



28.11.2022

## Prüfbericht

der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

zum

**Auftrag**

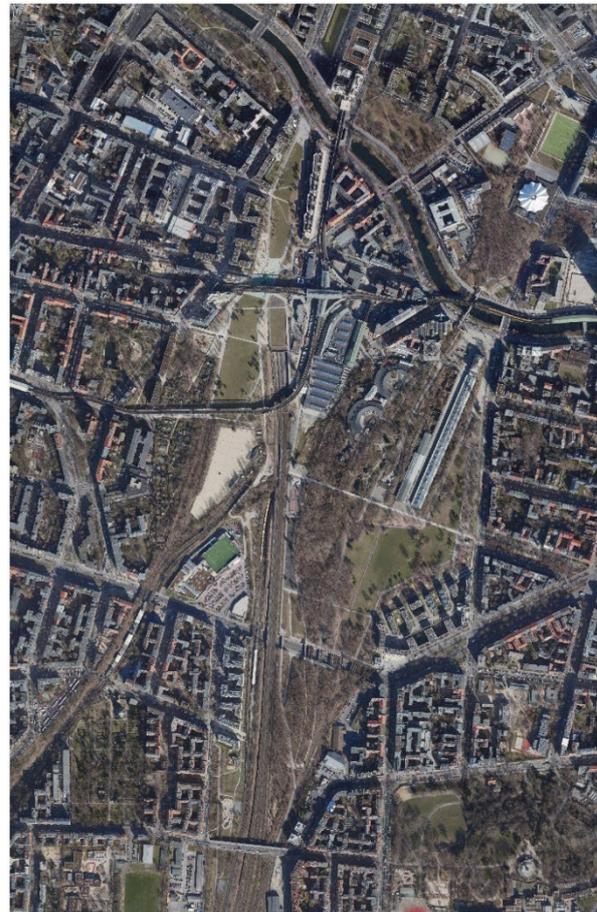
zur

**Überprüfung des Städtebaulichen Rahmenvertrags Gleisdreieck aus dem Jahre 2005 - Urbane Mitte  
aus den  
Richtlinien der Regierungspolitik 2022**



Luftbild 1953

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen



Luftbild 2022

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

## Inhaltsverzeichnis

1 Prüfauftrag des Senates von Berlin

2 Prüfung

- a) Flächenbilanz
- b) Entwicklung des Bebauungskonzeptes / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- c) Klimapolitische Aufgaben / Vereinbarkeit mit dem Entwurf des StEP Klima 2.0
- d) Bedarfe vor Ort / Gemeinwohlorientierung
  - i. Wohnflächen
  - ii. Büroflächen
  - iii. Ungedeckte und gedeckte Sportanlagen
  - iv. Freiflächen
  - v. Soziale und kulturelle Infrastruktur
  - vi. Verkehrsflächen

3 Ergebnis

## 1 Prüfauftrag des Senates von Berlin

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung am 18. Januar 2022 mit der Vorlage S-72/2022 über die Richtlinien der Regierungspolitik die Überprüfung des Städtebaulichen Rahmenvertrags Gleisdreieck aus dem Jahre 2005 - Urbane Mitte beschlossen: „Es wird geprüft, ob und inwieweit der städtebauliche Vertrag zur Urbanen Mitte den aktuellen klimapolitischen Aufgaben und den Bedarfen vor Ort noch gerecht wird und ob eine Anpassung von Art und Maß der Bebauung möglich ist.“

## 2 Prüfung

### 2.1 Zuständigkeiten und Ablauf der Prüfung

Für diese Prüfung sind als damalige Vertragspartner des Rahmenvertrages

- die heutige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen im Hinblick auf den Flächennutzungsplan
- und die heutige Abteilung Bauen, Planen, kooperative Stadtentwicklung des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin mit dem Stadtentwicklungsamt im Hinblick auf die Bebauungsplanung

zuständig.

Zur Prüfung, ob der Städtebauliche Rahmenvertrag den aktuellen klimapolitischen Aufgaben und den Bedarfen vor Ort noch gerecht wird, wurden durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen folgende Themen untersucht:

- a) Flächenbilanz
- b) Entwicklung des Bebauungskonzeptes / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- c) Klimapolitische Aufgaben / Vereinbarkeit mit dem Entwurf des StEP Klima 2.0
- d) Bedarfe vor Ort / Gemeinwohlorientierung

Im Zusammenhang mit der Frage, ob eine Anpassung von Art und Maß der Bebauung möglich ist, wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen auch das Thema möglicher Entschädigungsansprüche untersucht.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat dazu folgende Unterlagen zur Prüfung herangezogen:

- Flächennutzungsplan Berlin (FNP), in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 2. September 2021 (ABl. S. 3809)
- Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima 2.0 (Entwurf)
- Klimaschutz und Bebauungsplanung - Leitfaden zu energierelevanten Zusatzanforderungen unter Nutzung des Instrumentariums des Baugesetzbuches, Juni 2022

- Städtebaulicher Rahmenvertrag Gleisdreieck vom 27.09.2005
- Entwurf des Bebauungsplans VI-140ca Urbane Mitte, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 11/2017
- Entwurf des Bebauungsplans VI-140cab Urbane Mitte Süd, Ankündigung der erneuten eingeschränkten Beteiligung vom 15.07.2022
- Auszüge aus dem paraphierten Entwurf des Städtebaulichen Vertrags zu dem Bebauungsplan VI-140cab Urbane Mitte Süd - ohne Datum
- Leitfaden für eine nachhaltige Quartiersentwicklung Urbane Mitte Süd vom 06.10.2022
- Beantwortung der Schriftlichen Anfrage Drucksache 18 / 27 057 der Abgeordneten Gabriele Gottwald (LINKE) vom 16. März 2021 zum Thema: „Schatten über dem Park am Gleisdreieck: Bedrohen geplante Hochhäuser das öffentliche Erholungsgebiet?“ vom 01.04.2021. Hierzu wurden erneut durch die Verwaltung überprüft:
  - Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des B-Plans VI-140ca (Urbane Mitte gesamt) vom August 2018
  - Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan VI-140cab (Urbane Mitte Süd) vom November 2018
  - Besonnungs-/Verschattungsgutachten zum Bebauungsplan VI-140ca (Urbane Mitte gesamt)
  - Simulation mit einem Klimamodell
  - Windgutachten
  - gutachterliche Stellungnahme zur Frequentierung des Parks am Gleisdreieck

