

18. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Gabriele Gottwald (**LINKE**)

vom 16. März 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 17. März 2021)

zum Thema:

**Schatten über dem Park am Gleisdreieck: Bedrohen geplante Hochhäuser das öffentliche Erholungsgebiet?**

und **Antwort** vom 01. April 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 01. Apr. 2021)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Gabriele Gottwald (Linke)  
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18 / 27057  
vom 16. März 2021

über Schatten über dem Park am Gleisdreieck: Bedrohen geplante Hochhäuser das  
öffentliche Erholungsgebiet?

---

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Fragen zukommen zu lassen und hat daher den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde.

Frage 1:

Was ist grundsätzlich Inhalt des Rahmenvertrags zur Entwicklung des Gleisdreiecks, der am 28.09.2005 zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg und der Vivico Real Estate GmbH unterzeichnet wurde, und wo kann der Vertrag eingesehen werden?

Antwort zu 1:

a) Der städtebauliche Rahmenvertrag vom 27.09.2005 zum Gleisdreieck, der für das Land Berlin von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg mit der Vivico (Rechtsnachfolger: CA Immo) abgeschlossen wurde, hat zwei wesentliche Inhalte:

- Zum einen die zeitnahe Übertragung von Grundstücken von der Vivico (zuvor: Bundeseisenbahnvermögen) an das Land Berlin, die für die Entstehung der zusammenhängenden Fläche des Parks am Gleisdreieck in seiner heutigen Größe nötig waren.
- Zum anderen die Ausweisung von vier Baufeldern und die Vereinbarung eines Entschädigungsmechanismus, falls auf diesen Baufeldern in späteren Bebauungsplanverfahren nicht die jeweils definierten Nutzungsmaße festgesetzt wurden.

Weichen die Nutzungsmaße gemäß den Bebauungsplänen oder erteilten Baugenehmigungen nach einer Bilanzierung erheblich zum wirtschaftlichen Nachteil von den maßgeblichen Nutzungsmaßen ab, kann CA Immo bzw. der jeweilige Eigentümer vom Land Berlin eine Entschädigung in Höhe der Differenz des Grundstückswerts fordern.

b) Der städtebauliche Rahmenvertrag von 2005 geht auf einen Notenwechsel zwischen der Deutschen Bahn (DB), dem Bundeseisenbahnvermögen und dem Regierenden Bürgermeister von März 1994 zurück (Anlage 1 zum Rahmenvertrag), der den Ankauf von nur 16 ha Fläche durch das Land Berlin als Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich für die Bebauung am Potsdamer Platz/Leipziger Platz betraf. Bereits in diesem Notenwechsel vereinbarten die Parteien die Entwicklung der restlichen Flächen des Gleisdreiecks, d. h. Flächen von beachtlichem Ausmaß als Bauflächen.

In den weiteren Verhandlungen erreichte Berlin, dass die Baufelder erheblich reduziert wurden und stattdessen große Flächen zeitnah nach Abschluss des Rahmenvertrags an das Land Berlin übertragen wurden. Teilweise erwarb das Land Berlin die Flächen zum Verkehrswert. Aufgrund der Tatsache, dass im Rahmenvertrag vier Baufelder ausgewiesen wurden, konnte das Land Berlin weitere Teilflächen als zugeordnete Ausgleichsflächen unentgeltlich ebenso zeitnah erwerben. Diese Teilflächen wurden als Ausgleichsflächen definiert, um dort Ersatzmaßnahmen im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs für Eingriffe durchzuführen, die durch die Festsetzung von Bebauungsplänen auf den Baufeldern entstehen würden.

Der Entschädigungsmechanismus diente schließlich ganz wesentlich einer zeitlichen Komponente. Der Entschädigungsmechanismus ermöglichte, dass der Park am Gleisdreieck in seiner derzeitigen Größe bereits ab 2005 (Start der Bürgerbeteiligung im Vorfeld des landschaftsplanerischen Wettbewerbs) und weit vor der planungsrechtlichen Sicherung und Entwicklung der Baufelder realisiert werden konnte. Da die Deutsche Bahn bzw. Vivico die Übertragung der Flächen und die Aufhebung der eisenbahnrechtlichen Widmung von der Ausweisung von Baufeldern abhängig machte, hätte das Land Berlin anderenfalls zunächst die jeweiligen Bebauungsplanverfahren betreiben und die Bebauungspläne festsetzen müssen.

Angesichts des noch laufenden Verfahrens „Urbane Mitte“ wären dann zum heutigen Zeitpunkt, d. h. im Jahr 2021, die Grundstücksübertragungen nicht abgeschlossen, geschweige denn der Park gebaut. Gleichzeitig bestand ein Zeitdruck, die Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe am Potsdamer/Leipziger Platz zeitnah zu dem Inkrafttreten der dortigen Bebauungspläne herzustellen. Die Übertragung der Grundstücke musste also ganz am Anfang der Prozesse stehen und war unumkehrbar. Nach Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen, finanziert mit den Ausgleichsmitteln aus den städtebaulichen Verträgen zum Potsdamer/Leipziger Platz, wäre keine Rückübertragung und kein Rückbau der Parkanlage mehr möglich gewesen. Gleichzeitig forderte die Deutsche Bahn/Vivico jedoch eine Sicherheit hinsichtlich der ausgewiesenen Baufelder, die über den Entschädigungsmechanismus hergestellt wurde.

