugelassen werden.

   Zulässig sind außerdem:
   - Stellplätze in Tiefgaragen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf, oberirdische Stellplätze und Garagen sind unzulässig
   - Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung.

Maß der baulichen Nutzung

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

3. Im Bauland mit der Bezeichnung „Wohnen 1" darf die zulässige Grundfläche durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, wie Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundfläche von insgesamt 5.130 m² überschritten werden.

   Im Bauland mit der Bezeichnung „Wohnen 2" darf die zulässige Grundfläche durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, wie Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundfläche von insgesamt 1.340 m² überschritten werden.

   Im Bauland mit der Bezeichnung „Wohnen 3" darf die zulässige Grundfläche durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, wie Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundfläche von insgesamt 7.700 m² überschritten werden. Weitere Überschreitungen mit einem Flächenumfang von höchstens 200 m² sind für die Anlage von Platzflächen vor den Gebäuden zwischen den Punkten N und O sowie zwischen den Punkten U und V zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

4. Oberhalb der festgesetzten Oberkanten, mit Ausnahme von Gebäudeteilen mit weniger als vier Vollgeschossen, können Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Schornsteine und Lüftungsrohre sowie einzelne Dachaufbauten für technische und Erschließungszwecke bis zu einer Höhe von 2,5 m über der festgesetzten Oberkante zugelassen werden. Sie müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe hinter die Umfassungswände des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

5. Für die baulichen Anlagen im Bauland mit der Bezeichnung „Wohnen 1" und „Wohnen 3", kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone und Loggien, bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden.

6. Für die baulichen Anlagen im Bauland mit der Bezeichnung „Wohnen 1" wird zwischen den Punkten Q, R und S ein Vortreten von Gebäudeteilen, wie Balkonen und Loggien, bis zu 2,0 m vor die Baugrenze zugelassen, sofern ihr Anteil ein Drittel der Länge der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.
   Dies gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen unterschritten werden.,
   Dies gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen unterschritten werden.

Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen

7. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Immissionsschutz

8.a) Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen als resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß (Rw,res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens
- 50 dB entlang der zur Heidestraße ausgerichteten Außenwände zwischen den Punkten D und E,
- 45 dB entlang der zur Planstraße 2.1, zur Heidestraße und/oder zur Planstraße 2.3 ausgerichteten Außenwände zwischen den Punkten C und D, E-F-G und L-M-N,
- 40 dB entlang der zur Planstraße 2.1, zur Planstraße 2.3 und zur südöstlichen Geltungsbereichsgrenze hin ausgerichteten Außenwände zwischen den Punkten A und C, G und L, J und L sowie N und P,

aufweisen.

b) Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß (Rw,res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens
- 45 dB entlang der zur Heidestraße ausgerichteten Außenwände zwischen den Punkten D und E,
- 40 dB entlang der zur Planstraße 2.1, zur Heidestraße und/oder zur Planstraße 2.3 ausgerichteten Außenwände zwischen den Punkten C und D, E-F-G und L-M-N,

aufweisen.

9. Zum Schutz vor Lärm muss in Wohnungen mit Außenwänden entlang der Linien B-O-F-H und K-M-N-O mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum von Wohnungen mit mindestens einem zur Belüftung geeigneten Fenster zum Blockinnenbereich ausgerichtet sein. Bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss mindestens die Hälfte der je Wohnung vorhandenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräume die vorgenannte Bedingung erfüllen.

   Die Vergaben zur Anordnung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach Satz 1 und 2 gelten nicht für Wohnungen, die an den Straßenseiten liegen und nicht größer als 60 m² sind. In diesen Wohnungen sind für die oben genannte Mindestzahl an schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zwischen Aufenthaltsraum und Außenwohnbereich gekoppelte Schallschutzmaßnahmen aus baulich geschlossenen, belüfteten Außenwohnbereich (z. B. verglaste Loggia oder vorgelagter Balkon) und besonderer Fensterkonstruktion erforderlich. Die Maßnahmen müssen gewährleisten, dass während der Nachtzeit in den betroffenen Aufenthaltsräumen auch bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster ein mittlerer Innenschallpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

   Für Wohnungen, die ausschließlich über Außenwände zur Planstraße 2.1 oder 2.3 mit einem Abstand von weniger als 13 m zur Heidestraße verfügen, kann ausnahmsweise auf Vorgaben zur Anordnung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume verzichtet werden, wenn die vorstehend benannten Maßnahmen durchgeführt werden.

10. a) Weitere Lärmschutzmaßnahmen sind erforderlich für schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen, wenn die Räume Fenster allein in den folgenden Außenwänden haben:
   - zur Heidestraße oder zu den Planstraßen 2.1, 2.2 oder 2.3 ausgerichtete Außenwände,
   - nach Nordwesten ausgerichtete Außenwände auf dem Bauland „Wohnen 2",
   - zur südöstlichen Geltungsbereichsgrenze ausgerichtete Außenwände zwischen den Punkten N und U.

   Für die betroffenen Räume muss gewährleistet sein, dass während der Nachtzeit ein mittlerer Innenschallpegel von 30 dB (A) eingehalten wird - durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, besondere Fensterkonstruktionen oder gleichwertige bauliche Maßnahmen im Hinblick auf Schalldämmung und Belüftung. Bei besonderen Fensterkonstruktionen ist der e.g. Innenschallpegel auch bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster einzuhalten.

   b) Weitere Lärmschutzmaßnahmen sind erforderlich für schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Bauland „Wohnen 1" im unmittelbar an der Heidestraße liegenden Bauteil, wenn sich die Räume im 5. und 6. Vollgeschoss befinden und zum Blockinnenbereich orientiert sind. Für die betroffenen Räume muss durch besondere Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung gewährleistet sein, dass während der Nachtzeit ein Beurteilungspegel von 30 dB (A) eingehalten wird - auch bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster. Diese Anforderung gilt nicht für Räume, die über mindestens ein zu einer baulich verbundenen Loggia erforderliches Fenster verfügen.

11. Zum Schutz vor Lärm sind baulich verbundene Außenwohnbereiche von Wohnungen, wie Balkone und Loggien, entlang der Außenwände zwischen den Punkten A-O-F-I und J-M-N-P nur in baulich geschlossener Ausführung *(z.B. verglaste Loggia, vorgelagter Balkon, Wintergarten)* zulässig.

    Ausnahmen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass in 1,2 m Höhe über der Mitte der Bodenfläche des Außenwohnbereiches im Tagesraum (6 Uhr bis 22 Uhr) ein Beurteilungspegel gemäß DIN 18005-1:2002-07 von 64 dB(A) nicht überschritten wird.

12. Zum Schutz vor Lärm sind die Fassaden zwischen den Punkten B und B' sowie H und H' schallabsorbierend auszuführen.

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

Grünfestsetzungen

14. Dachflächen sind mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden, mit einer Erdschicht/Substratschicht zu überdecken und extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Dachaufbauten, Belichtungsflächen und Terrassen. Deren Flächenanteil darf in der Summe maximal 40% der jeweiligen Dachfläche betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

15. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten; die Bepflanzungen sind zu erhalten. Das gilt auch für Flächen auf Tiefgaragen. Die Stärke der Erdschicht über den Tiefgaragen muss mindestens 0,8 m betragen. Eine geringere Stärke der Erdschicht kann in Teilbereichen zugelassen werden, sofern die notwendigen Baumpflanzungen auf anderen Grundstücksflächen nachgewiesen werden und die Stärke der Erdschicht mindestens 0,6 m beträgt.
    Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Terrassen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Zufahrten, Wege und die notwendigen Spielplätze gemäß § 8 Abs. 2 der Bauordnung Berlin.

16. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten; die Bepflanzungen sind zu erhalten. Das gilt auch für Flächen auf Tiefgaragen. Die Stärke der Erdschicht über den Tiefgaragen muss mindestens 0,8 m betragen. Eine geringere Stärke der Erdschicht kann in Teilbereichen zugelassen werden, sofern die notwendigen Baumpflanzungen auf anderen Grundstücksflächen nachgewiesen werden und die Stärke der Erdschicht mindestens 0,6 m beträgt.
    Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Terrassen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Zufahrten, Wege und die notwendigen Spielplätze gemäß § 8 Abs. 2 der Bauordnung Berlin.

Gestaltungsregelungen

17. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung bis einschl zur Fensterbrüstung des zweiten Vollgeschosses zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

Sonstige Festsetzungen

18. Im Bauland mit der Bezeichnung „Wohnen 1" sind zwischen den Punkten B und B', H und H', Q und Q' sowie S und S' und im Bauland mit der Bezeichnung „Wohnen 3" zwischen den Punkten T und T', Fenster von Aufenthaltsräumen nur oberhalb von 1,7 m bezogen auf die Oberkante des Fußbodens des jeweiligen Vollgeschosses zulässig.

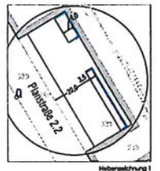
19. Die Erteilung der Straßenverkehrsschilden ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

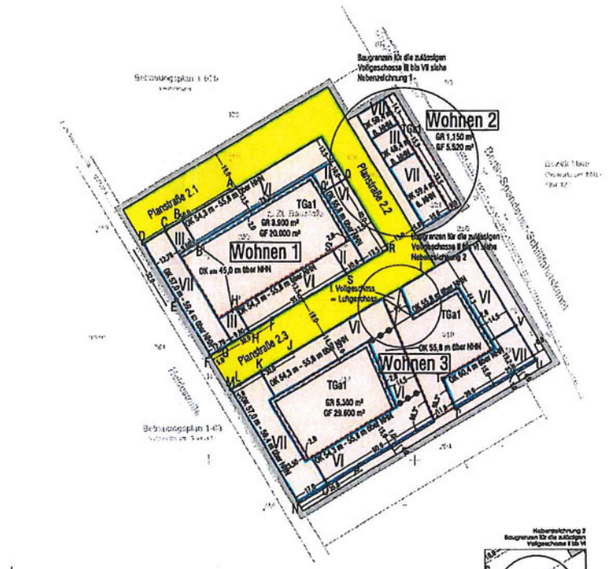
20. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans entspricht dem des Vorhabenverhabenbezogenen Bebauungsplans

Hinweis

Die DIN 4109 wird in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. II Stadtbau und Projekte, zur Einsichtnahme bereitgehalten.

ENTWURF
Noch nicht rechtsverbindlich !
Stand: 10. Juli 2014





Maßstab 1 : 1.000

Planunterlage: Flurkarte, automatisierte Liegenschaftskarte, und Ergänzungsmessungen, Stand Dezember 2013

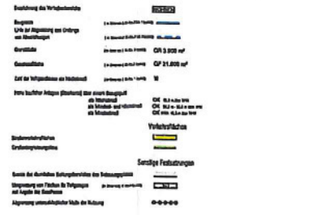
Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt.
Berlin, den .....

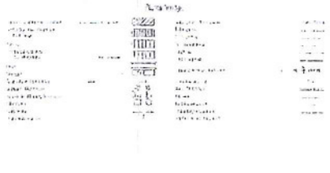
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1-92 VE

für die Flurstücke 319, 320, 321 und 322 (Gemarkung Tiergarten, Flur 43) östlich der Heidestraße gegenüber den Grundstücken Heidestraße 45 und 46 - 52 im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit.

Zeichenerklärung
Festsetzungen
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen





Vorhabenträgerin:
Stadthafenquartier Europacity Berlin GmbH & Co. KG
Europa-Allee 22, 60327 Frankfurt

Aufgestellt: Berlin, den
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
Abteilung II

Abteilungsleiter

Berlin, den
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
Abteilung II

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Senat

Anlage 4

1-92 VE

Stand 10. Juli 2

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1-93 VE

für das Flurstück 301 (Gemarkung Tiergarten, Flur 43)
hinter dem "Hamburger Bahnhof - Museum für Gegenwart"
im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit.

Stand 23.05.2014

Übersichtskarte 1:10 000



Grundlage der Übersichtskarte: Karte von Berlin 1:5000, Bezirk Mitte, Ausgabe 2010

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 Gewerbebetriebe, die ihrer Art nach 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,
- Kiosken
- Läden, sofern es sich um Betriebe mit jeweils nicht mehr als 100 m² Verkaufsfläche handelt.