Nach Abschluss der Prüfung wurde der zuständige Bezirksstadtrat (BzStR) des Bezirks, Florian Schmidt, mit Schreiben der Senatsbaudirektorin Prof. Petra Kahlfeldt vom 21.04.2022 gebeten, bis zum 31.05.2022 mitzuteilen, ob aus seiner fachlich zuständigen Sicht heraus ein Erfordernis, den Städtebaulichen Rahmenvertrag Gleisdreieck hinsichtlich seiner Festlegungen zu Umfang der Baufelder und Art und Maß der Nutzung zu ändern, besteht.

Im Schreiben vom 30.05.2022 hat BzStR Schmidt die Notwendigkeit einer Erörterung des Sachverhaltes beschrieben.

Diese Erörterung fand am 25.10.2022 im Rahmen einer Videokonferenz „Jour Fixe Friedrichshain-Kreuzberg“ mit Beteiligung u.a. von SBD, BzStR und I B SenSBW statt und erbrachte kein Einvernehmen.

Die Prüfung wird nunmehr durch das Referat I B der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen mit der Vorlage dieses Ergebnisberichts abgeschlossen.

## 2.2 Sachstand

Im Zusammenhang mit der Bebauung des Potsdamer und des Leipziger Platzes und dem Bau des Nord-Süd-Tunnels der Deutschen Bahn AG (DB AG) wurden Teile des Gleisdreiecks als Baustelleneinrichtung und Logistikfläche herangezogen. Große Teile des Vegetationsbestands wurden beseitigt, technische Anlagen, Gebäude und Verkehrswege wurden angelegt.

Um diesen Eingriff auszugleichen, haben das Land Berlin, das Bundeseisenbahnvermögen (BEV)<sup>1</sup> und die DB AG im Notenwechsel vom 24. März 1994 vereinbart, dass auf dem Gleisdreieck ein Park mit einer Größe von 16 ha und auf den übrigen Bahnflächen angemessenes Baurecht entstehen soll.

Mit den Investoren am Potsdamer und Leipziger Platz und der DB AG wurden daraufhin Ausgleichszahlungen an die Stiftung Naturschutz in Höhe von insgesamt rd. 24 Mio. € vereinbart, um Grunderwerb, Wettbewerb, Planung und Bau des Parks zu finanzieren.

Mit dem Rahmenvertrag Gleisdreieck von 2005 konnte die im Notenwechsel vereinbarte Parkfläche von 16 ha auf 26,8 ha dauerhaft erweitert werden. Zurzeit werden weitere Flächen in einer Größe von 4,4 ha temporär als Beachvolleyplatz genutzt. Diese Fläche wird zukünftig durch die S 21 und Potsdamer Stammbahn in Anspruch genommen werden.

Im Rahmenvertrag wurden die Baufelder

- Flottwellpromenade östlich der Flottwellstraße,
- Yorckdreieck, zwischen den S-Bahntrassen der S-Bahnlinien der S 1 und S 2 / S 25,
- Möckernkiez, nördlich der Yorckstraße, westlich der Möckernstraße und das Baufeld
- Urbane Mitte im Zentrum der Fläche am Kreuzungsbahnhof Gleisdreieck der U-Bahnlinien U 1 und U 2

vereinbart (siehe hierzu nachfolgende Abbildung).

Auf den Baufeldern Flottwellpromenade, Yorckdreieck und Möckernkiez und benachbarten Grundstücken sind mittlerweile ca. 2.400 Wohnungen, Hotels und Einzelhandelseinrichtungen sowie in geringem Umfang andere Nutzungen entstanden.

---

<sup>1</sup> Das Bundeseisenbahnvermögen ist im Zuge des Zusammenschlusses von Deutscher Bahn und Reichsbahn entstanden. Der Bund hat die Altschulden beider Unternehmen übernommen und wurde dafür mit Grundstücken abgefunden. Diese Grundstücke bildeten das Bundeseisenbahnvermögen. Teile dieser Grundstücke wurden durch den Bund zunächst in die Verwertungsgesellschaft für Eisenbahnimmobilien (VEI KG), später in die bundeseigene Vivico Real Estate GmbH & Co KG (Vivico) überführt, die damalige Verhandlungspartnerin. Die Vivico wurde in den Folgejahren an die österreichische CA Immo Anlagen AG (CA Immo) verkauft.

Auf dem Baufeld Flottwellpromenade sind ausschließlich privatwirtschaftliche Nutzungen – Wohnen und Beherbergung - umgesetzt worden, die Parkfläche wurde nicht erweitert. Die Festlegungen des Rahmenvertrages hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung wurden unterschrieben. In den Städtebaulichen Verträgen zu den Bebauungsplänen haben die Projektträger dieser Unterschreibung im Hinblick auf die Entschädigungsregeln des Rahmenvertrages zugestimmt.