Dieses Gesamtpaket hat ermöglicht, dass der Ostpark bereits seit dem Jahr 2011 und der Westpark seit 2013 in seiner heutigen Form und Größe als Frei- und Erholungsfläche für viele Menschen zur Verfügung steht, als Kaltluftschneise und als grüne Fahrradverbindung im Herzen der Innenstadt.

c) Der städtebauliche Rahmenvertrag vom 27.09.2005 zum Gleisdreieck wird beim Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg in den Akten des Büros des Bezirksstadtrats Planen, Bauen und Facility Management geführt. Eine Einsichtnahme erfordert einen Antrag auf Akteneinsicht.

Frage 2:

Für welche der vom Rahmenvertrag erfassten Flächen laufen aktuell Bebauungsplanverfahren bzw. werden solche absehbar eingeleitet? Was ist jeweils der Planungsstand?

Antwort zu 2:

a) Eingeleitete B-Planverfahren zum Baufeld Urbane Mitte

- VI-140caa (Urbane Mitte Nord)

Verfahrensstand:

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurde im Rahmen des Bebauungsplans VI-140ca im November/Dezember 2017, letzte Stellungnahme der DB ging im April 2018 ein (Gesamtplan für die Urbane Mitte, Teilung erfolgte mit BA-Beschluss am 15.06.2018 in die B-Pläne VI-140caa (Urbane Mitte Nord) und VI-140cab „Urbane Mitte Süd“) durchgeführt. Die Durchführung der erneuten Beteiligung der TöB nach § 4a Abs. 3 BauGB ist für das IV. Quartal 2021/I.Quartal 2022 geplant.

- VI-140cab „Urbane Mitte Süd“

Verfahrensstand:

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 16.11.-16.12.2020, die Wiederholung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB aus formalen Gründen wurde vom 18.01.-18.02.2021 durchgeführt.

b) Im Verfahren befindliche B-Planverfahren außerhalb der Urbanen Mitte

- VI-140fa VE „Yorckdreieck“ ,kein Hochhaus, Hellweg-Baumarkt
- VI-140fb VE (Discounter), kein Hochhaus, Biocompany

Die Bebauung ist realisiert.

Frage 3:

Welche Vereinbarungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wurden im Rahmenvertrag oder in nachfolgenden städtebaulichen Verträgen für diese Flächen getroffen? Ist es richtig, dass für diese Flächen eine erlaubte Bruttogeschossfläche, jedoch keine Grundflächenzahl vereinbart wurde? Wenn ja: Welche Bruttogeschossfläche wurde vereinbart?

Antwort zu 3:

Zum Baufeld „Urbane Mitte“ ist im städtebaulichen Rahmenvertrag von 2005 hinsichtlich der Art der Nutzung als Zielwert für den Entschädigungsmechanismus ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO definiert.

Hinsichtlich des Zielwerts für den Entschädigungsmechanismus für das Maß der baulichen Nutzung wurde folgende Regelung getroffen: Bezogen auf ein Bruttobauland von 43.000 m<sup>2</sup> (zu dem Zeitpunkt war das Grundstück noch nicht vermessen) und ein Nettobauland von 34.000 m<sup>2</sup> (pauschaler Abzug von 20 % vom Bruttobauland) wurde eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,5 vereinbart. Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist.

Auszug aus dem städtebaulichen Rahmenvertrag zum Gleisdreieck von 2005 zur Urbanen Mitte (exkl. Flächen der Deutschen Bahn AG und des Landes Berlin):

Baufeldgröße:	Bruttobauland: ca. 43.000 m <sup>2</sup> (zusätzlich DB AG ca. 30.000 m <sup>2</sup> , Land Berlin 3.000 m <sup>2</sup> )/Nettobauland: ca. 34.000 m <sup>2</sup>
Art und Maß der Nutzung:	MK GFZ: 3,5
Städtebauliche Prinzipien:	Bauliche Betonung mit Hochpunkten um das Gleiskreuz, insbesondere entlang der zukünftigen S 21 und der Fernbahntrasse. Ergänzung des Bestandes durch Baustrukturen mit innerstädtischer Dichte.
Erschließungsstruktur:	Anschluss an das öffentliche Straßennetz in der Verlängerung der Schöneberger- und Luckenwalder Straße sowie der Trebbiner Straße. Haupterschließung des südlichen Baufeldes entlang der unterirdischen Trasse der S 1. Ringschluss mit Erschließung südlich der Postpakethallen sowie Ringschluss zur Erschließung des südlichen Rettungplatzes. Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Fernbahntrasse.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens stellte sich heraus, dass die pauschale Annahme eines Nettobaulands von 34.000 m<sup>2</sup> nicht den tatsächlichen Umständen im Plangebiet entsprach. Die Flächen, die als Grundstücksfläche einfließen können, sind erheblich geringer als 34.000 m<sup>2</sup>. In die Berechnung der GFZ können solche Flächen nicht einbezogen werden, die der Erschließung dienen oder für Bahnzwecke gewidmet und damit der Bebauung entzogen sind. Ausgehend von einem Nettobauland von 34.000 m<sup>2</sup> wurde deshalb die Geschossfläche berechnet, die bei einer GFZ von 3,5 umsetzbar ist. Dies sind 119.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche nach BauNVO.