Zulässig sind weiterhin:
- Stellplätze in Tiefgaragen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf,
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 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 Treppenräume 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 der 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 Heberanlagen 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. 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

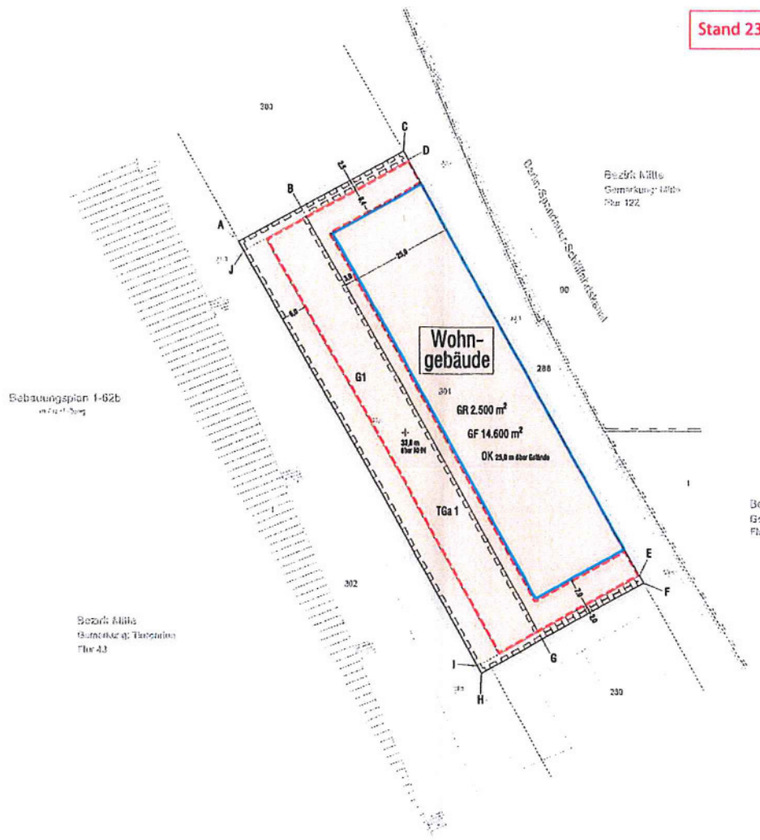
9. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis maximal zur Oberkante des ersten Vollgeschosses zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

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.



N

Maßstab 1 : 500

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 m

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt.
Berlin, den .....

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planunterlage: Automatisierte Liegenschaftskarte Berlin (ALK Berlin), Flurkarte, Ergänzungsmessungen, Stand Dezember 2013

Zeichenerklärung
Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baufelder, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

Nutzungsschablone mit Nutzungsbestimmung		Wohngebäude
Baugrenze		
Grundfläche		GR 2.500 m²
Geschossfläche		GF 14.600 m²
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt als Höchstmaß	Oberkante	OK als Höchstmaß

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes		
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit Angabe der Zweckbestimmung		TGa
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen		G
Künftige Abteilung Grenze		

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält planungsrechtliche Festsetzungen und ergänzende Planzeichen.
Zu Grunde gelegt ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Juli 2011.

Vorhabenträgerin:
Groth u-Invest Achte GmbH & Co. Kunst-Campus KG
Karl-Liebknecht-Str. 29, 10178 Berlin

Aufgestellt: Berlin, den
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
Abteilung II

Beschlussfassung
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde in der Sitzung der BVV am ... ortsüblich bekannt gemacht.
Berlin, den
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
Abteilung II

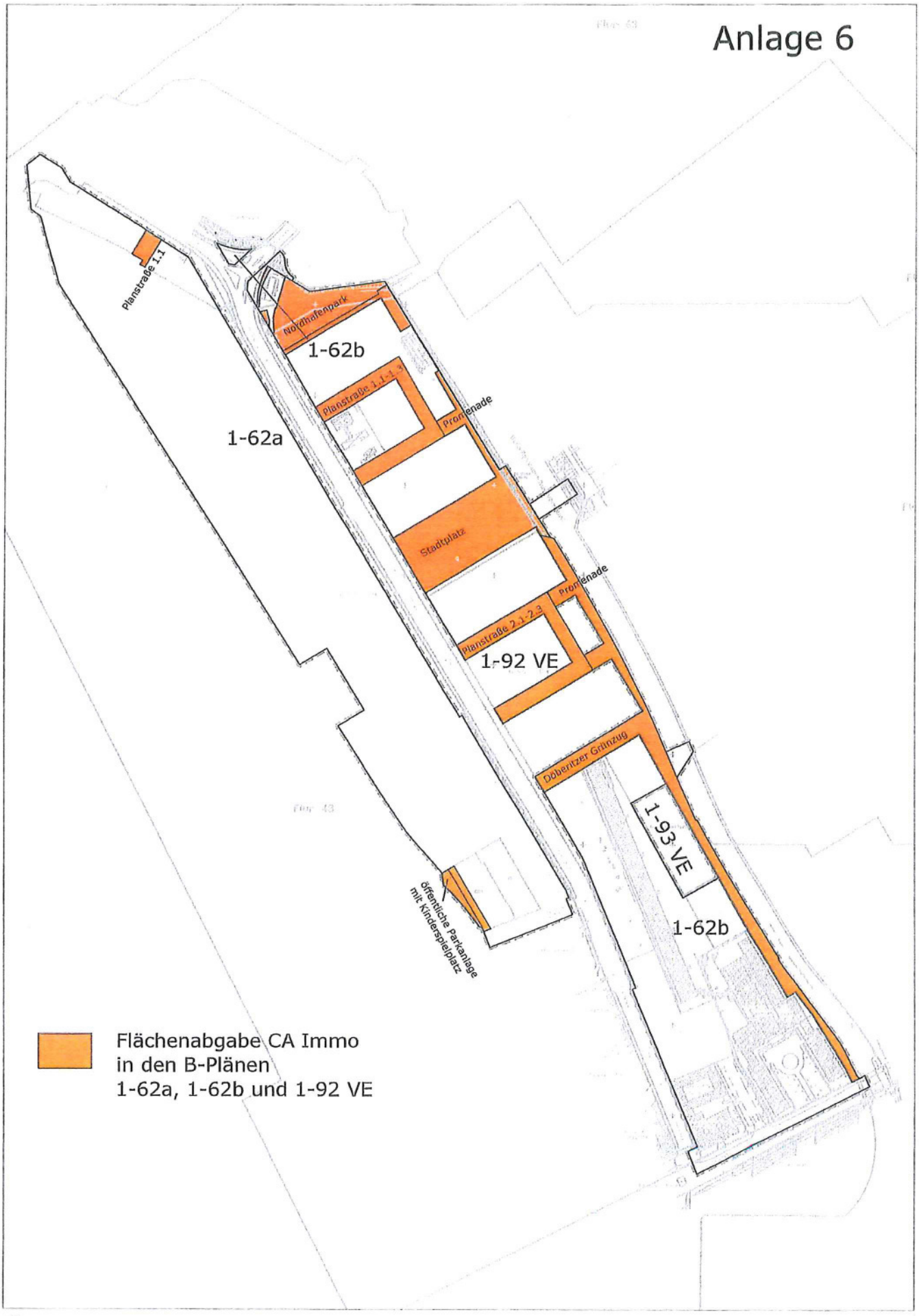
Rechtsverbindlichkeit
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aufgrund des § 12 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz und § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 5 und § 9 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Veröffentlichung vom Tag der Inkraftsetzung an rechtsverbindlich.
Berlin, den
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Siegel
Die Übereinstimmung mit dem ... wird beglaubigt.
Berlin- und Transitvorgänge für Berlin auf 2. ... entfernt werden.