Im Baufeld Yorckstraße sind eine provisorische Anbindung des Westparks an die Yorckstraße sowie auf dem Dach eines Baumarktes eine durch den Bezirk dauerhaft nutzbare Sportfläche hergestellt worden. Die Ausnutzung des Baufeldes bleibt hinsichtlich des Maßes der Nutzung deutlich hinter den Festlegungen des Rahmenvertrages zurück. Auch hier wurden entsprechende Regelungen wie im Baufeld Flottwellpromenade in den Städtebaulichen Verträgen getroffen.

Im Baufeld Möckernkiez ist ein Wohnquartier mit ergänzenden Nutzungen und einem innenliegenden öffentlich zugänglichen Freiraum entstanden. Die Festlegungen des Rahmenvertrages hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung wurden im Wesentlichen umgesetzt.

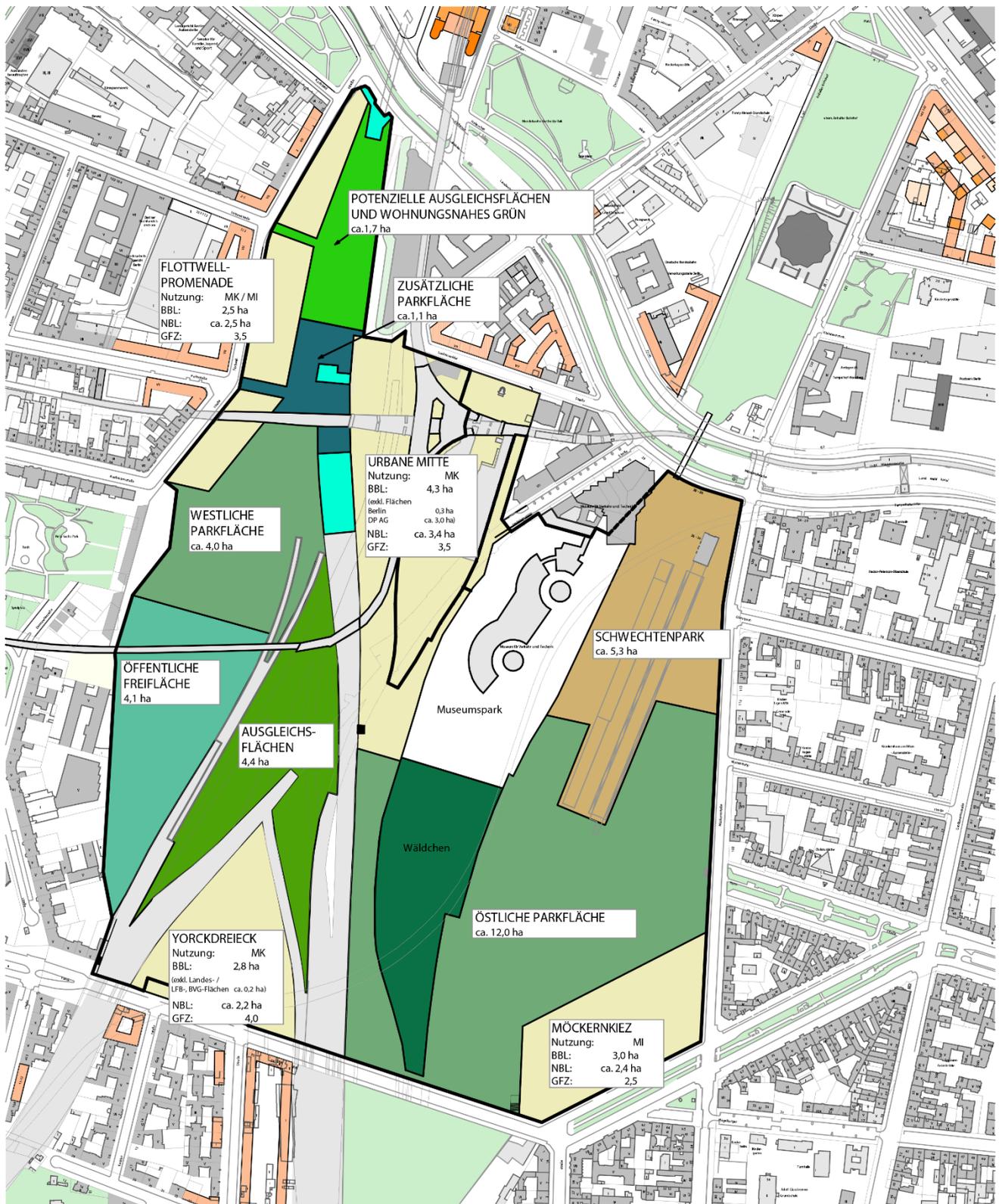
Das Baufeld Urbane Mitte konnte aufgrund der schwierigen baulichen Situation bislang nicht entwickelt werden. Der vom Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg aufgestellte Bebauungsplan VI-140ca Urbane Mitte ist mittlerweile geteilt in die Bebauungspläne VI-140caa Urbane Mitte Nord und VI-140cab Urbane Mitte Süd. Der Planungsprozess für das Baufeld Urbane Mitte Süd ist weitestgehend abgeschlossen. Die abschließende Beschlussfassung des Bezirksamtes und der Bezirksverordnetenversammlung stehen noch aus. Für das Baufeld Urbane Mitte Nord werden die anspruchsvollen Planungs- und Abstimmungsprozesse mit der DB AG hinsichtlich der Integration der baulichen Anlagen der S 21 mit hohem Aufwand vorangetrieben.

Darüber hinaus wurde als fünftes Baufeld der Schwechtenpark als Erweiterungsfläche für das Deutsche Technik Museum (DTM) vorgesehen, das mittlerweile vom Land Berlin erworben wurde und vollständig vom DTM genutzt wird. Der zwischen den ehemaligen Güterschuppen liegende Bereich ist als weiterer Zugang zum Park nutzbar, es existiert jedoch ein Ausbaukonzept des DTM, das diesen Bereich in Anspruch nimmt.