Frage 4:

Inwiefern kann aus dem Rahmenvertrag für diese Flächen Baurecht abgeleitet werden? Ist es richtig, dass der Bezirk Entschädigungszahlungen leisten müsste, wenn er im Bebauungsplanverfahren von der o.g. Bruttogeschossfläche abweichen würde? Kann der Senat beziffern, wie hoch diese Entschädigung ausfallen würde, wenn die Bruttogeschossfläche z. B. auf 30 % des vorgesehenen Wertes beschränkt würde?

Antwort zu 4:

Aus dem Rahmenvertrag kann kein Baurecht in dem Sinn abgeleitet werden, dass das Land Berlin verpflichtet ist, eine entsprechende Art oder ein entsprechendes Maß der Nutzung festzusetzen.

Das Land Berlin kann Bebauungspläne mit den definierten Nutzungsmaßen festsetzen, wenn diese Nutzungsmaße abwägungsfehlerfrei festsetzbar sind. Grundsätzlich hat das Land die Möglichkeit, Bebauungspläne mit niedrigeren Nutzungsmaßen festzusetzen. In diesem Fall ist zu prüfen, ob im Rahmen der Bilanzierung gemäß dem Rahmenvertrag von 2005 ein Entschädigungsanspruch entstehen kann. Bezogen auf das Baufeld Urbane Mitte spricht einiges dafür, dass ein Entschädigungsanspruch entstehen könnte, der dann durch das Land Berlin zu finanzieren wäre. Auf Ebene der Bauleitplanung wäre ein möglicher Entschädigungsanspruch und dessen Finanzierung ein Belang, der in Abwägung aller Belange zu dem Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen und im Verhältnis aller Belange angemessen zu gewichten ist.

Zur Frage, wie hoch eine Entschädigung ausfallen würde, wenn in einem Bebauungsplan eine Geschossfläche nach BauNVO in Höhe von ca. 30 % von 119.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche, d. h. ca. 40.000 m<sup>2</sup> festgesetzt würde, gilt Folgendes:

Eine belastbare Aussage kann hierzu nicht getroffen werden, da dies eine Grundstückswertermittlung unter Betrachtung aller wertrelevanten und objektspezifischen Merkmale voraussetzt. Ob eine Entschädigung in entsprechender Höhe anfehle, müsste ferner im weiteren Verfahren geprüft werden.

Frage 5:

Wie haben sich die Eigentumsverhältnisse an diesen Flächen mit und seit der Unterzeichnung des Rahmenvertrages entwickelt? Wie oft wurden die Flächen seit 2005 jeweils verkauft?

Antwort zu 5:

Das Grundstück der Urbanen Mitte wurde 2014 verkauft.

Frage 6:

Kann der Senat den Planungsmehrwert beziffern, der seit Unterzeichnung des Rahmenvertrages durch die Schaffung von Baurechten für alle Baufelder geschaffen wurde? Welche Ausgleichszahlungen/Beteiligungen an Folgekosten/etc. der Planungsbegünstigten stehen dem jeweils gegenüber?

Antwort zu 6:

Der Rahmenvertrag hat nicht unmittelbar die Schaffung von Baurechten zur Folge. Dies kann nur mit verbindlichen Bauleitplanverfahren erfolgen. Ergänzende Regelungen bspw. zu Ausgleichszahlungen können darüber hinaus in städtebaulichen Verträgen vereinbart werden. Zum Planungsmehrwert wird auf die Antwort b zu Frage 1 verwiesen. Eine monetäre Bezifferung kann nicht erfolgen.

Frage 7:

Welche Gutachten wurden durch den Senat oder den Bezirk durchgeführt, die bestätigen, dass eine Wohnbebauung im sich aktuell im Planungsprozess befindlichen Baufeld nicht möglich sei? Welche wesentlichen Unterschiede zu anderen Baufeldern, in denen eine Wohnbebauung stattgefunden hat, wurden dabei festgestellt?

Antwort zu 7:

a) Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des B-Plans VI-140ca (Urbane Mitte gesamt) vom August 2018

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass für das gesamte Plangebiet der Urbanen Mitte insbesondere aufgrund des Schienenlärms (U-Bahnlinien U1, U2) keine gesunden Wohnverhältnisse gegeben sind.

b) Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan VI-140cab Urbane Mitte Süd“ vom November 2018

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass insbesondere aufgrund des Schienenverkehrslärms im Norden und Westen (Fernbahn) grundsätzlich keine gesunden Wohnverhältnisse gegeben sind und empfiehlt den weitestgehenden Ausschluss einer Wohnnutzung. Auch der Freizeitlärm der südlich angrenzenden Skateranlage sowie der Gewerbelärm der nördlich gelegenen Veranstaltungshallen „STATION“ schränkt die Nutzungen ein. In den Kerngebieten werden keine sonstigen Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden ausgeschlossen. Die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO zulässigen Betriebswohnungen sind generell nur ausnahmsweise zulässig und werden unter

Berücksichtigung des Schallgutachtens mit einer Ausrichtung zu bestimmten Fassaden vollständig ausgeschlossen.

Frage 8:

Wie bewertet der Senat die Schaffung von Hochhäusern für überwiegend Büros und ein Hotel in der für die „Urbane Mitte“ geplanten Größenordnung v. a. auch vor dem Hintergrund der aktuellen und zukünftig zu erwartenden Entwicklung am Gewerbe-/Büroimmobilienmarkt? Welchen Mehrwert für die Stadt bringen die geplanten Hochhäuser am Park, welcher Schaden entsteht dadurch?