1-93 VE

Anlage 5

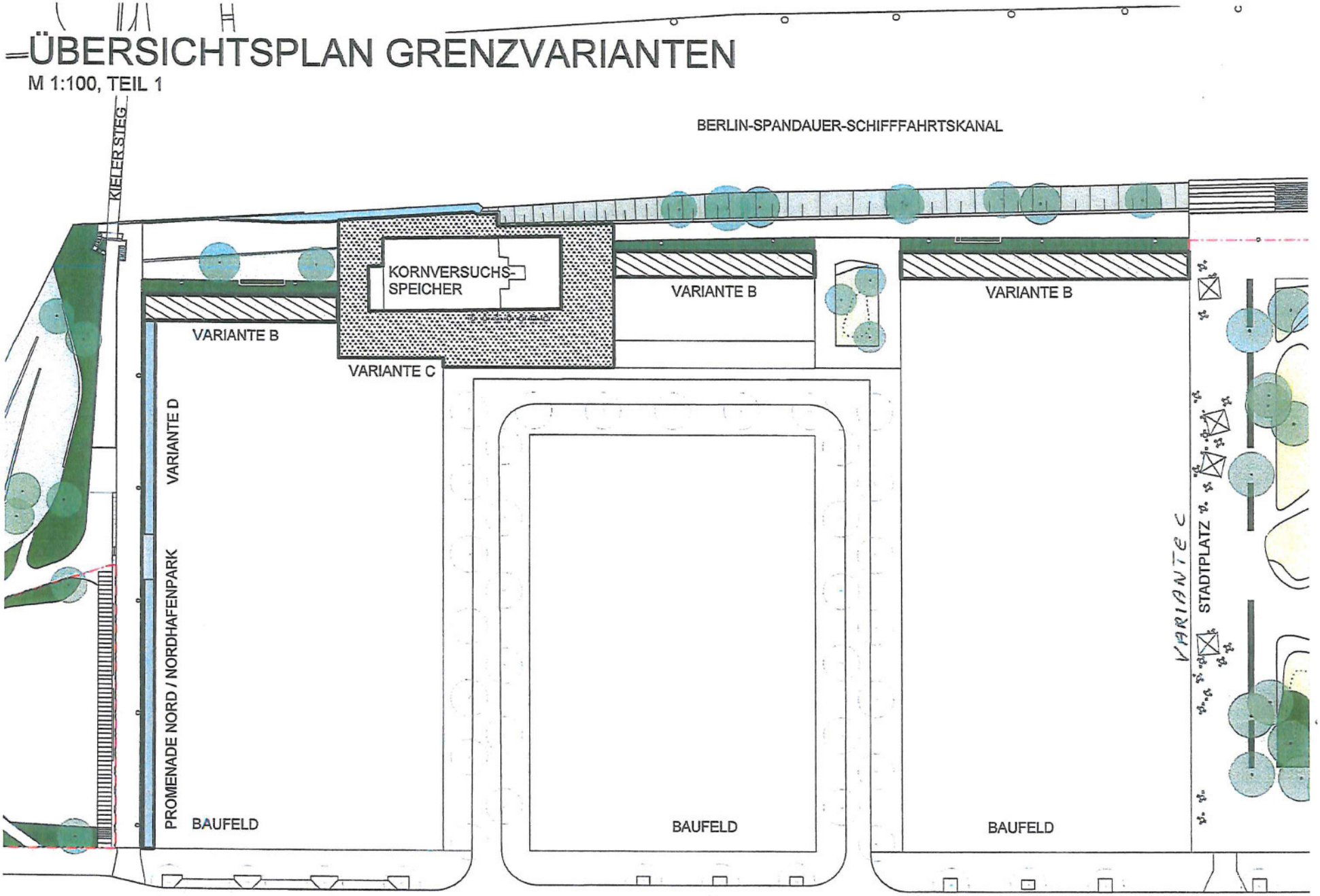
Anlage 6



Übertragungsflächen CA Immo an Berlin

ÜBERSICHTSPLAN GRENZVARIANTEN

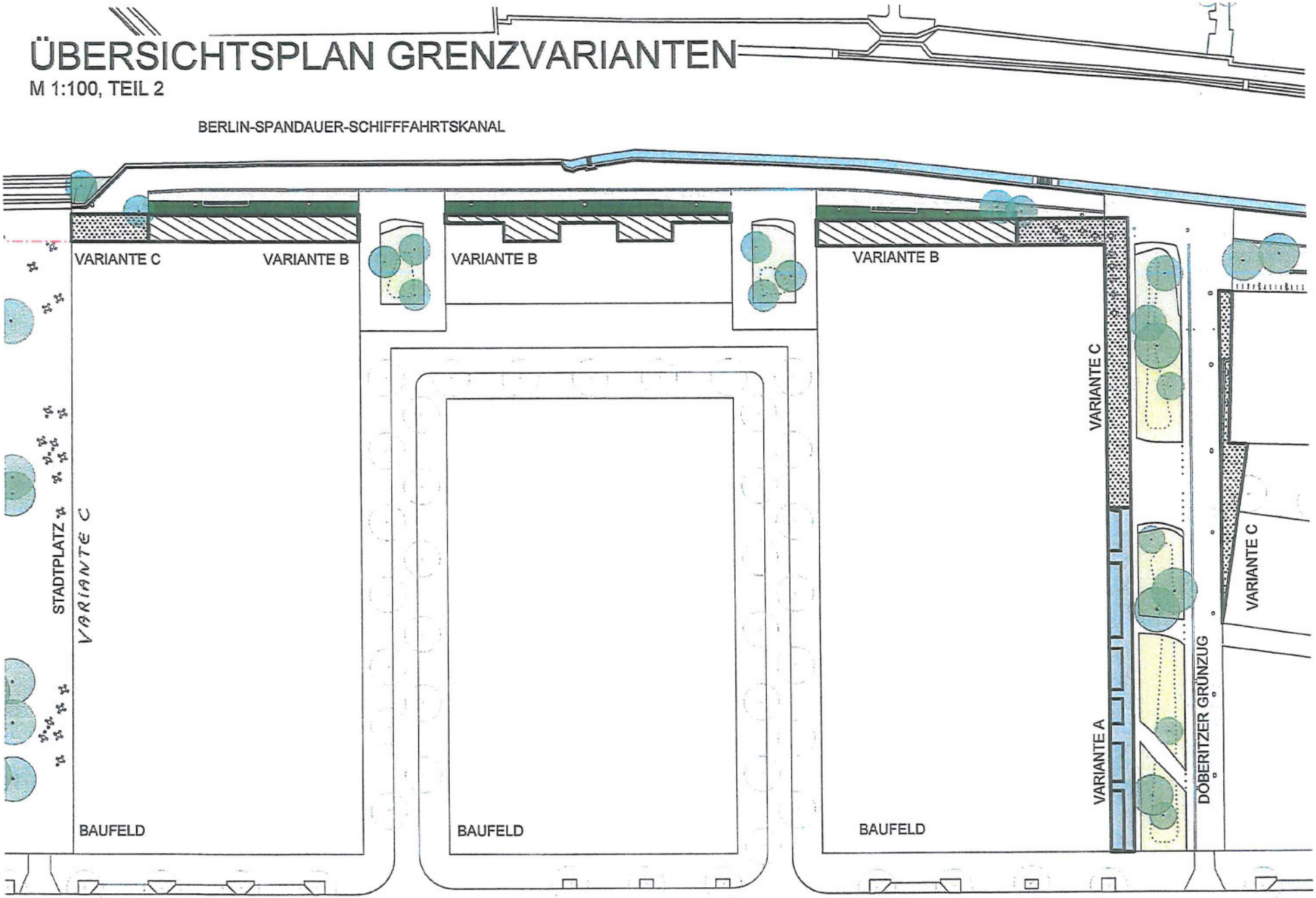
M 1:100, TEIL 1



Anlage 7a_Teil 1

ÜBERSICHTSPLAN GRENZVARIANTEN

M 1:100, TEIL 2



Anlage 7a_Teil 2

Anlage 7b

Vorgaben für die Gestaltung der privaten Freiflächen

Privatflächen mit Vorgärten zum Döberitzer Grünzug / Vgl. Anlage 7c, Variante A
Auf der Privatfläche folgen unmittelbar hinter der Grundstücksgrenze eine Schlitzrinne und dann eine Pflasterfläche gemäß den Ausführungsvorschriften im öffentlichen Straßenland und den Gestaltungsvorgaben von relais Landschaftsarchitekten. Dahinter erfolgt eine Einfassung der Vorgärten mit einer Hecke (geschnitten/kastenförmig, Höhe 90 cm, Breite 70 cm, einreihig, 4 Stk./m), wobei der Pflanzabstand der Ballen/Container (mittig) zur gepflasterten Wegekante mindestens 35 cm beträgt. Für die Heckenpflanzen stehen zur Auswahl:
- Ligustrum vulgare ('Atrovirens'), Container, H80-100 oder
- Taxus baccata, Cont. 4x verpflanzt, mit Ballen H80-100 oder
- Prunus laurocerasus ('Herbigii'), 3x verpflanzt, mit Ballen, H80-100.

Ein gebäudeseitiger Zaun (Höhe bis 90 cm) ist zulässig, wenn eine Hecke vorgelagert ist. Zuwege zu den Gebäuden sind mit einer Pflasterfläche gemäß den Ausführungsvorschriften im öffentlichen Straßenland und Gestaltungsvorgaben von relais Landschaftsarchitekten auszufertigen.
Sofern der Vorgarten höher gelegen ist wegen einer Keller- oder Tiefgaragenunterbauung, ist eine Stützmauer zulässig. Sie ist mit hochwertiger Ansichtsfläche und ohne Lüftungsöffnungen auszuführen.

Privatflächen mit höherliegenden Gärten (auf Tiefgaragensockel) zur Promenade / Vgl. Anlage 7c, Variante B
Ist auf der vorgelagerten öffentlichen Fläche ein Pflanzstreifen angelegt, ist die erhöhte Privatfläche wie folgt zu gestalten:
Das Grundstück wird mit einer Betonstützwand von der öffentlichen Fläche abgegrenzt (hochwertige Ansichtsfläche, Höhe bis 170 cm; Überstand über Oberkante Privatfläche 20 cm). Der höherliegende Garten ist mit einer Hecke (geschnitten/kastenförmig, Höhe 90 cm, Breite 70 cm, einreihig, 4 Stk./m) eingefasst, wobei der Pflanzabstand der Ballen/Container (mittig) zur gebäudeseitigen Hinterkante der Stützmauer mindestens 35 cm beträgt. Für die Heckenpflanzen stehen zur Auswahl:
- Ligustrum vulgare ('Atrovirens'), Container, H80-100 oder
- Taxus baccata, Cont. 4x verpflanzt, mit Ballen H80-100 oder
- Prunus laurocerasus ('Herbigii'), 3x verpflanzt, mit Ballen, H80-100.

Gebäudeseits ist hinter der Hecke ein Zaun/Geländer (Höhe 90 cm) möglich.
Zum regelmäßigen Beschnitt der Heckenpflanzen kann der auf öffentlichen Flächen an der unmittelbaren Grundstückgrenze befindliche Pflegeweg (Breite mindestens 50 cm) genutzt werden.

Privatflächen ohne Gärten zur Promenade, zum Stadtplatz, zum Döberitzer Grünzug, zum Kornversuchsspeicher / Vgl. Anlage 7c, Variante C
Auf der Privatfläche folgen unmittelbar hinter der Grundstücksgrenze eine Schlitzrinne und dann eine Pflasterfläche gemäß den Ausführungsvorschriften im öffentlichen Straßenland und den Gestaltungsvorgaben von relais Landschaftsarchitekten.

Privatflächen mit Gärten zum Nordhafenpark / Vgl. Anlage 7c, Variante D
Auf der Privatfläche folgen unmittelbar hinter der Grundstücksgrenze eine Schlitzrinne und dann eine Einfassung der Vorgärten mit einer Hecke (geschnitten/kastenförmig, Höhe 90 cm,

Breite 70 cm, einreihig, 4 Stk./m), wobei der Pflanzabstand der Ballen/Container (mittig) zur Grundstücksgrenze mindestens 35 cm beträgt. Für die Heckenpflanzen stehen zur Auswahl:

- Ligustrum vulgare ('Atrovirens'), Container, H80-100 oder
- Taxus baccata, Cont. 4x verpflanzt, mit Ballen H80-100 oder
- Prunus laurocerasus ('Herbigii'), 3x verpflanzt, mit Ballen, H80-100.

Ein gebäudeseitiger Zaun (Höhe bis 90 cm) ist zulässig, wenn eine Hecke vorgelagert ist.
Zuwege zu den Gebäuden sind mit einer Pflasterfläche gemäß den Ausführungsvorschriften im öffentlichen Straßenland und Gestaltungsvorgaben von relais Landschaftsarchitekten anzufertigen.

Stand: 24.06.2014

Vorlage zur Beschlussfassung ans Abgeordnetenhaus
Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1-92VE

Anlage 7:

Kopie Rahmenvertrag

Fotokopie

Urkundenrolle Nr. P 532/2011

- durchgehend nur einseitig beschrieben -

Verhandelt

zu Berlin am 21. Juli 2011

Vor dem unterzeichneten Notar
Rüdiger Probst
in 14193 Berlin (Grunewald), Hagenstraße 23

erschienen heute :

1a. **Herr Michael Künzel**,
geboren am 30. April 1962,
dienstansässig Württembergische Straße 6, 10707 Berlin,

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als vollmachtloser Vertreter ohne Übernahme jeglicher persönlichen Schuldverpflichtung für das

Land Berlin

vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, diese vertreten durch die Senatorin Ingeborg Junge - Reyer, Württembergische Straße 6, 10707 Berlin,

- nachstehend auch kurz "**Berlin**" genannt.

Der amtierende Notar wird ersucht, Genehmigungserklärung des Vertretenen in ordnungsgemäßer Form beizuziehen. Er belehrte die Vertragsbeteiligten über die Rechtwirkungen des § 177 Abs. 2 BGB.

1b. **Frau Heike Gülink**,
geboren am 20. April 1960,
dienstansässig Müllerstraße 146, 13353 Berlin,

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als bevollmächtigter Vertreter für das

Bezirksamt Mitte von Berlin

vertreten durch den Bezirksstadtrat Ephraim Gothe, Müllerstraße 146, 13353 Berlin,

- nachstehend ebenfalls auch kurz "**Berlin**" genannt,

aufgrund der ihr erteilten Vollmacht vom 28. Juni 2011, welche im Original vorliegt und dieser Urkunde (in beglaubigter Kopie) als **Anlage** beigefügt wird.

2a. **Herr Henrik Thomsen**,
geboren am 23. April 1964,
geschäftsansässig Joachimstaler Straße 20 in 10719 Berlin,

2b. **Frau Solveig Schmidt**,
geboren am 23. Dezember 1970,
geschäftsansässig Joachimstaler Straße 20 in 10719 Berlin,

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als bevollmächtigte Vertreter für die

CA Immo Deutschland GmbH
mit Sitz in Frankfurt am Main
Europa – Allee 22 in 60327 Frankfurt am Main
- vormals firmierend als Vivico Real Estate GmbH -

- nachstehend auch kurz "**Vivico**" / „**CA Immo**" genannt,

aufgrund der ihnen erteilten Vollmacht mit der UR-Nr. 1167/2009 - S des Notars Dr. Karl – Heinz Schmiegelt in Frankfurt am Main vom 28. Oktober 2009, welche in 4. Ausfertigung vorliegt und dieser Urkunde in beglaubigter Kopie als **Anlage** beigefügt wird.

Der Notar bescheinigt aufgrund heutiger Einsicht in das elektronische Handelsregister des Amtsgericht Frankfurt am Main zu HRB 53.505 die vorstehende Umfirmierung der Vivico Real Estate GmbH in die CA Immo Deutschland GmbH.

3a. **Frau Carola Biniok geborene Acksel**,
geboren am 07. Oktober 1949,
geschäftsansässig Caroline-Michaelis-Straße 5-11 in 10115 Berlin,

3b. **Herr Klaus – Joachim Kenzler**,
geboren am 12. August 1949
geschäftsansässig Caroline-Michaelis-Straße 5-11 in 10115 Berlin,

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als bevollmächtigte Vertreter für die

DB Services Immobilien GmbH
mit Sitz Europaplatz 1 in 10557 Berlin

diese wiederum handelnd für die

DB Netz Aktiengesellschaft
mit Sitz in Frankfurt am Main

- nachstehend auch kurz "**Bahn**" genannt,

aufgrund der ihnen erteilten Vollmacht mit der UR-Nr. 1124/2009 - S des Notars Dr. Karl – Heinz Schmiegelt in Frankfurt am Main vom 02. Oktober 2009, welche in Ausfertigung vorliegt und dieser Urkunde in beglaubigter Kopie als **Anlage** beigefügt wird.

Die Vertragsparteien zu 2. und 3. im Folgenden „**die privaten Vertragspartner**", die Vertragsparteien insgesamt im Folgenden: „**die Vertragsparteien**" genannt.

Die Erschienenen zu 2a., 2b. und 3a. sind dem Notar von Person bekannt. Die übrigen Erschienenen wiesen sich zur Gewissheit des Notars aus durch Vorlage ihrer gültigen Personalpapiere. Die Beteiligten erklärten gegenüber dem Notar ihr Einverständnis zur Fotokopie ihrer Personalpapiere.

Der Notar befragte die Erschienenen, ob er oder die mit ihm zur gemeinsamen Berufsausübung verbundenen Kollegen für sie wegen der in dieser Verhandlung beurkundeten Angelegenheit bereits tätig war oder ist. Dieses wurde von den Erschienenen verneint.

Dies vorausgeschickt baten die Erschienenen jeweils für die von ihnen Vertretenen um Beurkundung des nachstehenden

STÄDTEBAULICHEN RAHMENVERTRAGES ZUR ENTWICKLUNG DES STADTQUARTIERS EUROPACITY (HEIDESTRASSE) IN BERLIN-MITTE

Vorbemerkung

Mit dem Masterplan Berlin Heidestraße, dessen ca. 40 ha großes Gebiet sich im Bezirk Mitte von Berlin von Westen nach Osten zwischen den Gleisanlagen der Bahn und dem Berlin-Spandauer Schifffahrtskanal, von Süden nach Norden zwischen der Invalidenstraße

und dem Nordhafen sowie der Perleberger Straße erstreckt, hat Berlin auf der Grundlage des Ergebnisses eines von CA Immo ausgelobten städtebaulichen Realisierungswettbewerbs in Zusammenarbeit mit den privaten Vertragspartnern Rahmenbedingungen für die städtebauliche, freiraumplanerische und verkehrsplanerische Entwicklung des Vertragsgebiets geschaffen.

Vorgesehen ist ein Stadtquartier mit einem eigenen gemischten Nutzungsprofil. Nach den Vorstellungen des Strukturkonzepts dominiert im südlichen Bereich neben einem den Platz vor dem Hauptbahnhof ergänzenden Freiraum eine hoch verdichtete gewerbliche Nutzung, an die sich zur Abrundung und Ergänzung der vorhandenen kulturell genutzten Gebäude des Hamburger Bahnhofs und der Rieck-Hallen nach Osten hin der langgestreckte „Kunst-Campus" anschließt. Weiter nördlich soll eine sich an den teilweise noch vorhandenen Beständen orientierende Blockrandbebauung mit gemischten Nutzungen entstehen, die im Bereich eines neuen „Stadthafens" am Schifffahrtskanal in eine kleinteiligere Wohnnutzung übergehen kann, während in Höhe der westlich des Vertragsgebiets aus der Tunnellage verlaufenden Fernbahngleise und als nördlicher Abschluss eine stärker gewerblich bzw. kerngebietsartig orientierte Nutzung gewollt ist. Maßgeblich geprägt sein soll der Charakter des Gebiets durch den als Boulevard geplanten Ausbau der Heidestraße und die Durchsetzung mit größeren, aber auch quartierbezogenen Grün- und Freiflächen sowie die Wasserlage am Berlin-Spandauer Schifffahrtskanal.