Der Park ist in den Jahren 2011 bzw. 2013 fertig gestellt worden, wurde 2013 mit dem Architekturpreis Berlin, 2014 mit dem Sonderpreis Deutscher Städtebau und 2015 mit dem Deutschen Landschaftsarchitektur-Preis ausgezeichnet.

# Nutzungskonzept

Stand: Februar 2005



Nutzungskonzept (Anlage 5 zum Rahmenvertrag)

Der Städtebauliche Rahmenvertrag Gleisdreieck sah vor, dass die frühe Übertragung der zukünftigen Parkflächen an Berlin nicht mehr rückgängig zu machen sei. Dies war die entscheidende Voraussetzung, um die Bürgerbeteiligung, den Wettbewerb, die Planung und den Bau des Parks unabhängig von der Entwicklung der Baufelder voranzutreiben.

Als Gegenleistung wurde die Vertragspartnerin Vivico so gestellt, als wären die gemeinsam entwickelten und vereinbarten Planungsziele schon erreicht. Daraus ergibt sich ein Entschädigungsanspruch des jeweiligen Eigentümers gegen das Land Berlin für den Fall, dass diese Planungsziele nicht erreicht werden.

## 2.3 Prüfung,

**ob und inwieweit der städtebauliche Vertrag zur Urbanen Mitte den aktuellen klimapolitischen Aufgaben und den Bedarfen vor Ort noch gerecht wird ...**

### a) Flächenbilanz

Das Baufeld Urbane Mitte (siehe auch nachfolgende Abbildung) war im Rahmenvertrag mit einer Größe von ca. 4,3 ha beschrieben. Nach Vermessung ergab sich eine Größe von 4,5 ha, die sich auf die Baufelder

- Urbane Mitte Nord (gelegen im Bereich des U-Bahnhofs Gleisdreieck) mit 3,4 ha und
- Urbane Mitte Süd (gelegen östlich der Fernbahnstrecke, südlich des ehemaligen Postbahnhofs) mit 1,1 ha

verteilen. Das Baufeld ist geprägt von den baulichen Anlagen der U-Bahnlinien U 2 und U 3 und wird in Zukunft auch die der neuen S-Bahnlinie S 21 aufnehmen müssen.

Auf dem 3,4 ha großen Baufeld Urbane Mitte Nord liegt mit ca. 1,1 ha Fläche das bestehende U-Bahnhofsbauwerk der U-Bahnlinie U 2 und überdeckt dort ca. 1/3 der potenziellen Entwicklungsfläche. Weiterhin muss das Baufeld die Trasse der geplanten S-Bahnlinie S 21 mit einem Flächenbedarf von ca. 1 ha aufnehmen, 0,2 ha dienen der Erschließung. Es verbleiben für eine neue bauliche Nutzung ca. 1,1 ha Fläche.

Die bauliche Nutzung des Baufeldes Urbane Mitte Nord ist so vorgesehen, dass im Wesentlichen bestehende und geplante Bahnflächen genutzt und überbaut werden und von den für eine Neubebauung zur Verfügung stehenden ca. 1,1 ha Fläche

- lediglich ca. 0,5 ha neu überbaut werden sollen;
- 0,6 ha Fläche sind als öffentlich zugängliche private Freifläche vorgesehen und werden durch entsprechende Regelungen im Städtebaulichen Vertrag gesichert.

Das Baufeld Urbane Mitte Süd ist eine brachliegende ehemalige Eisenbahnfläche, die zurzeit unbebaut ist.



Urbane Mitte - Luftbild aus dem Jahr 2005  
(Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung)

Das genordete Luftbild zeigt das Baufeld Urbane Mitte zum Zeitpunkt des Abschlusses des Rahmenvertrages: Im Norden, oben in der Bildmitte ist der Kreuzungsbahnhof der U-Bahnlinien U 2 und U 3 zu sehen; die U-Bahnlinie U 3 quert von Ost nach West, die U-Bahnlinie U 2 von Nord nach Süd und biegt südlich des Bahnhofes nach Westen ab. Westlich des Kreuzungsbahnhofs, unterhalb des Brückenbauwerks der U-Bahnlinie U 3, ist noch der historische Viadukt der S-Bahn erkennbar; etwa lagegleich wird in diesem Bereich die Neubautrasse der S-Bahnlinie S 21 realisiert werden. Wiederum westlich davon ist die Fernbahntrasse mit dem Tunnelmund des Nord-Süd-Tunnels erkennbar. Östlich des Viadukts der U-Bahnlinie U 2 liegt der ehemalige Postbahnhof, heute der Veranstaltungsort STATION Berlin.

Das Baufeld Urbane Mitte Nord umfasst die Flächen zwischen der Fernbahntrasse im Westen, dem ehemaligen Postbahnhof im Osten, dem DEBIS-Parkhaus am nördlichen Bildrand (heute westlich ergänzt durch eine Wohnbebauung) sowie dem Gleisbogen der U-Bahnlinie U 2 im Süden.

Das Baufeld Urbane Mitte Süd umfasst die Flächen zwischen der Fernbahntrasse im Westen und dem bewaldeten Grundstück des deutschen Technikmuseums (DTM) im Osten, dem ehemaligen Postbahnhof im Norden - damals noch ein Gleisfeld - und dem ehemaligen Stellwerk an der Fernbahntrasse am südlichen Bildrand.

Von der Gesamtfläche des Baufeldes Urbane Mitte Süd - 1,1 ha - dienen 0,2 ha der Erschließung und 0,3 ha werden nicht in Anspruch genommen, sondern als Freifläche entwickelt. Es verbleiben für eine neue bauliche Nutzung ca. 0,6 ha Fläche.