Antwort zu 8:

Die „Urbane Mitte“ ist aufgrund ihrer zentralen Lage für die geplanten Hochhäuser und die vorgesehenen Nutzungen qualifiziert und in Kombination mit der umgebenen Parkanlage wird für den Standort von einem zukunftsfähigen Konzept ausgegangen. Ein möglicher Schaden wird durch die Planung nicht erwartet. Alle berührten Belange werden im Rahmen von Bebauungsplanverfahren erfasst und bewertet. Unterstützend wurde dem vorausgehend bereits ein öffentliches Werkstattverfahren durchgeführt. Ziel ist es, dass potenzielle negative Auswirkungen vermieden bzw. reduziert werden. Auch auf Ebene der Baugenehmigung werden entsprechende Bauanträge abschließend geprüft.

Frage 9:

Gilt das Hochhausleitbild des Landes Berlin für das Vorhaben „Urbane Mitte“ im Gleisdreieckpark? Wenn nein, warum nicht?

Antwort zu 9:

Bei der Anwendung des Hochhausleitbildes ist auch der Planungsfortschritt des jeweiligen Projektes zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über das Leitbild (Senatsbeschluss vom 25.02.2020) zu berücksichtigen. Nach den im Hochhausleitbild dargelegten Kriterien kommt dessen Anwendung jedoch regelmäßig dann in Betracht, wenn noch keine Verfahrensschritte zur Beteiligung der Öffentlichkeit oder der Behörden (§§ 3 und 4 BauGB) durchgeführt wurden. Die Planungen für die „Urbane Mitte“ wurden seit 2014 entwickelt. Wesentliche Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan (sowie zuvor das Wettbewerbsverfahren) waren zum Zeitpunkt des Beschlusses über das Hochhausleitbild schon durchgeführt worden (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, Ende 2017 erfolgte die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB). Folglich muss das Hochhausleitbild für die bereits weit fortgeschrittenen Planungen zur „Urbanen Mitte“ nicht angewendet werden. Im Rahmen der Projektentwicklung (Öffentliches Werkstattverfahren mit jeweils drei Expertendialogen und drei Bürgerbeteiligungen 2014, städtebaulich-architektonischer Wettbewerb 2015 als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren VI-140ca) wurden aber bereits viele Aspekte berücksichtigt, die heute Gegenstand des Hochhausleitbilds sind.

Frage 10:

Mit welchen negativen Effekten für die Parkfläche muss durch den geplanten Hochhausbau gerechnet werden wie z. B. Verschattung, Thermik, etc. (bitte quantifizieren und qualifizieren), und was rechtfertigt die Beeinträchtigung der öffentlichen Fläche und damit die Beschneidung des öffentlichen Interesses?

Antwort zu 10:

a) Bebauungsplan VI-140ca (Urbane Mitte gesamt), Stand 2017

### **Auswirkungen auf den Park am Gleisdreieck**

#### Lärmschutz für den Westpark

Die Schallemissionen der Hochbahnen und der Hochbahnhöfe belasten auch den Westpark. Durch den geplanten Bau der S 21 mit Hochbahnhof werden die Schallemissionen noch zunehmen. Durch die Neubauten in der Urbanen Mitte, die zwar nicht als geschlossene Bebauung, aber als eine Aneinanderreihung von Hochhäusern entlang der Parkkante ausgebildet werden, wird im Westpark eine deutliche Lärmreduktion erzielt. Die Gebäude wirken in Ansätzen wie eine Lärmschutzbebauung.

#### Verschattung des Westparks

Zur objektiven Bewertung der Auswirkungen wurde ein Besonnungs-/Verschattungsgutachten erstellt. In diesem Rahmen wurden detaillierte tageslichttechnische Untersuchungen durchgeführt.

Der Schattenwurf der sieben neuen Hochhäuser im Westpark verhält sich unabhängig von der im Jahresgang variierenden Sonnenhöhe qualitativ sehr ähnlich:

Die sieben neuen Hochhäuser verschatten den Westpark nur vormittags, also von Sonnenaufgang bis mittags. Aufgrund des Sonnengangs werfen die neuen Hochhäuser am Nachmittag keinen Schatten in den Westpark. Die Sonnenhöhe, die sich im Jahresverlauf ändert, beeinflusst im Wesentlichen nur die Schattenlänge und die Dauer der Verschattung des Westparks; dies ist auf den bei hoher Sonne längeren Sonnengang zurückzuführen. Der Schattenwurf der neuen Hochhäuser stellt sich im Winter (bei tiefstehender Sonne) intensiver dar als im Sommer (bei hochstehender Sonne).

Der jahreszeitliche Verlauf des Sonnenstandes spiegelt sich sowohl in der Richtung des Schattenwurfs der neuen Hochhäuser (im Winter geht die Sonne in SO auf, sodass die Hochhäuser im NW Schatten werfen; demgegenüber geht die Sonne im Sommer in NO auf, sodass die Hochhäuser im SW Schatten werfen), wie auch in der Dauer der Besonnung (im Winter scheint die Sonne kürzer als im Sommer) wider.

Dabei wird im Wesentlichen der mittlere Teil des Westparks verschattet. Die Verschattung durch die Hochhäuser beschränkt sich auf die unmittelbar an die Hochhäuser angrenzenden Bereiche. Die Besonnung der überwiegenden Fläche des Westparks wird durch die Hochhäuser nicht beeinflusst.