Ziel dieses Rahmenvertrags ist die Weiterentwicklung und Ausfüllung dieser städtebaulichen Vorgaben durch Initiierung von Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen und die Verhandlung darauf bezogener städtebaulicher (Einzel-)Verträge. Diese sollen die fünf Leitlinien des Masterplans – Entwicklung einer für Berlin typischen Nutzungsstruktur, Einbindung in die Stadt, Ausbau eines integrativen Verkehrsnetzes, nachhaltige und umweltgerechte Entwicklung, Schaffung stadtstruktureller und freiräumlicher Qualitäten mit besonderer Identität – umsetzen. Gegenstand dieses Rahmenvertrags sind darüber hinaus Regelungen zu städtebaulichen Maßnahmen, die der Entwicklung des gesamten Gebiets dienen.

1. Vertragsgrundlagen

1.1 Vertragsgebiet

Das Vertragsgebiet ist in dem als **Anlage 1** beigefügten Lageplan mit einer roten Linie umrandet.

1.2 Eigentumsverhältnisse / Grundbuchstand

Eigentümer der meisten im Vertragsgebiet liegenden Grundstücke sind CA Immo und die Bahn. Hinsichtlich einer Teilfläche der Bahn, die CA Immo von der aurelis Asset GmbH erworben hat, ist eine Auflassungsvormerkung für CA Immo eingetragen; CA Immo ist insoweit verfügungsberechtigt. Eine weitere Teilfläche wurde von CA Immo an ihre 100%ige Tochtergesellschaft CA Immo Berlin Europaplatz 01 GmbH & Co. KG veräußert; CA Immo ist noch verfügungsberechtigt. Weitere kleinere Teilflächen stehen im Eigentum Berlins und anderer Eigentümer. Im Einzelnen folgen die Eigentumsverhältnisse aus dem als **Anlage 2** beigefügten Grundbuchbestand und dem als **Anlage 3** beigefügten Lageplan der Flurstücke / Eigentumsverhältnisse / Verfügungsberechtigten.

1.3 Planungen

Das Vertragsgebiet ist in dem in Verbindung mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung von Berlin von 1958 und den förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien nach dem Preußischen Fluchtliniengesetz als übergeleiteter verbindlicher Bebauungsplan geltenden Baunutzungsplan von 1958/60 als Bestandteil eines sog. beschränkten Arbeitsgebiets ausgewiesen, das die Bahnanlagen im Westen und den daran angrenzenden Bereich zur Lehrter Straße ebenso umfasst wie den unmittelbar nördlich der Perleberger Straße und westlich längs der Siemensstraße angrenzenden Bereich.

Grundlage dieses Rahmenvertrags ist der Masterplan Berlin Heidestraße, den der Senat von Berlin am 05.05.2009 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen hat, der diesem Vertrag als **Anlage 4** beigefügt ist und der durch die nachfolgend aufgeführten Bebauungspläne konkretisiert wurde bzw. noch werden soll:

Für das Gebiet zwischen Invalidenstraße, Minna-Cauer-Straße und Heidestraße ist der Bebauungsplan II-201c am 25.10.2010 – **Anlage 5** – festgesetzt worden.

Für die Heidestraße zwischen Minna-Cauer-Straße und Perleberger Straße befindet sich der zum Teil planfeststellungsersetzende Bebauungsplan 1-63 in der Aufstellung, dessen Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, Stand 03.06.2010, als **Anlage 6** beigefügt ist. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung endete am 09.07.2010.

Für die Baugebiete auf der Grundlage des Masterplans befindet sich der Bebauungsplan 1-62 in Aufstellung, dessen Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, Stand 03.06.2010, als **Anlage 7** beigefügt ist.

Die Bahnanlagen und weitere Flächen unterliegen Bahnbetriebszwecken und können nur nach Maßgabe von Ziffer 1.4 mit Bebauungsplänen wirksam überplant werden.

1.4 Freistellung von Bahnbetriebszwecken

Ein Teil des Vertragsgebiets war früher für Bahnbetriebszwecke genutzt und galt deshalb als planfestgestellt. Die Flächen von CA Immo sind inzwischen von dieser ursprünglichen Bindung gem. § 23 AEG größtenteils freigestellt. Soweit dies noch nicht der Fall ist und es sich nicht um Flächen gemäß Satz 7 im Gebiet des Bebauungsplans II-201c handelt, wird CA Immo für die entsprechenden Flächen, gegebenenfalls in einem gestuften Verfahren, die Freistellung beantragen, sobald die rechtlichen Voraussetzungen dafür vorliegen. Die Vertragsparteien erwarten, dass rechtzeitig vor Festsetzung des Bebauungsplans 1-62 geklärt ist, dass die entsprechenden Flächen freigestellt sind bzw. die Planfeststellung die In-Kraft-Setzung des Bebauungsplans nicht hindert. Die Bahn hat für ihre Flächen die Freistellung beantragt, und zwar in einem gestuften Verfahren wegen noch bestehender Belastungen bzw. Behinderungen durch Leitungen, Baustelleneinrichtungen, Ausgleichsflächen u.a. Den Vertragsparteien ist bewusst, dass vor Feststellung der Freistellung auf den als planfestgestellt geltenden Flächen keine der in diesem Rahmenvertrag geregelten übergreifenden städtebaulichen Maßnahmen durchgeführt werden können, es sei denn, die Bahnnutzung wird dadurch nicht beeinträchtigt. Soweit Teile des

Vertragsgebiets weiterhin der Planfeststellung unterliegen, und zwar für die aktuell geplanten Verkehrsanlagen des zentralen Bereichs, hindert diese Planfeststellung nicht die In-Kraft-Setzung und Umsetzung des Bebauungsplans II-201c in diesem Bereich.

Alle nach Kenntnisstand der Vertragsparteien ehemals und zur Zeit noch als eisenbahnrechtlich planfestgestellt geltenden bzw. planfestgestellten Flächen sind in dem Lageplan der gewidmeten Flächen **(Anlage 8)** dargestellt.

Für die bestehende, noch zu verlegende naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche für den Döberitzer Grünzug im Bereich des als planfestgestellt geltenden Teils des Vertragsgebiets (Anlage 8, Fläche B) werden beide Vorhabenträger (Berlin durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung X, und die Bahn) unverzüglich ein Planänderungsverfahren einleiten, sobald die eigentumsrechtlichen Regelungen zwischen Berlin und den betroffenen Eigentümern für die in geänderter Lage zu beanspruchenden Flächen verbindlich getroffen sind.

1.5 Planungshoheit

Die Planungshoheit Berlins bleibt durch die Regelungen dieses Rahmenvertrags unberührt.

1.6 Kostentragung für die städtebaulichen Maßnahmen in den Bebauungsplangebieten II-201c und 1-62

Die für die Beplanung der Bebauungsplangebiete II-201c und 1-62 notwendigen Planungs- und Gutachterkosten sowie Kosten für erforderliche Ordnungs-, Erschließungs-, Ausgleichs- und Folgemaßnahmen tragen grundsätzlich die privaten Vertragspartner nach Maßgabe der folgenden und der näheren Bestimmungen in den noch abzuschließenden begleitenden städtebaulichen Verträgen. Die Kostentragungsregelungen in Ziffern 7 und 8 bleiben unberührt.

1.7 Kostenverteilung unter den privaten Vertragspartnern

Soweit die privaten Vertragspartner nach den Bestimmungen dieses Vertrags verpflichtet werden, ist eine gesamtschuldnerische Haftung ausgeschlossen. Verpflich-

tungen, die die übergreifende Infrastruktur gemäß Ziffer 2.4 betreffen, tragen CA Immo und die Bahn im Verhältnis 61:39. Nach diesem Verteilungsschlüssel gleichen die privaten Vertragspartner untereinander auch etwaige höhere oder geringere Flächenzuteilungen an Berlin zur Herstellung von Erschließungs- und sonstigen öffentlichen Flächen im Vertragsgebiet aus.

2. Vertragszweck

2.1 Regelungssystematik

Durch diesen Rahmenvertrag bekunden die Vertragsparteien ihre Absicht, das Vertragsgebiet nach inhaltlichen und zeitlichen Kriterien gemeinsam zu entwickeln. Sie treffen Regelungen zur Ausgestaltung der Kooperation und zum weiteren Verfahren, formulieren inhaltliche und verfahrensmäßige Vorgaben zur Ausgestaltung der städtebaulichen Verträge in den einzelnen Bebauungsplangebieten und treffen darüber hinaus Regelungen zur Bereitstellung der übergreifenden Infrastruktur.

2.2 Abgestimmter Planungsprozess

Die Vertragsparteien erkennen den Masterplan Berlin Heidestraße, die durch ihn vorgegebenen städtebaulichen, freiraumplanerischen und verkehrsplanerischen Ziele und Qualitäten und das sich aus ihm ergebende Nutzungskonzept als Grundlage für den weiteren Planungs- und Entwicklungsprozess an, ohne dass Berlin dadurch in seiner Planungshoheit eingeschränkt wird.

Die Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt am 11.03.2011 wirksam.

Im Vertragsgebiet ist der Bebauungsplan II-201c festgesetzt, die Festsetzung der Bebauungspläne 1-62 und 1-63 sowie die Durchführung übergreifender Infrastrukturmaßnahmen gemäß dem Lageplan der Maßnahmen im Vertragsgebiet **(Anlage 9)** sind vorgesehen.

Die Vertragsparteien werden sich im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 1-62 darüber verständigen, ob und gegebenenfalls mit welchen planungsrechtlichen Mitteln

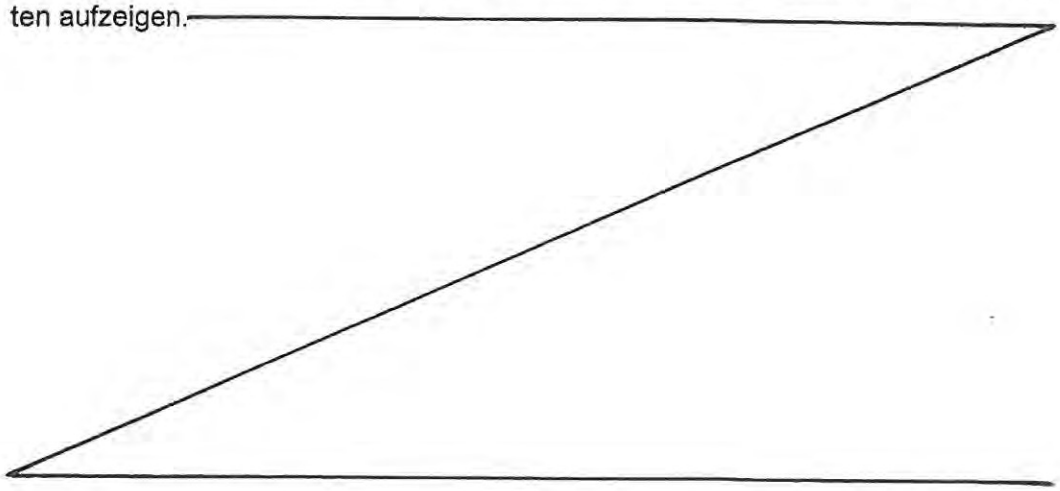
eine von den Vorgaben des Masterplans über die Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen abweichende, blockübergreifende Bebauung für begrenzte Bereiche ermöglicht wird.

2.3 Städtebauliche Verträge

Aufbauend auf diesem Rahmenvertrag hat Berlin mit CA Immo für das Bebauungsplangebiet II-201c einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen und wird mit den privaten Vertragspartnern für das Bebauungsplangebiet 1-62 einen oder mehrere städtebauliche Verträge abschließen, die insbesondere Einzelheiten für die Erarbeitung der Planungen einschließlich der erforderlichen Gutachten zur notwendigen Erschließung, zum naturschutzrechtlichen Ausgleich und zu Wohnfolgeeinrichtungen regeln. Die in diesem Rahmenvertrag enthaltenen Regelungen insbesondere zur Erschließung (Ziffer 6), zu Bodenverunreinigungen (Ziffer 11), zu Wohnfolgeeinrichtungen (Ziffer 12), zu Ausgleichsmaßnahmen (Ziffer 13) sowie die allgemeinen Regelungen erkennen die Vertragsparteien als verbindliche Vorgaben für den Regelungsinhalt dieser städtebaulichen Verträge an.

2.4 Übergreifende Maßnahmen

Betreffend den Ausbau der Heidestraße (Ziffer 7) und die Herstellung sonstiger öffentlicher bzw. öffentlich zugänglicher und nutzbarer Flächen (Ziffer 8) treffen die Vertragsparteien in diesem Rahmenvertrag Regelungen, die verbindliche Vorgaben für den Inhalt der für die Realisierung der Maßnahmen erforderlichen weiteren Vereinbarungen enthalten und abweichend für den Fall, dass die hier zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreten werden, alternative rechtliche Gestaltungsmöglichkeiten aufzeigen.