Die bauliche Nutzung des Baufeldes Urbane Mitte Süd ist so vorgesehen, dass von den verbleibenden 0,6 ha Fläche des Baufeldes:

- 0,3 ha als öffentlich zugängliche private Freifläche genutzt werden und durch entsprechende Regelungen im Städtebaulichen Vertrag gesichert werden; im Zuge dieser Freiflächen soll auch eine öffentlich nutzbare Sportfläche von 580 m<sup>2</sup> Größe entstehen,
- 0,3 ha Fläche neu überbaut werden sollen.

Insgesamt sollen also im Baufeld Urbane Mitte bei einer Baufeldgröße von 4,5 ha nur 0,8 ha zusätzlich zu den bestehenden und geplanten Bahnanlagen neu überbaut werden.

Im Rahmen der Projektentwicklung für das Baufeld Urbane Mitte konnte der Bezirk erreichen, dass von den Flächen des 4,5 ha großen Baufeldes Urbane Mitte Flächen in einer Größe von insgesamt 1,2 ha als Freiraum öffentlich zugänglich werden. Es handelt sich dabei vor allem um Freiflächen, die den Nord-Süd-Fahrradweg begleiten und dem Park zugeordnet werden. Dabei wird die planfestgestellte Bahnanlage „Rettungsplatz“ integriert und umgestaltet. Durch diese Maßnahme wird der bisher alleine auf die Verkehrsfunktion begrenzte öffentlich nutzbare Raum erweitert, nunmehr erstmalig gestaltet und der freiräumliche Zusammenhang zwischen dem West- und Ostpark erstmalig hergestellt.

#### **Ergebnis der Prüfung:**

- **Die Neubebauung im Baufeld Urbane Mitte beträgt bei einer Baufeldgröße von 4,5 ha nur 0,8 ha also nur 17%.**
- **Das Baufeld Urbane Mitte ist im Vergleich zu den anderen Baufeldern das einzige, das eine echte und dauerhafte Erweiterung des Parks ermöglicht.**

#### b) Entwicklung des Bebauungskonzeptes / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin stellt hier Grünflächen, Bahnflächen und Gemischte Bauflächen M 2, also Flächen für Mischnutzungen mit einer mittleren Nutzungsintensität und Dichte, dar.

Im Vorfeld des Städtebaulichen Wettbewerbs für das Baufeld Urbane Mitte wurden in einem Zeitraum von insgesamt vier Monaten - von November 2014 bis Februar 2015 - ein ergebnisoffenes Werkstattverfahren, bestehend aus jeweils drei Fach- und drei Bürgerdialogen,

durchgeführt. In den Dialogen diskutierten Bürgerinnen und Bürger sowie rund 40 Fachleute aus Wirtschaft, Stadtplanung, Senats- und Bezirksverwaltungen, Politik und Kultur sowie die Eigentümer gemeinsam darüber, wie dieser Standort künftig aussehen kann. Hier wurden in einem beispielgebenden Beteiligungsverfahren die Grundlagen für die Aufgabenstellung des städtebaulichen Wettbewerbs entwickelt. Dies umfasste auch für das Projekt grundlegende und übergeordnete Fragestellungen.

Das Ergebnis des Werkstattverfahrens war ein Konsenskonzept für die Urbane Mitte zu den Themen Erschließung, Dichte, Höhengestaltung und Nutzungen: eine Ergänzung der Nutzungspalette vor Ort durch Büro- und Freizeitnutzungen sowie Kultur, Gastronomie, öffentliche Nutzungen und in geringem Umfang Einzelhandel im Sinne einer durchmischten Stadt. Das Konsenskonzept bildete die Grundlage für den nachfolgenden städtebaulichen Wettbewerb.

Der städtebauliche Wettbewerb in der zweiten Jahreshälfte 2015 folgte den Richtlinien der RPW 2013 (Richtlinie für Planungswettbewerbe) und wurde in zwei Phasen anonym durchgeführt. Die Teilnehmer sollten dabei auf Basis des bereits festgelegten Konsenskonzepts die baulichen Voraussetzungen für einen passenden, vielfältigen und das Quartier bereichernden „Nutzungsmix“ schaffen. Aufgabe war es auch, die architektonischen Aspekte wie die städtebauliche Einfügung oder die Anmutung und Wirkung der zukünftigen Baukörper und Räume zu berücksichtigen.

Das gefundene und nunmehr weiterentwickelte städtebauliche Konzept beinhaltet auch eine Ergänzung der öffentlichen Räume auf Flächen außerhalb des Parks und in verschiedenen Ebenen wie öffentliche Dachterrassen und öffentlich zugängliche Nutzungen in den Obergeschossen.

#### **Ergebnis der Prüfung:**

- **Das Bebauungskonzept ist in einem vorbildlichen Beteiligungsverfahren erarbeitet worden.**
- **Der dafür aufgestellte Bebauungsplanentwurf ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar.**

#### c) Klimapolitische Aufgaben / Vereinbarkeit mit dem Entwurf des StEP Klima 2.0

Als klimapolitische Aufgaben stellen sich hier die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung. Maßnahmen des Klimaschutzes (Vermeidung von nachteiligen Entwicklungen für den Klimawandel) haben Vorrang vor Maßnahmen zur Klimaanpassung (Maßnahmen zur Eindämmung der Folgen des Klimawandels).