Die Besonnung der wenigen betroffenen Flächen im Westpark wird durch die Hochhäuser maximal um ca. 50 % reduziert. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Besonnung des Westparks durch die neuen Hochhäuser insgesamt nur gering beeinflusst wird.

### **Auswirkungen auf das lokale Klima**

Mittels Simulation mit einem Klimamodell wurden die Auswirkungen der Planung auf das Klima quantitativ und qualitativ ermittelt.

#### **Lufttemperatur in der Nacht**

Die höchsten Temperaturen von über 20°C treten nördlich des Landwehrkanals im Umfeld des Potsdamer Platzes auf. Dies geht mit dem überdurchschnittlichen Bauvolumen und der hohen Oberflächenversiegelung einher, da hier die nächtliche Abkühlung durch die wärmespeichernden Materialien wie Beton und Stein deutlich reduziert wird. Im Temperaturfeld treten vor allem die vegetationsgeprägten Flächenanteile mit den niedrigsten Werten von weniger als 17°C hervor, da hier eine intensive nächtliche Wärmeausstrahlung mit entsprechender Abkühlung der darüber lagernden Luft erfolgen kann. Dabei sind die niedrigsten Werte von weniger als 14 °C über der Schöneberger Wiese sowie im Park am Gleisdreieck zu beobachten.

Das Plangebiet selbst weist ein heterogenes Temperaturniveau von 15,5°C am Westrand bis 19,3°C im Umfeld des U-Bahnhofes auf. Mit Realisierung der geplanten Bebauung

steigen die nächtlichen Temperaturwerte im Plangebiet auf das Niveau der östlich angrenzenden Bestandsbebauung an. Beim Vergleich der Lufttemperatur zwischen dem Ist-Zustand und dem Planszenario ist eine lokale Zunahme um mehr als 2 K (Kelvin bzw. °C) im Nahbereich zu beobachten.

Aufgrund des Abstands zu den Bestandsflächen ist dort keine Beeinflussung der Temperatursituation zu erwarten.

### **Kaltluftströmungsfeld**

Den lokalen thermischen Windsystemen kommt eine besondere Bedeutung beim Abbau von Wärme- und Schadstoffbelastungen größerer Siedlungsräume zu. Während im Westpark ein mäßiger bis hoher Volumenstrom auftritt, liegt innerhalb der übrigen Siedlungsflächen aufgrund der Hinderniswirkung von Gebäuden sowie einer allgemeinen Erwärmung der Kaltluft verbreitet ein geringer Kaltluftvolumenstrom vor.

Die geplante Bebauung in der „Urbanen Mitte“ (gesamtes Baufeld) führt zu einer Beeinflussung des Kaltluftvolumenstroms. Es zeigt sich, dass dieser innerhalb des Plangebiets nahezu vollständig auf einen geringen Wert absinkt, aber im Westpark auf einem hohen Niveau verbleibt.

Anders als bei Belastungen durch Luftschadstoffe oder Verkehrslärm, für die in Verordnungen konkrete Grenz- oder Richtwerte genannt werden, gibt es für die Beeinflussung des Kaltlufthaushaltes keine allgemeingültigen Bewertungsmaßstäbe. Lediglich in der VDI-Richtlinie 3787 Blatt 5 (VDI 2003) wird ein quantitatives „Maß der Beeinflussung“ vorgeschlagen, das eine Reduktion der Abflussvolumina um mehr als 10 % im Umfeld von bioklimatisch belasteten Siedlungsgebieten als „hohe vorhabenbedingte Auswirkung“ ausweist. Eine Verringerung um 5-10 % wird als „mäßige Auswirkung“ eingestuft, unterhalb von 5 % wird die Auswirkung einer Volumenstromverringerung als „geringfügig“ angesehen. Betrachtet man die gesamte durch die geplante Bebauung negativ beeinflusste (und vorwiegend unbebaute) Fläche, ergibt sich gegenüber dem Ist-Zustand ein planbedingter Rückgang des Volumenstroms um etwa 9 Prozentpunkte. Die Abnahme innerhalb der stärker betroffenen Bereiche beläuft sich auf mehr als minus 25 Prozentpunkte, was vor allem innerhalb des Plangebiets sowie nördlich davon zu beobachten ist. Die Abnahme des Kaltluftvolumens innerhalb der bestehenden Wohnbebauung geht nur kleinräumig über minus 10 Prozentpunkte hinaus. Dies ist im Umfeld von Pohlstraße, Kurfürstenstraße sowie Luckenwalder Straße der Fall.

Insgesamt gesehen ist damit die Erheblichkeit der Nutzungsänderung für das Schutzgut Klima noch als mäßig einzustufen.

### **Bewertung**

Das Planszenario mit Realisierung der geplanten Bebauung in der „Urbanen Mitte“ zeigt eine Beeinflussung der meteorologischen Parameter vor allem innerhalb des Plangebiets selbst. Während die Wirkung auf die Lufttemperatur nicht nennenswert über das Planareal hinausgeht, sind beim Kaltluftströmungsfeld deutlichere Effekte zu beobachten. Dabei ist eine Abnahme der Durchlüftung vor allem nördlich des Plangebiets über meist unbebauter Fläche zu verzeichnen. Die nächtliche Durchlüftung der angrenzenden Bestandsbebauung wird dadurch aber voraussichtlich nicht nennenswert beeinträchtigt werden. Veränderungen an der Konfiguration der Baukörper sind daher nicht notwendig.