3. Zeitlicher Rahmen

3.1 Entwicklungszeitraum

Die Vertragsparteien beabsichtigen, die Entwicklung des Vertragsgebiets bis zum Ablauf des Jahres 2025 durchzuführen. Nach derzeitigem Kenntnisstand wurde von den Vertragsparteien eine vorläufige Übersicht Zeit – Maßnahmen – Kosten aufgestellt, die als **Anlage 10** beigefügt ist. Voraussetzung für die Durchführung von Maßnahmen nach diesem Rahmenvertrag ist, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für sie bestehen und die entsprechenden Grundstücksflächen zur Verfügung stehen.

3.2 Bebauungspläne II-201c und 1-62

Der Bebauungsplan II-201c für den Bereich „Europaplatz" ist festgesetzt. Das Bezirksamt Mitte von Berlin führt für die übrigen Baugebiete das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 1-62 durch. Zum Bebauungsplan II-201c haben Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, und CA Immo gemäß notarieller Urkunde des Notars Rüdiger Probst zu dessen UR-Nr. P 372/2010 vom 20.05.2010 einen städtebaulichen Vertrag auf der Grundlage der §§ 11 und 124 BauGB geschlossen. Es ist beabsichtigt, auch für das Bebauungsplangebiet 1-62 gemäß §§ 11, 124 BauGB einen bzw. mehrere städtebauliche Verträge abzuschließen.

3.3 Ausbau der Heidestraße

Mit diesem Rahmenvertrag schaffen die Vertragsparteien die Grundlage dafür, dass mit dem Ausbau der Heidestraße im Verlauf des Jahres 2013 begonnen werden kann. Dafür führt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung derzeit das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 1-63 durch.

3.4 Zeitliche Abstimmung

Die Vertragsparteien werden die einzelnen Planungsschritte und städtebaulichen Maßnahmen aufeinander abstimmen, um Einspareffekte und Effizienzvorteile zu erzielen.

4. Kooperation

4.1 Projektsteuerungsgruppe

Die Vertragsparteien werden unverzüglich eine Projektsteuerungsgruppe einberufen, die sich jeweils aus einem oder zwei Vertretern jeder Vertragspartei zusammensetzt. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und das Bezirksamt Mitte von Berlin gelten jeweils als eine Vertragspartei im Sinne dieser Regelung. Die Projektsteuerungsgruppe koordiniert die planerische und praktische Umsetzung dieses Rahmenvertrags.

4.2 Zusammenarbeit

Die Vertragsparteien werden bei der Durchführung dieses Rahmenvertrags und der noch abzuschließenden städtebaulichen Verträge vertrauensvoll zusammenarbeiten. Sie werden sich über den jeweiligen Stand der Planungen und Maßnahmen jederzeit unterrichtet halten und auf Verlangen einer anderen Vertragspartei auch sonst jede sachdienliche Auskunft erteilen. Sie verpflichten sich, Verfahren, Planungen und Maßnahmen zügig zu betreiben.

4.3 Standortgemeinschaft

Die Vertragsparteien streben die Bildung einer Standortgemeinschaft im Interesse der Stärkung des Standorts Europacity an. Die Gemeinschaft könnte eigentumsübergreifend zur Attraktivitätssteigerung des Gebiets beitragen, Flächen, die im privaten Eigentum stehen, aber öffentlich genutzt werden, verwalten und sonstige Aufgaben für diese Flächen übernehmen, die über die Erfüllung der Pflichten und Standards bei öffentlichen Flächen hinausgehen.

5. Qualitätssicherungsverfahren

5.1 Allgemeines

Die Vertragsparteien führen nach näherer Maßgabe der Ziffern 5.2 bis 5.5 im Zuge der Aufstellung der Bebauungspläne und der Objektplanung abgestimmte Quali-

tätssicherungsverfahren zur Erzielung von Nachhaltigkeit in ökologischer, ökonomischer und sozialer Hinsicht für die Baugebiete sowie zur baulichen Gestaltung einzelner Gebäude bzw. Freiflächen durch. Als Verfahrensarten kommen Workshops, Gutachterverfahren, Wettbewerbe oder Mehrfachbeauftragungen unter Einbeziehung entsprechender Sachverständiger bzw. Experten in Betracht. Die Vertragsparteien stimmen sich über die jeweilige Verfahrensart und die Regularien des Verfahrens ab. Sie sind jeweils in den Verfahren zu beteiligen. Die Ergebnisse der Verfahren sollen in den Abwägungsprozess der einzelnen Bebauungspläne einfließen und bei allen Baumaßnahmen der Vertragsparteien beachtet werden.

5.2 Nachhaltigkeit

CA Immo führt auf eigene Kosten ein Qualitätssicherungsverfahren zur Nachhaltigkeit der infrastrukturellen Ver- und Entsorgungseinrichtungen der zukünftigen Baugebiete östlich der Heidestraße durch. Insbesondere folgende Themenbereiche sollen behandelt werden:

- Abfallentsorgung, insbesondere auch beim Rückbau für die Baufeldfreimachung
- Umgang mit Niederschlags- und Frischwasser
- Öffentlicher und privater Verkehr
- Klima und Energieversorgung
- Gemeinbedarfseinrichtungen und Einrichtungen für die soziale Integration

5.3 Freiraumgestaltung

Berlin führt auf eigene Kosten Qualitätssicherungsverfahren zur Gestaltung der Freiräume

- Promenaden Berlin-Spandauer Schifffahrtskanal (Promenade Süd, Promenade Nord)
- Hafenplatz
- Hafenbecken am Hafenplatz
- Uferpark am Nordhafen

- Europaplatz unter Berücksichtigung des Wettbewerbsergebnisses für den südlich der Invalidenstraße gelegenen Teil des Platzes
- Nordhafenplatz

sowie der geplanten Brücken über den Schifffahrtskanal (Brücken am Stadthafen, Kunst-Campus) und die Bahntrasse (Brücke Bahn) durch. Die Bezeichnung der Freiräume und Brücken folgt Anlage 9.

5.4 Architektur

Die privaten Vertragspartner werden als Eigentümer der Flächen, auf denen das jeweilige Vorhaben durchgeführt werden soll, zu gegebener Zeit mit Berlin Einvernehmen über konkurrierende qualitätssichernde Verfahren zur städtebaulichen Einordnung und architektonischen Gestaltung nach typologischen Vorgaben der privaten Vertragspartner hinsichtlich folgender Gebäude im Vertragsgebiet, nämlich

- des sog. Kunst-Kubus nördlich im Kunst-Campus,
- der an dem jeweiligen Platz anliegenden Gebäude am Nordhafenplatz, am Hafenplatz und am Europlatz Nord einschließlich der Fassaden an der Invalidenstraße und
- der Gebäude mit mehr als 16 Vollgeschossen, im Einzelfall, soweit dies in den städtebaulichen Verträgen geregelt ist, auch der Gebäude mit mehr als 11 und bis zu 16 Vollgeschossen,

sowie über die Gestaltung des Freiraums Kunst-Campus herstellen.
Hinsichtlich der übrigen Flächen im Vertragsgebiet wollen die privaten Vertragspartner als jeweilige Eigentümer zu gegebener Zeit mit Berlin über die städtebauliche Einordnung und architektonische Gestaltung von Gebäuden nach typologischen Vorgaben der privaten Vertragspartner sowie über die Gestaltung folgender Freiflächen, nämlich

- des im Bebauungsplan II-201c als Fußgänger- und Radverkehrsbereich dargestellten südlichen Teils der Heidestraße (TB1 VF02),
- des Bereichs um den Nordhafenspeicher (TB4 FF02),
- des Quartiersplatzes Minna-Cauer-Straße / Ecke Heidestraße (TB3 FF02),

- des Grünzugs West (TB3 FF01 und TB3 FF03) und
- des sog. Dreiecksplatzes (TB5 FF01),

qualitätssichernde Verfahren gemäß Ziffer 5.1 durchführen, wobei anstelle eines dieser Verfahren auch das zustimmende Votum des Baukollegiums oder der Senatsbaudirektorin und des zuständigen Bezirksstadtrats genügt.

5.5 Städtebauliche Verträge

Nähere Regelungen zu Art und Umfang der Abstimmung und Qualitätssicherungsverfahren werden die städtebaulichen Verträge enthalten.

6. Innere Erschließung der Bebauungsplangebiete II-201c und 1-62

6.1 Erschließungsanlagen gem. § 127 Abs. 2 BauGB

Die privaten Vertragspartner übernehmen vorbehaltlich der Regelungen in Ziffern 7 und 8 für die Bebauungsplangebiete II-201c und 1-62 die Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß § 127 Abs. 2 BauGB nach Maßgabe der Regelungen über die Erschließung in den städtebaulichen Verträgen zu den Bebauungsplänen auf eigene Kosten. Über die Straßenentwässerung werden die privaten Vertragspartner gesonderte Vereinbarungen mit den Berliner Wasserbetrieben schließen. Soweit übergeordnete Erschließungsmaßnahmen in den Bebauungsplangebieten durchgeführt werden sollen, gelten für diese die Regelungen in Ziffern 7 und 8.

6.2 Flächenerwerb

Die Regelung des Erwerbs des Eigentums an den festgesetzten Erschließungsflächen von den privaten Vertragspartnern erfolgt nach Maßgabe der für die Bebauungsplangebiete abgeschlossenen bzw. abzuschließenden städtebaulichen Verträge. Berlin schließt für sich grundsätzlich die Übernahme von Grunderwerbskosten und Belastungen aus, es sei denn, dies wird im Einzelfall in den städtebaulichen Verträgen abweichend geregelt. Die Vertragsparteien gehen davon aus, dass Grundstücke im Eigentum Dritter für die öffentliche Erschließung gemäß Ziffer 6.1

nicht in Anspruch genommen werden. Sollte dies doch erforderlich sein, werden sie den Flächenerwerb von solchen Eigentümern einvernehmlich regeln. Einigkeit besteht bereits jetzt darüber, dass eine Kostenübernahme durch die privaten Vertragspartner bzgl. des Kaufpreises nur bis zur Höhe des Verkehrswerts gemäß § 194 BauGB erfolgt.

6.3 Leitungsgebundene Erschließung

Die Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen (u. a. Wasser, Abwasser, Gas, Strom einschl. eines evtl. zu errichtenden oder zu verlegenden Umspannwerks, Telekommunikation, Fernwärme) wird in der Regel von den jeweiligen Versorgungsunternehmen nach deren Anschlussbedingungen in Abstimmung mit den privaten Vertragspartnern durchgeführt werden, gleichwohl sind auch öffentlich-rechtliche Anforderungen zu beachten. Es ist Aufgabe der privaten Vertragspartner, gegebenenfalls erforderliche Vereinbarungen, auch über die Leistung von Baukostenzuschüssen oder sonstige Entgelte, mit den Versorgungsträgern zur Herstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu schließen und im Rahmen ihrer Möglichkeiten alle einschließlich der leitungsgebundenen Erschließungsmaßnahmen zu koordinieren. Berlin trägt insoweit keine Kosten.

6.4 Südliche Heidestraße

Maßnahmen zur baulichen Aufwertung der südlichen Heidestraße (Bereich zwischen Minna-Cauer-Straße und Invalidenstraße) sind abschließend im städtebaulichen Vertrag zwischen Berlin und CA Immo vom 20.05.2010 für den Bebauungsplan II-201c geregelt.

6.5 Fundamentstreifen mit Pfahlgründungen der ehemaligen Kranbahn

Soweit auf den Grundstücken der Bahn Fundamentstreifen mit Pfahlgründungen der ehemaligen Kranbahn vorhanden sind, auf denen im Hinblick auf eine möglicherweise dort vorgesehene Festsetzung von Flächen zur öffentlichen Nutzung gegebenenfalls aufwendige und kostenintensive bauliche Maßnahmen erforderlich werden, werden Berlin und die Bahn im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans 1-62 um eine angemessene und die Bahn möglichst gering belastende Lösung, etwa eine Teilverlagerung der Nutzung, bemüht sein.

7. Ausbau der Heidestraße

7.1 Ausbau

Berlin obliegt der Ausbau der Heidestraße in dem Abschnitt zwischen Minna-Cauer-Straße und Perleberger Straße einschließlich des Abzweigs zur Sellerstraße und des Kreuzungsbereichs mit der Perleberger Straße , d.h. insoweit außerhalb des Vertragsgebiets, gemäß dem in **Anlage 11** beschriebenen Ausbaustandard und den Festsetzungen des planfeststellungsersetzenden Bebauungsplans 1-63. Berlin verpflichtet sich, unverzüglich nach Zustimmung des Abgeordnetenhauses zu dem Bebauungsplan und Durchführung des Verfahrens nach § 3 Straßenausbaubeitragsgesetz (StrABG), jedoch nicht vor Abschluss des Ablösungsvertrags gemäß Ziffer 7.2 a), b), c) und Eingang der für den Beginn der Maßnahme erforderlichen und abgeforderten Mittel gemäß Ziffer 14 mit der Realisierung der Maßnahme zu beginnen.