Das Baufeld Urbane Mitte liegt gem. Entwurf des StEP Klima 2.0 in einem Raum mit Entwicklungsgunst für den Klimaschutz: Kompakte Stadt der kurzen Wege. Mit der Entwicklungsgunst verbinden sich Planungsaspekte wie Flächen-Recycling, eine leistungsfähige ÖV-Infrastruktur, höhere Kompaktheit, stärkere Nutzungsmischung und mehr Grün (z.B. Fassaden- oder Dachbegrünung).

Das Gesamtquartier der Urbanen Mitte wurde bereits im Oktober 2017 mit einem Vorzertifikat der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) in Platin ausgezeichnet. Die Projektträgerin hat in einem Leitfadens für eine nachhaltige Quartiersentwicklung die beabsichtigten Maßnahmen zu einer dem Klimaschutz gerecht werdenden Bauweise beschrieben. Der Leitfaden soll Anlage zum Städtebaulichen Vertrag werden.

Hinsichtlich der zu verwendenden Baustoffe oder Baumaterialien (einschließlich Recycling von Baustoffen oder Wiederverwendung von Baumaterialien) oder bestimmter Materialbauweise (zum Beispiel die Holzbauweise) bestehen jedoch keine Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan; grundsätzlich wäre dies jedoch im städtebaulichen Vertrag möglich.

Das Bebauungskonzept ist aus Sicht des Klimaschutzes mit dem Entwurf zum StEP Klima vereinbar. Eine Änderung des Rahmenvertrages wäre auch für Vereinbarungen über zu verwendenden Baustoffe etc. in einem städtebaulichen Vertrag nicht erforderlich.

Über den Klimaschutz hinaus sind auch Maßnahmen zur Klimaanpassung aus den Handlungsansätzen 2 bis 4 des Entwurfs des StEP Klima 2.0 zu berücksichtigen. Die hier klimarelevanten Themen wie Verschattung, Windverhältnisse, mögliche Aufheizung des Gebietes, mögliche Behinderung des Luftaustausches, nächtliche Temperaturentwicklung sowie darüber hinaus Fragen des Schallschutzes und der zu erwartenden Nutzung der Parkanlage durch Personen aus der Urbanen Mitte wurden in Untersuchungen und Gutachten durch das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg geprüft und in der Begründung zu den B-Plänen umfangreich und angemessen abgewogen; ein Umweltbericht ist erstellt worden. Die Gutachten sind zusätzlich durch die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen im Jahr 2021 überprüft worden.

Im Rahmen der Beantwortung der Schriftlichen Anfrage Drucksache 18 / 27 057 der Abgeordneten Gabriele Gottwald (LINKE) vom 16. März 2021 zum Thema: „Schatten über dem Park am Gleisdreieck: Bedrohen geplante Hochhäuser das öffentliche Erholungsgebiet?“ wurde dem Abgeordnetenhaus über die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf dem Baufeld Urbane Mitte insofern umfangreich berichtet.

### Ergebnis der Prüfung:

- Das Bebauungskonzept ist aus Sicht des Klimaschutzes und der Klimaanpassung mit dem Entwurf zum StEP Klima 2.0 vereinbar.
- Ein Schaden für das Klima ist durch die Planung nicht zu erwarten.

#### d) Bedarfe vor Ort / Gemeinwohlorientierung

„Bedarfe vor Ort“ sind im Prüfauftrag nicht weiter konkretisiert. Solche Bedarfe könnten Wohnflächen, Büroflächen, Freiflächen, gedeckte und ungedeckte Sportanlagen, soziale oder kulturelle Infrastruktur sowie Verkehrsinfrastruktur sein.

##### i. Wohnflächen

In Berlin besteht unbestritten ein großer Bedarf an Wohnungen. Damit ist bei jeder Flächenentwicklung zu prüfen, ob und inwieweit Wohnungen, insbesondere leistbare, realisiert werden können.

Wohnnutzungen werden im Baufeld Urbane Mitte nicht realisiert werden können.

Unter Berücksichtigung der besonderen Lage des Baufeldes am Schnittpunkt zweier U-Bahnstrecken in den Ebenen +1 und +2, einer S-Bahnstrecke in der Ebene +1 und einer Fernbahnstrecke (der Tunnelmund liegt in Höhe des Baufelds Urbane Mitte Nord, die Ausfahrt aus dem Tunnel in Höhe des Baufelds Urbane Mitte Süd in der Ebene 0) war schon im Rahmenvertrag für das Baufeld Urbane Mitte eine Kerngebietsnutzung (MK-Gebiet gem. BauNVO) vorgesehen, in der Wohnnutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind.

Die schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des B-Plans VI-140ca (Urbane Mitte gesamt) vom August 2018 hat ergeben, dass für das gesamte Plangebiet der Urbanen Mitte insbesondere aufgrund des Schienenlärms (U-Bahnlinien U1, U2) keine gesunden Wohnverhältnisse gegeben sind.

Die schalltechnische Untersuchung zum B-Plan VI-140cab Urbane Mitte Süd“ vom November 2018 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“ schränken

die Nutzungen ein. In den Kerngebieten werden daher 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.

**Ergebnis der Prüfung:**

- **Der Ausschluss von Wohnungen im Baufeld Urbane Mitte ist nachvollziehbar den hier herrschenden Lärmbedingungen geschuldet.**

ii. Büroflächen

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie haben insbesondere die Digitalisierung der Arbeitswelt beschleunigt und flexibilisiert. Es ist zu erwarten, dass es daher zu einer Anpassung in der vorhandenen Büroflächengestaltung kommen wird, indem bspw. neue Kommunikationsflächen geschaffen und Großraumbüros aufgelöst werden.