In der Gesamtbilanz ist das qualitative und räumliche Ausmaß der Wirkungen – insbesondere auf vorhandene Wohnnutzungen - noch als mäßig anzusehen. Dies gilt auch für die Verminderung des Kaltluftvolumenstroms nach der VDI-Richtlinie 3787 Blatt 5 (VDI 2003). Planungsbedingte Beeinträchtigungen von weiträumigeren Strömungssystemen in Richtung empfindlicher Nutzungen im übrigen Stadtgebiet sind nicht zu erwarten.

### **Auswirkungen auf die lokalen Windverhältnisse**

Die negativen Auswirkungen der Hochhäuser auf die Windverhältnisse wurden in einem Windgutachten überprüft.

Im Rahmen der durchgeführten Windanalyse wurde das lokale Windfeld in der großräumigen Umgebung des Plangebiets der „Urbanen Mitte“ für den Ist- und Plan-Zustand mit Hilfe numerischer Simulationen mit dem mikroskaligen Strömungs- und Ausbreitungsmodell ASMUS analysiert. Dabei wurden Stundenmittelwerte der Windgeschwindigkeit und Böen mit einer Andauer von 10 Sekunden ausgewertet. Die Ergebnisse für unterschiedliche Windrichtungen und Windgeschwindigkeiten wurden mit Hilfe der Messdaten der Wetterstation Berlin-Tempelhof klimatologisch gewichtet und Überschreitungshäufigkeiten für unterschiedliche Windböengeschwindigkeiten bestimmt.

Die Beurteilung erfolgte an Hand der Kriterien für Windkomfort in Böen in Anlehnung an Lohmeyer et al. (1992). Es gibt Aufschluss darüber, ob die Aufenthaltsqualität in den unterschiedlichen Nutzungsbereichen durch Windkomfort eingeschränkt wird.

Insgesamt werden im Mittel über alle untersuchten Aufenthaltsbereiche auf dem größeren Teil der beurteilten Fläche (55 %) die Windkomfortkriterien erfüllt. Auf einem kleineren Teil der Flächen (45 %) werden die Windkomfortkriterien nicht erfüllt. Dies liegt an der Anordnung und relativ großen Höhe der geplanten Gebäudestrukturen und ist als typisch für eine solche Bebauung anzusehen.

Es kommt besonders im Westen des Plangebietes zu Kanalisierungs- und Düseneffekten, die eine erhöhte Turbulenz verursachen und die Auswirkungen auf die mittlere Windgeschwindigkeit und die Böenwindgeschwindigkeit auch auf Fußgängerniveau in 2 m Höhe haben.

Im westlichen Teil des Plangebietes werden die Windkomfortkriterien überwiegend überschritten, im südlichen und östlichen Teil werden sie weitestgehend eingehalten. Im Norden halten sich Gebiete, auf denen die Windkomfortkriterien erfüllt werden und solchen auf denen sie nicht erfüllt werden, die Waage.

Eine Gefahr oder beschränktes Risiko durch Wind auf Fußgängerniveau liegt gemäß der niederländischen Richtlinie NEN 8100 im Beurteilungsraum und der näheren Umgebung nicht vor. Wenngleich die Windkomfortkriterien in einem Teil des Gebietes nicht eingehalten werden, sind laut Gutachten trotzdem gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

b) Bebauungsplan VI-140cab „Urbane Mitte Süd“, Stand 2020

### **Auswirkungen auf den Park am Gleisdreieck**

#### Verschattung des Westparks

Zur objektiven Bewertung der Auswirkungen wurde ein Besonnungs-/Verschattungsgutachten zum Bebauungsplan VI-140ca („Urbane Mitte“) erstellt. In diesem Rahmen wurden detaillierte tageslichttechnische Untersuchungen durchgeführt.

Der Schattenwurf der sieben geplanten Hochhäuser im Westpark verhält sich unabhängig von der im Jahresgang variierenden Sonnenhöhe qualitativ sehr ähnlich. Die Aussagen können auf den Bebauungsplan VI-140cab „Urbane Mitte Süd“ mit den Türmen 6 (MK 6) und 7 (MK 7) übertragen werden:

Die beiden geplanten Türme 6 (49 m hoch im MK 6) und 7 (25 m hoch im MK 7) verschatten den Westpark nur vormittags, also von Sonnenaufgang bis mittags. Aufgrund des Sonnengangs werfen die geplanten Türme am Nachmittag keinen Schatten in den Westpark.

Die Sonnenhöhe, die sich im Jahresverlauf ändert, beeinflusst im Wesentlichen nur die Schattenlänge und die Dauer der Verschattung des Westparks; dies ist auf den bei hoher Sonne längeren Sonnengang zurückzuführen.

Der Schattenwurf der geplanten Türme stellt sich im Winter (bei tiefstehender Sonne) intensiver dar als im Sommer (bei hochstehender Sonne).

Der jahreszeitliche Verlauf des Sonnenstandes spiegelt sich sowohl in der Richtung des Schattenwurfs der geplanten Türme (im Winter geht die Sonne in SO auf, sodass die

Hochhäuser im NW Schatten werfen; demgegenüber geht die Sonne im Sommer in NO auf, sodass die geplanten Türme im SW Schatten werfen), wie auch in der Dauer der Besonnung (im Winter scheint die Sonne kürzer als im Sommer) wider.