7.2 Kosten

Zur Kostentragung für den Ausbau der Heidestraße gemäß Ziffer 7.1 regeln die Vertragsparteien Folgendes:

a) Die privaten Vertragspartner werden hinsichtlich ihres beitragsfähigen Aufwands im Sinne von § 2 Abs. 1, § 4 und § 10 Abs. 2 StrABG zur Tragung der Herstellungskosten herangezogen, soweit er gemäß § 7 Abs. 1 Satz 2, Abs. 3 bis 8 und § 10 StrABG umlagefähig ist, nicht jedoch hinsichtlich nicht erhobener Beiträge nach § 21 Abs. 3 StrABG. Hierzu schließen die Vertragsparteien einen Ablösungsvertrag im Sinne des § 23 StrABG. Berlin trägt vom beitragsfähigen Aufwand den nicht umlagefähigen Aufwand im Sinne des § 7 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit Abs. 3 StrABG.

b) Von dem nicht beitragsfähigen Aufwand unter Einschluss etwaiger Einrichtungen für die Straßenentwässerung (nach Abzug der nach lit. a) verteilten Kosten) und den Herstellungskosten für sonstige Maßnahmen nach Ziffer 7.1 tragen die privaten Vertragspartner und Berlin jeweils 50 %.

c) Jedoch ist der Anteil der privaten Vertragspartner an den Herstellungskosten gemäß lit. a) und b) auf höchstens € 3,71 Mio. begrenzt. Der Anteil Berlins an diesen Kosten ist auf € 7 Mio. begrenzt. Die vorgenannten Kostenhöchstgrenzen werden bereits jetzt verbindlich vereinbart. Die genaue betragsmäßige Verteilung der Herstellungskosten gemäß lit. a) und b) unter Beachtung der Kostenhöchstgrenzen soll im Ablösungsvertrag mitgeregelt werden. Zu den Herstellungskosten gemäß lit. a) und b) zählen nicht etwaige Kosten im Zusammenhang mit dem Grundstückserwerb gemäß Ziffer 7.3 und 7.4.

d) Übersteigt wenigstens einer der Finanzierungsanteile voraussichtlich nach Vorlage der Bauplanungsunterlagen (BPU) die Kostenhöchstgrenzen gemäß lit. c), streben die Vertragsparteien eine Einigung entweder über eine höhere Kostenbeteiligung der privaten Vertragspartner oder eine Anpassung des Ausbau- bzw. sonstigen Ausstattungsstandards an; die entsprechende Regelung soll ebenfalls im Ablösungsvertrag getroffen werden. Treten nach Abschluss des Ablösungsvertrags unvorhergesehene, in den vorgenannten Bauplanungsunterlagen (BPU) nicht berücksichtigte zusätzliche Kosten bzw. Kostenerhöhungen auf, mit denen die Vertragsparteien nicht rechnen konnten, trägt diese zunächst Berlin, bis die Kostenhöchstgrenze gemäß lit. c) Satz 2 erreicht ist. Darüber weiter hinausgehende Kosten teilen sich Berlin und die privaten Vertragspartner im Verhältnis 50:50, soweit die Vertragsparteien keine Einigung über eine Kostenreduzierung erzielen.

Zu den vorstehend geregelten Kosten des Ausbaus gehören, soweit sich dies aus der Ausführung des Bauprogramms ergibt, die durch Einschaltung von Planungsbüros oder Gutachtern entstandenen und Berlin in Rechnung gestellten bzw. von Berlin vorfinanzierten Kosten sowie Kosten für die Beseitigung schädlicher Bodenveränderungen im Sinne von Ziffer 11.1, 3 Satz 1 und Schallschutzmaßnahmen für Bestandsgebäude im Vertragsgebiet. Voraussetzung für die Einbeziehung dieser Kosten ist, dass diese, auch als sog. Folgekosten, für Maßnahmen entstanden sind, die sich unmittelbar als Voraussetzung oder Folge auf den Ausbau einer der in § 4 Abs. 1 Nr. 3 StrABG genannten Teileinrichtungen beziehen und für die programmgemäße Durchführung der Ausbaumaßnahme erforderlich waren. Die Schallschutzmaßnahmen müssen überdies gemäß der Verkehrslärmschutzverord-

nung (16. BImSchV vom 12.06.1990) oder einer anderen Rechtsgrundlage erforderlich sein.

Für das Verfahren der Kostenbereitstellung der privaten Vertragspartner gilt die Regelung in Ziffer 14 mit der Maßgabe, dass die erste Zahlung der privaten Vertragspartner nicht vor Vorliegen der Bauplanungsunterlagen (BPU) und Beendigung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans 1-63 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Abschluss des Ablösungsvertrags fällig ist. Davon abweichend übernehmen die privaten Vertragspartner die Vorfinanzierung der Kosten für die Erstellung der Bauplanungsunterlagen (BPU) einschließlich erforderlicher Baugrunduntersuchungen. Die insoweit erbrachten Zahlungen werden ohne Ansatz einer Verzinsung nach Baubeginn von den privaten Vertragspartnern mit Zahlungsforderungen Berlins gegenüber diesen verrechnet, ohne dass es einer gesonderten Aufrechnungserklärung bedarf.

Berlin ist gegenüber den privaten Vertragspartnern zur Rückerstattung der vorausgezahlten Kosten für die Erstellung der Bauplanungsunterlagen (BPU) in vollem Umfang für den Fall verpflichtet, dass der Ablösungsvertrag nicht innerhalb von zwei Jahren nach der Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin zu dem Bebauungsplan 1-63 zustande kommt und das Nichtzustandekommen dem Risikobereich Berlins zuzuordnen ist; ansonsten ist Berlin, kommt der Ablösungsvertrag nicht zustande, zur Rückerstattung von 50 % der Kosten für die Erstellung der BPU verpflichtet, es sei denn, die Gründe für das Nichtzustandekommen liegen im Risikobereich der privaten Vertragspartner.

7.3 Flächenerwerb

Soweit Grundstücksflächen, die sich zur Zeit im Eigentum der privaten Vertragspartner befinden, gemäß dem Bebauungsplan Nr. 1-63 dauerhaft für den Um- bzw. Ausbau der Heidestraße in Anspruch genommen werden, sollen gesonderte Verträge über deren Übertragung abgeschlossen werden, jedoch nicht vor Abschluss des Ablösungsvertrags gemäß Ziffer 7.2. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass Berlin diese Flächen erwerben soll, jedoch insoweit keine Kosten trägt, auch keine Notargebühren und sonstige Grunderwerbsnebenkosten.

7.4 Flächen Dritter

Soweit sich Erweiterungsflächen im Eigentum Dritter befinden, ist der unmittelbare Erwerb durch Berlin beabsichtigt. Die privaten Vertragspartner werden in diesem Fall Berlin nach dem Schlüssel gemäß Ziffer 1.7 im Vertragsgebiet von den jeweiligen Erwerbskosten – Kaufpreis, Notar-, Grundbuch- und Vermessungskosten, Grunderwerbsteuer – freistellen. Voraussetzung für die Freistellung sind der Abschluss des Ablösungsvertrags gemäß Ziffer 7.2 und die Bestimmung der mit der Beurkundung der entsprechenden Grundstücksverträge beauftragten Notare durch die privaten Vertragspartner. Diese Voraussetzung gilt nicht für die durch den Erwerb entstehenden Notarkosten, soweit sie bereits vor Abschluss des Ablösungsvertrags entstanden und fällig sind; sie sind von den privaten Vertragspartnern vorab zu tragen. Die Freistellung ist bzgl. des Kaufpreises auf den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB beschränkt, es sei denn, die Vertragsparteien einigen sich auf einen höheren Betrag. Kommt insoweit keine Einigung zustande, wird der Verkehrswert – vorbehaltlich der Feststellungen in einem gegebenenfalls durchzuführenden Gerichtsverfahren – von einem durch den Vorsitzenden des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA) benannten öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen bestimmt.

7.5 Rückerstattung

Für die Rückerstattung der mit dem Flächenerwerb nach Ziffern 7.3 und 7.4 im Zusammenhang stehenden Kosten, insbesondere Notar- und Grundbuchkosten, gilt die Regelung gemäß Ziffer 7.2, letzter Satz, entsprechend.

8. Sonstige öffentliche bzw. öffentlich zugängliche und nutzbare Flächen (Straßen, Wege, Plätze, Grünflächen)

8.1 – entfällt –

8.2 Europaplatz

Berlin übernimmt nach Maßgabe des städtebaulichen Vertrags zwischen Berlin und CA Immo vom 20.05.2010 zum Bebauungsplan II-201c die Planung und Herstel-

lung des Europaplatzes nördlich der Invalidenstraße. Der umlagefähige Erschließungsaufwand wird nach den Bestimmungen des EBG von den Anliegern getragen.

8.3 Maßnahme Touristische Infrastruktur

Berlin beabsichtigt die Planung und Herstellung folgender zukünftiger öffentlicher Verkehrsflächen, Grünanlagen und technischer Bauwerke, die in Anlage 10 aufgezählt sind:

→ Promenaden Spandauer Schifffahrtskanal 1.BA (Ziffer 1.1 Übersicht Zeit – Maßnahmen – Kosten)
- TB 2 FF 02 Promenade
- TB 4 FF 05 Promenade
- TB 4 FF 01 Hafenplatz incl. Spundwände
- TB 4 FF 02 Fläche am Nordhafenspeicher
- TB 4 FF 04 Promenade
- TB 4 FF 03 Promenade
  Hafenbecken
  Brücke Stadthafen
- TB 2 FF 04 Döberitzer Grünzug östlich Heidestraße
  Brücke Kunst-Campus

→ Promenaden Spandauer Schifffahrtskanal 2.BA (Ziffer 1.2 Übersicht Zeit – Maßnahmen – Kosten)
- TB 6 FF 04 Uferpark südlich Sellerstraße
- TB 6 FF 02 Nordhafenplatz
- TB 6 FF 03 Uferpark am Nordhafen (nördlich Sellerstraße)

→ Westanbindung (Ziffer 1.3 Übersicht Zeit – Maßnahmen – Kosten)
- Brücke Bahn
- TB 5 FF 02 Brückenplatz

Berlin ist verpflichtet, durch das Bezirksamt Mitte von Berlin innerhalb von drei Monaten nach Abschluss dieses Rahmenvertrags für die in Satz 1 aufgeführten Maßnahmen Fördermittel der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Regionalen Wirtschaftsstruktur" (GRW-Mittel; z. Zt. einschlägig Teil II B.3.2.6 des

36. Koordinierungsrahmens der Gemeinschaftsaufgabe, Beschluss vom 06.08.2009) zu beantragen. Die o.g. Maßnahmen können auch einzeln beantragt werden.

Es ist beabsichtigt, dass die privaten Vertragspartner als Teilschuldner nach der Aufteilung gemäß Ziffer 1.7 einen Anteil von bis zu 10 % an den Kosten für die vorgenannten Maßnahmen tragen werden (nachfolgend auch "Eigenanteile" genannt), wobei sich die Vertragsparteien bereits jetzt auf eine Beteiligung der privaten Vertragspartner von insgesamt bis zu € 1,6 Mio. einigen. Berlin wird sich an dem Eigenanteil zusätzlich mit einer Zahlung bzw. Zahlungen in einer Gesamthöhe von bis zu € 300.000 beteiligen. Sobald dem Bezirksamt Mitte von Berlin die vorläufige Förderzusage für alle oder einen Teil der Maßnahmen und die im Wettbewerbsverfahren ermittelten Kostenberechnungen dazu vorliegen und die privaten Vertragspartner diese Unterlagen vollständig zur Kenntnis genommen haben, werden die Vertragsparteien als gesonderte Vereinbarung bzw. Vereinbarungen einen GRW-Maßnahmenvertrag oder -verträge abschließen. In diesem bzw. diesen sind die verbindliche Übernahme von 10 % der Kosten nach Maßgabe von Satz 4 betreffend die jeweiligen Maßnahmen durch die privaten Vertragspartner und die Sicherung der erforderlichen Grundstücke gemäß Ziffer 8.4 zu regeln. Ferner muss die planungsrechtliche Grundlage für die Durchführung der jeweiligen Maßnahme gegeben und bei den Brückenbauwerken darüber hinaus eine Widmung gemäß § 3 Berliner Straßengesetz (BerlStrG) möglich sein.

Sollten bis zum 31.12.2011 für einzelne Maßnahmen keine vorläufigen GRW-Förderzusagen, im Ganzen keine vorläufige GRW-Förderzusage über mindestens 90 % der Kosten vorliegen oder sich die Kosten für die einzelnen Maßnahmen oder insgesamt erhöhen mit der Folge, dass der Eigenanteil der privaten Vertragspartner unter Einschluss der Beteiligung Berlins gemäß Sätzen 4 und 5 überschritten wird, werden sich die Vertragsparteien bemühen, sich auf ein anderes Verfahren zur Finanzierung der Planung und Herstellung der in Satz 1 aufgeführten Anlagen zu einigen. Grundlage soll eine gemeinsame Prioritätenliste sein, wobei sich die Vertragsparteien unter Wahrung der Planungshoheit Berlins den Verzicht auf einzelne Anlagen oder eine Reduzierung von Ausstattungsstandards vorbehalten. Einzelheiten, auch eine etwaige Erhöhung der Kostenanteile der Vertragsparteien, sollen in einer Ergänzungsvereinbarung zu diesem Rahmenvertrag geregelt werden.