Eine nennenswerte Flächenbedarfsreduzierung durch sich wandelnde Arbeitswelten ist unwahrscheinlich, jedoch steht eine Dezentralisierung der Arbeitsplätze zur Diskussion. Für das Arbeiten von Morgen kann das direkte Wohnumfeld der Bürobeschäftigten als weiterer Arbeitsort in Betracht gezogen werden: Beispiele hierfür sind die in den vergangenen Jahren entstandenen co-working-spaces.

Der Büroflächenmarkt wird sich weiterhin auf gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossene und integrierte innerstädtische Standorte fokussieren (bulwiengesa / Baasner Stadtplaner GmbH im Auftrag von SenSBW, Ref. Stadtentwicklungsplanung, 2021).

**Ergebnis der Prüfung:**

- **Die Fokussierung auf Büroflächen ist dem Standort angemessen und marktgerecht.**

### iii. Ungedeckte und gedeckte Sportanlagen

Zum Zeitpunkt des Abschlusses des Rahmenvertrages bestand in den benachbarten Bezirken ein hoher Bedarf an gedeckten und ungedeckten Sportanlagen. Im Zuge der Umsetzung des Parks wurde auf die Lokalisierung von gedeckten und ungedeckten Sportanlagen zugunsten des Erhalts der bestehenden Gartenanlage (POG) verzichtet. Im Baufeld Yorckdreieck wurde bereits ein Sportplatz in einer Größe von etwa 1 ha auf der Dachfläche des Baumarktes im Städtebaulichen Vertrag abgesichert und realisiert; damit wurde ein Teil des Sportanlagendefizits des Bezirks ausgeglichen.

Ein weiterer Ausgleich des Defizits soll nunmehr im Baufeld Urbane Mitte Süd erfolgen:

Das Freiraum- und Nutzungskonzept für das Baufeld Urbane Mitte Süd und der Entwurf und Bestand im „Ostpark“ des Parks am Gleisdreieck nehmen direkten Bezug aufeinander: So, wie bereits der Entwurf des „Ostparks“ die bauliche Entwicklung auf dem Baufeld Urbane Mitte Süd antizipiert hat, bezieht sich nun das Baufeld Urbane Mitte Süd auf den Bestand: Die hier von der Projektträgerin vorgesehene Sporthalle sowie ungedeckte informelle Sportfläche liegen in direkter Nachbarschaft zu den vorhandenen Flächen für informellen Sport. Damit findet ein abgewogener Ausgleich zwischen den Bedarfen nach Sportanlagen und der im Rahmenvertrag vorgesehen hohen baulichen Nutzung der Fläche statt.

Die Projektträgerin beabsichtigt, die 1-Feld-Sporthalle in das dortige Sockelbauwerk zu integrieren. Es sollen Nutzungszeiten für bestimmte sozial benachteiligte Personengruppen durch die mietvertragliche Sicherung von Sonderkonditionen zu festgesetzten Zeiten etabliert werden.

#### **Ergebnis der Prüfung:**

- **Mit dem vorgesehenen Nutzungs- und Freiraumkonzept für das Baufeld Urbane Mitte wird dem Bedarf an gedeckten und ungedeckten Sportanlagen angemessen Rechnung getragen.**

#### iv. Freiflächen

In den benachbarten Wohngebieten bestand auch schon zum Abschluss des Rahmenvertrages ein erheblicher Freiflächenbedarf. Diesem Bedarf ist beim Abschluss des Rahmenvertrages dahingehend Rechnung getragen worden, dass die im Notenwechsel vereinbarte Parkfläche von 16 ha auf 26,8 ha erweitert wurde.

Angesichts der bestehenden und geplanten Verkehrsanlagen im Baufeld Urbane Mitte (s.u.) ist eine nennenswerte Ausweitung der Parkflächen insbesondere im Baufeld Urbane Mitte Nord nicht möglich. Lediglich das Baufeld Urbane Mitte Süd ist von geplanten oder bestehenden Verkehrsanlagen nicht betroffen.

#### Ergebnis der Prüfung:

- Eine größere Ausweitung der Freiraumnutzungen ist nur im Baufeld Urbane Mitte Süd unter Verzicht auf die Sporthalle möglich. Zusammen mit der oben beschriebenen Ausweitung des Parks um 1,2 ha wird der Freiraumbedarf angemessen befriedigt.



Blick auf die Urbane Mitte von Süden, im Vordergrund rechts das Baufeld Süd, im Hintergrund hinter dem U-Bahn-Viadukt das Baufeld Nord, Darstellung: ortner + ortner

v. Soziale und kulturelle Infrastruktur

Im Rahmenvertrag waren über die Finanzierung der Wohnfolgekosten (Schulen, Kindertagesstätten etc.) keine weiteren gemeinwohlorientierten Nutzungen vereinbart worden. Finanzielle Beiträge für die Deckung der Wohnfolgekosten sind in den jeweiligen Städtebaulichen Verträgen von den Projektträgern eingebracht worden.

Dementsprechend wurden z.B. im Baufeld Flottwellpromenade keine gemeinwohlorientierten Nutzungen realisiert.

Da im Baufeld Urbane Mitte keine Wohnnutzungen realisiert werden können, entstehen auch keine Wohnfolgekosten. Allerdings beabsichtigt die Projektträgerin der Urbanen Mitte über die Einrichtung gedeckter und ungedeckter Sportanlagen hinaus, zur Förderung lokaler Projekte einen Kultur- und Sportfonds einzurichten, der sich aus den Mieten der Urbanen Mitte sowie einer Umlage als Bestandteil der Nebenkosten speisen soll sowie eine in diesem Planungsstadium noch nicht weiter zu konkretisierende soziale Infrastruktur im Bereich Sprache, Bildung und Sport.

Über einen Theatersaal für das Hebbel am Ufer (HAU) verhandelt die Projektträgerin zurzeit mit den zuständigen Verwaltungen und dem Theater.

Daneben beabsichtigt die Projektträgerin, weitere Flächen der Öffentlichkeit zugänglich zu machen: begrünte Dachterrassen auf den Sockelgeschossen sowie kommerzielle Einrichtungen in verschiedenen Geschossen.

**Ergebnis der Prüfung:**

- **Das Nutzungskonzept für die Urbane Mitte berücksichtigt soziale und kulturelle Bedarfe angemessen.**

vi. Verkehrsflächen

Im Baufeld Urbane Mitte Süd liegt die geplante Trasse der S 21 Nordring - Hauptbahnhof - Potsdamer Platz - Yorckstraße - Südkreuz sowie ein hier geplanter S-Bahnhof Gleisdreieck, der diese wichtige S-Bahn-Linie mit dem U-Bahnnetz, hier die U-Bahnlinien U 1 und U 2, bzw. U 3 und U 12 verknüpft. Das Baufeld Urbane Mitte wird damit einer der wichtigsten Verknüpfungspunkte des öffentlichen Verkehrsnetzes Berlins werden und leistet damit einen wichtigen Beitrag für die Mobilitätswende.

Die hierzu erforderlichen baulichen Anlagen sowie die erforderlichen Betriebswege für Zu- und Abgänge sowie Rettungswege schränken jede Nutzung massiv ein. Die Bebauung im Baufeld Urbane Mitte Nord soll ganz wesentlich als Überbauung der bahnhofgestellten Flächen erfolgen.

**Ergebnis der Prüfung:**

- **Damit leistet das Baufeld Urbane Mitte einen erheblichen Beitrag zur Mobilitätswende.**

**2.4 ... ob eine Anpassung von Art und Maß der Bebauung möglich ist.**

Zur Prüfung der Frage, ob im Städtebaulichen Rahmenvertrag eine Anpassung von Art und Maß der Bebauung möglich ist, wurde das Thema Entschädigung untersucht:

Eine Änderung der Planungsziele ist grundsätzlich möglich, da der Städtebauliche Rahmenvertrag das Land Berlin hinsichtlich der Wahrnehmung der kommunalen Planungshoheit nicht bindet.

Änderungen des Rahmenvertrages sind grundsätzlich möglich, sofern die Vertragsparteien bereit sind, eine veränderte Fassung zu vereinbaren. Zumindest bei der Projektträgerin kann unterstellt werden, dass sie dazu nicht ohne Geltendmachung eines Planungsschadens bereit ist.

Die Höhe der Entschädigung bemisst sich dabei aus dem Unterschied zwischen der im Städtebaulichen Rahmenvertrag Gleisdreieck vereinbarten Art und Maß der Nutzung und der in einem Bebauungsplan festgesetzten Art und Maß der baulichen Nutzung.

Die Projektträgerin geht hierfür vor dem Hintergrund der Lage des Projekts, der Projektgröße und der im Rahmenvertrag vorgesehenen Art und Maß der baulichen Nutzung von einem dreistelligen Millionenbetrag aus.

Die Projektträgerin sieht außerdem die im Vertrauen auf den Bestand des Rahmenvertrages und auf der Grundlage ihrer Planungskostenübernahmevereinbarung mit dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg vom 01. und 07.10.2015 erbrachten Leistungen als entschädigungspflichtig, wenn es zu einer Nicht-Entwicklung der Fläche käme.

Die Projektträgerin geht hierfür von einem niedrigen dreistelligen Millionenbetrag aus.

Insgesamt geht die Projektträgerin von einem mittleren dreistelligen Millionenbetrag als Entschädigungssumme aus.

Eigene Überlegungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bestehen hierzu bisher nicht.

**Ergebnis der Prüfung:**

- **Eine Änderung der Planungsziele ist grundsätzlich möglich, jedoch voraussichtlich mit einem hohen Planungsschaden verbunden.**

### 3 Ergebnis

- Zusammenfassende Einschätzung zur Frage, ob der Städtebauliche Vertrag den aktuellen klimapolitischen Aufgaben und den Bedarfen vor Ort noch gerecht wird:

Die Urbane Mitte ist aufgrund ihrer zentralen Lage und ausgezeichneten Erschließung durch den Öffentlichen Verkehr für Hochhäuser und die vorgesehenen Nutzungen und Dichten qualifiziert.

In Kombination mit der umgebenden Parkanlage wird für den Standort von einem zukunftsfähigen Konzept ausgegangen. Gerade vor dem Hintergrund des Klimawandels ist es aus gesamtstädtischen Sicht sinnvoll, dass Berlin alle baulichen Entwicklungsmöglichkeiten, die vom öffentlichen Verkehr erschlossen sind, nutzt.

Die Urbane Mitte ist geradezu ein Beispiel für klimabewusste Stadtentwicklung, weil sie an dem zukünftigen Verknüpfungspunkt zweier U- und einer S-Bahnlinie andockt und dabei eine hohe Dichte realisiert.

Aus stadtplanerischer Sicht wird das Konzept der Urbanen Mitte sowie der vorliegende Bebauungsplanentwurf nebst Städtebaulichem Vertrag den aktuellen klimapolitischen Aufgaben und den Bedarfen vor Ort gerecht.

- Zusammenfassende Einschätzung zur Frage, ob im Städtebaulichen Rahmenvertrag eine Anpassung von Art und Maß der Bebauung möglich ist:

Es wäre möglich, den Flächennutzungsplan zu ändern und in Abweichung vom Städtebaulichen Rahmenvertrag Gleisdreieck zu anderen Festlegungen zu Umfang der Baufelder und Art und Maß der Nutzung zu kommen.

**Fazit:**

**Insgesamt bestätigt die Prüfung das Vorhaben.**

Künzel