Dabei wird im Wesentlichen der mittlere Teil des Westparks verschattet. Die Verschattung durch die geplanten Türme beschränkt sich auf die unmittelbar an die Hochhäuser angrenzenden Bereiche. Die Besonnung der überwiegenden Fläche des Westparks wird durch die neuen Hochhäuser nicht beeinflusst.

Die Besonnung der wenigen betroffenen Flächen im Westpark wird durch die geplanten Türme maximal um ca. 50 % reduziert.

Die geplanten Türme 6 (MK 6) und 7 (MK 7) stehen relativ weit im Osten, so dass der Schatten überwiegend auf das eigene Grundstück und die Fernbahntrasse fallen wird. Der Westpark ist nur in geringem Umfang betroffen.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Besonnung des Westparks durch die geplanten Türme insgesamt nur gering beeinflusst wird.

Frage 11:

Wie hoch wird das zusätzliche Besucheraufkommen im Park durch die zusätzliche Frequenz aufgrund der neuen Gewerbebauten und des Hotels sein, und wie wird sich dies auf den bereits stark frequentierten Park auswirken?

Antwort zu 11:

#### Zunahme der Frequentierung/der Nutzergruppen

Die Entwicklung der „Urbanen Mitte“ wird sich auch auf die Frequentierung des Parks am Gleisdreieck auswirken. Um diese Zunahme zu quantifizieren und zu bewerten, wurde eine gutachterliche Stellungnahme verfasst. Zusammenfassend ist in Bezug auf die Frequentierung des Parks am Gleisdreieck durch Besucher\*innen der „Urbanen Mitte“ festzuhalten: Es sind keine Studien bekannt, die das Verhalten bzw. die Freizeitaktivitäten von Bürobeschäftigten systematisch vor und nach ihrer Tätigkeit im Büro in ihrer direkten Standortumgebung analysieren. Entsprechend liegen keine belastbaren Erkenntnisse zur Intensität der Frequentierung von Parkanlagen bzw. öffentlichen Grünflächen vor.

Werden die Empfehlungen der Charta für das Berliner Stadtgrün als Orientierungswert für die Beanspruchung von öffentlichen Grünflächen in wohnungsnahen Bereichen herangezogen, zeigt sich, dass die Grünflächenausstattung für die Bewohner in einem 1.000-m-Radius des Vorhabens „Urbane Mitte“ aktuell mit 15 m<sup>2</sup>/Einwohner (EW) zwar niedriger als die durchschnittliche Grünflächenausstattung in Berlin insgesamt (28,4 m<sup>2</sup>/EW) ausfällt, aber dennoch oberhalb des Wertes für wohnungs- und siedlungsnahen Parkanlagen von zusammen 13 m<sup>2</sup>/EW (empfohlener Wert im 1.000-m-Radius) liegt. Auch künftige Wohnungsbauprojekte innerhalb dieses Radius sowie etwaige Nachverdichtungen im Bestand (und damit Erhöhung des Wohnungsbestands bzw. der Einwohner) würden den Ausstattungswert mit 12,7 m<sup>2</sup>/Einwohner nur marginal unter den empfohlenen Referenzwert von 13 m<sup>2</sup>/Einwohner drücken.

In der gutachterlichen Stellungnahme wird ermittelt, wie viele Menschen in der „Urbanen Mitte“ arbeiten werden. Die Ermittlung beruht auf keinem Worst-Case-Ansatz, sondern auf einem konzeptbezogenen Ansatz d. h. sie baut auf der Umsetzung eines projektbezogenen Nutzungskonzeptes auf, das jedoch nicht festgesetzt wird. Dieser Ansatz wird vom Plangeber mitgetragen und in diesem Zusammenhang als ausreichend angesehen. Der Gutachter hat auf dieser Grundlage ermittelt, dass in der „Urbanen Mitte“ künftig bei Vollausslastung ca. 2.650 Menschen arbeiten werden. Im Regelfall werden diese wochentags von 9 bis 16 Uhr in dieser Anzahl präsent sein. Aufgrund erhöhter Homeoffice-Arbeiten und Reiseaktivitäten der Bürobeschäftigten sowie anteiligen Urlauben ist von einer mittleren

Präsenz von maximal 66 % der Bürobeschäftigten auszugehen, was sich entsprechend dämpfend auf eine potenzielle Nachfrage nach Aktivitäten im Park am Gleisdreieck auswirkt. Der größte frequenzmindernde Effekt geht von den üblichen Freizeitgewohnheiten der Bürobeschäftigten aus. In Abhängigkeit ihrer Lebensphase werden Freizeitaktivitäten unterschiedlich intensiv im außerhäusigen oder innerhäusigen Bereich vorgenommen. Für die „Urbane Mitte“ kann von einer Anzahl von rund 1.690 Büromitarbeitenden ausgegangen werden, die verstärkt außerhäusigen Freizeitaktivitäten nachgehen. Diese müssen jedoch nicht zwingend am Bürostandort erfolgen, weshalb von einer deutlich geringeren Zusatzfrequentierung im Park am Gleisdreieck in Höhe von rund 560 Personen ausgegangen werden kann.