Berlin kann Vorauszahlungen von Kostenbeiträgen der privaten Vertragspartner gem. Ziffer 14 frühestens entsprechend den vorläufigen Festlegungen des Zeit-, Kosten- und Maßnahmenplans (Anlage 10), nach Vorliegen entsprechender Bauplanungsunterlagen (BPU) und Abschluss des GRW-Maßnahmenvertrags bzw. der Ergänzungsvereinbarung zu diesem Rahmenvertrag anfordern. Davon abweichend übernehmen die privaten Vertragspartner die Vorfinanzierung für die Erstellung der Bauplanungsunterlagen (BPU) einschließlich dafür erforderlicher sonstiger vorbereitender Untersuchungen und Gutachten, jedoch insgesamt nur bis zur Höhe des auf sie entfallenden Anteils von 10 % der Kosten der Gesamtmaßnahme. Für die Rückerstattung gilt Ziffer 7.2, letzter Satz, entsprechend, jedoch mit der Maßgabe, dass innerhalb eines Jahres nach Festsetzung des die jeweilige Maßnahme gemäß Satz 1 begründenden Bebauungsplans kein GRW-Maßnahmenvertrag oder keine Ergänzungsvereinbarung zustande kommt.

8.4 Flächenerwerb

Für die Sicherung oder Übertragung der Grundstücksflächen, die für die in den Absätzen 8.1 bis 8.3 genannten Maßnahmen benötigt werden, gelten die Regelungen in Ziffern 7.3, 7.4, für eine evtl. Rückerstattung von Erwerbskosten Ziffer 8.3, letzter Satz, in Verbindung mit Ziffer 7.2 sinngemäß, wobei anstatt des Ablösungsvertrags auf den GRW-Maßnahmenvertrag bzw. die Ergänzungsvereinbarung abzustellen ist. Die Sicherung oder Flächenübertragung an Berlin, und zwar für Berlin kosten-, schulden- und lastenfrei mit Ausnahme solcher Belastungen, die den Nutzungszweck nicht beeinträchtigen, ist Voraussetzung für die Durchführung der vorstehend unter Ziffern 8.1 bis 8.3 genannten Maßnahmen.

Berlin wird hinsichtlich solcher Flächen, die sich in der Verfügungsbefugnis des Wasser- und Schifffahrtsamts des Bundes oder anderer Bundesbehörden befinden, die Maßnahmen nach Ziffern 8.1 bis 8.3 unter Berücksichtigung der in Ziffer 8.3 genannten Förderrichtlinien vorrangig auf Grund schuldrechtlicher Vereinbarungen mit den Eigentümern durchführen, wenn und soweit dies rechtlich zulässig und vom Fördergeber gebilligt ist. Für diesen Fall strebt Berlin den Abschluss von Gestattungsverträgen mit diesen Eigentümern an. Die privaten Vertragspartner werden Berlin, soweit erforderlich und möglich, bei dem Abschluss dieser Verträge unterstützen. Müssen die Flächen von Berlin übernommen werden, soll der Erwerb entsprechend Ziffer 7.4 im Einvernehmen mit den privaten Vertragspartnern erfolgen.

8.5 Nordhafenspeicher

Die Grundstücksfläche um den sog. Nordhafenspeicher (Feld TB 4 FF 02 gemäß Anlage 9) wird zunächst im privaten Eigentum von CA Immo verbleiben. Berlin und CA Immo einigen sich bereits jetzt darauf, dass ein Teil dieser Fläche, jedoch nur nach Mindesterfordernissen für einen Fuß- und Radweg in einer Breite von 3 m, als ununterbrochene Durchwegung in Fortsetzung der Uferpromenade genutzt werden soll, wenn ansonsten die durchgängige Herstellung der Uferpromenade zwischen Hafenbecken und Kieler Steg gesichert ist. Die Lage der Durchwegung werden Berlin und CA Immo je nach Machbarkeit einvernehmlich festlegen. Um diese Nutzung zu ermöglichen, wird CA Immo im Zuge der Herstellung der Uferpromenade innerhalb von drei Monaten nach entsprechender Aufforderung durch Berlin die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit) zu Gunsten des Landes Berlin auf einer mit diesem abgestimmten Fläche entschädigungslos bewilligen und beantragen und die Eintragung Berlin gegenüber nachweisen. Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflichten verbleiben beim Grundstückseigentümer.

9. Übergreifende leitungsgebundene Erschließung

Die privaten Vertragspartner werden etwa erforderliche Vereinbarungen mit den Unternehmen der leitungsgebundenen Ver- und Entsorgung schließen und die Kosten für entsprechende Maßnahmen tragen, soweit das Versorgungsunternehmen nicht selbst zur Kostentragung verpflichtet ist und dieser Vertrag bzw. die städtebaulichen Verträge dazu keine Regelung treffen. Berlin übernimmt insoweit keine Kosten.

10. S-Bahnhof

Die Vertragsparteien sind gemeinsam der Überzeugung, dass die Errichtung eines S-Bahnhofs an der Perleberger Brücke, wie im Masterplan Berlin Heidestraße vorgesehen, die städtebauliche Entwicklung des Vertragsgebiets befördern kann. Sie bekunden ihre Absicht, zu gegebener Zeit die notwendigen Untersuchungen zur

Klärung der Möglichkeiten der Umsetzung einzuleiten. Konkrete Regelungen sind dazu, auch im Hinblick auf eine Beteiligung Dritter, zur Zeit noch nicht möglich.

11. Bodenverunreinigungen

11.1 Definition

Bodenverunreinigungen im Sinne dieses Vertrags und der auf seiner Grundlage abzuschließenden städtebaulichen Verträge sind schädliche Bodenveränderungen gemäß § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Altlasten gemäß § 2 Abs. 5 BBodSchG.

11.2 Untersuchungen

Die für die Aufstellung der Bebauungspläne erforderlichen Maßnahmen zur Gefährdungsabschätzung, zur Durchführung von Sanierungsuntersuchungen und gegebenenfalls Aufstellung von Sanierungsplänen, bezogen auf die einzelnen Baufelder bzw. dortigen zukünftigen öffentlichen Flächen und ihre jeweils beabsichtigten Nutzungen, soweit die privaten Vertragspartner Eigentümer sind oder die Einbeziehung von Grundstücksflächen Dritter unter dem Gesichtspunkt des Planerfordernisses gemäß § 1 Abs. 3 BauGB zwingend notwendig ist und die Dritten nicht zur Kostenübernahme herangezogen werden können, sind Teil der Planungsmaßnahmen bzw. -kosten gem. Ziffer 1.6. Sie sind mit Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Mitte von Berlin (Umweltamt), abzustimmen.

11.3 Erschließungsflächen

Soweit durch die Herstellung bzw. den Ausbau der Erschließungsanlagen sowie der Flächen gemäß Ziffer 8 (im Folgenden beide "Erschließungsflächen" genannt) Maßnahmen zur Beseitigung schädlicher Bodenveränderungen erforderlich werden, sind die dafür anfallenden Kosten Teil der Herstellungskosten nach Maßgabe der Ziffern 6.1, 7.1 und 7.2 sowie der Kostenregelung in Ziffer 8.3. Sonstige Kosten zur Beseitigung schädlicher Bodenveränderungen übernehmen die jeweiligen Eigentümer für die in ihrem Eigentum stehenden, jedoch zukünftigen Erschließungsflächen nur, soweit dies für die jeweilige Nutzung als Erschließungsfläche erforderlich und

angemessen ist und die rechtlichen Voraussetzungen für den Erlass einer Sanierungsanordnung vorliegen. Zur Zeit liegen noch keine hinreichenden Untersuchungen zur Höhe des Kostenaufwands vor. Die Durchführung orientierender Untersuchungen ist geplant bzw. bereits veranlasst. Ist auf Grund der Untersuchungen aus Sicht der privaten Vertragspartner zu befürchten, dass der Kostenaufwand der Höhe nach für sie unzumutbar ist, sind die Vertragsparteien verpflichtet, Verhandlungen aufzunehmen mit dem Ziel, sich unter Beachtung der Vorschriften des BBodSchG und der Planungshoheit Berlins auf eine Änderung der Planung, z.B. eine Nutzung als Erschließungsfläche, zu verständigen. Berlin übernimmt keine Grundstücke als Erschließungsflächen, für die im Hinblick auf diese Nutzung noch Boden- oder Grundwassersanierungen durchzuführen sind.

11.4 Verbleibende Grundstücke

Für die ihnen verbleibenden Grundstücke übernehmen die privaten Vertragspartner die erforderlichen Maßnahmen zur Beseitigung schädlicher Bodenveränderungen auf eigene Kosten nach Maßgabe der städtebaulichen Verträge.

12. Soziale Infrastrukturbaumaßnahmen / Wohnfolgeeinrichtungen

12.1 Grundschule

Sobald und soweit nach dem Planungsstand des Bebauungsplangebiets 1-62 ein konkreter Bedarf an Grundschulplätzen ermittelt ist und nicht in vorhandenen Einrichtungen gedeckt werden kann, so dass aufgrund dessen der Bau einer Grundschule im Vertragsgebiet oder aus dem Bedarf resultierende bauliche Maßnahmen an einer vorhandenen Grundschule in unmittelbarem Umfeld des Vertragsgebiets erforderlich werden, werden die Vertragspartner entsprechend den Regelungen des noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrags zu den insoweit anfallenden Kosten herangezogen.

12.2 Kindertagesstätten

Sobald und soweit nach dem Planungsstand des Bebauungsplangebiets 1-62 der Neubau von Kindertagesstätten erforderlich wird, werden die privaten Vertragspart-

ner diese im eigenen Namen und auf eigene Kosten herstellen. Die privaten Vertragspartner verpflichten sich, die Planung im Einvernehmen mit Berlin durchzuführen. Für den Bedarf sowie die Art und Ausführung der Maßnahme gilt die Regelung in Ziffer 12.1 sinngemäß.

12.3 Kinderspielplätze

Die privaten Vertragspartner werden die Planung und Herstellung der erforderlichen öffentlichen Kinderspielplätze, soweit diese nicht anderweitig im Rahmen der übergreifenden Infrastrukturmaßnahmen gemäß Ziffer 8 hergestellt werden, für das Bebauungsplangebiet 1-62 auf eigene Kosten übernehmen. § 8 Abs. 2 BauO Bln bleibt unberührt.

12.4 Mehrgenerationenhaus

Ergibt sich im weiteren Verlauf die Möglichkeit, Maßnahmen des Ausbaus der sozialen Infrastruktur, soweit sie Voraussetzung oder Folge geplanter Vorhaben sind, generationsübergreifend in einer baulichen Anlage ("Mehrgenerationenhaus") zusammenzufassen, streben die Vertragsparteien, wenn die Anlage insgesamt den Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3, Abs. 2 ff. BauGB genügt, die Aufnahme entsprechender Regelungen in den abzuschließenden städtebaulichen Verträgen zu der Maßnahme an. Werden Maßnahmen gemäß Ziffern 12.1 bis 12.3 in solchen Mehrgenerationenhäusern oder auf deren Grundstücken vorgenommen, erfolgt dies unter Anrechnung auf die vorstehend geregelten Verpflichtungen.

12.5 Einzelheiten

Das Nähere zu den in Ziffern 12.1 bis 12.4 genannten Einrichtungen einschließlich der konkreten Zahlungspflichten wird in den städtebaulichen Verträgen geregelt. Eine Inanspruchnahme der privaten Vertragspartner nach Maßgabe von Ziffer 14 setzt voraus, dass es sich bei der Bereitstellung der jeweiligen sozialen Infrastruktur nach Ziffern 12.1 bis 12.3 um städtebauliche Maßnahmen gemäß § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 BauGB handelt, für die das Erfordernis der Kausalität nach den von der Rechtsprechung zu Folgekostenverträgen entwickelten Grundsätzen erfüllt sein

muss. Sind in dem Bebauungsplangebiet mehrere private Vertragspartner betroffen, gilt für die Kostenbeteiligung die Regelung in Ziffer 1.7 entsprechend.

13. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

13.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Artenschutz

Die privaten Vertragsparteien übernehmen jeweils auf eigene Kosten die Planung und Ausführung der in dem Bebauungsplangebiet 1-62 erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufgrund der gesetzlichen Regelungen zum Natur- und Artenschutz. Der Ausgleich soll, soweit möglich, nach Maßgabe der Abwägung innerhalb des Vertragsgebiets erfolgen.

13.2 Eingriffsbewertung

Die privaten Vertragspartner werden für das jeweilige Bebauungsplangebiet die Kosten für die Erarbeitung des Umweltberichts tragen.

13.3 Anderweitige Zuordnung

Für den Fall, dass die in den Bebauungsplänen II-201c und 1-62 festgesetzten Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich nicht in vollem Umfang für den Ausgleich benötigt werden, können sie nach Maßgabe der jeweiligen Abwägung als Ausgleichsflächen den Eingriffen auf Grundstücken der privaten Vertragspartner in Berlin außerhalb des Vertragsgebiets zugeordnet werden. Diese Möglichkeit ist bis zum Beschluss des Bezirksamts Mitte nach § 6 Abs. 3 AGBauGB über den Bebauungsplan für das Vertragsgebiet gegeben.

13.4 Einzelheiten

Die Einzelheiten einschließlich der Zahlungsverpflichtungen werden in den abzuschließenden städtebaulichen Verträgen geregelt.

14. Vorauszahlung von Kostenbeiträgen

14.1 Grundsatz der Vorauszahlung

Soweit nach diesem Vertrag Maßnahmen durch Berlin durchgeführt werden und die privaten Vertragspartner an den Kosten beteiligt werden, werden die Maßnahmen durch Berlin nach den Haushaltsvorschriften des Landes Berlin finanziell bewirtschaftet. Den privaten Vertragspartnern ist bekannt, dass Berlin haushaltsrechtlich erst dann Leistungen ausschreiben und vergeben darf, wenn die erforderlichen Mittel entsprechend den geprüften Bauplanungsunterlagen (BPU) gesichert sind. Kostenbeteiligungen Dritter sind insoweit als Vorauszahlung zu leisten.

14.2 Verfahren der Vorauszahlung

Das Verfahren der Vorauszahlungen und späteren Abrechnung der Kosten wird in den noch abzuschließenden Verträgen, dem Ablösevertrag gem. Ziffer 7.2, dem GRW-Maßnahmevertrag bzw. der Ergänzungsvereinbarung gem. Ziffer 8.3 und den städtebaulichen Verträgen, geregelt.

15. Vertragsanpassung und Rücktritt

15.1 Rücktritt von den städtebaulichen Verträgen

Es wird bereits jetzt vereinbart, dass in dem städtebaulichen Vertrag zu dem Bebauungsplan 1-62 ein Rücktrittsrecht für den Fall aufgenommen wird, dass der Bebauungsplan innerhalb eines im städtebaulichen Vertrag zu regelnden Zeitraums nach Abschluss des städtebaulichen Vertrags nicht rechtsverbindlich wird. Weiterhin sind Regelungen über eine Vertragsanpassung bzw. ein Rücktrittsrecht für den Fall wesentlicher Abweichungen des Bebauungsplans von den Planungen, die dem städtebaulichen Vertrag zugrunde liegen, insbesondere bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung, aufzunehmen.

15.2 Anpassung und Kündigung in besonderen Fällen

§ 60 VwVfG bleibt unberührt.

15.3 Fortsetzung mit nur einem privaten Vertragspartner

Sollten die in Ziffer 7.2 und Ziffer 8.3 genannten Vereinbarungen nicht zustandekommen, weil nur einer der privaten Vertragspartner zum Vertragsabschluss bereit ist, behält sich Berlin unbeschadet seiner sonstigen aus der Planungshoheit folgenden Rechte vor, die Vereinbarungen nur mit dem vertragsbereiten privaten Vertragspartner abzuschließen und für die Grundstücksflächen des nicht vertragsbereiten Vertragspartners ein Bebauungsplanverfahren erst dann weiterzuführen, wenn die Refinanzierung der auf diese Grundstücksflächen entfallenden anteiligen Kosten gemäß Ziffer 7.2 und Ziffer 8.3 durch städtebaulichen Vertrag gesichert ist.

16. Rechtsnachfolge

Im Fall der Veräußerung von in ihrem Eigentum stehenden Grundstücken bzw. Grundstücksteilen im Vertragsgebiet durch die privaten Vertragspartner oder einer sonstigen Rechtsnachfolge gilt Folgendes:

16.1 Grundsätzlich nicht übertragbare Vertragspflichten

Nicht auf Dritte übertragbar bzw. nur unter Beibehaltung der Eigenhaftung der privaten Vertragspartner übertragbar sind die Vertragspflichten gemäß Ziffern 1.4 (Anträge auf Freistellung), 4.1 (Mitgliedschaft in der Projektsteuerungsgruppe), 5.2 (Durchführung von Qualitätssicherungsverfahren zur Nachhaltigkeit: CA Immo) und – soweit entsprechende Verpflichtungen durch die noch abzuschließenden Verträge begründet werden – 7.2 (Kostenbeteiligung am Ausbau der Heidestraße), 7.4 (Flächen Dritter) sowie 8.3 (Kostenbeteiligung an den GRW-Maßnahmen Touristische Infrastruktur).

16.2 Als Ganzes übertragbare Vertragspflichten

Die Vertragspflichten gemäß Ziffern 1.6 (Kostentragung für städtebauliche Maßnahmen in den Bebauungsplangebieten), 4.2 (Zusammenarbeit), 4.3 (Standortgemeinschaft), 5.4 (Durchführung von Qualitätssicherungsverfahren zur Architektur), soweit die Verpflichtung sich auf die Freiflächen des Quartiersplat-

zes Minna-Cauer-Straße / Ecke Heidestraße und des sog. Dreiecksplatzes bezieht, 6 (Innere Erschließung), 9 (Übergreifende leitungsgebundene Erschließung), 11.2 (Untersuchungen auf Bodenverunreinigungen), 12 (Soziale Infrastrukturbaumaßnahmen) und 13 (Naturschutzrechtlicher Ausgleich) sind übertragbar, jedoch jeweils nur als Ganzes, gegebenenfalls auch für einzelne Bebauungsplangebiete. Die Vertragspflichten gemäß Ziffer 6 (Innere Erschließung) können mit Zustimmung Berlins auch für einzelne Erschließungsgebiete übertragen werden.

16.3 Übrige Vertragspflichten

Im Übrigen sind die vertraglichen Pflichten übertragbar.

16.4 Übertragung vertraglicher Pflichten

Betreffend die gemäß Ziffer 16.2 und 16.3 übertragbaren vertraglichen Pflichten gilt Folgendes:

Die privaten Vertragsparteien sind berechtigt, für den Fall der Veräußerung von in ihrem Eigentum stehenden Grundstücken bzw. Grundstücksteilen im Vertragsgebiet oder einer sonstigen Rechtsnachfolge dem Rechtsnachfolger die nach diesem Rahmenvertrag übernommenen und sich auf den Kaufgegenstand beziehenden übertragbaren Verpflichtungen aufzuerlegen mit der Maßgabe, dass auch alle weiteren Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten sind, soweit die sich auf die veräußerten Flächen beziehenden Verpflichtungen noch nicht erfüllt sind. Hinsichtlich der grundstücksbezogenen Pflichten gemäß Ziffern 5.4, 6.2, 6.3, 7.3, 8.4, 8.5, 11.3 und 11.4 sind die privaten Vertragspartner nach Maßgabe der noch abzuschließenden Verträge zur Übertragung verpflichtet.

Für den Fall, dass nach dem Stand der Planungen bereits festgesetzte oder zur Festsetzung vorgesehene öffentliche Flächen im Sinne der Ziffern 6, 7 oder 8 mit übertragen werden, werden die privaten Vertragspartner in die Kaufverträge mit den Erwerbern darüber hinaus bereits deren Bewilligung zur Eintragung von Eigentumsverschaffungsvormerkungen hinsichtlich der entsprechenden Grundstücke oder noch nicht vermessenen Teilflächen für Berlin aufnehmen.

Mit wirksamer Übertragung an einen Dritten enden alle Rechte und Pflichten der privaten Vertragspartner aus diesem Rahmenvertrag, die von Berlin insoweit freigestellt sind. Voraussetzung dafür ist, dass der Rechtsnachfolger sich formgültig gegenüber Berlin verpflichtet hat, alle noch nicht erfüllten Verpflichtungen, bezogen auf das jeweilige Grundstück bzw. Teilgrundstück, zu übernehmen, und Berlin dazu schriftlich seine Zustimmung erteilt hat. Die Verpflichtung kann auch als echter Vertrag zugunsten Berlins im Rahmen eines Grundstückskaufvertrags vom Erwerber übernommen werden, die Berlin gegenüber mit Zugang einer Ausfertigung beim Bezirksamt Mitte von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, unter Hinweis auf die in Ziffer 16.5 geregelte Frist wirksam wird. Berlin hat die Zustimmung zu erteilen, es sei denn, in der Person des Dritten liegt ein wichtiger Grund vor, der ernsthaft Grund zu der Annahme bietet, dass die sich auf den Kaufgegenstand beziehenden Verpflichtungen nicht erfüllt werden. Berlin kann die Zustimmung auch verweigern, wenn eine der in Satz 3 genannten grundstücksbezogenen Pflichten nicht auf den Erwerber übertragen wurde, es sei denn, die Erfüllung durch den veräußernden privaten Vertragspartner ist sichergestellt.

16.5 Zustimmungsfiktion

Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn Berlin innerhalb eines Monats nach Zugang der Verpflichtungserklärung bzw. einer Ausfertigung des Grundstückskaufvertrags gemäß Ziffer 16.4 Satz 4 gegenüber dem privaten Vertragspartner oder dem Dritten die Zustimmung nicht verweigert hat.

16.6 Rechtsfolgen bei Verstoß gegen das Übertragungsverbot

Verstoßen die Vertragspartner gegen die Übertragungsverbote in Ziffer 16.1 oder 16.2, ist dies als wichtiger Grund zur Verweigerung der Zustimmung gemäß Ziffer 16.4 anzusehen; insoweit gilt auch nicht die Zustimmungsfiktion gemäß Ziffer 16.5.

17. Schlussregelungen

17.1 Vertragsänderungen

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen der Schriftform. Das Schriftformerfordernis ist nicht verzichtbar. Es bestehen keine Nebenabreden zu diesem Rahmenvertrag.

17.2 Bebauungsplan 1-62

Die sich auf den in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 1-62 bzw. den dazu zu verhandelnden städtebaulichen Vertrag beziehenden Regelungen gelten sinngemäß, falls sich Berlin in einem späteren Verfahrensstadium zu einer Teilung des Bebauungsplangebiets und des Aufstellungsverfahrens entschließen sollte.

17.3 Vertraulichkeit

Die Vertragsparteien werden die nicht für die Öffentlichkeit bestimmten Unterlagen und Daten, die sie zur Durchführung von Maßnahmen nach diesem Rahmenvertrag erlangen, vertraulich behandeln und nur im gegenseitigen Einvernehmen an Dritte weitergeben, soweit nicht die Vorschriften des Berliner Informationsfreiheitsgesetzes (IFG) und das darin geregelte Recht auf Akteneinsicht oder Aktenauskunft entgegenstehen. Sie werden für die Einhaltung der gesetzlichen Datenschutzbestimmungen Sorge tragen.

17.4 Sonstiges

Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhalts nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, im Zuge einer Vereinbarung solche Bestimmungen durch gültige Regeln zu ersetzen, die dem Willen der Parteien möglichst nahe kommen. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass in dem Vertrag übernommene Verpflichtungen gegen das Kausalitätsgebot gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB oder das Angemessenheitsgebot gemäß § 11 Abs. 2 BauGB verstoßen.

Sollten bei der Durchführung des Vertrags ergänzende Bestimmungen notwendig werden, verpflichten sich die Vertragsparteien, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen in dem Sinne, in welchem sie bei Abschluss des Vertrags getroffen worden wären. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrags späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.

Die Erhebung von Beiträgen, Gebühren und sonstigen Abgaben nach den gesetzlichen Bestimmungen wird durch diesen Vertrag, soweit in dem Vertrag nicht ausdrücklich anders geregelt, nicht berührt.

17.5 Kosten

Die Kosten der Beurkundung tragen die privaten Vertragspartner gemäß dem Schlüssel nach Ziffer 1.7.

17.6 Bestandteile des Rahmenvertrags

Anlage 1	Lageplan Vertragsgebiet
Anlage 2	Grundbuchbestand
Anlage 3	Lageplan der Flurstücke / Eigentumsverhältnisse / Verfügungsberechtigten
Anlage 4	Masterplan Berlin Heidestraße
Anlage 5	Bebauungsplan II-201c
Anlage 6	Bebauungsplan 1-63, Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, Stand 03.06.2010
Anlage 7	Bebauungsplan 1-62, Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, Stand 03.06.2010
Anlage 8	Lageplan gewidmeter Flächen
Anlage 9	Lageplan Bebauungsplangebiete 1-62, II-201c und übergreifender Infrastrukturmaßnahmen
Anlage 10	Vorläufige Übersicht Zeit – Maßnahmen – Kosten
Anlage 11	Beschreibung des Ausbaustandards der Heidestraße

Die vorstehenden Anlagen wurden den Parteien zur Durchsicht vorgelegt und von ihnen genehmigt. Die Textanlagen werden dieser Urkunde zu Beweiszwecken beigefügt und wurden von den Parteien abgezeichnet. Auf ein Verlesen wurde nach Belehrung verzichtet.

Vorstehende Niederschrift wurde den Erschienenen von dem Notar vorgelesen, die Niederschrift wurde von den Erschienenen genehmigt und sodann von diesen und dem Notar eigenhändig unterschrieben:

— Notar —

Rüdiger Probst
Notar in Berlin