Aus der Gruppe der Beschäftigten in der künftigen „Urbanen Mitte“ ist von einem zusätzlichen Besucheraufkommen im Park am Gleisdreieck im Rahmen der Freizeitgestaltung von maximal 560 Personen werktäglich auszugehen. Bezogen auf ein Parkgelände von 26 ha (ohne Flaschenhalspark) resultiert daraus eine "Mehrfrequentierung" von durchschnittlich einem Besucher je 465 m<sup>2</sup> Parkfläche (Park am Gleisdreieck West und Ost). Wochenenden bleiben aufgrund der üblichen Arbeitszeitenregelungen davon unberührt.

Der Park am Gleisdreieck erfährt besonders am Wochenende und im Sommerhalbjahr eine hohe Frequentierung und Nachfrage. Das Wochenende wird auch in Verbindung mit den Neubauten in der „Urbanen Mitte“ weiterhin den Anwohnenden "gehören". Denn im Regelfall bleiben die Bürobeschäftigten am Wochenende ihrem Arbeitsplatz fern, so dass aus dieser Nutzergruppe dann keine zusätzlichen Frequenzimpulse für den Park am Gleisdreieck ausgehen.

Bei allen angestellten Betrachtungen zur Frequentierung des Parks am Gleisdreieck gilt es festzuhalten, dass der Park am Gleisdreieck eine öffentliche Parkanlage ist. Er ist als eine der Allgemeinheit zugängliche Grünfläche gestaltet worden und wird auch so genutzt. Eine öffentliche Parkanlage dient keiner besonderen Nutzergruppe, sondern der Allgemeinheit vornehmlich zur Erholung. Die zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer der ‚Urbanen Mitte‘ können den Park am Gleisdreieck nutzen wie jeder andere auch. Wie für alle Grünanlagen gilt auch für den Park am Gleisdreieck, dass die Benutzung schonend erfolgen muss, so dass Anpflanzungen und Ausstattungen nicht beschädigt, verschmutzt oder anderweitig beeinträchtigt und andere Anlagenbesuchende nicht gefährdet oder unzumutbar gestört werden. Es wird von allen Nutzerinnen und Nutzern ein angemessenes schonendes Verhalten und gegenseitige Rücksichtnahme eingefordert. Denn die meisten Probleme in den Parkanlagen werden weniger durch die Anzahl der Nutzenden als durch das Verhalten der Nutzerinnen und Nutzer verursacht. Es gibt keinen Grund zur Annahme, dass sich die Bürobeschäftigten in der „Urbanen Mitte“ bei einer Nutzung des Parks am Gleisdreieck nicht an diese im Grünanlagengesetz formulierten Regeln halten würden.

Frage 12:

Ist der Staat verpflichtet, das Gemeinwohlinteresse gegenüber dem privaten Eigennutz der Grundstückseigentümerin und vermeintlichen Investorin COPRO zu vertreten und durchzusetzen und wenn ja, in welcher Weise kommt er dieser Verpflichtung angesichts der geplanten Hochhäuser direkt am Park nach?

Antwort zu 12:

Das Land Berlin ist im Rahmen der Aufstellung der Bebauungsplanverfahren VI-140caa und VI-140cab gemäß § 1 Abs. 7 BauGB verpflichtet, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Diese Verpflichtung setzt der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg im Rahmen der Bebauungsplanverfahren um.

Frage 13:

Warum präsentiert „Berlin Partner“ im Newsletter vom 07.12.2018 den CEO der COPRO, Marc F. Kimmich, wo er die vermeintliche Sinnggebung seines Projektes „Urbane Mitte“ ausführlich darstellt? Ist es üblich, dass Investoren unkommentiert Eigenwerbung für ihre Projekte bei „Berlin Partner“ betreiben können?

Antwort zu 13:

Wirtschaftsförderung und Hauptstadt-Marketing werden in Berlin über die Berlin Partner für Wirtschaft und Technologie GmbH (BPWT) im Rahmen einer Public Private Partnership organisiert. Neben den öffentlichen Trägern stehen hinter der Gesellschaft auch über 230 Unternehmen und Wissenschaftseinrichtungen, die sich für ihre Stadt engagieren. Das Berlin Partner-Netzwerk bietet eine Plattform für Unternehmerinnen und Unternehmer, ermöglicht eine starke Präsenz im Berliner Markt und bietet Raum, das eigene Netzwerk zur erweitern. Die Partner für Berlin engagieren sich dafür für den Wirtschaftsstandort Berlin – allein im Jahr 2018 mit rund 6,7 Millionen Euro.

Zu den Leistungen, die die Partner für Berlin dafür erhalten, zählt unter anderem ein Newsletter, der inzwischen alle zwei Monate in redaktioneller Verantwortung von BPWT erscheint und über die Projekte und Aktivitäten des Partnernetzwerks informiert. Auch die Unternehmen des Partnernetzwerks haben die Möglichkeit, eigene Projekte oder Veranstaltungen innerhalb des Netzwerks über den Newsletter zu kommunizieren. Dies war in der genannten Newsletter-Ausgabe der Fall.

Frage 14:

Laut Berliner Zeitung vom 15.3.2021 „bewegen sich die Baupläne am Rand der Legalität“. Kann der Senat skizzieren, an welchen Stellen die Bauplanung rechtlich fragwürdig ist?

Antwort zu 14:

Nein, die Aussage ist nicht nachvollziehbar.

Berlin, den 01.04.2021

In Vertretung

Wenke Christoph

.....  
Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen