



Drucksachen der Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin III. Wahlperiode

Ursprung: Vorlage zur Kenntnisnahme
Initiator: Abt. Stadtentwicklung, Personal und Gleichstellung,

Drs. Nr.: DS/2122/III

Beratungsfolge	Gremium	Sitzung	Erledigungsart
16.02.2011	StaplBau		
23.02.2011	BVV		

Vorlage zur Kenntnisnahme

Betr.: Bebauungsplan VI-140e für das Gelände zwischen öffentlicher Parkanlage, Möckernstraße und Yorckstraße im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg

Die Bezirksverordnetenversammlung möge beschließen:

Die Vorlage des Bezirksamtes wird beschlossen.

Die vollständige Textfassung steht Ihnen online (<http://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/>) zur Verfügung und wird Ihnen auf Anfrage (bezirksverordnetenversammlung@ba-fk.verwalt-berlin.de) digital zugesandt.

Die vollständige Druckfassung erhalten die Mitglieder der Fachausschüsse und die Fraktionsbüros.

Friedrichshain-Kreuzberg, den 15.02.11

(Antragsteller/in, Fragesteller/in bzw. Berichterstatter/in)

Vorlage – zur Kenntnisnahme –

über

Bebauungsplan VI-140e für das Gelände zwischen öffentlicher Parkanlage, Möckernstraße und Yorckstraße im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg

hier:

- Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Wir bitten zur Kenntnis zu nehmen:

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung vom 15.02.2011 beschlossen:

1. Die Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
2. Die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 6 Abs. 2 AGBauGB ist der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Die Bezirksverordnetenversammlung erhält den Entwurf nach Abschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Abwägung der Anregungen zur Zustimmung und Beschlussfassung gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB.

3. Die beigefügte Vorlage der Bezirksverordnetenversammlung zur Kenntnis zu geben.
4. Mit der Durchführung der Beschlüsse die Abteilung für Stadtentwicklung, Personal und Gleichstellung zu beauftragen.

A) Begründung:

Das Plangebiet Möckernkiez liegt innerhalb des sogenannten Gleisdreiecks im Ortsteil Kreuzberg des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg, das nach Beendigung der für die letzten Jahre prägenden Zwischennutzung als Baulogistikzentrum für den Potsdamer Platz und große innerstädtische Verkehrsprojekte sowohl städtebaulich als auch landschaftsplanerisch neu geordnet wird. Das Entwicklungskonzept für das Gebiet des Gleisdreiecks sieht als Nachfolgenutzung im Wesentlichen die Anlage eines großzügigen Stadtparks und mehrere Baufelder zur Arrondierung der angrenzenden Stadtteile vor. Planungsrechtlich wurden diese Entwicklungsziele durch Aufstellung des Rahmenbebauungsplans VI-140 umgesetzt, der bis zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und deren Auswertung, beschlossen am 11. Dezember 2007, geführt wurde. Dieser Bebauungsplan für das gesamte Gleisdreieck wurde von den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg und Tempelhof-Schöneberg durchgeführt. Für die einzelnen Baufelder, auch für das Baufeld „Möckernkiez“ bedarf es der Konkretisierung und Weiterführung von Teilbebauungsplänen.

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin hat am 29. Juni 2010 die Teilung des Bebauungsplanes VI-140 und die Aufstellung des Bebauungsplanes VI-140e für den „Möckernkiez“ beschlossen. Der Geltungsbereich des VI-140e befindet sich ausschließlich im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg.

Auf dem Gelände zwischen öffentlicher Parkanlage, Möckernstraße und Yorckstraße soll ein Wohn- und Mischgebiet entwickelt werden. Das aus diesem Anlass in einem diskursiven Verfahren mit den künftigen Bewohnern, der Möckernkiez Genossenschaft für selbstverwaltetes, soziales und

ökologisches Wohnen eG., und in enger Abstimmung mit dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg entwickelte städtebauliche Konzept sieht entlang der Yorck- und Möckernstraße eine weitgehend geschlossene Bebauung mit vertikal gegliederter Nutzungsmischung (gewerbliche und kulturelle Nutzungen in den unteren sowie Wohnnutzung in den oberen Geschossen) und im rückwärtigen Bereich zum Park vorwiegend Wohnbebauung vor.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes VI-140e werden die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Quartiers auf dem Baufeld „Möckernkiez“ geschaffen.

Die Durchführung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da die Zulässigkeit von Vorhaben derzeit nach §§ 34 und 35 BauGB zu beurteilen sind und die angestrebte Entwicklung ohne Bebauungsplan nicht möglich ist.

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige TÖB) sind bei der Fortsetzung des Teilbebauungsplanres VI-140e berücksichtigt worden. Es wird davon ausgegangen, dass die genannten Beteiligungsverfahren für den Bebauungsplan VI 140e den Anforderungen des § 4 Abs. 1 BauGB entsprechen und alle erforderlichen Informationen zur Bestimmung des Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung diesen Verfahren entnommen werden können. Eine erneute Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Bestimmung des Untersuchungsrahmens erfolgt deshalb nicht.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens VI-140 wurde die Öffentlichkeit bereits gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet.

Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bildet die konkrete städtebauliche Planung für das Baufeld „Möckernkiez“.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 6 Abs. 2 AGBauGB ist der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen.

Die Bezirksverordnetenversammlung erhält den Entwurf nach Abschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Abwägung der Anregungen zur Zustimmung und Beschlussfassung gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB.

B) Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB), Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (AGBauGB), Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)

C) Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgabe: keine

b) Personalwirtschaftliche Ausgaben: keine

Durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplan entstehen keine direkten Belastungen für den Bezirk.

Berlin, den 15.02.2011



Franz Schulz
Bezirksbürgermeister

Anlagen:

Anlage 1: Begründung des B-Plans VI-140e einschließlich Planzeichnung

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum

Bebauungsplan VI-140e

für das Gelände zwischen öffentlicher Parkanlage,
Möckernstraße und Yorckstraße
im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg,
Ortsteil Kreuzberg

zur Beteiligung der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Inhalt

I	Planungsgegenstand	1
1	Veranlassung und Erforderlichkeit	1
2	Plangebiet	1
2.1	Geltungsbereich	1
2.2	Eigentumsverhältnisse	1
2.3	Stadträumliche Einordnung	1
2.4	Bestand und Realnutzung	2
2.5	Denkmalschutz	2
2.6	Erschließung und Versorgung	3
2.6.1	Verkehrliche Erschließung	3
2.6.2	Technische Infrastruktur	4
2.7	Altlasten und Kampfmittel	6
3	Planerische Ausgangssituation	6
3.1	Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)	6
3.2	Landesentwicklungsplan für Berlin Brandenburg (LEP B-B)	6
3.3	Flächennutzungsplan	6
3.4	Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen und Verkehr	7
3.5	Räumliche Bereichsentwicklungsplanung (BEP)	8
3.6	Landschaftsprogramm, Artenschutzprogramm	8
3.7	Planwerk Innenstadt	9
3.8	Bestehendes Planungsrecht	10
3.9	Städtebaulicher Vertrag zur Entwicklung des Gleisdreiecks	10
3.10	Entwurf des Bebauungsplans VI-140	10
II	Planinhalt	11
1	Entwicklung der Planungsüberlegungen	11
2	Entwicklung des Städtebaulichen Konzepts	12
3	Städtebaulicher Vertrag	13
4	Intention des Planes	14
5	Umweltbericht	14
5.1	Einleitung	14
5.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	14
5.1.2	Darstellung der für die Planung relevanten fachgesetzlichen und fachplanerischen Ziele des Umweltschutzes und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	14
5.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	18
5.2.1	Untersuchungsrahmen	18
5.2.2	Bestandsaufnahme und -bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	19

5.2.3	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	26
5.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	42
5.3	Zusätzliche Angaben	43
5.3.1	Technische Verfahren und verwendete Unterlagen	43
5.3.2	Umweltmonitoring	44
5.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	45
6	Wesentlicher Planinhalt	46
7	Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen	47
7.1	Art der baulichen Nutzung	47
7.1.1	Mischgebiet (MI)	47
7.1.2	Allgemeines Wohngebiet (WA)	48
7.2	Maß der Nutzung	48
7.2.1	Zulässige Grundfläche / Grundflächenzahl (GRZ)	48
7.2.2	Zulässige Geschossfläche / Geschossflächenzahl (GFZ)	49
7.2.3	Höhe baulicher Anlagen	52
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	53
7.3.1	Beschränkung der möglichen Überschreitung von Baugrenzen im Sinne des § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO	53
7.3.2	Unterschreitung von Abstandsflächen und Ausschluss von für die Belichtung notwendigen Fenstern	53
7.4	Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen	54
7.5	Immissionsschutz	54
7.5.1	Verkehrslärm	54
7.5.2	Gewerbelärm im Mischgebiet	56
7.5.3	Freizeitlärm durch die Parknutzung	57
7.5.4	Luftreinhaltung	57
7.6	Grünfestsetzungen	58
7.7	Verkehrliche Erschließung	59
7.8	Sonstige Festsetzungen	60
7.8.1	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	60
7.8.2	Außerkräftreten verbindlicher Festsetzungen	60
III	Auswirkungen des Bebauungsplans	61
1	Bodenrechtliche Auswirkungen	61
2	Städtebauliche Auswirkungen	61
3	Auswirkungen auf die Verkehrssituation	61
4	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur	61
5	Auswirkungen auf die Kultur und den Denkmalschutz	61
6	Auswirkungen auf die Umwelt	62
7	Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung	62
IV	Verfahren	63

1	Teilungsbeschluss	63
2	Mitteilung der Planungsabsicht	63
3	Bekanntmachung im Amtsblatt	63
4	BVV zur Kenntnis	63
5	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	63
6	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	63
V	Rechtsgrundlagen	64
VI	Anhang	66
1	Textliche Festsetzungen	66
2	Bestand Biotoptypen (Stand 2010)	67

I Planungsgegenstand

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Das Plangebiet Möckernkiez liegt innerhalb des sogenannten Gleisdreiecks im Ortsteil Kreuzberg des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg, das nach Beendigung der für die letzten Jahre prägenden Zwischennutzung als Baulogistikzentrum für den Potsdamer Platz und große innerstädtische Verkehrsprojekte sowohl städtebaulich als auch landschaftsplanerisch neu geordnet wird. Das Entwicklungskonzept für das Gebiet des Gleisdreiecks sieht als Nachfolgenutzung im Wesentlichen die Anlage eines großzügigen Stadtparks und mehrere Baufelder zur Arrondierung der angrenzenden Stadtteile vor. Planungsrechtlich wurden diese Entwicklungsziele durch Aufstellung des Rahmenbaugebietes VI-140 umgesetzt, der bis zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und deren Auswertung, beschlossen am 11. Dezember 2007, geführt wurde. Dieser Bebauungsplan für das gesamte Gleisdreieck wurde von den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg und Tempelhof-Schöneberg durchgeführt. Für die einzelnen Baufelder, auch für das Baufeld Möckernkiez bedarf es der Konkretisierung und Weiterführung von Teilbaugebieten. Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat am 29. Juni 2010 die Teilung des Bebauungsplanes VI-140 und die Aufstellung des Bebauungsplanes VI-140e für den Möckernkiez beschlossen. Der Geltungsbereich des VI-140e befindet sich ausschließlich im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg.

Eigentümerin des Areals Möckernkiez ist die Möckernkiez Genossenschaft für selbstverwaltetes, soziales und ökologisches Wohnen eG. (im Folgenden Baugenossenschaft Möckernkiez genannt), die dort ein Wohn- und Mischgebiet entwickeln möchte. Das aus diesem Anlass in einem diskursiven Verfahren mit den künftigen Bewohnern und in enger Abstimmung mit dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg entwickelte städtebauliche Konzept des Architekturbüros Baufrösche Kassel (Stand 28.06.2010) sieht entlang der Yorck- und Möckernstraße eine weitgehend geschlossene Bebauung mit vertikal gegliederter Nutzungsmischung (gewerbliche und kulturelle Nutzungen in den unteren sowie Wohnnutzung in den oberen Geschossen) und im rückwärtigen Bereich zum Park vorwiegend Wohnbebauung vor. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes VI-140e werden die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Quartiers auf dem Baufeld Möckernkiez geschaffen.

Die Durchführung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da die Zulässigkeit von Vorhaben derzeit nach §§ 34 und 35 BauGB zu beurteilen sind und die angestrebte Entwicklung ohne Bebauungsplan nicht möglich ist.

2 Plangebiet

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Möckernstraße 26, 42, 43, 44 und Yorckstraße 24 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 3,0 ha.

2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Plangebietes befindet sich im Eigentum der Baugenossenschaft Möckernkiez.

2.3 Stadträumliche Einordnung

Der Geltungsbereich liegt in der Berliner Innenstadt, im Westen des Ortsteils Kreuzberg des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg. An den südwestlichen Teil des Geltungsbereichs grenzt der Bezirk Tempelhof-Schöneberg mit seinem Ortsteil Schöneberg. Das Plangebiet Möckernkiez liegt innerhalb des Gleisdreiecks. Nördlich und westlich befindet sich das Gelände der zukünftigen Parkanlage Gleisdreieck. Südlich an der Yorckstraße und westlich an

der Möckernstraße schließt sich die für die Berliner Innenstadt typische geschlossene Blockrandbebauung mit 5-6-Geschossen an.

2.4 Bestand und Realnutzung

Auf dem Areal befindet sich an der südlichen Grenze parallel zur Yorckstraße ein langgestrecktes 1,5- bis 2-geschossiges Gebäude mit einem 3-geschossigen Anbau, der ehemalige Zollpackhof, der zur Zeit als Möbelhaus bzw. -lager gewerblich genutzt wird. Eine kleine Fläche im Südwesten an der Yorckstraße ist an einen Kfz-Händler vermietet, dessen Büro ebenfalls im Packhof untergebracht ist. Ein weiteres kleines vorgelagertes Gebäude an der südwestlichen Grenze wird als Trafohaus von Vattenfall genutzt.

Der rückwärtige Bereich liegt, nachdem er in Teilen temporär als Beach-Volleyballfeld genutzt wurde, brach. Er liegt ca. 3-4 Meter über dem heutigen Straßenniveau, stellenweise sogar bis zu 6 bzw. 7 Metern. Dieser Höhenunterschied ist auf die Nutzung des Gleisdreiecks als Bahnanlage zurückzuführen. Zur Jahrhundertwende wurden vorhandene natürliche Reliefunterschiede künstlich durch Auffüllung nivelliert, um den Schienenverkehr gegenüber dem angrenzenden Straßenverkehr in eine höhere Ebene zu verlagern.

2.5 Denkmalschutz

Für das Bbauungsplangebiet nennt das aktuelle öffentliche Verzeichnis der Denkmale in Berlin (Denkmalliste Berlin, Stand 15. Mai 2001, ABl. Nr. 29 vom 14.06.2001, und in der jeweils fortgeschriebenen Fassung, Stand 01.09.2010) derzeit keine denkmalschutzrechtlich geschützten Denkmalbereiche, Baudenkmale oder Bodendenkmale. Lediglich in unmittelbarer Umgebung befinden sich gemäß der Denkmalliste ein Denkmalbereich (Ensemble) und einzelne Baudenkmale.

Denkmalbereiche in unmittelbarer Umgebung

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes liegt gemäß der Denkmalliste Berlin das denkmalgeschützte Ensemble Möckernstraße 66-69 mit Villen, Wohn- und Gewerbebauten: Mietshaus, 1872-1873 von Paul Caspar (Möckernstraße 66), Mietshaus, 1884-85 von Goetz (Möckernstraße 67), Villa, 1872-80 von L. Timm (Möckernstraße 69), Villa mit Fabrik, 1883 von Blumberg & Schreiber, 1895, 1959 (Möckernstraße 68).

Baudenkmale in unmittelbarer Umgebung

Baudenkmale gemäß der Denkmalliste Berlin in unmittelbarer Umgebung des Bbauungsplangebietes sind:

Katzbachstraße 33, Mietshaus, 1886 von Max Werner

Hornstraße 16, Mietshaus, 1878 von Maurermeister Klaput (D)

Yorckstraße, Yorckbrücken, 1883-1932 u. a. von Franz Schwechten, Heinrich Seidel (D)

Yorckstraße, S-Bahnhof Yorckstraße, 1902-03 von Karl Cornelius

Bodendenkmale

Für den beplanten Bereich nennt das aktuelle öffentliche Verzeichnis der Denkmale in Berlin (Denkmalliste Berlin, Stand 15. Mai 2001, ABl. Nr. 29 vom 14.06.2001, und in der jeweils fortgeschriebenen Fassung, Stand 01.09.2010) derzeit keine Bodendenkmale.

Im Rahmen des Bbauungsplanverfahrens VI-140 erfolgte vom Landesdenkmalamt Berlin, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege jedoch der Hinweis, dass das gesamte Plangebiet des Bbauungsplans VI-140, insbesondere auch das Baufeld Möckernkiez, als archäologisches Verdachtsgebiet mit zahlreichen ur- und frühgeschichtlichen Fundplätzen zu betrachten ist. Es handelt sich hierbei um einen neuzeitlichen Friedhof. Das weitere Auftreten von Bodenfunden ist zu erwarten. Aus diesem Grund sollen alle Bodeneingriffe innerhalb des Plangebietes im Vorfeld mit der Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin abgestimmt werden.

2.6 Erschließung und Versorgung

2.6.1 Verkehrliche Erschließung

Individualverkehr

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Süden an die stark befahrene Yorckstraße, eine übergeordnete Straßenverbindung. Östlich wird das Plangebiet von der Möckernstraße begrenzt, einer örtlichen Straßenverbindung, die im Planungshorizont 2015 des StEP Verkehr als Ergänzungsstraße (weitere Straße von besonderer Bedeutung) eingestuft ist.

Die Yorckstraße weist auf dem Abschnitt zwischen Möckernstraße und Katzbachstraße mit Stand 2005 gemäß Verkehrsmengenkarte 2005 ein Verkehrsaufkommen von 39.000 Kfz/24 h auf (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke werktags DTVwt im Querschnitt). Auch auf den Abschnitten der Yorckstraße westlich der Katzbachstraße und östlich der Möckernstraße werden hohe DTVwt-Werte von 39.400 und 34.400 Kfz/24 h aufgeführt. Die Verkehrsmenge auf der Möckernstraße nördlich der Yorckstraße wird mit 11.500 Kfz/24 h angegeben. Für den Abschnitt südlich der Yorckstraße liegen keine DTV-Werte vor.

Die Modellhochrechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung für 2025 (ohne Vorhaben Möckernkiez) weisen für die an das Plangebiet angrenzenden Straßenabschnitte Verkehrsmengen von 34.000 Kfz/24 h auf der Yorckstraße und 10.300 Kfz/24 h auf der Möckernstraße aus. Gegenüber dem Stand der Erhebung von 2005 wird sich das Verkehrsaufkommen gemäß den aktuellen Prognosen somit um ca. 12 bis 15 % verringern. Für weitere Straßen bzw. Straßenabschnitte im Umfeld des Plangebiets (Yorckstraße westlich der Katzbachstraße und östlich der Möckernstraße sowie Katzbachstraße) standen keine Prognosewerte zur Verfügung. (siehe nachfolgende Tabelle 1).

Das geplante Quartier Möckernkiez wird sich auf die Höhe des Verkehrsaufkommens im Untersuchungsraum nur geringfügig auswirken. Nach Schätzungen (Freie Planungsgruppe Berlin GmbH, September 2011) ist mit folgenden Ausgangswerten und resultierendem Fahrtenaufkommen zu rechnen:

- Maximale Anzahl der Stellplätze der Tiefgarage:
175, davon ca. 20 für Hotelnutzung, weitere 20 für andere gewerbliche Nutzungen, max. 135 Stellplätze für Wohnnutzung
- Verkehrsaufkommen aus Wohnnutzung:
2-facher Umschlag je Stellplatz u. Tag, d.h. aufgerundet ca. 600 Fahrbewegungen je Tag
- Verkehrsaufkommen aus gewerblicher Nutzung:
bis zu 7-facher Umschlag je Stellplatz u. Tag, aufgerundet ca. 600 Fahrbewegungen je Tag; Lkw-Verkehr: ca. 4 - 6 Lkw je Tag, d.h. max. 12 Lkw-Fahrbewegungen je Tag
- Der Lieferverkehr und gewerbliche Pkw-Verkehr erfolgt über die Vorfahrt an der Yorckstraße, die als Einbahnstraße zwischen Kreuzung Möckernstraße-Yorckstraße und Knoten Yorckstraße-Katzbachstraße angelegt wird.

Zur Ermittlung des vorhabenbezogenen Verkehrs wurden die insgesamt ca. 1.200 Fahrten je Tag gleichmäßig auf die Richtungsfahrbahnen der Yorckstraße (West und Ost) und der Möckernstraße (Nord und Süd) verteilt. Zu berücksichtigen waren außerdem Umwegfahrten über den Knoten Yorckstraße/Katzbachstraße für abfahrende Fahrzeuge in Richtung Osten oder Norden.

Das Verkehrsaufkommen für die Belastungsfälle Istzustand (basierend auf der Verkehrsmengenkarte 2005), Prognosenullfall (PNF - Prognose 2025 ohne Möckernkiez) und Prognoseplanfall (PPF- Prognose 2025 mit Möckernkiez) ist in der folgenden Tabelle dargestellt (DTVwt-Werte). In den beiden rechten Spalten ist die Veränderung im Prognoseplanfall gegenüber dem Prognosenullfall in absoluten Zahlen und in Prozent dargestellt.

Tabelle 1: Verkehrsaufkommen auf den Straßen im Umfeld des Plangebietes

Straße	Abschnitt	DTV _{WT}	DTV _{WT} PNF Kfz/24 h	DTV _{WT} PPF	Vergleich PPF-PNF	
					Differenz Anz. Kfz	Veränderung in %
Yorckstraße	östlich Möckernstraße (Querschnitt)	34.400	30.960	31.310	350	1,1
	RiFa West Möckernstraße bis Katzbachstraße	19.500	17.000	17.400	400	2,4
	RiFa Ost Katzbachstraße bis Möckernstraße	19.500	17.000	17.300	300	1,8
	westlich Katzbachstraße (Querschnitt)	39.400	35.460	35.610	150	0,4
Möckernstraße	nördl. Zufahrt Tiefgarage	11.500	10.300	10.550	250	2,4
	Zufahrt Tiefgarage bis Yorckstraße	11.500	10.300	10.650	350	3,4
	südlich Yorckstraße	3.000	3.000	3.000	0	0,0
Katzbachstraße	südlich Yorckstraße	15.600	14.040	14.290	250	1,8
Hagelberger Straße	zwischen Yorckstraße und Möckernstraße	500	500	500	0	0,0
	östlich Möckernstraße	1.000	1.000	1.000	0	0,0

Vor dem Hintergrund der prognostizierten Abnahme der Verkehrsmengen um insgesamt 12- 15 % ist die aus der Planung resultierende Verkehrsmenge gering. Die Auswirkungen auf das umgebende Straßennetz sind dadurch unwesentlich. (Veränderung Prognosenullfall / -planfall von max. 3,4 %).

Rad- und Fußgängerverkehr

Die Planung für den an den Möckernkiez angrenzenden Stadtpark sieht sowohl in Nord-Süd- als auch in Ost-West-Richtung neue Rad- und Fußgängerverbindungen, die z. T. Bedeutung als übergeordnete städtische Verbindung haben, vor. Diese kommen auch den künftigen Bewohnern und Beschäftigten des Plangebietes zugute.

Öffentlicher Personennahverkehr

In fußläufiger Erreichbarkeit bzw. ca. 300 m vom südöstlichen Bereich des Plangebietes entfernt befindet sich der S+U-Bahnhof Yorckstraße, der von den S-Bahnlinien S 2 (Blankenfelde – Bernal) und S 25 (Teltow Stadt – Henningsdorf) sowie von der U-Bahnlinie 7 (Rathaus Spandau – Rudow) angefahren wird. Zudem ist der S-Bahnhof Yorckstraße / Großgörschenstraße, an dem die S-Bahnlinie S 1 (Wannsee – Oranienburg) verkehrt, fußläufig gut erreichbar. Die Metrolinie M 19 (S -Bahnhof Grunewald – Mehringdamm) mit Haltestelle „Katzbachstr.“ an der Ecke Yorckstraße / Katzbachstraße ergänzt das ÖPNV-Angebot.

Langfristig soll durch Bau der S-Bahnlinie S 21 eine weitere Nord-Süd-Verbindung realisiert werden, die den Haltepunkt S-Bahnhof Yorckstraße mit Südkreuz und Hauptbahnhof verbindet. Mit deren Bau ist frühestens ab dem Jahr 2020 zu rechnen.

2.6.2 Technische Infrastruktur

Hinsichtlich der Erschließung mit technischer Infrastruktur ist das Gebiet grundsätzlich über die in den Straßenverkehrsflächen liegenden Versorgungsleitungen erschlossen.

Die Baugenossenschaft möchte ein ökologisches Projekt realisieren. Mit klimafreundlichen Passivhäusern setzen die zukünftigen Bewohner auf sparsamen Energieverbrauch. Außerdem ist eine umweltfreundliche Erzeugung von Strom und Wärme im Gebiet geplant.

Der Anteil der erneuerbaren Energien zur Deckung des Energiebedarfs soll über die gesetzlichen Vorgaben hinaus gesteigert werden. Derzeit werden verschiedene Energiekonzepte untersucht.

Im Rahmen einer Voruntersuchung zur technischen Infrastrukturausstattung (infra consult, Beratungsgesellschaft im Ingenieurbau mbh: Baufeld Möckernkiez, Voruntersuchung zur verkehrlichen Erschließung und technischen Infrastrukturausstattung, Februar 2010) wurde unabhängig von der Entscheidung für ein Energiekonzept geprüft, wie sich die Versorgung mit den verschiedenen Medien darstellt.

Trinkwasser

Das Plangebiet grenzt an die Yorckstraße und die Möckernstraße an, in denen Wasserversorgungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe (BWB) liegen. Es ist davon auszugehen, dass das vorhandene Netz über genügend Kapazitäten zur Versorgung des Baufelds verfügt.

Die Versorgung des Gebietes mit Löschwasser ist im weiteren Bebauungsplanverfahren zu prüfen.

Schmutzwasser, Regenwasser

In der Möckernstraße sowie der Yorckstraße befinden sich Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen. Das zu planende Abwasserkanalnetz ist an das vorhandene öffentliche Kanalnetz anzuschließen, Anzahl und Lage der Anschlusspunkte und die technische Ausgestaltung sind mit der BWB abzustimmen.

Bereits im Bebauungsplanverfahren VI-140 wurde von Seiten der BWB darauf hingewiesen, dass Regenwasser-Hausanschlüsse nur mit einer starken Einschränkung der abzunehmenden Regenabflussmenge von Dachflächen und gering verschmutzten Hofflächen möglich sind. Es ist vor einer abzunehmenden Regenwassermenge von 10 l/s*ha auszugehen. Auf den Grundstücken anfallendes gering verschmutztes Niederschlagswasser, z.B. von Dachflächen, sollte auf den Grundstücken direkt versickert werden, sofern die erforderlichen Voraussetzungen bestehen.

Die grundlegenden Rahmenbedingungen für das Versickern bzw. Rückhalten und Bewirtschaften des Niederschlagswassers (geologische, topographische und rechtliche Voraussetzungen) wurden geprüft und Lösungen für die Bau- / Freiflächen und Erschließungsflächen erarbeitet. (Machbarkeitsstudie Niederschlagsentwässerung für das Baufeld „Möckernkiez“, FPB Dezember 2010)

Grundlage für die Erarbeitung des Regenentwässerungskonzepts bildet das Baugrundgutachten (Geco GmbH: Geotechnischer Bericht Nr. 100314 zur Untergrunderkundung und Baugrundbeurteilung, Mai 2010) das für das Baufeld Möckernkiez beauftragt wurde. Demnach liegt der Durchlässigkeitswert des Baugrunds gemäß ATV A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ innerhalb der Zulässigkeit für Versickerungsanlagen.

Im Ergebnis sind in den Hofflächen ausreichend Flächen für eine zentrale Versickerung vorhanden, bzw. sind technische Lösungen erforderlich, die eine Versickerung Vor-Ort ermöglichen.

Elektrizität

Eine Anbindung an die vorhandenen Netze der Vattenfall GmbH ist grundsätzlich möglich.

Gas

Innerhalb der Möckernstraße und Yorckstraße befinden sich Gasrohrleitungen, die für die Versorgung des Gebietes mit Gas zur Verfügung stehen. Die Anbindung an das vorhandene Netz ist mit den Berliner Gaswerken (GASAG) abzustimmen.

Fernmeldetechnische Sicherheitsanlagen

Innerhalb der Möckernstraße sind Kabelführungen für Fernmeldetechnik vorhanden.

Telekommunikationslinien

Ein Telekommunikationsnetz ist im Plangebiet zu installieren.

Fernwärme

Innerhalb der Möckernstraße befinden sich Leitungen für Fernwärme, eine Versorgung des Plangebietes mit Fernwärme ist möglich.

2.7 Altlasten und Kampfmittel

Im Bereich des künftigen Baufeldes Möckernkiez befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche. Es handelt sich um einen ehemaligen Lagerplatz mit Öltank. Aus diesem Grund wurde eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt. (TRION Enßlin Hopf Stamer Partnerschaftsgesellschaft – Geologen: Orientierende Altlastenuntersuchung auf dem Baufeld „Möckernkiez“, 08.06.2010)

Die vorliegenden Untersuchungsergebnisse geben aus gutachterlicher Sicht keinen Hinweis auf das Vorhandensein von behebungspflichtigen Bodenbelastungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes bzw. der Bundes-Bodenschutzverordnung im Plangebiet. Dieses betrifft sowohl den gegenwärtigen Zustand des Grundstückes als auch den Zustand nach Realisierung der geplanten Baumaßnahme (siehe Kap. 5.2.2.3.1 und 5.2.3.1.3).

Konkrete Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln liegen nicht vor.

3 Planerische Ausgangssituation

3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)

Das Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007), seit 1. Februar 2008 in Kraft, legt die Grundsätze der Raumordnung fest und bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin – Brandenburg. Dieser ist Grundlage für alle nachfolgenden Planungsebenen, insbesondere sind in § 5 LEPro 2007 die Grundsätze zur Siedlungsentwicklung festgelegt.

Die Ziele des Bebauungsplans VI-140e entsprechen den Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung. Dies sind:

- 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).

3.2 Landesentwicklungsplan für Berlin Brandenburg (LEP B-B)

In der Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplans Berlin Brandenburg (LEP B-B) ist das Bebauungsplangebiet als Gestaltungsraum Siedlung dargestellt. (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin – Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009, GVBl. Nr. 11 vom 14.05.2009, S. 182)

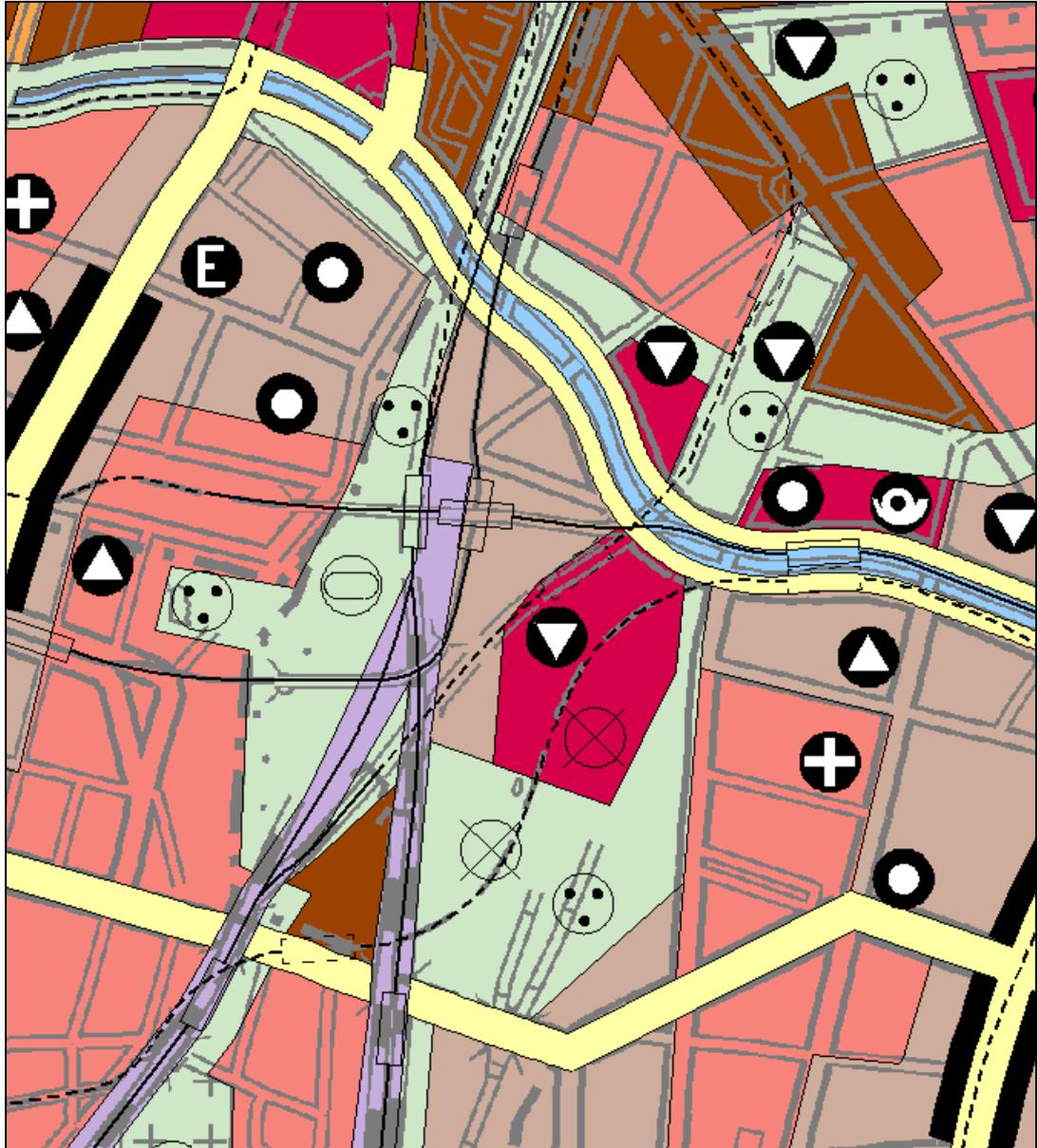
Gemäß der textlichen Festlegung 4.5 (Z) Abs.1 Nr. 2 ist die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen (Wohnsiedlungsflächen), möglich. Die geplanten Baugebiete entsprechen somit dieser Festlegung.

3.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Berlin (FNP), in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (Abl. S. 2666), ist das Baufeld Möckernkiez als gemischte Baufläche M2

dargestellt. Dies sind Bereiche mit mittlerer Nutzungsintensität und –dichte sowie überwiegendem Mischgebietscharakter.

Die Darstellungen des FNP sind generalisierend und nicht parzellenscharf. Der Bebauungsplan VI-140e setzt für das Baufeld Möckernkiez als Art der Nutzung ein allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet fest. Beide Gebietstypen können aus einer gemischten Baufläche M2 entwickelt werden..



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Stand 2009

3.4 Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen und Verkehr

Im StEP Wohnen aus dem Jahr 1998 ist das Baufeld Möckernkiez als nachrangig zu entwickelnder Standort dargestellt. Dieses betrifft sowohl in Anspruch zu nehmende Wohnbauflächen als auch Wohnanteile in gemischten Bauflächen.

In der Planung des StEP Verkehr für das Jahr 2015 wird die Yorckstraße als übergeordnete Straßenverbindung Stufe II und die Möckernstraße als Ergänzungsstraße (weitere Straßen von besonderer Bedeutung) dargestellt. Derzeit ist die Möckernstraße im Bestand (2002) noch eine örtliche Straßenverbindung Stufe III und erfährt damit eine Herabstufung.

3.5 Räumliche Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

In der bezirklichen Bereichsentwicklungsplanung Friedrichshain-Kreuzberg (Stand 07.11.2005) sind die Entwicklungsziele für das gesamte Gleisdreieck bereits einbezogen. Das Plangebiet VI-140e ist als Mischgebiet ausgewiesen, nördlich und westlich angrenzend ist die künftige Parkfläche als öffentliche Grünfläche dargestellt. Somit entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Zielen der BEP.

3.6 Landschaftsprogramm, Artenschutzprogramm

Durch das Landschafts- einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin (LaPro in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.07.1994 (Amtsblatt für Berlin S. 2331), zuletzt geändert am 27.06.2006 (ABl. S. 2350)) werden die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in den Prozess des Wandels und der Entwicklung der Stadt integriert. Die Vorgaben des Programms sind behördenverbindlich. Dargestellt sind die Ziele in den Programmplänen Naturhaushalt / Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild sowie Erholung und Freiraum.

Programmplan Naturhaushalt / Umweltschutz

Das Plangebiet liegt im Vorranggebiet Klimaschutz. Im Vorranggebiet sind klimatisch wirksame Freiräume zu erhalten, der Luftaustausch zu sichern und zu verbessern sowie Bodenversiegelungen zu vermeiden bzw. auszugleichen.

Programmplan Biotop- und Artenschutz

Das Gebiet Möckernkiez ist im Programmplan Biotop- und Artenschutz als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen eingestuft. In diesen werden insbesondere der Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt, die Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna, die Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung sowie die Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands gefordert.

Auf Erhalt wertvoller Biotope und die Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterung und Nachverdichtung ist zu achten.

Das Gebiet Möckernkiez liegt innerhalb des städtischen Übergangsbereichs mit Mischnutzungen, in dem u. a. charakteristische Stadtbildbereiche sowie markante Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung erhalten und entwickelt, ortstypische Gestaltelemente berücksichtigt und der Grünanteil auf Infrastrukturfleichen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen) entwickelt werden sollen. Bei Siedlungserweiterungen sind ortsbildprägende Freiflächen, begrünte Straßenräume und Stadtplätze anzulegen.

Programmplan Erholung und Freiraumnutzung

Im Programmplan Erholung und Freiraumnutzung ist das Plangebiet als sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren dargestellt. In diesen sind insbesondere Freiflächen und Erholungspotentiale zu erschließen, Wegeverbindungen zu entwickeln, Schutzpflanzungen im Falle angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung vorzunehmen und Dächer bzw. Fassaden an öffentlichen Gebäuden zu begrünen.

Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

Das Landschafts-/ Artenschutzprogramm wurde im Jahr 2004 um die gesamtstädtische Ausgleichskonzeption ergänzt. Im Rahmen der Konzeption wurden Suchräume und Flächen ermittelt, für die aus gesamtstädtischer Sicht ein besonderes Handlungserfordernis besteht. Das Baufeld Möckernkiez liegt nicht innerhalb einer solchen Ausgleichsfläche und ist nicht Teil der Ausgleichsflächenkonzeption.

3.7 Planwerk Innenstadt

Das Planwerk Innenstadt wurde 1999 als städtebauliches Leitbild für eine Reurbanisierung und Revitalisierung der historischen Mitte und der City-West vom Berliner Senat beschlossen. Das Konzept sieht eine nachhaltige Stadtentwicklung vor, die mit den Schlagworten „kompakte Stadt“, „Stadt der kurzen Wege“ und „sozial gemischte Stadt“ verbunden ist. Es folgt dem Leitbild der kritischen Rekonstruktion und wurde zuletzt 2008 aktualisiert.

Für das Baufeld Möckernkiez sieht das Planwerk eine mehrteilige Blockrandbebauung mit einer Traufhöhe bis 22 m, also in berlintypischer Dichte vor. Die dargestellten Baukörper sind lediglich beispielhaft.



Planwerk Innenstadt, Stand 2008

3.8 Bestehendes Planungsrecht

Baunutzungsplan

Der Baunutzungsplan von 1958/60 in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin von 1958 (BO 58) als übergeleiteter rechtsverbindlicher Bauleitplan weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Bahnfläche aus. Bis zu deren Entwidmung, war die Fläche überdies planfestgestellte Bahnfläche. Da Bahnflächen nicht i.S.d. § 173 BBauG übergeleitet wurden, sind Vorhaben auf den Flächen, die aus der Planfeststellung entlassen werden, nach § 34 oder § 35 BauGB zu bewerten.

Der an die Yorckstraße angrenzende und bereits bebaute Teil des Baufeldes Möckernkiez ist aufgrund seiner derzeitigen Bebauung und Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils als Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufen. Das übrige Baufeld, ein ca. 90 m tiefer Streifen, wird als Außenbereichsfläche gemäß § 35 BauGB beurteilt.

Bebauungsplan VI-11

Der südlich in den Geltungsbereich des Bebauungsplans als öffentliche Verkehrsfläche einbezogene Teil der Yorckstraße befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans VI-11, der die Einteilung der Verkehrsflächen der Yorckstraße festsetzt.

3.9 Städtebaulicher Vertrag zur Entwicklung des Gleisdreiecks

Im September 2005 wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Land Berlin und der Vivico Real Estate GmbH über die weitere städtebauliche Nutzung des Gleisdreiecks abgeschlossen.

3.10 Entwurf des Bebauungsplans VI-140

Der Bebauungsplan VI-140 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung des Gleisdreiecks schaffen und als Grundlage für weitere detaillierte Teilbebauungspläne dienen. Das Bebauungsplanverfahren wurde bis zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und deren Auswertung geführt. Der Entwurf des Bebauungsplans VI-140, Stand: Dezember 2007, trifft im Bereich des Baufeldes Möckernkiez Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung. Danach ist die Festsetzung eines Mischgebietes mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,5 angestrebt. Hintergrund der Festsetzung war es, eine gewerbliche Nutzung an den lauten Straßen und eine Wohnnutzung zum ruhigeren Park zu ermöglichen.

Diese Festsetzungen werden nun im Teilbebauungsplan VI-140e anhand des angestrebten Nutzungskonzeptes konkretisiert. Die Festsetzung eines Mischgebietes zur Yorckstraße und eines allgemeinen Wohngebietes zur öffentlichen Grünfläche stellt somit eine Konkretisierung der Ziele des Bebauungsplanes VI-140 dar.

II Planinhalt

1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Der Möckernkiez liegt im südöstlichen Teil des Gleisdreiecks. Dieses befand sich durch die Teilung Berlins in einem politischen Vakuum. In diesem Zeitraum von etwa 40 Jahren fielen die Flächen allmählich brach und wurden zunehmend von Pflanzen- und Tierarten besiedelt. Im Laufe der Jahre entwickelte sich auf diese Weise eine urbane Brache bzw. eine grüne Oase mit ganz eigenem Charakter, die aber von der Öffentlichkeit nicht betreten werden durfte.

Durch die Wiedervereinigung ergaben sich neue Rahmenbedingungen. Viele Flächen, die zuvor eine unattraktive Randlage an der innerstädtischen Grenze aufwiesen, wurden nun zu Grundstücken in zentraler Lage, wie z.B. der Potsdamer/Leipziger Platz. Die veränderte innerdeutsche Situation und die Entscheidung für Berlin als neuem Regierungssitz löste eine enorme Bautätigkeit aus. Diese konzentrierte sich vor allem auf den zentralen Bereich der Stadt. Ab 1992 befand sich am Potsdamer/Leipziger Platz Europas größte innerstädtische Baustelle. In dieser Zeit wurde das unmittelbar südlich angrenzende Areal des Gleisdreiecks als Fläche für die Baulogistik des Potsdamer Platzes sowie des Straßen- und des Fernbahntunnels genutzt. Gleichzeitig wurde im Rahmen der städtebaulichen Verträge zu den Bebauungsplanverfahren für den Potsdamer/Leipziger Platz festgelegt, dass für Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft auf dem Areal des Gleisdreiecks ein 16 ha großer Park anzulegen ist.

Durch die Wiedervereinigung rückte auch die zentrale Lage des Gleisdreiecks in Hinblick auf die Gesamtstadt wieder in den Vordergrund. Dies bewirkte ein allgemein zunehmendes Interesse an der Fläche, so dass 1997 die Arbeitsgemeinschaft Gruppe Planwerk mit Becker Giseke Mohren Richard von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie mit der Aktualisierung eines städtebaulich-landschaftsplanerischen Entwicklungskonzeptes für das Gleisdreieck beauftragt wurde. Das Konzept schlug mehrere Teilgebiete, u.a. den Möckernkiez, für eine Bebauung vor. Die verbleibenden Flächen sollten zu einem Stadtpark entwickelt werden. Die Vorschläge des Entwicklungskonzeptes fanden Eingang in das 1999 beschlossene „Planwerk Innenstadt Berlin“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, sowie in den Flächennutzungsplan. (siehe Kap. I. 3.3. und 3,7)

Das Bebauungsplanverfahren VI-140 zur Umsetzung der Entwicklungsziele, das bereits 1994 eingeleitet worden war, konnte nicht weiter durchgeführt werden, nachdem im Rahmen der Trägerbeteiligung von Seiten der Deutschen Bahn AG (DB AG) erhebliche Einwände auf Grundlage einer Vereinbarung von 1994 zwischen dem Land Berlin und der DB AG zur zukünftigen Nutzung des Gleisdreiecks erhoben wurden.

Die in der Folgezeit geführten Verhandlungen zwischen der Vivico Real Estate GmbH als Tochtergesellschaft der Deutschen Bahn AG und dem Land hatten eine Modifizierung der Bebauungsplaninhalte bei gleichzeitiger Wahrung der Gesamtkonzeption des Bebauungsplanentwurfs (Stand: 1999) zur Folge. U. a. einigten sich die Verhandlungspartner auf zusätzliche Mischgebietsflächen im Möckernkiez.

Auf Grundlage des Verhandlungsergebnisses wurde im September 2005 ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg und der Vivico Real Estate GmbH, der Haupteigentümerin der Grundstücke, über die weitere städtebauliche Nutzung des Gleisdreiecks abgeschlossen. Für die Baufelder, auch für den Möckernkiez, sind die Entwicklungsziele vertraglich bestimmt. Das bisher isolierte Gelände des Gleisdreiecks soll durch die Baufelder, die die urbane bauliche Dichte der umliegenden Bebauung aufnimmt in den Stadtraum integriert werden. Die 2-Stufigkeit des Bebauungsplanverfahrens wurde ebenfalls im städtebaulichen Rahmenvertrag geregelt. Das Bebauungsplanverfahren VI-140 wurde im Jahr 2006 erneut mit einem Änderungsbeschluss weitergeführt und bis einschließlich der Behördenbeteiligung Ende 2007) durchgeführt. Für die einzelnen Baufelder (auch für den Möckernkiez) sind zur Konkretisierung der Planungsziele Teilbepauungspläne aufzustellen, sobald konkrete Planungen zu bestimmten Vorhaben vorliegen.

Zwischenzeitlich liegt für das Baufeld Möckernkiez eine konkrete Planung vor. Die neue Eigentümerin des Areals, die Baugenossenschaft Möckernkiez, hat die betreffenden Flächen von der Vivico Real Estate GmbH erworben und beabsichtigt dort die Errichtung eines Wohn- und Mischgebietes.

Der Teilbebauungsplan VI -140e soll nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Baufeldes Möckernkiez schaffen.

2 Entwicklung des Städtebaulichen Konzepts

Die neue Eigentümerin des Möckernkiez beauftragte das Ingenieurbüro Baufrösche Kassel mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes, das im Rahmen dreier Planungswerkstätten mit den zukünftigen Bewohner und Mitgliedern der Baugenossenschaft sowie in Abstimmung mit dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg entwickelt wurde und in der Fassung vom 28.06.2010 dem Teilbebauungsplan zu Grunde gelegt ist.

Der Entwurf zielt auf die Entwicklung eines städtischen Quartiers ab, das aus einem kleinteiligen Ensemble von Teilflächen entwickelt wurde, um den vielfältigen Wohnbedürfnissen der zukünftigen Bewohner zu entsprechen. Die Baufelder folgen nicht einer strengen geometrischen Ordnung, sondern sind auf verschiedene Arten untereinander verschoben. Dadurch sollen sich auf relativ kleiner Fläche interessante Raumfolgen und Außenräume mit hoher Aufenthaltsqualität entwickeln.

Die grundlegenden 4 Punkte der Bewohnerinitiativen, gemeinschaftlich, generationenübergreifend, ökologisch und barrierefrei wurden in dem Konzept berücksichtigt und führten zu Prinzipien, wie u.a.:

- Das ganze Baugebiet ist im Prinzip autofrei. Damit werden die gemeinschaftliche Erschließungsflächen zu hierarchiefreien Zonen, die breiten Bürgersteigen ähneln; Fahrrad-, Fußgänger- und Fahrverkehr existieren gleichberechtigt auf derselben Fläche. Aber die Erschließungsflächen sind prinzipiell auch für den Individualverkehr befahrbar, um die Andienung durch Möbel- u. Müllfahrzeuge, Taxi etc. zu gewährleisten.
- Es gibt ein „vor“ und ein „hinter dem Haus“, also einen privaten aber „halböffentlichen“ und einen privaten, geschützten Bereich.
- Die Baukörper sind so positioniert und dimensioniert, dass trotz recht hoher Bau-dichte keine Enge entsteht.
- In der straßenseitigen Bebauung von Möckernstraße und Yorckstraße sollen in einem hohen Maß sondergenutzte Räume wie Studios, Werkstätten, Gemeinschaftsräume und gewerblich betriebene Läden, Praxen sowie Büros vorgesehen werden.
- Das Quartier Möckernkiez soll wie im städtebaulichen Entwurf dargestellt, als durchgehend barrierefreies Gebiet im Passivhausstandard bebaut werden.

Das Konzept sieht entlang der Yorck- und Möckernstraße eine straßenbegleitende, weitgehend geschlossene Bebauung mit vertikaler Nutzungsmischung (gewerbliche und kulturelle Nutzungen in den unteren und Wohnnutzung in den oberen Geschossen) vor, in die das vorhandene Gebäude des ehemaligen Zollpackhofs baulich integriert wird. Im rückwärtigen Bereich zum Park sind 5- und 6-geschossige Wohngebäude Zeilenbauweise geplant. Diese bilden ergänzt durch baulich untergeordnete Gebäude / Anlagen (Nebenanlagen, als Fahrrad- oder Müllabstellräume, Werkräume etc.) grüne Innenhöfe aus, die überwiegend einer intimeren gemeinschaftlichen Nutzung, z.B. als Gemeinschaftsgarten, vorbehalten sind. Durch die Orientierung der Hauptbaukörper und die Schließung der Blöcke mit nur eingeschossigen Gebäuden bzw. baulichen Anlagen ist ein Bezug zum Park aus möglichst vielen Wohnungen möglich.

Die verkehrliche Erschließung des Baufeldes soll über die Möckernstraße erfolgen. Dort befindet sich am nordöstlichen Rand die Tiefgarageneinfahrt. Das Quartier selber soll zugunsten hoher Aufenthaltsqualität „autofrei“ sein. Für den Radverkehr ist das Quartier zudem über eine Rampe westlich des alten Zollpackhofs zu erreichen.

Insgesamt soll durch die Mischung von Wohnen, Dienstleistung und Kultur ein lebendiges Quartier in einem attraktiven Wohnumfeld entstehen.

Der Teilbebauungsplan VI -140e soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des städtebaulichen Konzeptes schaffen.

3 Städtebaulicher Vertrag

Zur Sicherung der Entwicklungsziele wird zwischen der Baugenossenschaft Möckernkiez und dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der sicherstellt, dass die Verpflichtungen der Vivico gegenüber dem Land Berlin von der Genossenschaft übernommen werden. Dies sind:

- die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Maßnahme durch die Baugenossenschaft auf eigene Kosten, insbesondere die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse und die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung inkl. Umweltbericht,
- die Übernahme von Kosten, die zur notwendigen Erweiterung der bestehenden sozialen Infrastruktur als Folge der städtebaulichen Maßnahme anfallen, (in Abstimmung mit dem Bezirk betrifft dies die Herstellung einer Jugendbegegnungsstätte in einer Größe von 300 m²)
- Einräumen eines öffentlichen Gehrechts zur Erschließung der Parkfläche des Gleisdreiecks sowie
- die Kosten für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, die durch den geplanten Eingriff notwendig werden und außerhalb des Plangebietes entstehen.

Darüber hinaus werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen (siehe dazu Kap. II. 7.6 Grünfestsetzungen) im städtebaulichen Vertrag geregelt:

- die Herstellung einer Mindestfläche an unversiegelter, gärtnerisch anzulegender Fläche
Insgesamt sind mindestens 6.600 m² Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen. Innerhalb dieser Fläche sind die notwendigen Spielplätze gemäß § 8 Abs. 2 der Bauordnung Berlin zulässig.
- das Anpflanzen von Bäumen und deren Erhalt
Im Plangebiet sind mindestens 55 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume werden vorhandene Bäume eingerechnet.
- Mindestflächen/-anteile für Dachbegrünung
Im Plangebiet sind insgesamt mindestens 5.300 m² der Dächer der Hauptgebäude als extensiv begrünte Dächer herzustellen.
50 % der Dachflächen der Nebenanlagen sind im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung ebenfalls zu begrünen sowie
20 % des nicht überbauten Tiefgaragendaches sind als Grünflächen in der Erschließungsflächen zu begrünen.
- Mindestflächen/-anteile für Fassadenbegrünung
Im allgemeinen Wohngebiet sind 12,5 % der Außenwandflächen der Gebäude mit selbstklimmenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen.
Im allgemeinen Wohngebiet sind 50 % der Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung mit selbstklimmenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen.
- Anbringen von Nistkästen
Für die Ruinen, die durch die Planung überplant werden und derzeit Lebensraum für Höhlen- und Nischenbrüter darstellen, sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme Nistkästen für den Haussperling und den Hausrotschwanz außerhalb des Bereichs baubedingter Beeinträchtigungen anzubringen. Die genaue Anzahl der Nistkästen ist

mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im Rahmen der Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG abzustimmen.

4 Intention des Planes

Der Bebauungsplan soll gemäß § 1 (5) Baugesetzbuch (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. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden u. a. berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen.
- die Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Boden-, Klima- und Naturschutzes sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

Zum Bebauungsplan wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt und in einem Umweltbericht bewertet. Dieser ist in folgendem Kapitel dargestellt.

5 Umweltbericht

5.1 Einleitung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen einer Umweltprüfung.

Es ist ein Umweltbericht zum Bebauungsplan zu erarbeiten, dessen Inhalt in § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 2 Abs. 4 BauGB und in der zugehörigen Anlage dargestellt ist. Im Umweltbericht müssen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Das Ergebnis des Umweltberichts ist im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2a BauGB).

Der Inhalt der Umweltprüfung richtet sich nach den Anforderungen des Baugesetzbuches (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 2 Abs. 4 und 2a und die Anlage zu § 2 Abs. 4 und 2a BauGB).

5.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan VI-140e befindet sich im Südosten des Gleisdreiecks. Östlich wird er durch die Möckernstraße und südlich durch die Yorckstraße begrenzt. Ziel des Bebauungsplans ist es zwischen Yorckstraße und Möckernstraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung zum Park auf dem Gleisdreieck zu schaffen. Die Wohnnutzung wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Zur Yorckstraße und Möckernstraße hin sind gewerbliche Nutzungen mit Büro- und Geschäftsgebäuden und Wohnungen geplant. Dieser Bereich wird als Mischgebiet festgesetzt. Das Baugrundstück weist eine Größe von 30.000 m² auf.

5.1.2 Darstellung der für die Planung relevanten fachgesetzlichen und fachplanerischen Ziele des Umweltschutzes und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Neben den Vorschriften des Baugesetzbuches mit den umweltbezogenen Zielsetzungen der §§ 1 und 1a BauGB existieren eine Reihe weiterer für die Bauleitplanung relevanter

Fachgesetze, Verordnungen und Richtlinien mit umweltschützendem Charakter sowie übergeordnete Planungen mit Zielaussagen zum Umweltschutz, die als Grundlage und Bewertungsmaßstäbe für die Ermittlung der Umweltauswirkungen der Planung heranzuziehen sind.

Bundesnaturschutzgesetz und Berliner Naturschutzgesetz

Gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 1 Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBln) sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.

Diese Ziele werden im Bebauungsplan berücksichtigt, indem durch die Standortwahl ein bereits durch die historische Bahnnutzung überformter Standort zur Entwicklung genutzt wird. Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Standortes und seine Bedeutung für Natur und Landschaft werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und bewertet, so dass diese Belange in die Abwägung eingestellt werden können.

Darüber hinaus sind gemäß §§ 13-15 BNatSchG erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden bzw. zu vermindern. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Form von Geld. Dieser Belang wird durch den Bebauungsplan berücksichtigt, indem der Eingriff in Natur und Landschaft ermittelt wird und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen vertraglich gesichert werden sollen (z.B. Dachbegrünung). Es werden weiterhin planexterne Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe zugeordnet werden.

Der Geltungsbereich liegt weder in Schutzgebieten im Sinne der §§ 22f BNatSchG noch in Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete. Erhaltungsziele und der Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten sind durch die Planung nicht betroffen.

§ 44 Abs. 1 BNatSchG enthält Zugriffsverbote zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten. Danach ist es verboten Tiere der geschützten Arten zu fangen, zu töten oder Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten der Natur zu entnehmen oder zu zerstören, bzw. Pflanzen der geschützten Arten zu beschädigen oder zu vernichten. Im Bebauungsplanverfahren ist daher zu prüfen, ob auf der zu beplanenden Fläche besonders oder streng geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen. Werden geschützte Arten festgestellt und kann das Vorhaben nicht so geplant werden, dass diese Arten oder deren Lebensstätten nicht beeinträchtigt werden, so ist bei der obersten bzw. unteren Naturschutzbehörde die Zusicherung einer Befreiungslage nach § 67 BNatSchG einzuholen.

Dieser Belang ist von der Planung berührt, da wild lebende Tier- und Pflanzenarten im Planungsgebiet vorkommen. Im Umweltbericht wird geprüft, ob Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 durch die Planung berührt sind) und wie diese durch Maßnahmen (z.B. Bauzeitenregelung) abgewendet werden können.

Bundes-Immissionsschutzgesetz und Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin mit den entsprechenden Richtlinien und Verwaltungsvorschriften (BlmSchV, DIN 18005, TA Lärm/TA Luft)

Zweck des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BlmSchG) und des Landesimmissionsschutzgesetzes (LImSchG) ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen (§ 1 BlmSchG).

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Umweltauswirkungen durch Fachgutachten zu Lufthygiene und Lärm untersucht und ihre Erheblichkeit eingeschätzt.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Zweck des Bodenschutzgesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden.

Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Ziele, indem ein bereits anthropogen überformter Boden für die Planung gewählt wurde und vorhandene Belastungen beseitigt werden, wie Ausbau von „unterirdischer Versiegelung“ und Austausch von belastetem Boden.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Zweck des Wasserhaushaltsgesetzes ist es, die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Die Gewässer sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. Dabei sind insbesondere mögliche Verlagerungen von nachteiligen Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes zu berücksichtigen; ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt, unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes, ist zu gewährleisten.

Gewässer sind von den Planungen nicht berührt. Das Gesetz wird durch die Planung daher nicht berührt.

Landschaftsprogramm (LaPro)

Fachplanerische Zielsetzungen ergeben sich in Berlin insbesondere aus dem Flächennutzungsplan und das auf diesen bezogene Landschaftsprogramm (LaPro) (einschließlich Artenschutzprogramm). Das Landschaftsprogramm stellt Entwicklungsziele und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgrund der inhaltlichen Regelungen des Berliner Naturschutzgesetzes in vier aufeinander abgestimmten Teilplänen mit folgenden Inhalten für das Gebiet des Bebauungsplans dar:

- Teilplan „Naturhaushalt/Umweltschutz“

Der Programmplan „Naturhaushalt/Umweltschutz“ stellt empfindliche und wertvolle Räume als Vorranggebiete für die Naturgüter Klima, Boden und Wasser dar. Als Ziele für die o.g. Schutzgüter werden in Siedlungsgebieten die Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (durch Entsiegelungen, Dach-, Hof- und Wandbegrünungen) formuliert. Bei Verdichtung sind kompensatorische Maßnahmen vorzusehen sowie die Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes, eine dezentrale Regenversickerung und die Förderung emissionsarmer Heizsysteme.

Das Planungsgebiet liegt im Vorranggebiet Klimaschutz. Im Vorranggebiet sind klimatisch wirksame Freiräume zu erhalten, der Luftaustausch zu sichern und zu verbessern sowie Bodenversiegelungen zu vermeiden bzw. auszugleichen. Durch den Bebauungsplan werden diese Ziele sichergestellt, indem durch Baumpflanzungen sowie Dach- und Fassadenbegrünung klimatisch wirksame Flächen neu geschaffen werden.

- Teilplan „Biotop- und Artenschutz“

Der Programmplan „Biotop- und Artenschutz“ zeigt Entwicklungsziele zur Verbesserung der Lebensbedingungen der wildlebenden Pflanzen- und Tierwelt auf. Er umfasst die programmatischen, räumlich darstellbaren Inhalte des Artenschutzprogramms.

Das Planungsgebiet ist im Programmplan Biotop- und Artenschutz als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen eingestuft. In diesen werden insbesondere der Erhalt

der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt, die Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna, die Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung sowie die Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands gefordert.

Auf Erhalt wertvoller Biotope und die Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterung und Nachverdichtung ist zu achten.

Durch den Bebauungsplan werden diese Ziele sichergestellt, indem eine Dach- und Fassadenbegrünung vertraglich gesichert wird. Es sollen nur heimische Laubbäume gepflanzt werden. Der vorhandene Baumbestand bestand vor allem aus neophytischen Gehölzen.

- Teilplan „Landschaftsbild“

Im Programmplan „Landschaftsbild“ werden Entwicklungsräume entsprechend ihrer unterschiedlichen siedlungs- und landschaftsprägenden Merkmale dargestellt. Ziel ist der Erhalt und die Entwicklung des Erscheinungsbildes der Stadtlandschaft, u. a. der Erhalt der markanten Landschaftselemente und der naturräumlichen Gliederung.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des städtischen Übergangsbereichs mit Mischnutzungen, in dem u. a. charakteristische Stadtbildbereiche sowie markante Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung erhalten und entwickelt, ortstypische Gestaltelemente berücksichtigt und der Grünanteil auf Infrastrukturf lächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen) entwickelt werden sollen. Bei Siedlungserweiterungen sind ortsbildprägende Freiflächen, begrünte Straßenräume und Stadtplätze anzulegen.

Durch den Bebauungsplan werden diese Ziele sichergestellt, indem eine Arrondierung an die bestehende Baustruktur erfolgt und Dach- und Fassadenbegrünung vertraglich gesichert werden. Die erhöhte Lage gegenüber der Möckern- und Yorckstraße bleibt erhalten.

- Teilplan „Erholung und Freiraumnutzung“

Im Programmplan Erholung und Freiraumnutzung ist das Planungsgebiet als sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren dargestellt. In diesen sind insbesondere Freiflächen und Erholungspotentiale zu erschließen, Wegeverbindungen zu entwickeln, Schutzpflanzungen im Falle angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung vorzunehmen und Dächer bzw. Fassaden an öffentlichen Gebäuden zu begrünen.

Das Planungsgebiet selbst wird zu einem Stadtquartier entwickelt. Als Ausgleichsmaßnahme wird jedoch ein weiterer Teil des Park auf dem Gleisdreieck angelegt. Durch die Schaffung eines öffentlichen Parkeingangs zum Park auf dem Gleisdreieck wird den genannten Zielen Rechnung getragen.

Das Landschafts-/ Artenschutzprogramm wurde im Jahr 2004 um die gesamtstädtische Ausgleichskonzeption ergänzt. Im Rahmen der Konzeption wurden Suchräume und Flächen ermittelt, für die aus gesamtstädtischer Sicht ein besonderes Handlungserfordernis besteht. Das Baufeld Möckernkiez liegt nicht innerhalb einer solchen Ausgleichsfläche und ist nicht Teil der Ausgleichsflächenkonzeption.

Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches der festgesetzten oder eingeleiteten Berliner BFF-Landschaftspläne, die Biotopflächenfaktoren -BFF- als ökologischen Mindeststandard festsetzen.

Denkmalschutzgesetz

Der in der Denkmalliste Berlin als Schutzgut ausgewiesene Denkmalbestand ist im weiteren Verfahren gemäß § 10 i.V.m. § 11 Abs. 2 Gesetz zum Schutz von Denkmälern in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin – DSchG Bln) zu berücksichtigen.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.1 Untersuchungsrahmen

Der Untersuchungsgegenstand ist der Bebauungsplan VI-140e und die durch die Planung voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen.

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen auf den Naturhaushalt werden Untersuchungsräume definiert. Die Untersuchungsräume richten sich nach den möglichen Umweltauswirkungen. Hauptkriterien für die Abgrenzung sind die Reichweiten der Auswirkungen der Planung (Wirkfaktoren) sowie die an das Planungsgebiet angrenzenden Nutzungen mit ihren spezifischen Empfindlichkeiten und die örtlichen Gegebenheiten.

Die Untersuchungsräume für die Schutzgüter Boden sowie Wasser erstrecken sich auf das Planungsgebiet selbst, da durch die Wirkfaktoren der Planung und die örtlichen Gegebenheiten keine über das Planungsgebiet hinausgehenden Auswirkungen verursacht werden.

Der Untersuchungsraum für die Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter erstreckt sich zusätzlich zum Planungsgebiet auch auf die Yorckbrücken, die Baudenkmäler sind.

Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt beschränkt sich weitgehend ebenfalls auf das Planungsgebiet, umfasst aber darüber hinaus den sog. „Flaschenhals“ südlich der Yorckbrücken, der eine wichtige Biotopverbundfunktion in Richtung des Schöneberger Südgeländes einnimmt. In der Karte ist diese Beziehung mit einer gestrichelten Linie dargestellt.

Die Schutzgüter Klima / Luft sowie die Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung umfassen neben dem Planungsgebiet einen Puffer von 100 m in die angrenzenden Siedlungsbereiche hinein, da hier Auswirkungen durch Schallemissionen möglich sind.

Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Landschaftsbild berücksichtigt die Sichtbeziehungen, die im Zusammenhang mit dem Planungsgebiet stehen.

Die Untersuchungsräume stellen sich wie folgt dar.



Abb. 1: Schutzgutbezogene Untersuchungsräume Umweltprüfung

5.2.2 Bestandsaufnahme und -bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Zeitlicher Ausgangspunkt für die Betrachtung der Umweltauswirkungen ist der Umweltzustand, wie er sich zu Beginn der Vegetationsperiode 2010 darstellt bzw. der Teilungsbeschluss zum Bebauungsplan VI-140e als formaler Änderungszeitpunkt. Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat am 29. Juni 2010 die Teilung des Bebauungsplanes VI -140 beschlossen.

Im Folgenden werden die Schutzgüter mit ihren Bestandsmerkmalen und Empfindlichkeiten dargestellt.

5.2.2.1 Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung

5.2.2.1.1 Bestand

Verkehrslärm und Luftschadstoffe

Die Verkehrslärm- und Luftschadstoffbelastung sowie die Auswirkungen der Planung wurden untersucht (ALB 2010). Das Planungsgebiet ist im Bestand wie ihre unmittelbare Umgebung bereits durch Verkehrslärm stark vorbelastet. Bezüglich des Straßenverkehrslärms werden tags in der Yorckstraße bis zu 71 dB(A) und nachts bis zu 65 dB(A) (Ecke Katzbachstraße 1) erreicht. Damit ist die Schwelle der Zumutbarkeit (Außenpegel über 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts) erreicht bzw. überschritten. In der Möckernstraße werden tags bis 69 dB(A) und nachts bis 63 dB(A) (Möckernstraße 91 / Ecke Yorckstraße) erreicht. Zieht man als Orientierungswerte in der 16. BImSchV definierten Immissionsgrenzwerte (IGW) für Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts heran, werden bereits im Prognosenullfall (basierend auf der Verkehrsprognose 2015 ohne Planung Möckernkiez) die Außenpegel vor den, dem Plangebiet nächst gelegenen schutzwürdigen Nutzungen erheblich (tags um bis zu 12 dB(A) und nachts um bis zu 16 dB(A)) überschritten. Bei der Verkehrslärberechnung ist der Schienenverkehr durch S-Bahnen, der (U-) Hochbahn und der Fernbahn berücksichtigt.

Die Lufthygiene wurde ebenfalls untersucht (ALB 2010). Die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV werden im Plannullfall (Prognose 2015 ohne Planung Möckernkiez) eingehalten.

Erholungsfunktion

Die Fläche hat im Bestand keine Bedeutung für die Erholungsvorsorge. Der westliche Teilbereich der Fläche wurde für einige Jahre als Zwischennutzung zum Beach-Volleyball genutzt. Der Pachtvertrag wurde jedoch nicht verlängert und die Nutzung an einen anderen Standort verlegt. Die Fläche ist eingezäunt.

5.2.2.1.2 Empfindlichkeit

Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Lärmbelastung und einer Erhöhung der Verkehrsmengen, da das Planungsgebiet bereits durch Lärm erheblich vorbelastet ist.

Die Empfindlichkeit gegenüber Verkehrszunahme und dadurch bedingte Zunahme der Luftbelastung wird als gering eingeschätzt, da angrenzend ausgleichende Freiflächen durch den Park am Gleisdreieck vorhanden sind und die Belastung im Bestand gering ist.

Es besteht keine Empfindlichkeit gegenüber Verlust an Erholungsfläche, da die Fläche im Bestand noch keine Bedeutung als Erholungsfläche hat.

5.2.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

5.2.2.2.1 Pflanzen Bestand

Für das Planungsgebiet erfolgte im Juli 2006 eine floristische Aufnahme. Die Aufnahme wurde im April/Mai 2010 aktualisiert (Dr. Halfmann/Rothe 2010) (Anhang, Anlage 2).

Das Planungsgebiet weist eine extrem heterogene Biotopausstattung auf. Eine Ausnahme bildet der Bereich, in dem bis vor zwei Jahren als Zwischennutzung ein Beach-Volleyballfeld erfolgte. Mittlerweile erfolgt hier eine fortschreitende Wiederbesiedelung der zuvor vegetationsfreien Sandflächen durch sehr lückig ausgeprägte unspezifische Ruderal-, Gras- und Trittfluren. Sandtrockenrasen, die man auf solchen Flächen erwarten könnte, haben sich nicht eingestellt. Die Flächen weisen somit aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes einen nur geringen bis mittleren Biotopwert auf. Weitgehend entwertet sind die versiegelten und teilversiegelten Gewerbe- und Verkehrsflächen, die überwiegend nur Fragmente von Ruderalvegetation beinhalten. Von dieser Einschätzung ist die niedrige alte Einfassungsmauer am Parkplatz des Möbelladens auszunehmen, die ein weithin einmalig ausgeprägtes Massenvorkommen der in Berlin und Brandenburg als gefährdet eingestuften Mauerraute (*Asplenium ruta-muraria*) aufweist.

Von hohem naturschutzfachlichem Wert sind die artenreichen ruderalen Halbtrockenrasen, die im Baugebiet jedoch vergleichsweise kleine Flächen einnehmen. Diese artenreichen Vegetationseinheiten beinhalten nicht nur bestandsbedrohte Arten wie die Kriechende Hauhechel (*Ononis repens*) und die Sparrige Flockenblume (*Centaurea diffusa*), sondern weisen auch einen bereits höheren Reifegrad gegenüber der an Störungen gebundenen Ruderalvegetation auf. Zudem beinhalten sie mehrere Arten der Sandtrockenrasen.

Sandtrockenrasen bleiben im Bereich des Möckernkiezes auf Fragmentbestände im Bereich der Bahnbrücken über der Yorckstraße beschränkt. Die flachgründigen Standorte auf Bahnbrücken mit aufgelassenen Gleisen beinhalten übererdeten Gleisschotter. Mit ihrer Verbreitung an ausschließlich verbauten bzw. versiegelten Standorten ist den Sandtrockenrasen im Bereich des Möckernkiezes im Gegensatz zu naturnahen Trockenrasen lediglich ein mittlerer Biotopwert zuzuweisen. Ein gesetzlicher Schutzstatus besteht hier nicht.

Stadtwälder sind im Bereich des Möckernkiezes sehr unterschiedlich ausgeprägt und teilweise in sich äußerst heterogen aufgebaut. So lässt sich der Stadtwald unmittelbar nördlich der Terrasse des Möbelladens nicht einer bestimmten Ausbildung zuordnen, während im Südwesten, oberhalb der Yorckstraße Robinien und entlang der Möckernstraße Ahorn vorherrscht. Alle Stadtwälder beinhalten jedoch zahlreiche Gehölze und sind insofern sehr artenreich aufgebaut, wobei insbesondere Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Götterbaum (*Ailanthus altissima*), Birke (*Betula pendula*), Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*), Weiß-, Grau-, Hybrid- und Zitterpappel (*Populus alba*, *P. x canescens*, *P. x canadensis*, *P. tremula*), Steinweichsel (*Prunus mahaleb*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Robinie (*Robinia pseudacacia*), Salweide (*Salix caprea*) und Winter-Linde (*Tilia cordata*) zu nennen sind. In der Strauchschicht sind neben der aufkommenden Verjüngung der Baumarten unter anderem Hunds-Rose (*Rosa canina*), Brombeere und Himbeere (*Rubus fruticosus*, *R. idaeus*) und Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) typisch.

Die artenreichen und strukturell stark differenzierten Stadtwälder sind innerhalb planungsrelevanter Zeiträume nicht ersetzbar und beinhalten ein artenreiches Inventar an Gehölzarten mit gebietstypischen Arten wie Westlicher Zürgelbaum und Steinweichsel. Die nicht von Robinien dominierten, deutlich artenärmeren Stadtwälder, denen ein mittlerer Wert zuzuweisen ist, weisen im Gebiet einen hohen Biotopwert auf.

Schleiergesellschaften sind im Möckernkiez meist in größeren Lücken von Stadtwäldern sowie an Zäunen etc. ausgeprägt. Charakteristisch sind hier Bestände der Waldrebe (*Clematis vitalba*), die gemeinsam mit Brombeeren (*Rubus fruticosus*) und Himbeeren (*Rubus idaeus*) wie an der Möckernstraße oder mit Hunds-Rosen (*Rosa canina*) unweit der Terrasse des Möbelhauses dominiert. Wegen ihrer strukturell bereichernden Eigenschaften und aufgrund ihres hohen Reifegrades weisen die für Bahnbrachen typischen Clematis-Schleiergesellschaften im Gebiet einen hohen Wert auf.

Wegen der Bebauung der Standorte und der starken Störungsintensitäten weisen die Gewerbestandorte aus der Sicht des Biotopschutzes einen stark eingeschränkten Wert auf. Von dieser Einschätzung ist der Standort mit Mauerrautenfluren am Einrichtungshaus ausdrücklich ausgenommen.

5.2.2.2.2 Tiere Bestand

Im Rahmen des Bebauungsplans VI-140 erfolgten faunistische Untersuchungen zu den Tiergruppen Vögel (Aves), Kriechtiere (Reptilia), Laufkäfer (Carabidae) und Heuschrecken (Saltatoria). Die Untersuchungen wurden für das Bebauungsplangebiet VI-140e ausgewertet. Anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplans VI-140e wurden Untersuchungen zu Fledermäusen und Gebäudebrütern durchgeführt (Scharon 2010). Im Folgenden werden die Ergebnisse für die verschiedenen Artengruppen getrennt dargestellt.

Avifauna

Im Planungsgebiet dominieren erwartungsgemäß die Buschbrüter. Es wurden in der Erfassung 2006 Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke, Amsel, Grünfink als Buschbrüter nachgewiesen. Diese Arten haben durch die vielfältigen Gehölzbestände günstige Ansiedlungsbedingungen. Die Stadtwälder und Gehölzbestände sind sehr deckungs- und strukturreich. Dadurch und wegen der teilweisen Einzäunung unterliegen sie nur geringen Beeinträchtigungen durch Menschen. Auch die Höhlenbrüter sind mit einer hohen Revierzahl vertreten. Als Höhlenbrüter wurden Haussperling, Star, Feldsperling in dem Packhof und Ruinen entlang der Möckernstraße nachgewiesen. Dieser hohe Höhlenbrüteranteil kommt vorwiegend durch die Gebäudebrüter, u. a. begünstigt durch die Ruinen auf dem Gelände zustande. Mit der Nachtigall wurde ein Bodenbrüter nachgewiesen. Der Anteil der Bodenbrüter ist insbesondere im urbanen Bereich ein Zeiger für die Wertigkeit eines Gebietes für die Avifauna. Dieser ist im Planungsgebiet im Vergleich zu den anderen nistökologischen Verhalten am geringsten. Die Bodenbrüter benötigen eine deckungsreiche und ungestörte Bodenschicht.

Bei der Erfassung der Brutvögel im Juni 2010 wurden die Höhlenbrüter Star, Feldsperling nicht festgestellt, dafür aber die Kohlmeise. Als weitere Baumbrüter wurden Ringeltaube und Girlitz, als Buschbrüter Gelbspötter und als Nischenbrüter Gartenbaumläufer, Hausrotschwanz, Bachstelze festgestellt.

Gebäudebrüter

Unter dem Vorbau am Alten Packhof entlang der Yorckstraße wurden 2010 14 Haussperlingsbrutplätze nachgewiesen. In den hinteren und nicht zugänglichen Gebäuden siedeln die beiden Hausrotschwanzpaare. Ebenfalls in Öffnungen in bzw. an den Gebäuden nisten die beiden Höhlen- bzw. Nischenbrüter Kohlmeise und Bachstelze. Gleiches trifft für den Gartenbaumläufer zu, jedoch nistet dieser bevorzugt an/in Altbäumen, die einen geeigneten Niststandort bieten.

Fledermäuse

An den Gebäuden sowie den Bäumen konnten keine Hinweise auf das Vorhandensein eines Fledermausquartiers gefunden werden.

Reptilien - Zauneidechse

Im Planungsgebiet konnten keine Nachweise auf das Vorkommen der Zauneidechse erbracht werden, obwohl im Planungsgebiet geeignete Lebensräume vorhanden sind. Während der Begehungen konnte die Art nicht nachgewiesen werden, auch erbrachte die Befragung von Nutzern der angrenzenden Grundstücke keinen Hinweis auf das Vorkommen der Art. Während einer Untersuchung des gesamten Gleisdreiecks 2006 konnte ebenfalls keine Zauneidechse nachgewiesen werden.

Ein Grund hierfür könnte die isolierte Lage der gesamten Fläche des Gleisdreiecks inmitten des Stadtgebietes sein. Die Besiedelbarkeit über Bahntrassen ist sehr stark eingeschränkt, da die Bahntrassen im Bereich Gleisdreieck in Tunneln bzw. als Hochbahn geführt werden.

Heuschrecken, Schmetterlinge und Laufkäfer

Die Untersuchungen zu Heuschrecken, Laufkäfern und Schmetterlingen, die für den Bebauungsplan VI-140 erstellt wurden, können nicht bezogen auf das Planungsgebiet VI-140e ausgewertet werden, da das Gutachten keine flächenbezogenen Aussagen trifft. Auf

Grund der Vegetationsstruktur hat das Planungsgebiet jedoch keine besondere Lebensraumfunktion für diese Tiergruppen.

5.2.2.2.3 Biologische Vielfalt – Bestand

Im Planungsgebiet besteht eine mittlere Wertigkeit bezogen auf die Biologische Vielfalt durch die ruderalen Stadtwälder und das weithin einmalig ausgeprägte Massenvorkommen der in Berlin und Brandenburg als gefährdet eingestuften Mauerraute

5.2.2.2.4 Empfindlichkeit

Für das Planungsgebiet, das durch ruderalen Gehölzbestand geprägt ist, bestehen hohe floristische Veränderungsempfindlichkeiten. Eine sehr hohe Veränderungsempfindlichkeit besteht für die Mauer mit dem Vorkommen der Mauerraute und die Farnfluren an der Möckernstraße.

Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen und damit verbundenen Vegetations- bzw. Lebensraumverlust im gesamten Planungsgebiet für die Avifauna. Es besteht auch eine sehr hohe Veränderungsempfindlichkeit am Gebäudebestand, da dieser Lebensraum für Höhlenbrüter und auch für Fledermäuse ist. Für die Heuschrecken, Schmetterlinge und Laufkäfer besteht nur eine geringe bis keine Veränderungsempfindlichkeit.

5.2.2.3 Schutzgut Boden

5.2.2.3.1 Bestand

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Rand des Warschau-Berliner Urstromtals. Südlich des Planungsgebietes, im Bereich des Flaschenhalses, beginnt die Teltow-Hochfläche. Das Planungsgebiet liegt gegenüber den umgebenden Straßen erhöht. Die Kreuzung Möckernstraße-Yorckstraße befindet sich auf 35,00 m üNN (Höhendifferenz zum Baugebiet - 3,00 m), die Zufahrt zum Gelände befindet sich auf 34,70 m NN (Höhendifferenz zum Baugebiet -3,30m), die Höhendifferenz an der Kreuzung Katzbach-Yorckstraße ist 33,30 m NN (Höhendifferenz zum Baugebiet -4,70m).

Die erhöhte Lage des zukünftigen Möckernkieses ist auf die Nutzung des Gleisdreiecks zurückzuführen. Vorhandene natürliche Reliefunterschiede mussten bei der Anlage der Bahnanlagen nivelliert werden. Die Auffüllungen wurden zur Jahrhundertwende durchgeführt, um den Schienenverkehr gegenüber dem angrenzenden Straßenverkehr in eine zweite, durchschnittlich vier Meter, stellenweise sogar bis zu sechs oder sieben Meter höhere Ebene zu verlagern. Diese Niveauunterschiede werden u.a. durch hohe Klinkermauern entlang der Möckernstraße deutlich.

Der gesamte Bereich des Planungsgebietes ist durch die Nutzung der Güterbahnhöfe sehr stark anthropogen beeinflusst. Unterhalb der Auffüllungen folgen Fein- bis Mittelsande der Weichsel-Kaltzeit, die gleichzeitig den obersten Grundwasserleiter bilden. Der Versiegelungsgrad liegt im Bestand bei 11.258 m², das entspricht 38% des Grundstückes. Der Versiegelungsgrad ist damit im Bestand relativ hoch und setzt sich aus zwei Qualitäten zusammen. Neben dem Versiegelungsgrad, der durch die Biotoptypenkartierung aufgenommen wurde (8.610 m²) anhand einer Inaugenscheinnahme, gibt es auch noch nicht auf den ersten Blick sichtbare Versiegelungen. Diese wurden gutachterlich erfasst (5.350 m²). 50% dieser Versiegelungen wurden auf den Bestand angerechnet. Eine vollständige Berücksichtigung erfolgt nicht, da die Flächen mit Oberboden (ca. 15 cm) überdeckt sind und so eine geringe Lebensraumfunktion aufweisen.

Die folgende Karte zeigt hellgrau dargestellt die versiegelte Fläche, wie sie durch die Biotoptypenkartierung erfasst wurde. Dunkelgrau sind die zusätzlich in dem Gutachten von Trion als versiegelt dargestellten Flächen.



Abb. 2: Ermittlung des Versiegelungsgrades im Bestand

Als Bodengesellschaft sind Syrosem + Kalkregosol + Pararendzina anzusprechen. Das Ausgangsmaterial sind Aufschüttungen von Sanden, Schottern, Industrie-, Bau- und Trümmerschutt. Die Böden befinden sich daher auch im Unerheblichkeitsbereich. Dies sind Böden bei denen bei der Planung keine besonderen Anforderungen bestehen. Es sind die allgemeinen Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Insgesamt liegt daher auch nur eine geringe Leistungsfähigkeit im Mittel der fünf Bodenfunktionen (Summe der Einzelbewertungen < 9) und keine hohe Leistungsfähigkeit bei einer der Bodenfunktionen vor.

Im Bereich des zukünftigen Baufeldes befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche. Es handelt sich um einen ehemaligen Lagerplatz mit Öltank. Die gesamte Fläche wurde hinsichtlich Altlasten untersucht: Es wurden Auffüllungsmächtigkeiten von ca. 1 m entlang der Yorckstraße und bis 4,9 m auf der nördlichen Fläche, im Bereich der zentral gelegenen Rampe bis zu 5,6 m angetroffen. Ausschließlich in den Bodenproben aus den Auffüllungsschichten, die Bauschuttanteile enthalten, wurden teilweise hohe Gehalte an Schwermetallen und PAK, vereinzelt auch Sulfate im Eluat nachgewiesen. Nach LAGA entsprechen diese Proben in der Regel dem Zuordnungswert Z 2, vereinzelt auch Z 1, eine Probe (5-1) überschreitet den Z 2- Zuordnungswert und muss daher abfallrechtlich betrachtet als gefährlicher Abfall eingestuft werden. Ausgehend von den Untersuchungsergebnissen können diese Auffüllungsschichten nach einem Ausbau vor Ort nicht wieder eingebaut werden. Alle untersuchten Proben aus den Auffüllungsschichten ohne Bauschuttanteile entsprechen nach LAGA dem Z 0-Zuordnungswert. Abfallrechtlich ergibt sich daraus, dass Böden ohne Bauschuttanteile die bei den Baumaßnahmen ausgebaut werden und den Zuordnungswert Z 0 aufweisen vor Ort wieder eingebaut werden können. Die untersuchten Proben des oberflächennahen Bodens (Mischproben bis zu 1,0 m u.GOK) wiesen teilweise erhöhte Schwermetall- und PAK-Gehalte auf. Allerdings wurde nur in zwei untersuchten Proben ei-

ne Prüfwertüberschreitung von Blei festgestellt. Aufgrund dieser Untersuchungsergebnisse kann überlegt werden, ob nach der Baufeldfreimachung bzw. dem Abtrag des Oberbodens überhaupt auf allen Flächen neuer Boden aufgetragen werden muss. Allerdings sollte dies dann durch eine Oberflächenmischuntersuchung abgesichert werden. Die Untersuchung des Grundwassers auf MKW, PAK, BTEX und LHKW erbrachten keine erhöhten Schadstoffgehalte.

5.2.2.3.2 Empfindlichkeit

Im Planungsgebiet besteht nur eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Versiegelung/Überbauung im Bereich der noch unversiegelten, mit Vegetation bestandenen Flächen, da es sich um gestörte Standorte handelt. Gegenüber Verdichtungen und damit verbundenen Veränderungen des Bodenwasserhaushaltes / Entwässerung besteht im Planungsgebiet nur eine geringe Empfindlichkeit, da durch die Nutzungsgeschichte bereits Verdichtungen bedingt sind.

5.2.2.4 Schutzgut Wasser

5.2.2.4.1 Bestand

Im Bereich des Planungsgebietes wird die mächtige Deckschicht des obersten Grundwasserleiters durch weichselkaltzeitliche Talsande gebildet. Die Bodenwasserverhältnisse sind daher als eher trocken einzuschätzen. In den Bereichen, die durch eine fortschreitende Vegetationsentwicklung und beginnende Bodenentwicklung gekennzeichnet sind, sind auch bereits frischere Standortverhältnisse zu erwarten.

Schützende Deckschichten sind weitgehend nicht vorhanden. Der Grundwasserflurabstand beträgt in Abhängigkeit von der Mächtigkeit der überlagernden Auffüllungen zwischen 1 und 10 m unter Geländeoberkante. Entlang der Yorckstraße nur 2-3 m, nördlich daran anschließend 3-4 m und im überwiegenden Teil des Planungsgebietes 4-7 m. Die Verschmutzungsempfindlichkeit ist als hoch einzustufen, da durch die sandigen bis kiesigen Deckschichten mit nur geringen bindigen Anteilen die Sickerungsgeschwindigkeit relativ hoch ist. Grundwassermessstellen des Hauptgrundwasserleiters befinden sich auf der Höhe Yorckstraße/Ecke Katzbachstraße (Grundwassermessstelle Nr. 580).

5.2.2.4.2 Empfindlichkeit

Es besteht eine relativ hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers, da durch die sandigen bis kiesigen Deckschichten die Sickerungsgeschwindigkeit relativ hoch und die Sorptionskapazität relativ schwach ist. Gegenüber Grundwasserabsenkungen besteht nur eine mittlere Empfindlichkeit.

5.2.2.5 Schutzgut Klima / Luft

5.2.2.5.1 Bestand

Das Planungsgebiet ist Teil des sog. Gleisdreiecks. Dem Gleisdreieck, insbesondere dem Bereich des Potsdamer Güterbahnhofs wird in verschiedenen Gutachten ein besonderer Stellenwert im klimatischen Gefüge der Berliner Innenstadt eingeräumt. Für die geplante Bebauung und Parkgestaltung des Gleisdreiecks wurde daher eine klimatische Untersuchung durchgeführt.

Das Gleisdreieck wirkt aufgrund des Vegetationsbestandes in Teilbereichen als Kaltluftentstehungsgebiet. Das festgestellte divergente Strömungsfeld, bedingt durch abfließende Kaltluft, ist sehr empfindlich gegenüber meteorologischen Einflüssen. Es konnte in einer Untersuchung nur bei Windgeschwindigkeiten unterhalb von 1,3 m/s nachgewiesen werden. Es variiert sehr stark in Abhängigkeit der Richtung und Geschwindigkeit des Oberwindes, so dass sich auch bei vergleichsweise austauscharmen Strahlungswetterlagen bei welcher der bodennahe Luftaustausch dadurch eingeschränkt ist, dass der durch großräumige Luftdruckgegensätze gegebene Wind gering ist oder fehlt, sehr unterschiedliche Strömungsrichtungen und -geschwindigkeiten ergaben. Die Untersuchung ergab weiterhin, dass die Wirkung in umgebende Stadtquartiere hinein sehr unterschiedlich ist. Sie ist dort besonders

ausgeprägt, wo sich breite Schneisen mit geringen strömungs-physikalischen Rauigkeiten zum Gleisdreieck hin öffnen und wo die Höhendifferenz zwischen dem Gelände des Planungsgebietes und den Flächen außerhalb gering ist. Die Wirkung in die umgebenden Stadtquartiere ist hingegen dort gering, wo eine abriegelnde Bebauung wie in der Yorckstraße oder der Bülowstraße vorhanden ist oder wo eine große Höhendifferenz besteht wie im südlichen Teil der ehemaligen Bahnflächen.

Für den Bereich des Bebauungsplangebietes VI-140e wurden an zwei Punkten Messungen an der Möckernstraße vorgenommen. Ergebnis war, dass es keine Hinweise gab auf eine regionale Kaltluftströmung, welche die Berliner Stadtmitte mit Frischluft aus dem Teltow versorgt. Außer der abriegelnden Bebauung wird der Austausch an der Yorckstraße auch dadurch behindert, dass der Abfluss vom Planungsgebiet nach Süden mit dem allem Anschein nach regelmäßigeren Kaltluftabfluss vom Viktoriapark konvergiert. Deshalb dominieren dort sehr schwache Winde aus unterschiedlichen Richtungen; häufiger als andernorts kommt es zur Luftstagnation.

5.2.2.5.2 Empfindlichkeit

Es besteht eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. Es besteht eine generell hohe Empfindlichkeit gegenüber bioklimatisch relevantem Vegetationsverlust in den mit Vegetation bestandenen Bereichen.

5.2.2.6 Schutzgut Landschaft

5.2.2.6.1 Bestand

Das Landschaftsbild ist durch den Gehölzaufwuchs geprägt, der für die angrenzenden Wohnbauten an der Möckernstraße eine gewisse Bedeutung als „grüne Oase“ hat. Von besonderem Wert sind der Zollpackhof, die Klinkermauern entlang der Möckernstraße und die Yorckbrücken, die ortsbildprägend sind. Weiterhin ist auch die erhöhte Lage des Gebietes ortsbildprägend.

5.2.2.6.2 Empfindlichkeit

Insgesamt besteht eine hohe Empfindlichkeit des Planungsgebietes gegenüber Hochbauten. Die erhöhte und damit exponierte Lage des Gebietes bedingen, dass den angrenzenden Nutzungen durch Hochbauten der Blick auf die Grünfläche verstellt werden könnte.

Es besteht eine sehr hohe Veränderungsempfindlichkeit in Bezug auf die genannten ortsbildprägenden Elemente.

5.2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

5.2.2.7.1 Bestand

Das Planungsgebiet mit seiner Nutzungsgeschichte ist insgesamt von besonderer denkmalpflegerischer Bedeutung. In unmittelbarer Umgebung des Planungsgebietes befindet sich mit den Yorckbrücken ein Baudenkmal.

Als Sachgüter sind die angrenzenden Wohngebäude zu betrachten, die durch umweltbezogene Beeinträchtigungen (Z.B. Lärm, Erschütterungen in der Bauphase) in ihrem Wert beeinträchtigt werden könnten. Wie bereits im Rahmen des Schutzgutes Mensch beschrieben ist die Lärmbelastung im Bestand sehr hoch.

5.2.2.7.2 Empfindlichkeit

Es besteht eine hohe Empfindlichkeit der denkmalgeschützten Yorckbrücken gegenüber angrenzenden Nutzungen (Umgebungsschutz).

Die Empfindlichkeit gegenüber baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Sachgüter ist aufgrund des hohen Ausbaugrades der Verkehrsstraßen hingegen gering.

5.2.3 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands erfolgt auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans. Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans werden Wirkfaktoren abgeleitet, anhand derer die Auswirkungen auf die Umwelt, sowie auf Natur und Landschaft geprüft werden. Bei der Prognose werden die voraussichtlichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen dargestellt. Im Folgenden wird die Prognose schutzgutbezogen dargestellt.

5.2.3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

5.2.3.1.1 Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung

Anlagebedingt gibt es keine Beeinträchtigungen bezogen auf dieses Schutzgut.

Verkehrslärm

Der Verkehrslärm wurde jeweils in 5 und 14 m Höhe über Grund für Tag und Nacht sowie für den Prognosenullfall (Verkehrsprognose 2025 ohne Möckernkiez) und Prognoseplanfall (Verkehrsprognose 2025 mit Möckernkiez) berechnet, (ALB 2010)

Die Ergebnisse der Verkehrslärmberechnungen lassen folgende Schlussfolgerungen zu:

1. Die in der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutz-Verordnung /5/) definierten Immissionsgrenzwerte (IGW) für Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden bereits im Prognosenullfall vor dem dem Plangebiet nächst gelegenen schutzwürdigen Nutzungen erheblich (tags um bis zu 12 dB(A) und nachts um bis zu 16 dB(A)) überschritten. Die Gegenüberstellung der Beurteilungspegel mit den Immissionsgrenzwerten dient hier lediglich als Vergleich zur Einschätzung der Verkehrslärmbelastung. Da mit den Planungen des Bebauungsplans VI-140e keine erheblichen baulichen Eingriffe in Straßen in Verbindung stehen, werden keine Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen gemäß der 16. BImSchV ausgelöst. Die hohen Beurteilungspegel werden durch den Verkehrslärm auch ohne das Planvorhaben verursacht.
2. Die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 werden im Einwirkungsbereich der an das Planvorhaben grenzenden Straße im Prognosenullfall und im Prognoseplanfall ebenfalls erheblich (tags um bis zu 16 dB(A) und nachts um bis zu 20 dB(A)) überschritten.
3. Für die schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans VI-140e ergeben sich für den Prognoseplanfall im Vergleich zum Prognosenullfall maximale Erhöhungen der Beurteilungspegel tags und nachts um 1,5 dB(A). Pegelerhöhungen um mehr als 3 dB(A) wurden rechnerisch nicht ermittelt. Ursache für die Pegelerhöhungen von mehr als 0,5 dB(A), die ausnahmslos an Bebauung in der der Möckernstraße auftreten, ist die Mehrfachreflexion durch die mit dem Bebauungsplan ermöglichte Bebauung. Die mit der Planung verbundenen geringfügigen Erhöhungen der Verkehrsstärken tragen nicht nennenswert zur Pegelerhöhung bei.
4. An zwei Immissionsorten (IO 02 - Möckernstraße 94 und IO 03 - Möckernstraße 92), an denen sich im Prognoseplanfall im Vergleich zum Prognosenullfall nennenswerte Pegelerhöhungen zeigen, wird nachts erstmals die Schwelle von 60 dB(A) überschritten. Die maximale Erhöhung des Beurteilungspegels beträgt hier 1,2 dB(A). Diese ist jedoch nicht in direkter Weise (d. h. auf eine planungsverursachte Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit der Emissionspegel öffentlicher Straßen) durch das Vorhaben bedingt. Auslösend für die Überschreitung der Schwelle von 60 dB(A) ist hier der gemäß den Rechenregeln der RLS-90 formal zu berücksichtigende „Lästigkeitszuschlag“ im Umfeld von Lichtsignalanlagen von 1 dB(A) bis 3 dB je nach Abstand von der LSA (vgl. Kapitel 4.1.3). Bei hoher Geräuschbelastung ist die tatsächliche subjektiv wahrgenommene Störwirkung von Ampelanlagen deutlich geringer als bei niedrigeren Pegeln. Auf die mittleren Immissionspegel im Umfeld einer Kreuzung haben die typischen Vorgänge (Anfahren, Abbremsen, Leerlauf) im Bereich einer Kreuzung nur geringen Einfluss. Der gemäß RLS-90 bei der Bildung des Beurteilungspegels formal an-

zuwendende Lästigkeitszuschlag ist daher in Fachkreisen umstritten und stellt eine grobe Vereinfachung des Berechnungsverfahrens dar.

5. An allen Immissionsorten an der Yorckstraße, Hagelberger Straße und Katzbachstraße beträgt die Pegelerhöhung im Prognoseplanfall im Vergleich zum Prognosenullfall maximal 0,3 dB(A)

Die vorgesehene Gebäudeanordnung bewirkt eine gute Abschirmung der Bauflächen im Inneren des allgemeinen Wohngebietes. An den Immissionsorten im Innenbereich des Wohnquartiers wird der schalltechnische Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005 von 55 dB(A) tagsüber nahezu überall eingehalten. Vereinzelt treten in den oberen Geschossen Überschreitungen um bis zu 1,2 dB(A) auf. Nachts wird der Orientierungswert auch im Innenbereich an der überwiegenden Zahl der Immissionsorte um bis zu 6 dB(A) überschritten.

Im westlichen und nordwestlichen Teil des allgemeinen Wohngebietes hat der Schienenverkehr einen beträchtlichen Anteil an den relativ hohen Beurteilungspegeln von bis 63 dB(A)tags und 57 dB (A) nachts.

Luftschadstoffe

Die Luftschadstoffimmissionen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurden mittels Ausbreitungsberechnung ermittelt. Im Ergebnis der Berechnungen ist Folgendes festzustellen:

- Benzolimmissionen

Die Benzolkonzentrationen erreichen am Straßenrand im Prognoseplanfall max. einen Jahresmittelwert von 1,4 µg/m³. Der Immissionsgrenzwert der 39. BImSchV von 5 µg/m³ wird somit im gesamten Untersuchungsgebiet auch nach Realisierung des Planvorhabens unterschritten.

- NO₂-Immissionen

Die NO₂-Immissionen unterscheiden sich im Prognoseplanfall und Prognosenullfall nur geringfügig voneinander. Im Umfeld der Kreuzung Yorckstraße-Katzbachstraße treten die höchsten NO₂-Immissionen von bis zu 35 µg/m³ auf. Der Immissionsgrenzwert von 40 µg/m³ wird im Prognoseplanfall eingehalten.

- PM₁₀-Immissionen

Im Nahbereich der Kreuzung Yorckstraße-Katzbachstraße werden PM₁₀-Jahresmittelwerte von bis zu 32 µg/m³ erreicht. In den übrigen Bereichen mit schutzbedürftigen Nutzungen liegen die PM₁₀-Jahresmittelwerte bei 30 µg/m³. Damit wird der Jahresgrenzwert von 40 µg/m³ im Untersuchungsraum deutlich unterschritten.

Das "Tagesgrenzwert-Äquivalent" für PM₁₀ von 30 µg/m³ (Erläuterungen hierzu enthält der Anhang B.1.1 in ALB 2010) wird an den straßenseitigen Fassaden in den unteren Luftschichten örtlich überschritten. Der Beitrag des Vorhabens ist jedoch sehr gering. Die prognostizierte Hintergrundbelastung im Untersuchungsraum beträgt bereits über 27 µg/m³. Die Differenz zwischen Prognoseplanfall und Prognosenullfall beträgt an den schutzbedürftigen Gebäuden außerhalb des Plangebiets unter 1 µg/m³, wie die Differenz-Rasterkarte zeigt.

- PM_{2,5}-Immissionen

Im Prognoseplanfall werden PM_{2,5}-Jahresmittelwerte von maximal 22 µg/m³ in beurteilungs-relevanten Bereichen erreicht. Die Immissionen unterschreiten somit den ab 2015 geltenden Grenzwert der 39. BImSchV von 25 µg/m³.

In den Straßen abgewandten Bereichen des zukünftigen Wohnquartiers liegen die Immissionskonzentrationen aller untersuchten Schadstoffe kaum merklich über dem jeweiligen Hintergrundwert.

Das Planvorhaben des Bebauungsplans VI-140e hat keinen merklichen Anteil an den für das Bezugsjahr 2015 prognostizierten Luftschadstoffimmissionen im Untersuchungsgebiet.

Der durch die zukünftigen Nutzungen im Plangebiet unwesentlich steigende Kfz-Verkehr auf den umgebenden öffentlichen Straßen trägt nur in sehr unerheblichem Maße zu den Schadstoffimmissionen bei.

Das Bauvorhaben trägt nur irrelevant zu den Luftschadstoffimmissionen im Umfeld bei. Die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV werden auch nach Realisierung der Planungen in allen beurteilungsrelevanten Bereichen eingehalten.

Aspekt des Gender Mainstreaming

Die Planung hat positive Effekte auf den Aspekt des Gender Mainstreaming. U.a. wird die unterschiedliche Raumeignung der Geschlechter und spezifischen Nutzungsansprüche unterschiedlicher Nutzergruppen (Anwohner, Arbeitsbevölkerung, Senioren, Kinder, etc.) hinsichtlich der Aufenthaltsqualität und Gestaltung von Kommunikationsorten berücksichtigt. Ein wichtiger Aspekt ist dabei die Barrierefreiheit, die nicht nur körperlich behinderte Menschen sondern auch Menschen mit Kinderwagen, Ältere Menschen, Kinder etc. einschließt.

Erholungsfunktion

Die Planung wirkt sich positiv auf die Erholungsvorsorge auf, da die Planung einen Zugang zum Park auf dem Gleisdreieck schafft und durch die Planung als Ausgleich ein Teil des Parks auf dem Gleisdreieck umgesetzt wird.

5.2.3.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Durch die Planung werden anlagebedingt erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensraumfunktion der Tiere und Pflanzen und Biologische Vielfalt erzeugt. Vegetations- und Habitatstrukturen werden verändert und beseitigt. Es ist von einem fast vollständigen Vegetationsverlust auszugehen. Nur 22% der Fläche bleiben unversiegelt, aber auch hier ist von einer Neuanlage von Grünflächen und nicht von einem Erhalt auszugehen. Die geplante Bebauung wird zu signifikanten Standortveränderungen für die Fauna führen. Es ist mit einem deutlichen Verlust von Nist- und Nahrungsplätzen zu rechnen. Die Auswirkungen auf die Avifauna sind nicht erheblich, zwar werden durch die Beseitigung der Gehölzstrukturen Lebensräume der Vögel zerstört, aber es handelt sich um Arten, die auch im angrenzenden Park Lebensraum finden.

Die untersuchten Flächen bieten Heuschrecken- und Schmetterlingsarten kaum Lebensmöglichkeiten. Das Gebiet muss für die untersuchte Tiergruppe als von geringer Wertigkeit eingestuft werden, so dass es hier kaum negative Auswirkungen geben wird.

Durch die Planung sind überwiegend Biotop von einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung betroffen. Mit der Planung werden überwiegend geringwertige Biotop geschaffen, so dass insgesamt eine Beeinträchtigung der Lebensraumfunktion und der Biologischen Vielfalt erfolgt. Im Möckernkiez ist die niedrige alte Einfassungsmauer am Parkplatz des Möbelladens mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit mit der zukünftigen Nutzung vereinbar.

Die erheblichen Umweltauswirkungen, die anlagebedingt durch die Planung verursacht werden, können durch Maßnahmen im Gebiet gemindert werden. Zwischen den Baukörpern werden Höfe gärtnerisch angelegt. Es sind 40 Bäume im Wohngebiet und 15 Bäume im Mischgebiet zu pflanzen, wobei vorhandene Bäume bei Erhalt anzurechnen sind. Es wird eine extensive Dachbegrünung von mindestens 5.300 m² vertraglich gesichert. Insbesondere die Dachbegrünung ist eine Vermeidungsmaßnahme für den Verlust der Ruderalflächen für die Insekten. Auf 12,5% der Außenwandflächen sind die Fassaden zu begrünen. Auch dies ist im städtebaulichen Vertrag (siehe Kap. II. 3) gesichert.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen, also Beeinträchtigungen, die sich durch die spätere Nutzung des Wohn- bzw. Mischgebietes ergeben, wie Auswirkungen auf Tiere durch Störungen oder Beunruhigungen sind nicht zu erwarten, da keine störungsempfindlichen Tiere kartiert wurden.

Baubedingte Beeinträchtigungen sind im Bereich der bestehenden Lagerbauten zu vermeiden. Hier befinden sich zahlreiche Niststätten von Gebäudebrütern. Durch eine entsprechende Bauzeitenregelung sind hier Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

5.2.3.1.3 Schutzgut Boden

Anlagebedingt werden durch die Planung erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen hervorgerufen. Zwar ist im Bestand der Anteil an versiegelter Fläche bereits mit 38% recht hoch und es handelt sich auch um einen bereits gestörten Standort, dennoch wird die Neuversiegelung hoch sein. Die Neuversiegelung im Planungsgebiet im allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet wird durch Baukörper, Erschließung und Tiefgarage insgesamt 1,2 ha betragen. Im Bereich der versiegelten Grundstücksflächen und auf den Erschließungsstraßen ist der anthropogene Einfluss auf den Boden als extrem hoch einzustufen. Das Bodenleben kommt unter den versiegelten Flächen nahezu vollständig zum Erliegen.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten. Baubedingte Auswirkungen sind vernachlässigbar, da durch die Vorprägung des Standorts bereits von verdichteten Böden auszugehen ist und keine natürliche Horizontierung des Bodens besteht.

Im Planungsgebiet befindet sich zum Teil erheblich belasteter Boden. Im Falle von Bodenbewegungen wird dieser nach Abfallrecht nicht mehr eingebracht werden. Durch die Planung wird es daher zu einer Verbesserung des Umweltzustandes kommen, da unbelasteter Boden eingebaut werden wird.

5.2.3.1.4 Schutzgut Wasser

Im Bereich der bestehenden Gebäude des Zollpackhofes ist der Versiegelungsgrad bereits im Bestand sehr hoch. Damit ist der lokale Wasserhaushalt in diesem Bereich bereits sehr naturfern. Bei einem naturnahen Zustand halten sich die Ein- (Niederschlag) und Austräge (Abfluss, Versickerung, Verdunstung) im Gleichgewicht. Durch den hohen Versiegelungsgrad wird das anfallende Niederschlagswasser kaum zurückgehalten. Aufgrund der hohen Vorbelastung ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen in diesem Bereich auszugehen.

Nördlich des Zollpackhofes hingegen nimmt der Versiegelungsgrad durch die Planung zu. Die beschriebene erhebliche Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes können in diesem Bereich vermieden werden, da von einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken auszugehen ist und durch Dachbegrünung Regenwasser zurückgehalten und der Verdunstung zugeführt werden kann. Durch den Bebauungsplan werden für die Versickerung erforderliche unversiegelte Flächen gesichert. Der Nachweis über die mögliche Versickerung des Niederschlagswassers wurde in einem Fachgutachten erbracht (FPB 2010).

Neben den quantitativen Auswirkungen der Planung auf den Wasserhaushalt sind die qualitativen zu betrachten. Durch die Planung und den damit verbundenen sehr wahrscheinlichen Bodenaustausch in den Baugebieten, wird eine Verbesserung der Umweltsituation erreicht. Damit kann eine Verschmutzungsgefährdung des Grundwassers reduziert werden. Bei den Baumaßnahmen sind entsprechende Maßnahmen nach vorhergehenden Untersuchungen zu ergreifen, um Grundwasserverschmutzungen zu vermeiden.

Die bau- oder betriebsbedingten Auswirkungen führen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen.

Über das Planungsgebiet hinaus sind keine Veränderungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten.

5.2.3.1.5 Schutzgut Klima / Luft

Durch die Planung und die damit verbundene Versiegelung entstehen anlagebedingt Beeinträchtigungen auf das Geländeklima. Durch die zusätzliche Flächenversiegelung verdunstet weniger Niederschlagswasser, was dazu führt, dass die Verdunstungskühle ausbleibt. Verstärkt wird der Effekt der Erwärmung durch die Baukörper, welche Wärme abstrahlen und die erhöhte Oberflächenrauigkeit. Dadurch wird das Geländeklima beeinflusst.

Die Umweltauswirkungen auf das Kleinklima, die anlagebedingt durch die Planung verursacht werden, können durch Maßnahmen im Gebiet gemindert werden. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern gestaltet und es wird eine Dach- und Fassadenbegrünung erfolgen. Diese Pflanzungen erhöhen die Verdunstungsleistung und reduzieren damit die Aufheizungseffekte durch die Zunahme der versiegelten Flächen. Durch den angrenzenden Park sind weitere Flächen vorhanden, die das Lokalklima verbessern und den Staub am Entstehungsort binden. Die Vermeidungsmaßnahmen und die Nähe zum Park auf dem Gleisdreieck bedingen, dass die negativen Auswirkungen im Gebiet vermindert werden können. Es verbleiben dennoch erhebliche Beeinträchtigungen.

Stadtklimatisch wirkt sich die Planung nicht erheblich aus, da durch den Park eine große Fläche mit klimatischer Entlastungsfunktion vorhanden ist.

Die bioklimatische Belastung ist auch nach Realisierung der Planung für den Bereich als gering einzuschätzen, da eine starke Durchgrünung des Planungsgebietes vorgesehen ist.

Die baubedingten Beeinträchtigungen führen ggf. durch Staubbildung und erhöhtes Verkehrsaufkommen zu einer zeitweisen bioklimatischen Belastung. Da diese jedoch nicht nachhaltig ist, stellt sie keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Die betriebsbedingten Auswirkungen der Planung, insbesondere das erhöhte Verkehrsaufkommen führen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft. Das Bauvorhaben trägt nur irrelevant zu den Luftschadstoffimmissionen im Umfeld bei. Die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV werden auch nach Realisierung der Planungen in allen beurteilungsrelevanten Bereichen eingehalten.

5.2.3.1.6 Schutzgut Landschaft

Durch die Planung wird das Landschaftsbild verändert. An die Stelle der ungeordneten mit Vegetation bestandenen Brache tritt eine mehrgeschossige Wohnbebauung mit Wohnflurgereinrichtungen. Die Höhe der Baukörper beträgt an der Möckernstraße 21,5 m. Gerade für die angrenzende Wohnbebauung entstehen so erhebliche Beeinträchtigungen. Die Beeinträchtigungen können reduziert werden, in dem die Höhenlage des Gebietes gegenüber den angrenzenden Straßen erhalten bleibt. Vorhandene Geländesprünge innerhalb des Planungsgebietes werden ausgeglichen. Auch Landschaft prägende Elemente wie die Klinkermauern, die Yorckbrücken und der Zollpackhof bleiben erhalten.

Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild sind durch die Planung nicht zu erwarten.

5.2.3.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Durch die Planung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Kultur- und Sachgüter vorbereitet. Die Planung erfordert keinen Eingriff in die denkmalgeschützten Yorckbrücke, sie werden auch durch angrenzende Bauten auch nicht in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigt. Die Gestaltung des Zugangs zum Park (Fläche Q) ist in der Ausführungsplanung zum Freiraum konkret abzustimmen, um eine Beeinträchtigung der Yorckbrücke auszuschließen.

Durch die Planung findet eine stadtentwicklungspolitisch sinnvolle Wiedernutzung der brachliegenden Grundstücke statt. Anlagebedingt gibt es keine Beeinträchtigung von Sachgütern.

Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen der Kultur- und Sachgüter z.B. durch Erschütterungen sind aufgrund des hohen Ausbaugrades der Straßen auszuschließen.

5.2.3.1.8 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem Wirkungszusammenhang. Zum Beispiel führt eine Versiegelung bisher unversiegelter Böden zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zur Filterung, Pufferung und Umwandlung von Schadstoffen und zu einem Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Der Vegetationsverlust führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust Staub bindender Strukturen.

Die einzelnen Beeinträchtigungen der Schutzgüter führen nicht zu Effekten, die sich untereinander verstärken.

5.2.3.2 Erheblichkeit der Auswirkungen

Gemäß den Vorschriften zur Durchführung einer Umweltprüfung ergeben sich Beschränkungen im Hinblick auf die Ermittlungspflichten dahingehend, dass nur Umweltauswirkungen zu prüfen sind, die die genannten Schutzgüter voraussichtlich erheblich beeinträchtigen. Daher soll im Folgenden eingeschätzt werden, wie erheblich mögliche Auswirkungen durch die Planrealisierung einzuschätzen sind.

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Boden, Klima/Luft und Pflanzen und Tiere und Landschaftsbild nach sich ziehen wird. Die zusammenfassende Bewertung der Erheblichkeit ist folgender Tabelle zu entnehmen. Maßnahmen zur Vermeidung wie Dach- und Fassadenbegrünung und Pflanzmaßnahmen werden hierbei bereits berücksichtigt.

Schutzgut	Bewertungskriterien	Bewertung der Erheblichkeit
Mensch	Veränderungen der Erholungssituation Beeinträchtigung durch Verkehrslärmbelastungen	-
Pflanzen	Verlust von Biotopen (Ruderal- und Gehölzbestände bis mittlerem Wert) Verlust von Bäumen	+
Tiere	Veränderungen/ Verlust von Teillebensräumen besonders geschützter Arten Veränderung von Artenzusammensetzungen	+
Boden	Verlust von Bodenfunktion durch Versiegelungen	+
Wasser	Verlust von Grundwasserneubildungsflächen	-
Klima/ Luft	Beeinträchtigung von klimatischen Ausgleichsfunktionen in der Umgebung Veränderungen des Kleinklimas durch Erhöhung der Versiegelung	- +
Landschaft	Beeinträchtigung von Gestaltstrukturen z.B. Verlust prägender Bäume	+
Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	-
Wechselwirkung	Wechselwirkung zwischen den Umweltbelangen	-

Bewertungen: + Beeinträchtigungen erheblich / Maßnahmen erforderlich
- Beeinträchtigung nicht erheblich

5.2.3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

5.2.3.3.1 Eingriffsbeurteilung

Grundlagen

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen über die Bearbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB und § 18 BNatSchG) sind bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu prüfen. Gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz sind Eingriffe „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung 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“ (§ 14 BNatSchG). Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bauleitplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 BNatSchG). Entsprechend der Entscheidungsabfolge in der Eingriffsregelung

- sind vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen,

- sind unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen bzw. zu ersetzen
- oder soweit dies nicht möglich ist durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.

Planungsrechtliche Einordnung des Planungsgebietes

Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, sind gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht ausgleichspflichtig. Das bedeutet, dass ein Ausgleichserfordernis nur dann vorliegt, wenn das durch den Bebauungsplan zulässige Nutzungsmaß, die bisher nach § 34 BauGB zulässige Nutzung überschreitet.

Zur Beurteilung des Ausgleichserfordernisses ist das derzeit bestehende Planungsrecht maßgebend.

Es wurde eine Einschätzung der Planungsrechte nach § 34 BauGB für das Planungsgebiet vorgenommen. Demnach ist für den Bereich an der Yorckstraße (Teilfläche E (01)) § 34 BauGB als Beurteilungsgrundlage heranzuziehen. Es wurde 0,8 als zulässige GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO angesetzt. Nördlich davon schließt eine Fläche an (Teilfläche F(01)), die nach § 35 BauGB zu beurteilen ist.

	Teilflächen	zulässige GRZ nach §19 (4) BauNVO
	E (01)	0,80
	F (01)	nach § 35 BauGB zu beurteilen

Abb. 3: Bestehende Planungsrechte

Anhand der Biotoptypenkartierung wurde überprüft, wie viel Prozent im Bestand in der nach § 34 BauGB zu bewertenden Fläche bereits versiegelt sind. Demnach sind dort 80 % bereits versiegelt (3.977 m²). Dies entspricht der Bewertung nach § 34 BauGB.

Da die erfasste Bestandsversiegelung des nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebietes dem nach § 19 Abs. 4 BauNVO planungsrechtlich zulässigen Maß entspricht, kann für die weitere Eingriffsbewertung der Bestand zu Grunde gelegt werden. Eine Unterscheidung zwischen planungsrechtlicher Zulässigkeit und Bestand ist nicht mehr erforderlich. Das bedeutet, dass alle im Folgenden ermittelten Eingriffe auch ausgleichspflichtig sind.

Eingriffserfassung und -bewertung

Die Eingriffserfassung und -bewertung erfolgt anhand einer verbal-argumentativen Beschreibung und Bewertung. Die Gemeinden sind in der Wahl der Bewertungsmethode frei. In Berlin wird vom Land Berlin das sog. Ausführliche Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen/Auhagen-Verfahren zur Anwendung empfohlen. Dies kann jedoch allenfalls eine Ergänzung der verbalen Beschreibung sein um den Kompensationsumfang zu quantifizieren. Es gibt jedoch keine Verpflichtung zur Anwendung einer quantifizierenden Methode. Eine verbal-argumentative Beschreibung wird von vielen Experten sogar als die fachlich korrekte Herangehensweise angesehen.

Im Folgenden werden die Eingriffe, die durch die Planung vorbereitet werden, verbal-argumentativ dargestellt.

Schutzgut Boden

Das Planungsgebiet ist im Bestand durch die ehem. Nutzung der Güterbahnhöfe eine sehr stark anthropogen beeinflusste Fläche dar. Der Versiegelungsgrad liegt im Bestand bei 11.258 m², das entspricht 38% des Grundstückes. Der Versiegelungsgrad ist damit im Be-

stand relativ hoch und setzt sich aus zwei Qualitäten zusammen. Neben dem Versiegelungsgrad, der durch die Biotoptypenkartierung aufgenommen wurde (8.610 m²) anhand einer Inaugenscheinnahme, gibt es auch noch nicht auf den ersten Blick sichtbare Versiegelungen. Diese wurden gutachterlich erfasst (5.350 m²). 50% dieser Versiegelungen wurden auf den Bestand angerechnet. Eine vollständige Berücksichtigung erfolgt nicht, da die Flächen mit Oberboden (ca. 15 cm) überdeckt sind und so eine geringe Lebensraumfunktion aufweisen. Insgesamt liegt für das gesamte Planungsgebiet nur eine geringe Leistungsfähigkeit im Mittel der fünf Bodenfunktionen und keine hohe Leistungsfähigkeit bei einer der Bodenfunktionen vor.

Durch die Planung werden erhebliche Eingriffe bezogen auf dieses Schutzgut vorbereitet. Zwar ist im Bestand der Anteil an versiegelter Fläche bereits mit 38% recht hoch und es handelt sich auch um einen bereits gestörten Standort, dennoch wird die Neuversiegelung hoch sein. Die Neuversiegelung im Planungsgebiet im allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet wird durch Baukörper, Erschließung und Tiefgarage insgesamt 1,2 ha betragen. Im Bereich der versiegelten Grundstücksflächen und auf den Erschließungsstraßen ist der anthropogene Einfluss auf den Boden als extrem hoch einzustufen. Das Bodenleben kommt unter den versiegelten Flächen nahezu vollständig zum Erliegen.

Vermeidungsmaßnahmen sind für dieses Schutzgut nur insofern wirksam, als dass ein Mindestanteil an unversiegelter Fläche festgesetzt werden soll. Es verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen.

Schutzgut Wasser

Im Bereich des Planungsgebietes wird die mächtige Deckschicht des obersten Grundwasserleiters durch weichselkaltzeitliche Talsande gebildet. Die Bodenwasserverhältnisse sind daher als eher trocken einzuschätzen. Schützende Deckschichten sind weitgehend nicht vorhanden. Der Grundwasserflurabstand beträgt in Abhängigkeit von der Mächtigkeit der überlagernden Auffüllungen zwischen 1 und 10 m unter Geländeoberkante. Entlang der Yorckstraße nur 2-3 m, nördlich daran anschließend 3-4 m und im überwiegenden Teil des Planungsgebietes 4-7 m. Die Verschmutzungsempfindlichkeit ist als hoch einzustufen, da durch die sandigen bis kiesigen Deckschichten mit nur geringen bindigen Anteilen die Sickerungsgeschwindigkeit relativ hoch ist.

Durch die Planung werden keine erheblichen Eingriffe bezogen auf dieses Schutzgut vorbereitet. Im Bereich der bestehenden Gebäude des Zollpackhofes ist der Versiegelungsgrad bereits im Bestand sehr hoch. Damit ist der lokale Wasserhaushalt in diesem Bereich bereits sehr naturfern. Bei einem naturnahen Zustand halten sich die Ein- (Niederschlag) und Austräge (Abfluss, Versickerung, Verdunstung) im Gleichgewicht. Durch den hohen Versiegelungsgrad wird das anfallende Niederschlagswasser kaum zurückgehalten. Aufgrund der hohen Vorbelastung ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen in diesem Bereich auszugehen.

Nördlich des Zollpackhofes hingegen nimmt der Versiegelungsgrad durch die Planung zu. Die beschriebene erhebliche Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes können in diesem Bereich vermieden werden, da eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken erfolgt und durch Dachbegrünung Regenwasser zurückgehalten und der Verdunstung zugeführt werden kann.

Unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungsmaßnahmen verbleiben bezogen auf dieses Schutzgut keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Schutzgut Klima / Luft

Der nördliche Teil des Planungsgebietes hat im Bestand durch die Vegetation eine gewisse Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet und wirkt sich somit positiv auf das Bioklima auf. Ein Nachweis von Kaltluftmassenströmen in die Umgebung konnte nicht erbracht werden.

Durch die Planung werden erhebliche Eingriffe bezogen auf dieses Schutzgut vorbereitet. Durch die geplante Versiegelung im bislang nicht versiegelten Bereich verändert sich das lokale Geländeklima, es verdunstet weniger Niederschlagswasser, was dazu führt, dass die Verdunstungskühle ausbleibt. Verstärkt wird der Effekt der Erwärmung durch die Baukörper.

per, welche Wärme abstrahlen und die erhöhte Oberflächenrauigkeit. Dadurch wird das Geländeklima beeinflusst.

Die Beeinträchtigungen des Kleinklimas, die durch die Planung vorbereitet werden, können durch Maßnahmen im Gebiet gemindert werden. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern gestaltet und es wird eine Dach- und Fassadenbegrünung erfolgen. Diese Pflanzungen erhöhen die Verdunstungsleistung und reduzieren damit die Aufheizungseffekte durch die Zunahme der versiegelten Flächen. Durch den angrenzenden Park sind weitere Flächen vorhanden, die das Lokalklima verbessern und den Staub am Entstehungsort binden. Die Vermeidungsmaßnahmen und die Nähe zum Park auf dem Gleisdreieck bedingen, dass die negativen Auswirkungen im Gebiet verringert werden können.

Unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungsmaßnahmen verbleiben bezogen auf dieses Schutzgut dennoch erhebliche Beeinträchtigungen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Das Planungsgebiet ist im Bestand im südlichen Teil durch einen extrem hohen Versiegelungsgrad geprägt. Hier befindet sich in der Einfassungsmauer jedoch ein einmaliges Vorkommen der in Berlin bestandsgefährdeten Mauerraute. Der nördliche Teil des Planungsgebietes ist durch eine geringe Versiegelung geprägt. Hier ist ruderale Vegetation vorherrschend zum Teil in Gehölzbeständen und zum Teil in Offenflächen. Die Biotopausstattung ist heterogen, ebenso wie die Wertigkeit.

Durch die Planung werden erhebliche Eingriffe bezogen auf dieses Schutzgut vorbereitet. Vegetations- und Habitatstrukturen werden verändert und beseitigt. Es ist von einem fast vollständigen Vegetationsverlust auszugehen. Nur 22% der Fläche bleiben unversiegelt, aber auch hier ist von einer Neuanlage von Grünflächen und nicht von einem Erhalt auszugehen. Die geplante Bebauung wird zu signifikanten Standortveränderungen für die Fauna führen. Es ist mit einem deutlichen Verlust von Nist- und Nahrungsplätzen zu rechnen.

Die erheblichen Beeinträchtigungen, die anlagebedingt durch die Planung verursacht werden, können durch Maßnahmen im Gebiet gemindert werden. Zwischen den Baukörpern werden Höfe gärtnerisch angelegt. Es sind 40 Bäume im Wohngebiet und 15 Bäume im Mischgebiet zu pflanzen, wobei vorhandene Bäume bei Erhalt anzurechnen sind. Es wird eine extensive Dachbegrünung von mindestens 5.300 m² vertraglich gesichert. Insbesondere die Dachbegrünung ist eine Vermeidungsmaßnahme für den Verlust der Ruderalflächen für die Insekten. Auf 12,5% der Außenwandflächen sind die Fassaden zu begrünen. Auch dies wird im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Auch unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen verbleibt jedoch ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

Schutzgut Landschaftsbild/Erholung

Das Landschaftsbild ist durch den Gehölzaufwuchs geprägt, der für die angrenzenden Wohnbauten an der Möckernstraße eine gewisse Bedeutung als „grüne Oase“ hat. Von besonderem Wert sind neben den Vegetationsflächen als bauliche Elemente der Zollpackhof, die Klinkermauern entlang der Möckernstraße und die Yorckbrücken, die ortsbildprägend sind. Weiterhin ist auch die erhöhte Lage des Gebietes ortsbildprägend.

Durch die Planung werden erhebliche Eingriffe bezogen auf dieses Schutzgut vorbereitet. Das Landschafts/Ortsbild wird durch die Planung verändert. An die Stelle der ungeordneten mit Vegetation bestandenen Brache tritt eine mehrgeschossige Wohnbebauung mit Wohnforeinrichtungen. Die Höhe der Baukörper beträgt an der Möckernstraße 21,5 m. Gerade für die angrenzende Wohnbebauung entstehen so erhebliche Beeinträchtigungen.

Die Beeinträchtigungen können reduziert werden, in dem die Höhenlage des Gebietes gegenüber den angrenzenden Straßen erhalten bleibt. Vorhandene Geländesprünge innerhalb des Planungsgebietes werden ausgeglichen. Auch Landschaft prägende Elemente wie die Klinkermauern, die Yorckbrücken und der Zollpackhof bleiben erhalten.

Durch die Planung wird die Fläche zugänglich gemacht und schafft wichtige Verbindungsfunktionen in die Parkfläche Gleisdreieck.

Unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungsmaßnahmen verbleiben bezogen auf dieses Schutzgut jedoch erhebliche Beeinträchtigungen, da Landschaftsbild prägende Strukturen (Bewuchs) verloren gehen und der Charakter des Gebietes damit nachhaltig verändert wird.

Zusammenfassung der Eingriffsbewertung und Ausgleich

Das Ergebnis der Eingriffsbewertung ist, dass selbst unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen für die Schutzgüter Boden, Klima/Luft und Pflanzen und Tiere und Landschaftsbild erhebliche Eingriffe durch die Planung entstehen werden. Nur für das Schutzgut Wasser ist eine vollständige Vermeidung der Eingriffe möglich.

Ungefähr die Hälfte des Eingriffs kann durch die umfangreichen naturhaushaltswirksamen und landschaftsästhetischen Maßnahmen im Gebiet vermieden bzw. ausgeglichen werden. Der verbleibende Kompensationsumfang wird planextern ausgeglichen werden. Hierfür wird auf eine **Sammelausgleichsfläche** zurückgegriffen.

Östlich der Flottwellstraße im zukünftigen Park auf dem Gleisdreieck steht dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Die Fläche weist eine Größe von 1,7 ha auf und soll als naturnahe Parkanlage Ausgleichsfunktion entfalten. Die Maßnahmen werden hier vorgezogen durchgeführt und bevorratet (vgl. § 16 BNatSchG) und können später einem Eingriff zugeordnet werden.

Im Bestand ist diese Sammelausgleichsfläche durch eine geringwertige einjährige Ruderalflur geprägt, die sich auf den offenen nährstoffreichen Sanden des ehemaligen Baulogistikzentrums für die Baustelle Potsdamer Platz entwickelt haben (vgl. Planland 2004). Diese Fläche wird durch Gehölzpflanzungen und Gestaltung der Offenflächen aufgewertet. Neben dieser biotischen Aufwertung wird vor allem eine Aufwertung für das Landschaftsbild und die Erholung ermöglicht, da die Fläche für die Erholungsvorsorge der Bevölkerung in einem ansonsten durch wohnungsnahes Grün unterversorgtem Gebiet aufgewertet wird.

Um den Umfang an erforderlichen planexternen Ausgleichsmaßnahmen zu bestimmen, wurde eine Versiegelungsbilanz durchgeführt. Der Wirkfaktor Versiegelung ist Ursache für eine Vielzahl von erheblichen Beeinträchtigungen und eignet sich daher als Indikator für eine solche Zuordnung (so auch § 135b BauGB). Der Wirkfaktor der Versiegelung liegt in der Regel allen standardisierten Verfahren zu Grunde und kann daher hier angewendet werden.

Die Gegenüberstellung ist der vorliegenden Tabelle zu entnehmen:

Flächenbilanz		
Gesamtfläche (in m²)	30.000	
Versiegelung	Bestand (in m²)	Versiegelungsgrad Bestand (in %)
versiegelte Fläche	11.258	38 %
unversiegelte Fläche	18.742	
Versiegelung	Planung (in m²)	Versiegelungsgrad Planung (in %)
versiegelte Fläche	23400	78 %
unversiegelte Fläche (vertraglich gesichert)	6.600	

Neuversiegelung (in m²)	12.141
---	--------

Tab. 2: Ermittlung der Neuversiegelung

Demnach wird durch die Planung eine Neuversiegelung von 12.141 m² Fläche vorbereitet.

Das nach Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Planungsgebiet verbleibende Kompensationsdefizit wird planextern auf der Sammelausgleichsfläche östlich der Flottwellpromenade ausgeglichen. Der Umfang bemisst sich an einem 1:1 Verhältnis. Pro m² neuversiegelte Fläche im Baugebiet wird ein Quadratmeter auf dieser Fläche umgesetzt werden. Dem durch den Bebauungsplan VI-140e vorbereiteten Eingriff wird daher eine Fläche von 1,2 ha auf der Sammelausgleichsfläche zugeordnet. Die Zuordnung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag, so dass es keiner weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan bedarf.

Für die Zuordnung wird im städtebaulichen Vertrag ein Geldbetrag von 300.000 € festgelegt, der der Refinanzierung der bevorrateten Maßnahme gilt. Die Höhe bemisst sich an den durchschnittlichen Herstellungskosten pro m² Parkfläche.

Durch die planexterne Maßnahme wird der Eingriff vollständig ausgeglichen.

5.2.3.3.2 Geplante Maßnahmen

Im Folgenden werden die geplanten Maßnahmen zusammenfassend dargestellt. Sie wurden bei der Beurteilung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen berücksichtigt.

Festsetzung im Bebauungsplan bzw. Sicherung durch städtebaulichen Vertrag

Die Maßnahmen werden zur Vermeidung von erheblichen Umweltauswirkungen im Bebauungsplan festgesetzt bzw. im städtebaulichen Vertrag gesichert. Im Folgenden werden die Maßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt.

Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung

- Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Bioklima, durch Vegetationspflanzungen sowie
- Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Gebäudegliederung und Grundrissausrichtung der Wohnungen an den durch Lärm belasteten Straßen.

Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Lebensraumfunktionen des Planungsgebietes durch

- Schaffung neuer Gehölzstrukturen für die Avifauna – 6.600 m² der Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen,
- extensive Begrünung der Dächer für die Insektenfauna,
- teilweise Begrünung Außenwandflächen sowie
- Integration von Niststätten in die Gebäude für Gebäudebrüter (in Abhängigkeit der Gebäudehöhe für Turmfalke, Mauersegler, Haussperling, sowie Aufzucht- und Habitatsatzräume für Fledermäuse),
- Erhalt der Yorckbrücken als wichtige Elemente im Biotopverbundsystem

Schutzgut Boden

Minderung der Versiegelung, durch einen Mindestanteil an unversiegelten, zu begrünenden Flächen

Schutzgut Wasser

Verzögerter Abfluss, Versickerung und Verdunstung des Niederschlagswassers, indem

- das anfallende Niederschlagswassers im Planungsgebiet zur Versickerung gebracht wird (Nachweis Niederschlagswasserkonzept FPB 2010),

- Neupflanzung von Bäumen und gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Flächen sowie
- Dachbegrünung auf der Dachflächen (mind. 5.300 m²).

Schutzgut Klima/Luft

- Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Kleinklima durch die Nutzung der Verdunstungsleistung und Staub bindenden Wirkungen der Pflanzen, indem eine Mindestbegrünung sichergestellt wird und eine extensive Dachbegrünung und eine Fassadenbegrünung umgesetzt wird.
- Ausschluss von bestimmten luftverunreinigenden Brennstoffen

Schutzgut Landschaft

Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Landschaftsbild, durch

- Einhaltung der ortstypischen Gebäudehöhen,
- anspruchsvollen Städtebau sowie
- gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- keine Vermeidungsmaßnahmen notwendig, da keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind

Weitere Empfehlungen zu den Schutzgütern Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Es werden über folgende weitere Maßnahmen zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Lebensraumfunktionen des Planungsgebietes empfohlen:

- Erhalt der Einfassungsmauer an der Yorckstraße (Vorkommen der gefährdeten Mauerraute,
- Ausstattung sämtlicher Beleuchtungsanlagen mit Natrium-Hochdrucklampen (Kaltlichtlampen) zur Schonung der Insektenpopulation.

Bauzeitenplanung

Durch eine Bauzeitenplanung können weitere negative Auswirkungen auf die Umwelt verhindert werden. Diese Maßnahmen sind nicht im Bebauungsplan festsetzbar. Folgendes ist zu berücksichtigen:

Da im Rahmen der geplanten Baumaßnahme durch Gebäudeabriss, Gehölzentfernungen und Bodenabtrag Brutstätten von Gebäude-, Gehölz- (inkl. Gebüsch) und Bodenbrütern betroffen sind, sollten zur Vermeidung die Abriss-, Rodungs- und Abräumarbeiten außerhalb der Brutzeit der betroffenen Vogelarten erfolgen.

Vermeidung von Emissionen, Abfällen und Abwasser und Energieeffizienz

Vermeidung von Emissionen

Bei Einhaltung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist möglich. Zur Minimierung der negativen Auswirkungen auf die Tiere durch Lichtemission werden für die Straßenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel (NAV-, NA-Lampen) installiert. Zur Vermeidung von Emissionen sind während der Bauphase unnötige Betriebsfahrten und Maschinenleerläufe zu vermeiden. Der Einsatz Treibstoff sparerer, lärmärmer und schadstoffreduzierter Baumaschinen und Fahrzeuge wird empfohlen.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwasser- und Abfallmenge. Der Abfall wird sachgerecht entsorgt bzw. wiederverwertet. Der Verkehr durch Müllwagen soll auf dem Gelände vermieden werden und daher zentral gesammelt werden, z.B. in der Tiefgarage.

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich des Mischwasserpumpwerkes Berlin VII, Genthiner Straße. Für dieses Einzugsgebiet wurde gemäß der Sanierungserlaubnis für die Mischwassereinleitungen seitens der Berliner Wasserbetriebe ein Sanierungskonzept erstellt. Um das Ziel der geplanten Sanierungsmaßnahmen zur Reduzierung des Schadstoffeintrags aus den Regenüberläufen in die Gewässer aus diesem Gebiet nicht zu gefährden, sind ggf. seitens der Berliner Wasserbetriebe auferlegte Einleitungsbeschränkungen für die überplanten Grundstücke bezüglich der Schmutz- und /oder Niederschlagsentwässerung einzuhalten. Die Reduzierung der Überlaufereignisse der Mischwasserkanalisation in die Gewässer ist für die Einhaltung der Zielvorgabe der Gewässergüteklasse 2 nach der gültigen EU-Wasserrahmenrichtlinie bei der weiteren Planbearbeitung zu berücksichtigen.

Auf den Grundstücken anfallendes gering verschmutztes Niederschlagswasser, z.B. von Dachflächen, sollte auf den Grundstücken direkt versickert werden, sofern die erforderlichen Voraussetzungen bestehen.

Des Weiteren soll Grauwasser, also gering verschmutztes Abwasser aus der Waschmaschine und Dusche, nach einer Filterung für die Toilettenspülung und Gartenbewässerung genutzt werden.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame u. effiziente Umgang mit Energie

Folgende Maßnahmen sind nicht im Bebauungsplan festgesetzt bzw. im städtebaulichen Vertrag gesichert, aber von der Baugenossenschaft verfolgte Ziele, die u.a. bereit in den Grundzügen im sog. Ökologie-Konzept für den Möckernkiez festgelegt:

- Gebäude im Passivhausstandard
- Gebäudeform, energiesparende Ausrichtung und Anordnung der Räume und Fenster
- Umweltfreundliches Energiekonzept; Alternativen sind Blockheizkraftwerk mit Kraftwärmekopplung, Solarthermie, Holzpalletkessel oder Geothermie
- Solarpaneele auf den extensiv begrünten Dachflächen
- Wärmerückgewinnung im Rahmen der Grauwasseraufbereitung
- Verwendung von ökologisch unbedenklichen Baumaterialien, die eine niedrige Primärenergiebilanz haben und biologisch abbaubar bzw. recyclingfähig sind.

Fachrechtlicher Ausgleich nach Baumschutzverordnung (BaumschVO)

Der fachrechtliche Ausgleich nach Baumschutzverordnung wird erst im Rahmen der Baugenehmigung behandelt, da auf dieser Bearbeitungsebene noch keine Aussagen über potenzielle Beeinträchtigung eines Baumbestandes getroffen werden können. Die nach Baumschutzverordnung geschützten Bäume im Baugebiet wurden erfasst. Es wurden 81 Bäume festgestellt, die unter die Baumschutzverordnung fallen und für die bei einem Verlust ein Ausgleich zu erbringen wäre. Davon war mehr als die Hälfte (51 Bäume) nichtheimische Arten wie Götterbaum, Pappel-Hybriden und Robinie. Geht man von dem worst-case aus, also von einem vollständigen Verlust, wären 149 Bäume neu zu pflanzen. Da unter Berücksichtigung des derzeitigen Standes des Städtebaulichen Konzeptes kein Platz für 149 Bäume wäre, wären entweder weniger aber dafür Bäume mit höheren Stammumfängen zu pflanzen oder ein monetärer Ausgleich zu leisten (ca. 95.000 €).

5.2.3.4 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Auch bei Nichtdurchführung der untersuchten Planung würde eine bauliche Entwicklung der nach § 34 BauGB beurteilten Fläche an der Yorckstraße erfolgen. Eine Weiterentwick-

lung der nach § 35 BauGB bewerteten Fläche wäre ohne Bebauungsplan nicht möglich. Gesamtstädtisches Ziel ist die Entwicklung eines Parks auf dem Gleisdreieck und eine räumliche Fassung des Parks durch innerstädtische Stadtquartiere.

5.2.3.5 Artenschutzrechtliche Prüfung

5.2.3.5.1 Rechtsgrundlage

Die Verbotstatbestände des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG müssen für jedes Vorhaben eigenständig abgeprüft werden.

§ 44 Absatz 1 BNatSchG verbietet:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützte Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und die europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Nach § 44 Absatz 5 liegt bei den betroffenen Tierarten des Anhang IV der FFH-RL und den betroffenen europäischen Vogelarten ein Verstoß gegen die Verbote des Absatzes 1 Nr. 1 und 3 dann nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich können hierzu auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gesichert werden. Für besonders geschützte Arten liegt ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor, wenn es sich um Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens handelt.

Folgende Kategorien werden unterschieden:

„Besonders geschützte Arten“ nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG

- Arten der Anhänge A und B der EG-Verordnung Nr. 338/97 (EU-ArtSchVO)
- Arten der Anlage I Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO)
- Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie
- Vogelarten der europäischen Vogelschutz-RL

„Streng geschützte Arten“ nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG

- Arten des Anhang A der EG-Verordnung Nr. 338/97 (EU-ArtSchVO)
- Arten der Anlage I Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO)
- Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie

„Prioritäre Arten“

Arten, für deren Erhaltung der Gemeinschaft eine besondere Verantwortung zukommt (Artikel 1h der FFH-RL) und die im Anhang II der FFH-RL mit einem * gekennzeichnet sind. In der Vogelschutz-RL nicht benannt, so dass dieser Begriff nicht auf Vogelarten anwendbar ist.

Im Verfahren der Planaufstellung sollte daher vorausschauend ermittelt und beurteilt werden, ob die vorgesehenen Festsetzungen auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hin-

dernisse treffen würden und ob Festsetzungen dauerhaft ein rechtliches Hindernis in Gestalt artenschutzrechtlicher Verbote entgegenstünde.

5.2.3.5.2 Untersuchung Vorkommen gesetzlich geschützter Arten

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden schutzgutbezogene Untersuchungsräume festgelegt, die über den Umgriff des Geltungsbereich des Bebauungsplans VI-140e hinausgehen und auch noch den angrenzenden Park umfassen. In diesem Untersuchungsgebiet wurde das Vorkommen besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten untersucht. Folgende besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten wurden nachgewiesen:

Pflanzen

Mauerraute (*Asplenium ruta-muraria*)

Tiere

Vögel

Buschbrüter: Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke, Amsel, Grünfink

Höhlenbrüter: Haussperling, Star, Feldsperling

Bodenbrüter: Nachtigall

5.2.3.5.3 Prüfung der Verbotstatbestände

Mauerraute (*Asplenium ruta-muraria*)

Nachweis

Niedrige alte Einfassungsmauer am Parkplatz des Möbelladen enthält ein weithin einmalig ausgeprägtes Massenvorkommen der in Berlin und Brandenburg als gefährdet eingestuftes Mauerraute (*Asplenium ruta-muraria*).

Konfliktpotenzial

Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden. Die Planung erfordert keinen Abriss der Mauer. Die Mauer liegt außerhalb des Baufeldes.

Beurteilung der Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 4

Nr. 4 nicht erfüllt.

Die Planung erfordert keinen Abriss der Mauer, da die Mauer außerhalb des Baufeldes liegt.

Busch- (Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke, Amsel, Grünfink) und Bodenbrüter (Nachtigall)

Nachweis

Strauch- und Gehölzbestände im Planungsgebiet

Konfliktpotenzial

Durch die Planung wird der Lebensraum verändert und z.T. zerstört. Insbesondere der ruderele Charakter der Fläche wird zerstört.

Vermeidung, Minderung auch im Sinne des § 44 (5)

Bauzeitenregelung im Baugenehmigungsverfahren, um keine Brut zu zerstören und zur Vermeidung von erheblichen Störungen während der Fortpflanzungszeit.

Beurteilung der Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1, 2 u. 3

Nr. 1 nicht erfüllt.

Die Tötung ist durch eine Bauzeitenregelung im Baugenehmigungsverfahren und eine ökologische Baubegleitung zur Kontrolle der Regelungen vermeidbar.

Nr. 2 nicht erfüllt.

Erhebliche Störungen während der Fortpflanzungszeit, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, sind durch die Bauzeitenregelung im Baugenehmigungsverfahren und eine ökologische Baubegleitung vermeidbar.

Nr. 3 nicht erfüllt.

Da der Schutz der Fortpflanzungsstätte nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode erlischt, und die hier behandelten Arten ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten regelmäßig wechseln und nicht erneut nutzen, ist der Verbotstatbestand außerhalb der Brutzeit nicht erfüllt und durch eine Berücksichtigung der Brutzeiten vermeidbar.

Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ist durch den regelmäßigen Wechsel der Fortpflanzungsstätten und ihrer nicht erneuten Nutzung sowie durch die Festsetzung von Hecken und Bäumen, die neuen Lebensraum bieten, weiterhin erfüllt. Es werden Bestands erhaltende Maßnahmen im Städtebaulichen Vertrag gesichert:

- Pflanzungen von Laubbäumen auf dem Grundstück
- Dachbegrünung

Außerdem sind durch die direkte Parkrandlage im nahen und weiteren Umfeld geeignete Ausweichlebensräume für diese Arten vorhanden. Da die Parkanlage im Umfeld neu angelegt wird, ist auch nicht davon auszugehen, dass alle Reviere dort bereits besetzt sind. Der dort vorhandene Lebensraum wird daher für die Arten als besiedelbar bewertet.

Für besonders geschützte Arten liegt gemäß § 44 Abs. 5 bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote nicht vor. Dieser Sachverhalt trifft hier zu, da die Beseitigung der Vegetationsstrukturen gleichzeitig Eingriffe in Natur und Landschaft darstellen. Eine sachgerechte Abhandlung der Eingriffsregelung mit einer Vermeidung und Ausgleich der Eingriffe ist erforderlich und wurde erbracht.

Höhlenbrüter, Nischenbrüter: Haussperling, Star, Feldsperling, Hausrotschwanz, Kohlmeise, Bachstelze, Gartenbaumläufer**Nachweis**

Niststätten an Gebäuden im Planungsgebiet, Ruinen und Zollpackhof

Konfliktpotenzial

Die Ruinen im Planungsgebiet werden überplant. Lebensstätten gehen hier verloren.

Der Zollpackhof bleibt erhalten. Der Bebauungsplan regelt nicht die Sanierung des Gebäudes.

Vermeidung, Minderung auch im Sinne des § 44 (5)

Bauzeitenregelung im Baugenehmigungsverfahren zur Vermeidung von erheblichen Störungen während der Fortpflanzungszeit.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Für die Ruinen, die durch die Planung überplant werden und derzeit Lebensraum für Höhlen- und Nischenbrüter darstellen, sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme Nistkästen anzubringen. Diese werden durch den Städtebaulichen Vertrag gesichert.

Im Falle einer Sanierung und/oder Aufstockung des Zollpackhofes sind bei vor der Baugenehmigung als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen Nistkästen für den Haussperling und den Hausrotschwanz außerhalb des Bereichs baubedingter Beeinträchtigungen anzubringen.

gen. Die genaue Anzahl der Nistkästen wird mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im Rahmen der Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG abgestimmt werden. Die Umsetzung wird im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Beurteilung der Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1, 2 u. 3

Nr. 1 nicht erfüllt.

Die Tötung ist durch Bauzeitenregelung im Baugenehmigungsverfahren und eine ökologische Baubegleitung zur Kontrolle der Regelungen vermeidbar.

Nr. 2 nicht erfüllt.

Erhebliche Störungen während der Fortpflanzungszeit, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, sind durch die Bauzeitenregelung im Baugenehmigungsverfahren und eine ökologische Baubegleitung zur Kontrolle der Regelungen vermeidbar.

Nr. 3 nicht erfüllt.

Da der Schutz der Fortpflanzungsstätte mit Aufgabe des Reviers endet und die Fortpflanzungsstätte jährlich wiederkehrend genutzt wird, wäre der Verbotstatbestand erfüllt. Für die hier angeführten Arten führt die Beeinträchtigung eines oder mehrerer Nester außerhalb der Brutzeit nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte, da bei der vollständigen Beseitigung / Entwertung regelmäßig genutzter Reviere der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG greift. Durch die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen wird der Verbotstatbestand nicht erfüllt.

5.2.3.5.4 Zusammenfassende Betrachtung

Die Planung berührt nicht die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG.

5.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

5.2.4.1 Standortalternativen

Die geplante Bebauung im Möckernkiez muss in engem Zusammenhang mit der Entwicklung des gesamten Gleisdreiecks gesehen werden. Städtebauliches Ziel ist es, die in unmittelbarer Umgebung vorhandenen dichten Blockrandbebauungen auf den an den Rändern des Gleisdreiecks zu entwickelnden Baufeldern zu arrondieren und fortzusetzen und so die gewünschte Reintegration des Gleisdreiecks in den Stadtkörper zu erreichen. Durch Konzentration der baulichen Entwicklung auf wenige dicht bebaute Baufelder wird die Inanspruchnahme weiterer innerstädtischer Freiflächen verringert und eine großzügige öffentliche Grün- und Freiflächennutzung ermöglicht, die zugleich ausgleichende Wirkung bezüglich der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt hat. Gleichzeitig wird durch die bauliche Dichte eine eindeutige städtebauliche Zäsur zu den geplanten Grün- und Freiflächen hergestellt. Standortalternativen wurden daher nicht untersucht.

5.2.4.2 Alternative Bebauungskonzepte

Im Zuge der Planung wurden verschiedene Alternativen untersucht mit unterschiedlichen Nutzungsmaßen. Die ursprünglich geplante 90%-ige Versiegelung wurde durch eine Erhöhung des Anteils an unversiegelten Hoffflächen reduziert. Um weitere Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden wird eine extensive Dachbegrünung, eine teilweise Fassadenbegrünung und Baumpflanzungen im städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Technische Verfahren und verwendete Unterlagen

5.3.1.1 Umweltprüfung

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung ist zudem nicht auf die Betrachtung nachteiliger Umweltauswirkungen beschränkt, sondern bezieht auch positive Auswirkungen ein.

Im Rahmen der verbal-argumentativen Untersuchungsmethode wird zunächst der gegenwärtige Zustand beschrieben. Hieraus werden die Empfindlichkeiten der jeweiligen Schutzgüter gegenüber den zu erwartenden Veränderungen abgeschätzt. Auf der Grundlage der Darstellung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens werden außerdem die zu erwartenden Beeinträchtigungen und Wirkungen auf alle Schutzgüter aufgezeigt und zum Bestand und zur Empfindlichkeit in Relation gesetzt. Zusammenfassend werden dann Empfehlungen zur Vermeidung, zur Minimierung sowie ggf. zum Ausgleich der festgestellten Umweltauswirkungen abgeleitet.

Grundlagen bilden der Digitale Umweltatlas Berlin, Vor-Ort-Begehung und Luftbildauswertungen.

5.3.1.2 Eingriffsbilanzierung

Für die Bewertung und Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft muss zunächst geprüft werden, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff durch den Bebauungsplan vorbereitet wird. Hierfür wurde das nach § 19 Abs. 4 planungsrechtlich zulässige Maß bestimmt.

Es erfolgte eine verbal-argumentative Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des Eingriffs. Da der Ausgleich planintern nicht vollständig möglich ist, werden planextern Maßnahmen umgesetzt. Hierfür wurde dem Eingriff ein Teil der Sammelausgleichfläche im Park auf dem Gleisdreieck zugeordnet. Um den Umfang an erforderlichen planexternen Ausgleichsmaßnahmen zu bestimmen, wurde eine Versiegelungsbilanz durchgeführt. Der Wirkfaktor Versiegelung ist Ursache für eine Vielzahl von erheblichen Beeinträchtigungen und eignet sich daher als Indikator für eine solche Zuordnung (so auch § 135b BauGB). Der Wirkfaktor der Versiegelung liegt daher in der Regel allen standardisierten Verfahren zu Grunde (z.B. dem in Berlin zur Anwendung empfohlenen Ausführlichen Verfahren/Auhagen-Verfahren) und kann daher hier angewendet werden.

Es wurde bei der Bemessung des Kompensationsumfanges davon ausgegangen, dass pro Quadratmeter Neuversiegelung ein Quadratmeter Ausgleichsmaßnahme umgesetzt werden muss. Dieses Maß stellt eine Setzung dar. Die Gemeinden sind in der Wahl der Methode zur Bemessung des Kompensationsumfanges frei.

5.3.1.3 Erfassung der Avifauna und Fledermäuse

Von Anfang Juni bis Mitte Juli 2006 wurden vier Begehungen des Untersuchungsgebietes durchgeführt. Dazu wurden alle Revier anzeigenden Merkmale, wie singende Männchen, Revierkämpfe, Paarungsverhalten und Balz, Altvögel mit Nistmaterial, Futter tragende Altvögel u. a., sowie Nester in Tageskarten eingetragen. Die Erfassung der Höhlenbrüter erfolgte vorwiegend durch das Verhören der bettelnden Jungvögel und der mit Futter die Höhlen anfliegenden Altvögel. Nachweise der Greif- und Krähenvögel erfolgten durch die Suche von Nestern. Es wurden Tageskarten erstellt, aus den Angaben der Tageskarten wurden Artkarten erstellt und bei der Auswertung für jede Vogelart die Reviere bzw. Brutpaare ermittelt.

Die Methode der Revierkartierung wird zur Ermittlung der Siedlungsdichte von Brutvögeln am häufigsten angewandt. Die Ergebnisse können statistisch aufgearbeitet werden und somit eine Vergleichbarkeit mit ähnlichen Lebensräumen ermöglichen. Dabei ist zu beachten, dass die festgestellten Reviere nicht unbedingt mit den tatsächlichen Brutrevieren übereinstimmen müssen, da auch unverpaarte Männchen mit erfasst werden.

Eine Einschränkung erfährt die Untersuchung durch den späten Beginn. Viele Arten der Gehölzbestände beginnen bereits im März und April, so dass die Ergebnisse insbesondere für die Gehölzbestände und Stadtwälder evtl. nicht vollständig sind. Wegen der vollständigen Belaubung der Gehölze konnte die Erfassung der Krähenvögel nur noch sehr eingeschränkt erfolgen. Auch gestaltete sich gerade die Erfassung der Finkenvögel sehr problematisch, da diese zwischen den einzelnen Singwarten z. T. sehr große Distanzen überwinden.

Durch die enge Verzahnung der zukünftig als Parkanlage und Baugebiet zu entwickelnden Flächen und deren in der Einzelbetrachtung geringe Größe ist eine differenzierte Betrachtung kaum möglich und nicht sinnvoll. Trotzdem werden zur besseren Trennung die Anzahl der ermittelten Reviere für die zukünftigen Parkflächen und die Sonstigen aufgezeigt, in der Diskussion aber nicht weiter berücksichtigt.

2010 erfolgte eine Begehung am 4. Juni bei warmer und sonniger Witterung. Die Fläche wurde bezüglich des Vorkommens geschützter Arten und ganzjährig geschützter Lebensstätten hin betrachtet. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Biotope wurde vor allem auf Brutvögel geachtet.

5.3.1.4 Erfassung Zauneidechsen

Die Erfassung der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Reptilien erfolgte sechsmal im Juni und Juli 2006 sowie im Juni 2010. Folgende Nachweismethoden kamen zur Anwendung:

1. Nachweis durch Beobachtung
2. Das Wenden von Steinen und anderen Unterschlupf- und Versteckmöglichkeiten etc. (unter diesen halten sich oft Reptilien auf)
3. Gezieltes Abgehen geeigneter Reptilienlebensräume und Ruheplätze

Da das Gelände trotz der Unzugänglichkeit durch Zäune von Bürgern frequentiert und vor allem als Hundeauslaufgebiet genutzt wird, sind regelmäßige Störungen vorhanden, die die Erfassung erschweren. Ausgelegte Reptilienplatten waren nach kurzer Zeit verschwunden! Am günstigsten gestaltete sich die Suche in den frühen Vormittagsstunden, wenn Reptilien zum Sonnenbaden an die Oberfläche kommen und wegen der geringeren Körpertemperatur eine herabgesetzte Fluchtdistanz haben. Aber auch in den Vormittagsstunden wurde kein Nachweis erbracht.

5.3.2 Umweltmonitoring

Die Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§ 4c BauGB). Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zu beschreiben (Anlage 1 zum BauGB Nr. 3. b).

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Mensch und seine Gesundheit und Bevölkerung sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter nach sich ziehen wird. Dementsprechend ist es nicht erforderlich, Maßnahmen zur Überwachung für diese Schutzgüter zu planen.

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Boden, Klima / Luft und Pflanzen und Tiere und Landschaftsbild nach sich ziehen wird. Für deren Überwachung sind die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen vorgesehen:

erhebliche Umweltauswirkung	Überwachungs- maßnahmen (gem. § 4 c BauGB)	Unterrichtung durch Behörden (gem. § 4 Abs. 3 BauGB)	Anmerkungen
Boden	keine		Bodenversiegelung sind dauerhaft, so dass Maßnahmen zur Überwachung nicht ergriffen werden können
Klima/Luft	Überprüfung der Einhaltung der Pflanzfestsetzungen und der extensiven Dachbegrünung	nach Realisierung der Planung	
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	Überprüfung der Einhaltung der Pflanzfestsetzungen und der extensiven Dachbegrünung	nach Realisierung der Planung	
Landschaftsbild	keine		Die Veränderung des Landschaftsbildes ist dauerhaft, so dass Maßnahmen zur Überwachung nicht ergriffen werden können

Tab. 3: Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Sollte es bei der Durchführung dieses Bebauungsplanes Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

5.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Planungsgebiet ist im Bestand durch die erhöhte Lage geprägt, die auf die historische Nutzung des Gleisdreiecks zurückzuführen ist. Vorhandene natürliche Reliefunterschiede mussten bei der Anlage der Bahnanlagen nivelliert werden. Die Auffüllungen wurden zur Jahrhundertwende durchgeführt, um den Schienenverkehr gegenüber dem angrenzenden Straßenverkehr in eine zweite, durchschnittlich vier Meter, stellenweise sogar bis zu sechs oder sieben Meter höhere Ebene zu verlagern. Diese Niveauunterschiede werden u.a. durch hohe Klinkermauern entlang der Möckernstraße deutlich.

Der gesamte Bereich des Planungsgebietes ist durch die Nutzung der Güterbahnhöfe sehr stark anthropogen beeinflusst. Unterhalb der Auffüllungen folgen Fein- bis Mittelsande der Weichsel-Kaltzeit. Der Versiegelungsgrad liegt im Bestand bei 11.258 m², das entspricht 38% des Grundstückes.

Das Planungsgebiet weist eine extrem heterogene Biotopausstattung auf. Eine Ausnahme bildet der Bereich, in dem bis vor zwei Jahren als Zwischennutzung ein Beach-Volleyballfeld erfolgte. Mittlerweile erfolgt hier eine fortschreitende Wiederbesiedelung der zuvor vegetationsfreien Sandflächen durch sehr lückig ausgeprägte unspezifische Ruderal-, Gras- und Trittfuren. Die Flächen weisen somit aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes einen nur geringen bis mittleren Biotopwert auf. Weitgehend entwertet sind die versiegelten und teilversiegelten Gewerbe- und Verkehrsflächen, die überwiegend nur Fragmente von Ruderalvegetation beinhalten. Von dieser Einschätzung ist die niedrige alte Einfassungsmauer am Parkplatz des Möbelladens auszunehmen, die ein weithin einmalig ausgeprägtes Massenvorkommen der in Berlin und Brandenburg als gefährdet eingestuftes Mauerraute (*Asplenium ruta-muraria*) aufweist.

Von hohem naturschutzfachlichem Wert sind die artenreichen ruderalen Halbtrockenrasen, die im Baugebiet jedoch vergleichsweise kleine Flächen einnehmen.

Die artenreichen und strukturell stark differenzierten Stadtwälder sind innerhalb planungsrelevanter Zeiträume nicht ersetzbar und beinhalten ein artenreiches Inventar an Gehölzarten mit gebietstypischen Arten wie Westlicher Zürgelbaum und Steinweichsel. Die nicht von

Robinien dominierten, deutlich artenärmeren Stadtwälder, denen ein mittlerer Wert zuzuweisen ist, weisen im Gebiet einen hohen Biotopwert auf.

Anlagebedingt werden durch die Planung erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen hervorgerufen. Zwar ist im Bestand der Anteil an versiegelter Fläche bereits mit 38% recht hoch und es handelt sich auch um einen bereits gestörten Standort, dennoch wird die Neuversiegelung hoch sein. Die Neuversiegelung im Planungsgebiet im Wohngebiet und Mischgebiet wird durch Baukörper, Erschließung und Tiefgarage insgesamt 1,2 ha betragen. Im Bereich der versiegelten Grundstücksflächen und auf den Erschließungsstraßen ist der anthropogene Einfluss auf den Boden als extrem hoch einzustufen. Das Bodenleben kommt unter den versiegelten Flächen nahezu vollständig zum Erliegen.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten. Baubedingte Auswirkungen sind vernachlässigbar, da durch die Vorprägung des Standorts bereits von verdichteten Böden auszugehen ist und keine natürliche Horizontierung des Bodens besteht.

Im Planungsgebiet befindet sich zum Teil erheblich belasteter Boden. Im Falle von Bodenbewegungen wird dieser nach Abfallrecht nicht mehr eingebracht werden. Durch die Planung wird es daher zu einer Verbesserung des Umweltzustandes kommen, da unbelasteter Boden eingebaut werden wird.

Die Planung des Bebauungsplans VI-140e sieht die Festsetzung eines Mischgebietes entlang der Yorckstraße und nördlich daran angrenzend ein Wohngebiet vor. Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Mensch und seine Gesundheit und Bevölkerung sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter nach sich ziehen wird. Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen sind für die Schutzgüter Boden, Klima / Luft und Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt und Landschaftsbild zu erwarten. Dies ist insbesondere durch die Neuversiegelung von 1,2 ha durch Baukörper, Erschließung und Tiefgarage bedingt.

Der Eingriff, der durch die Planung vorbereitet wird, wird im Planungsgebiet ungefähr zur Hälfte vermieden bzw. ausgeglichen. Der verbleibende Kompensationsumfang wird planextern ausgeglichen. Dem Bezirk Friedrichshain Kreuzberg steht auf dem Gleisdreieck eine Sammelausgleichsfläche zur Verfügung auf der gemäß § 16 BNatSchG Eingriffe zugeordnet werden. Für den Bebauungsplan VI-140e muss auf der Sammelausgleichsfläche eine Fläche von 1,2 ha ausgeglichen werden. Hierfür wird eine Summe von 300.000 € im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zur Refinanzierung dieser Parkfläche gesichert.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt wurden in der Umweltprüfung untersucht (siehe Umweltbericht Kap. 5) und werden durch Sicherung von Maßnahmen im städtebaulichen Vertrag, wie gärtnerisch anzulegenden Mindestflächen, Anpflanzgebote von Bäumen, Dach- und Fassadenbegrünung sowie Ausschluss bestimmter luftverunreinigender Brennstoffe als Festsetzung vermieden. Darüber hinaus werden unvermeidbare Eingriffe außerhalb des Plangebietes im Gleisdreieckpark auf der sog. Gleisinsel ausgeglichen.

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen werden für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere und Klima und Luft vorgeschlagen und beziehen sich auf eine Kontrolle der tatsächlichen Umsetzung der Pflanzfestsetzungen.

6 Wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan VI-140e dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Er schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung eines neuen Wohn- und Mischgebietes in attraktiver Lage und die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes.

Der Möckernkiez soll zu einem belebten urbanen Quartier entwickelt werden. Entlang der Yorck- und Möckernstraße wird ein Mischgebiet festgesetzt, das die Entwicklung dichter, Nutzungsgemischter Strukturen ermöglicht. Der rückwärtige Bereich des Baufeldes soll hingegen vorwiegend dem Wohnen dienen und wird deshalb als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das Maß der Nutzung orientiert sich an der Dichte der umgebenden Berliner Blockrandbebauung und ist durch die erweiterte Baukörperausweisung, die Geschoßfläche

und die Traufhöhe aber auch durch notwendige gärtnerisch anzulegende Flächen bestimmt. Durch Immissionsschutzmaßnahmen, wie die räumliche Gliederung der Baugebiete und die Anordnung der Baukörper, die Grundrissbindung von Wohnungen an den lauten Straßen im Mischgebiet und die Beschränkung auf die Verwendung von immissionsarmen Brennstoffen sowie der Ausschluss von zur Belichtung notwendigen Fenstern in Wohnungen, bei den die Abstandsflächen aus städtebaulichen Gründen unterschritten werden, werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse trotz baulich hoher Dichte hergestellt und gewahrt.

Eine Tiefgarage und der weitgehende Ausschluss von oberirdischen Stellplätzen im allgemeinen Wohngebiet stellt die gewünschte weitgehende Autofreiheit sicher. Das Gebiet ist über die öffentlichen Straßen Yorckstraße und Möckernkiez erschlossen. Eine, mit einem Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit zu belastende Fläche im Südwesten des Gebietes sichert die Erreichbarkeit des Parks für die Öffentlichkeit.

(Grünordnerische Maßnahmen sind im städtebaulichen Vertrag geregelt und gewährleisten ein attraktives Wohnumfeld und minimieren den durch die Planung vorbereiteten Eingriff.)

7 Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das im Rahmenbebauungsplan VI-140 ausgewiesene Mischgebiet wurde anhand des angestrebten Nutzungskonzeptes konkretisiert und das Plangebiet nach Störfähigkeit gegliedert. An den lauten Straßen soll ein Mischgebiet festgesetzt werden, auf dem dahinter liegenden geschützten Grundstücksteil zum Park Gleisdreieck ein allgemeines Wohngebiet. Die Festsetzungen der Art der Nutzung ermöglicht die Entwicklung eines urbanen, lebendigen Quartiers, das den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen gerecht wird. Durch die Ausweisungen werden Wohnungen und Arbeitsplätze geschaffen, die dem besonderen Anspruch und der Nachfrage des genossenschaftlichen Wohnens und mehr Gemeinschaft Rechnung trägt.

7.1.1 Mischgebiet (MI)

Die Flächen entlang der Yorck- und der Möckernstraße sollen als Mischgebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO festgesetzt werden.

Im Mischgebiet sind gewerbliche Nutzungen geplant, die mit den Ansprüchen der Baugegenossenschaft korrespondieren, wie z.B. ein barrierefreies Hotel mit hotelaffinen Nutzungen, Gesundheit-Wellness-ReHa-Fitness, Kultureinrichtungen und Gastronomie aber auch Gemeinschaftsräumlichkeiten, die zeitweilig auch zu kommerziellen Zwecken genutzt werden können. Eine Wohnnutzung ist überwiegend in den oberen Etagen vorgesehen.

Das Nutzungskonzept sieht eine differenzierte Verteilung der Nutzungen innerhalb der Teilflächen des Mischgebietes 2.1, 2.2, 2.3, 4.2 und 9.2 vor. Bezogen auf das gesamte Mischgebiet ist von einer Gleichrangigkeit der Nutzungen Wohnen und Gewerbe auszugehen. Eine räumliche Gliederung der Nutzungen erfolgt nicht.

Das Wohnen im Mischgebiet hat hinsichtlich der Lärmbelastung eine geringere Schutzwürdigkeit gegenüber dem Wohnen im allgemeinen Wohngebiet. An der Yorckstraße und an der Möckernstraße werden allerdings durch den Verkehrslärm auch die Orientierungswerte für Wohnen in Gemengelagen überschritten. Als Schutz vor der hohen Lärmbelastung werden Festsetzungen zur Grundrissausrichtung getroffen. (siehe dazu Kap. II 7.5. 1 Verkehrslärm).

Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen nicht zulässig, weil sie auf Grund ihres Flächenbedarfs und der baulichen Ausformung der geplanten Nutzungs- und Raumstruktur widersprechen und mit der hochwertigen Lage am künftigen Stadtpark sowie der Nähe zur Wohnbebauung strukturell nicht zu vereinbaren sind. Darüber hinaus würde zusätzlicher Verkehr in das Gebiet gezogen.

Textliche Festsetzung Nr. 1

Im Mischgebiet sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Tankstellen nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO

7.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zwischen Mischgebiet und dem künftig westlich bzw. nördlich angrenzenden Stadtpark wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht zulässig. Das Wohngebiet ist als weitgehend „autofreie“ Zone geplant. Tankstellen erzeugen betriebsbedingt häufigen An- und Abfahrtsverkehr und widersprechen somit diesem Planungsziel.

Textliche Festsetzung Nr. 2

Im allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

7.2 Maß der Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der Nutzung wird in den Baugebieten die zulässige Grundfläche durch die erweiterte Baukörperausweisung, die maximal zulässige Geschossfläche sowie die maximal zulässige Traufhöhe in m über NHN im Bebauungsplan festgesetzt.

7.2.1 Zulässige Grundfläche / Grundflächenzahl (GRZ)

Die gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO festzusetzende zulässige Grundfläche oder Grundflächenzahl (GRZ) erfolgt zeichnerisch durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. durch Festsetzung von Baugrenzen (erweiterte Baukörperausweisung). Die durch die jeweils von Baugrenzen umschlossene Fläche ist somit die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 1 bzw. 2 BauNVO. Sie entspricht einer GRZ von 0,37 im allgemeinen Wohngebiet und einer GRZ von 0,48 im Mischgebiet. Bezogen auf das Gesamtgebiet liegt die GRZ bei 0,4.

Durch die erweiterte Baukörperausweisung wird die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts in seinen Grundzügen gesichert. Dieses wurde eigens für die besondere örtliche Situation aufgrund der Lage des Plangebietes zwischen Stadtpark und bestehenden Baugebieten und der topografischen Verhältnisse sowie für die Ansprüche der Baugenossenschaft entwickelt. Entlang der Straßen sieht das Baukonzept eine straßenbegleitende Bebauung als Pendant zur gegenüberliegenden Blockrandbebauung vor. Die dahinter liegende Bebauung in Zeilenbauweise öffnet sich indessen zum künftigen Stadtpark und gewährleistet durch Anordnung der Baukörper verschiedenartige Freiraumsituationen. Zwei jeweils einander zugeordnete Bauten bilden in Verbindung mit ergänzenden Nebenanlagen einen Innenhof mit privatem Charakter, der z.B. als Gemeinschaftsgarten genutzt werden kann.

Die Baufelder sind in der Regel so gefasst, dass sie in der Tiefe einen gestalterischen Spielraum (von 1,5 m bei einer Tiefe von 14 m) gegenüber den Baukörpern im Konzept (Tiefe 12,5 m) zulassen. Die im B-Plan ausgewiesenen Baufelder sollen lediglich einen Spielraum ermöglichen.

7.2.1.1 Überschreitung der Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 4 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet reicht die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (GRZ bis 0,55) nicht aus, die städtebaulichen Ziele umzusetzen. Aufgrund der gewünschten kleinteiligen Baustruktur und der Baukörperausweisung liegt die Tiefgarage nur teilweise unterhalb der überbaubaren Fläche. Unter Berücksichtigung dieser Flächen ist eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von

0,6 erforderlich. (Die GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauGB ist bei dieser Planung nicht geeignet den tatsächlichen Versiegelungsgrad zu bestimmen. Da das Gebiet weitgehend autofrei sein soll, werden Flächen nur zum Teil, dort wo sie durch die Tiefgarage unterbaut sind durch die GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO erfasst. Der maximal zulässigen Versiegelungsgrad, der bei der Bilanzierung des Eingriffs- und des Ausgleichs zugrunde gelegt wurde, ist durch den städtebaulichen Vertrag gesichert.)

Die Festsetzung dient der Schaffung einer hohen Freiraumqualität. Durch die Tiefgarage kann das Gebiet weitgehend von KFZ freigehalten werden.

Im Mischgebiet ist keine Überschreitung des zulässigen Maßes nach § 19 Abs. 4 BauNVO erforderlich. Hier ist eine GRZ im Sinne des § 19 (4) von 0,72 möglich.

Textliche Festsetzung Nr. 3

Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4. Satz 3 BauNVO

Folgende Maße werden durch die geplanten Festsetzungen erzielt bzw. festgesetzt:

Baugebiet	Grundstück	Grundfläche	Geschossfläche	GRZ	GFZ	GRZ § 19 (4) BauNVO
Mischgebiet	9.780 m ²	4.669 m ²	20.300 m ²	0,5	2,1	0,7
Allgemeines Wohngebiet	20.220 m ²	7.428 m ²	31.500 m ²	0,4	1,6	0,6
	30.000 m ²	12.097 m ²	51.800 m ²	0,4	1,7	0,6

7.2.2 Zulässige Geschossfläche / Geschossflächenzahl (GFZ)

Die festgesetzte zulässige Geschossfläche wird für jedes Baufeld festgesetzt und orientiert sich am städtebaulichen Konzept. Die sich insgesamt ergebende Geschossfläche ermöglicht eine Bebauung mit einer auf das gesamte Plangebiet bezogenen Geschossflächenzahl von (GFZ) 1,7. Im allgemeinen Wohngebiet wird eine GFZ von 1,6 und im Mischgebiet eine GFZ von 2,1 erreicht, durch die die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung deutlich überschritten werden.

Eine Überschreitung der Obergrenzen ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO dann gerechtfertigt, wenn besondere städtebauliche Gründe diese Überschreitung erfordern (Nr. 1), die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt (Nr. 2), nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen (Nr. 3).

7.2.2.1 Erfordernis aufgrund besonderer städtebauliche Gründe

Die Überschreitungen der Obergrenzen setzen besondere städtebauliche Gründe voraus, die sich von den allgemeinen städtebaulichen Gründen deutlich abheben. Eine städtebauliche Standardsituation reicht als Begründung für Überschreitungen nicht aus. Es muss sich um eine Ausnahmesituation handeln, die besondere planerische Lösungen erfordert, so dass mögliche städtebauliche Nachteile durch eine besondere Qualität der Planung ausgeglichen werden können. Besondere städtebauliche Gründe sind i.d.R. nur aus den Umständen im Einzelfall und den sich daraus ableitenden Planungszielen herzuleiten. Die Gründe müssen ein gewisses Gewicht besitzen, um die Überschreitung zu begründen. Die besonderen städtebaulichen Gründe, die diese Nutzungsmaßüberschreitung erfordern, ergeben sich aus der Vielzahl bzw. aus dem Zusammenhang der hier vorliegenden besonderen städtebaulichen Gründe. Diese sind:

1. Das Vorliegen einer besonderen städtebaulichen Situation und Zielsetzung durch den Zusammenhang mit der Entwicklung des Gleisdreiecks
2. Belange des Immissionsschutzes gebieten eine Überschreitung.
3. Der genossenschaftliche Ansatz erfordert ein flächen- und kostensparende Bauen zum schonenden Umgang mit Grund und Boden und als Beitrag zur sozialen und solidarischen Stadt
und
4. Es sollen modellhaft Maßnahmen zum ökologischen, energiesparenden, ressourcenschonenden Bauen als Beitrag zum Umwelt – und Klimaschutz umgesetzt werden.

zu 1.

Die geplante Bebauung im Möckernkiez muss in engem Zusammenhang mit der Entwicklung des gesamten Gleisdreiecks gesehen werden. Die Deutsche Bahn AG hatte sich im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zur Entwicklung des Potsdamer und Leipziger Platzes verpflichtet, 16 ha Parkfläche als Ausgleichsmaßnahme herzustellen. Nach langjährigen Verhandlungen zwischen dem Land Berlin und der Deutschen Bahn AG (vertreten durch die Vivico) wurde das städtebauliche Ziel verfolgt eine größere innerstädtische öffentliche Parkfläche von insgesamt ca. 30 ha herzustellen, um das Frei- und Sportflächendefizit der angrenzenden Bezirke auszugleichen und im Gegenzug dazu die Baufelder an den Rändern zu komprimieren. Dieses Ziel fand Eingang in das Planwerk Innenstadt (Stand 2008). (siehe Kap. I. 3. Planerische Ausgangssituation und II. 1. Entwicklung der Planungsüberlegung). Es handelt sich bei dem Gleisdreieck um eine hervorragend erschlossene innerstädtische bereits vorbelastete Fläche, die im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und des Nachhaltigkeitsprinzips der Innenentwicklung vor Außenentwicklung besonders geeignet ist, innerstädtische Wohnungen und Arbeitsplätze zu schaffen. Um den beiden Ansprüchen, der baulichen Nutzung innerstädtischer Brachen einerseits und der Schaffung einer möglichst großzügigen öffentlichen Grün- und Freiflächen andererseits gerecht zu werden, wurde die bauliche Entwicklung auf wenige dicht bebaute Baufelder konzentriert. Die hohe Dichte ist erforderlich, um die privat genutzten Flächen zugunsten der öffentlichen Flächen reduzieren zu können. Das umfangreiche Angebot an Grün- und Freiflächen in der direkten Nachbarschaft hat zugleich ausgleichende Wirkung bezüglich der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt, (siehe Kap. 7.2.2.2)

Durch die Entwicklung des Baufeldes sollen die angrenzenden Blöcke städtebaulich arrondiert und fortgesetzt werden. Die angrenzenden Blöcke in der Möckernstraße, Yorckstraße und Katzbachstraße sind überwiegend durch eine dichte 5- bis 6-geschossige Blockrandbebauung (städtebauliche Dichte nach Umweltatlas GFZ 2.5 bis 3.0) geprägt. Die Übernahme der Bauhöhen mit der entsprechenden Dichte für die Ränder des Gleisdreiecks ist erforderlich, um das bisher städtebaulich isolierte Gleisdreieck in den Stadtkörper zu integrieren. Gleichzeitig wird durch die bauliche Dichte eine eindeutige städtebauliche Zäsur zu den geplanten Grün- und Freiflächen hergestellt. Ein geringeres als dieses innenstadttypische Dichtemaß würde der stadtwirtschaftlichen Entwicklung dieses Bereichs nicht entsprechen. Mit der geplanten Baustruktur fügt sich der Möckernkiez in das bestehende Stadtbild ein.

Die Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes erfolgte in einem Qualifizierungsverfahren mit den zukünftigen Bewohnern und in enger Abstimmung mit dem Bezirk. Dabei bleibt die Dichte weit unter dem ursprünglich aus dem Gesamtkonzept resultierenden Zielen, die im Rahmenbebauungsplan VI-140 formuliert wurden.

Zu 2.

Die Yorckstraße und auch die Möckernstraße sind durch Verkehrslärm stark belastet. Dies erfordert einerseits eine Gliederung des Gebietes nach Art der Nutzung und deren Störschwellenempfindlichkeit und andererseits eine baulich strukturelle geschlossene Bauweise. Entlang der lauten Straßen soll ein Mischgebiet festgesetzt werden. Durch eine überwiegend geschlossene Blockrandbebauung wird das dahinter und noch dazu auf einem Hochplateau liegende allgemeine Wohngebiet abgeschirmt. Somit ist eine Überschreitung der Ge-

schossfläche im Mischgebiet vor dem Hintergrund der Notwendigkeit des Immissions-schutzes geboten.

Zu 3.

Das Projekt des Möckernkiezes wird als Genossenschaftsmodell entwickelt und betrieben. Hierbei steht die Selbstorganisation, die Eigenverantwortung und die Sicherung von bezahlbarem innerstädtischem Wohnraum im Vordergrund. Damit entspricht das Projekt den Strategien der Stadtentwicklung des Berliner Senats, das darauf ausgerichtet ist, die Innenstadt als Wohnstandort zu stärken und die Entwicklung eines bedarfsgerechten Wohnungsangebotes zu unterstützen. Ein wohnungspolitischer Schwerpunkt ist dabei die Förderung von gemeinschaftlichem Bauen in Baugemeinschaften wie Baugruppen und Genossenschaften durch das sozial stabile Nachbarschaften mit erheblichen Identifikationsgrad entstehen.

Wirtschaftliche Interessen stellen dann kein besonderes städtebauliches Erfordernis da, wenn sie vorrangig und profitorientiert sind. Bei dem Projekt des Möckernkiezes, das durch den B-Plan ermöglicht wird, hängt die wohnungs- und sozialpolitisch gewünschte Umsetzung von der wirtschaftlichen Tragfähigkeit ab. Nur durch die hohe Dichte wird das innerstädtische flächensparende und kostengünstige Bauen für die Baugenossenschaft möglich.

Zu 4.

Die Baugenossenschaft beabsichtigt ein europaweit einzigartiges Modellprojekt zu verwirklichen, eine gemeinschaftliche und Generationen verbindendes Quartier, das ökologisch nachhaltig ist, behindertengerecht und darüber hinaus interkulturell und sozial integrativ sein soll. Als wichtigste Kriterien wurden Energieeffizienz, der Einsatz erneuerbarer Energien, ökologischer Baumaterialien und ein geringer Ressourcendurchsatz festgelegt. Das Projekt ist Gegenstand des Forschungsvorhabens Solidarische Stadt, genossenschaftliche Handlungsmöglichkeiten in Zeiten des Klimawandels. Das dreijährige Verbundprojekt des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF) wird von der Technischen Universität Berlin, Zentrum Technik & Gesellschaft (ZTG) im Zeitraum Mitte 2010- Mitte 2013 durchgeführt. Hauptthese des Forschungsprojektes ist, dass Genossenschaften vielfältige Zukunftsoptionen für verstärkte Klimaschutzaktivitäten in Städten bieten. Darüber hinaus ist das Projekt Beispiel des EXWoSt Forschungsvorhabens „Immobilien- und wohnungswirtschaftliche Strategien und Potenziale zum Klimawandel (ImmoKlima) des Bundesbauministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und des Bundesinstituts für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR). Nur durch Flächensparendes- und kostengünstiges Bauen kann ein Beitrag zum Umweltschutz- und Klimaschutz geleistet werden.

7.2.2.2 Ausgleichende Umstände und Maßnahmen zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

Die attraktive Lage in der Innenstadt Berlins und unmittelbar am Rand eines großen innerstädtischen Parks gelegen, die bereits vollständige Erschließung des Plangebietes sowie die gute ÖPNV-Anbindung sind Umstände, die eine dichte Bebauung des Möckernkiezes ausgleichen und rechtfertigen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die durch das Maß der baulichen Nutzung berührt werden können, beziehen sich insbesondere auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten und die Auswirkung von Immissionen. Das dem Entwurf zugrundeliegende städtebauliche Konzeptes hält die notwendigen Abstände zwischen den Gebäuden nach Berliner Bauordnung ein. Eine Überschreitung der notwendigen Abstände ist nur in wenigen Ausnahmen gegeben, so dass davon auszugehen ist, dass die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitstätten in ausreichendem Maße gewährleistet ist.

Dort wo Abstandsflächen unterschritten werden, werden durch Festsetzungen wie Ausschluss von zur Belichtung notwendigen Fenstern in Verbindung mit einer geringen Baukörpertiefe negative Auswirkungen ausgeschlossen oder es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da wie am Nordrand des Gebietes Abstandsflächen auf den zukünftigen öffentlichen Parkflächen liegen können.

Das Plangebiet ist durch den bestehenden Verkehrslärm auf der Yorck- und Möckernstraße bereits vorbelastet. Aufgrund der städtebaulichen Konzeption, die entlang der Straßen eine überwiegend geschlossene Blockrandbebauung vorsieht und der passiven Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärmeinwirkungen ist jedoch sichergestellt, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Auch die Konzentration des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage schützt die Bewohner vor Belästigungen durch an- und abfahrende PKW und ermöglicht zugleich großzügige Freiflächen, die in großen Teilen gärtnerisch anzulegen sowie mit Bäumen zu bepflanzen sind und wie der angrenzende Stadtpark auch der Naherholung zur Verfügung stehen.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt wurden in der Umweltprüfung untersucht (siehe Umweltbericht Kap. 6) und werden durch Regelungen im städtebaulichen Vertrag wie gärtnerisch anzulegenden Mindestflächen, Anpflanzgebote von Bäumen, Dach- und Fassadenbegrünung sowie Ausschluss bestimmter luftverunreinigender Brennstoffe durch Festsetzung vermieden. Darüber hinaus werden unvermeidbare Eingriffe außerhalb des Plangebietes im Gleisdreieckpark ausgeglichen. (siehe Kap. II. 3. städtebaulicher Vertrag)

Außerdem ist eine umweltfreundliche Erzeugung von Strom und Wärme im Gebiet geplant. Durch ökologisch unbedenkliche Baumaterialien und eine umweltschonende Gestaltung des Wohnumfeldes sollen nachhaltig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entstehen.

7.2.2.3 Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs

Die Verkehrsverhältnisse des Plangebietes sind sehr günstig. Die Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs (S-Bahn, U-Bahn, MetroBus) liegen in der Nähe und sind fußläufig gut erreichbar. Es ist nicht davon auszugehen, dass die durch die Planung hervorgerufenen Bedarfe zu Überlastungen führen.

Der Möckernkiez ist durch Yorck- und Möckernstraße gut an das städtische Verkehrsnetz angeschlossen. Durch die Planung werden neue Nutzer in das Gebiet kommen, die ein höheres Verkehrsaufkommen verursachen werden. Vor dem Hintergrund der prognostizierten Abnahme der Verkehrsmengen um insgesamt 12- 15 % ist die durch die Planung resultierende Verkehrsmenge gering. Die Auswirkungen auf das umgebende Straßennetz sind dadurch unwesentlich. (siehe Kap. I 2.6.1 verkehrliche Erschließung)

Das Gebiet selber soll zugunsten eines hochwertigen Wohnumfeldes mit hoher Aufenthaltsqualität weitgehend frei von motorisiertem Individualverkehr bleiben. Die notwendigen Stellplätze der Bewohner und Beschäftigten des Gebietes werden in der geplanten Tiefgarage konzentriert, deren Zu- und Ausfahrt an der Möckernstraße in auseichender Entfernung zu wichtigen Kreuzungsbereichen liegt.

Für Fuß- und Radfahrer gibt es zahlreiche Durchquerungsmöglichkeiten im Gebiet, so dass die Bedürfnisse des Radfahr- und Fußgängerverkehrs durch den Bebauungsplan in jeglicher Hinsicht befriedigt werden.

7.2.2.4 Nichtentgegenstehen sonstiger öffentlicher Belange

Ein Entgegenstehen sonstiger öffentlicher Belange ist nicht erkennbar oder ermittelbar.

Die o. g. Umstände und Maßnahmen erfordern und rechtfertigen die Überschreitung der in der BauNVO festgelegten Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung.

7.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der Gebäude wird durch die Traufhöhe nach dem städtebaulichen Konzept bestimmt. Bezugshöhe für die „untere Ebene“ ist der höchste Punkt Yorckstraße / Ecke Möckernstraße. Er liegt bei 35 m ü NHN und fällt zu den Yorckbrücken auf ca. 34 m ü NHN ab. Das Gelände der „oberen“ Ebene liegt bei 38 m ü NHN. Die Höhenangaben basieren i. d.R. auf einer Geschoßhöhe von 3 m. Ein Dachgeschoss ist oberhalb der angegebenen Traufhöhe möglich.

Die Traufhöhen ermöglichen mit 53-57 m über NHN eine 5- bis 6- geschossige Bebauung, wie sie überwiegend in den südlich und östlich angrenzenden Baublöcken vorzufinden sind. Städtebaulich markante Punkte, z. B an der Ecke Yorckstraße / Möckernstraße, werden durch Festsetzung einer Traufhöhe, die bis zu 6 Vollgeschosse zulassen betont.

Durch die entlang der Yorckstraße und Möckernstraße festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe wird zudem sichergestellt, dass der Straßenraum räumlich gefasst wird und die künftige Bebauung Lärmschutzfunktion für die dahinter liegende Wohnbebauung übernimmt.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

In den Baugebieten wird die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes durch die „erweiterte Baukörperausweisung“ gesichert. Dabei sind die festzusetzenden Baugrenzen so gewählt, dass jeweils dort, wo erforderliche Abstandsflächen es zulassen Spielräume (1,50 m) für technische und gestalterische Einzellösungen im Rahmen des Gebäudeentwurfs vorhanden sind. Die ausgewiesenen Grundflächen können nicht voll ausgenutzt werden, da sie durch die im städtebaulichen Vertrag geforderten gärtnerisch anzulegenden Flächen (Grünflächen) wiederum beschränkt werden. Diese basieren auf Flächen des städtebaulichen Konzeptes. (siehe Kap. II 7.6. Grünfestsetzungen)

7.3.1 Beschränkung der möglichen Überschreitung von Baugrenzen im Sinne des § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO

Weitere gestalterische Spielräume sind durch die Überschreitungsmöglichkeit im Rahmen der Abstandsflächenprivilegierung nach § 6 Abs. 6 BauOBln eingeräumt. Danach kann ein Vortreten vor die Baugrenzen im Sinne des § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO durch Vorbauten, wie Treppentürme, Aufzugschächte, Balkone, Erker und Freitreppen bis zu einer Tiefe von 1,50 m zugelassen werden. Der Gebäudeanteil, der die Baugrenze überschreitet, darf höchstens 30 % der Außenwandfläche betragen.

Dies gilt jedoch nicht für die Außenwandflächen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zwischen den Punkten AB, BC, DE, FG, HJ und KL. Hier liegt bereits nur ein Teil der Abstandsflächen auf dem Grundstück. So ist bereits ein Spielraum ermöglicht. (siehe Kap. 7.3 2. Unterschreitung von Abstandsflächen). Die Festsetzung dient zur Sicherung einer klar formulierten Stadtkante zum Park.

Textliche Festsetzung Nr. 4

Im allgemeinen Wohngebiet ist auf Außenwandflächen zwischen den Punkten AB, BC, DE, FG, HJ und KL ein Vortreten von Gebäudeteilen im Sinne des § 6 Abs. 6 der Bauordnung Berlin nicht zulässig

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO

7.3.2 Unterschreitung von Abstandsflächen und Ausschluss von für die Belichtung notwendigen Fenstern

Die durch die Festsetzung ermöglichte Lage und Kubatur der Gebäude ist so konzipiert das die Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 BauOBln eingehalten werden.

Zur künftigen öffentlichen Grünfläche an der nördlichen Grundstücksgrenze darf ein Teil der notwendigen Abstandsfläche gemäß § 6 Abs. 2 Satz 3 BauOBln auf der Fläche der un bebauten künftigen öffentlichen Parkanlage liegen.

Im städtebaulichen Konzept halten die Hauptbaukörper in den Erdgeschossen einen Abstand von 3 m (im Sinne des Mindestabstandes § 6 Abs. 5 Satz 1 BauOBln auf dem Baugrundstück) ein, in den oberen Geschossen springt der Hauptbaukörper um 3 m zurück, so dass der notwendige Abstand von 0,4 h, (6 m bei einer Traufhöhe von 15 m) auf dem Grundstück eingehalten ist. Oberhalb des 1. Vollgeschosses können dann auf 50 % der Außenwandflächen Wintergärten und Balkone bis 3 m (bis an die Baugrenze) hervortreten. Durch die textliche Festsetzung Nr. 4 wird sichergestellt, keine weiteren Überschreitungen der Bildung einer klar formulierten Stadtkante entgegenstehen.

Ausschluss von zu Belichtung notwendigen Fenstern.

Das Mischgebiet soll das allgemeine Wohngebiet im hinteren Grundstücksteil von Verkehrslärm abschirmen. Dies erfordert einerseits eine möglichst geschlossene Bebauung zur Yorckstraße und zur Möckernstraße, gleichzeitig soll sich das Gebiet aber auch an den Eingängen öffnen. An der Yorckstraße gegenüber der Katzbachstraße ist daher eine Öffnung der Blockrandbebauung vorgesehen, die allerdings so konzipiert ist, dass die Schallausbreitung ins Gebiet minimiert sind. Dadurch werden notwendige Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 8 BauOBl und damit eine gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsflächen erforderlich. Zur Wahrung der gesunden Wohnverhältnisse werden dort in den Außenwänden der baulichen Anlagen Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, die zur Belichtung notwendig sind, ausgeschlossen. Das heißt, die Grundrisse für Wohnungen sind dort in Verbindung mit der Regelung zur Grundrissausrichtung durch die textliche Festsetzungen Nr. 7 durchgesteckt zu konzipieren oder es ist an dieser Stelle ist auf Wohnungen zu verzichten.

Die Herstellung gesunder Arbeitsverhältnisse ist aufgrund der geringen Tiefe der Gebäude, die keine notwendigen Fenster zu den Flächen mit unterschrittenen Abständen erforderlich macht, möglich. Der Nachweis einer ausreichenden Belichtung ist gemäß der Arbeitsstättenverordnung zu führen, eine zusätzliche Regelung im Bebauungsplan ist aus diesem Grund nicht erforderlich.

Textliche Festsetzung Nr. 5

Im Mischgebiet sind in den Außenwänden der baulichen Anlagen zwischen den Punkten MN und OP Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen unzulässig. Ausnahmsweise können Fenster zugelassen werden, wenn diese nicht zur Belichtung der Aufenthaltsräume notwendig sind.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2a und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 AGBauGB

7.4 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Das Plangebiet soll oberirdisch weitgehend autofrei sein, um dem Anspruch der Genossenschaft nach gemeinschaftlichen und für Kinder und Menschen mit Behinderung sicher zu nutzenden Flächen gerecht zu werden. Aus diesem Grund sind oberirdische Stellplätze und Garagen im allgemeinen Wohngebiet unzulässig.

Die erforderlichen Stellplätze für das Gewerbe und für die Bewohner sind in der ausgewiesenen Tiefgarage untergebracht. Die Tiefgarage ist von der Möckernstraße erschlossen. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes soll ebenfalls zentral über die Tiefgarage erfolgen.

Die Gebäudestellung ist so konzipiert, dass die unbebaute Grundstücksfläche als private Erschließungsfläche gestaltet und für Rettungsfahrzeuge mit erforderlichen Aufstellflächen und Wendemöglichkeit dimensioniert werden kann, (siehe dazu auch Kap. II. 7.7 Verkehrliche Erschließung). Eine Ausweisung der Fläche als private Verkehrsfläche oder das Einräumen eines Geh- Fahr- und Leitungsrechtes ist (mit Ausnahme der öffentlichen Zugänglichkeit der Parkfläche auf Fläche Q) nicht erforderlich, da es sich um ein zusammenhängendes privates Grundstück handelt.

Textliche Festsetzung Nr.6

Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V mit § 12 Abs. 6 BauNVO

7.5 Immissionsschutz

7.5.1 Verkehrslärm

Das Gebiet ist insgesamt sowohl tags als auch nachts stark vorbelastet. (siehe Umweltbericht, Kap. 5.2.2.1.1 und 5.2.3.1.1 jeweils unter Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung)

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung (ALB, Dezember 2010) erstellt, die sich auf den Prognosenullfall (Verkehrsprognose 2025 ohne Möckernkiez) und Prognoseplanfall (Verkehrsprognose 2025 mit Möckernkiez) beziehen.

Schutzwürdige Nutzungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Für die schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans VI-140e ergeben sich durch die Planung keine Erhöhungen der Beurteilungspegel um mindestens 3 dB(A). Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV als ange-setzte Grenze schädlicher Umwelteinwirkungen werden bereits ohne Planung weit über-schritten. Durch die Planung im Prognoseplanfall kommt es zu Erhöhungen der Beurteilungspegel von maximal 1,5 dB(A). Da jedoch durch die Planung keine baulichen Maßnahmen an Straßen (erheblicher baulicher Eingriff im Sinne der Verkehrslärmschutzrichtlinien 1997 /15/) verbunden ist, fällt das Vorhaben nicht in den Anwendungsbereich der 16. BImSchV. Ein Anspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen für Bestandsgebäude besteht somit nicht.

Die stärksten Pegelerhöhungen sind an der, dem geplanten Quartier Möckernkiez gegen-über liegenden Wohnbebauung an der Möckernstraße vor allem durch zusätzliche Reflexi-onen an Fassaden der geplanten Bebauung im Plangebiet bedingt. Die Emissionspegeler-höhungen der Straßen durch das vom Plangebiet erzeugte zusätzliche Verkehrsaufkom-men für alle anderen Bereiche betragen im Prognoseplanfall gegenüber dem Prognosenu-llfall maximal 0,3 dB(A) und sind somit vernachlässigbar gering.

In der Plangebietsnachbarschaft wurden auch Beurteilungspegel tags von mehr als 70 dB(A) und/oder nachts von mehr als 60 dB(A) ermittelt. Nach allgemeinem Verständnis werden diese Pegel als Schwellenwerte für eine mögliche Gesundheitsgefährdung ange-sehen. Durch das Vorhaben selbst sind jedoch für keinen Immissionsort mit Beurteilungs-pegeln von ≥ 70 dB(A) tags und/oder ≥ 60 dB(A) infolge einer planungsverursachten Erhö-hung des Verkehrsaufkommens und damit einer Erhöhung der Emissionspegel öffentlicher Straße) weitere Erhöhungen bzw. erstmalige Überschreitungen der o. g. Schwellenwerte im Prognoseplanfall zu erwarten.

Indirekte Auswirkungen sind für die den geplanten Gebäuden des Vorhabens gegenüber liegende Bebauung an der Möckernstraße 92 bis 96 infolge zusätzlicher Reflexionen zu erwarten. Hier werden im Prognoseplanfall örtlich erstmals Beurteilungspegel nachts von über 60 dB(A) erreicht. Die Pegelzunahme an den betroffenen Immissionsorten beträgt maximal 1,2 dB(A).

An allen Immissionsorten an der Yorckstraße, Hagelberger Straße und Katzbachstraße be-trägt die Zunahme des Beurteilungspegels durch die Planung maximal 0,3 dB(A) und ist somit vernachlässigbar gering und von den Betroffenen nicht wahrnehmbar.

Bebauung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plans VI-140e

Die Außenfassaden des Plangebietes sind insbesondere an der Yorckstraße und der Mö-ckernstraße hoch belastet. Tagsüber sind Beurteilungspegel von bis zu 70 dB(A) und knapp darüber (Kreuzungsbereich Yorckstraße/Möckernstraße) zu erwarten. Nachts wird die Schwelle von 60 dB(A) an der straßenseitigen Fassade des Gebäuderiegels an der Y-orckstraße über die gesamte Länge überschritten.

Die vorgesehene Gebäudeanordnung bewirkt eine gute Abschirmung der Bauflächen im Inneren des allgemeinen Wohngebietes. An den Immissionsorten im Innenbereich des Wohnquartiers wird der schalltechnische Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005 von 55 dB(A) tagsüber nahezu überall eingehalten. Vereinzelt treten in den oberen Geschossen Überschreitungen um bis zu 1,2 dB(A) auf. Nachts wird der Ori-entierungswert auch im Innenbereich an der überwiegenden Zahl der Immissionsorte um bis zu 6 dB(A) überschritten.

Der Vergleich mit den Immissionsgrenzwerten gemäß 16. BImSchV im Innenbereich des Quartiers Möckernkiez zeigt: Der Immissionsgrenzwert tags von 59 dB(A) wird an allen Punkten eingehalten. Der Immissionsgrenzwert nachts von 49 dB(A) wird nur vereinzelt in den oberen Geschossen um maximal 2 dB(A) überschritten.

Fazit: Durch die Gliederung des Gebietes nach Art der Nutzung und deren Störempfändlich-keit und eine baulich strukturelle geschlossene Bauweise wird im Bebauungsplan auf die starke Vorbelastung reagiert. Entlang der Straßen soll ein Mischgebiet festgesetzt werden.

Durch eine überwiegend geschlossene Blockrandbebauung wird das dahinter und noch dazu auf einem Hochplateau liegende allgemeine Wohngebiet abgeschirmt.

Zum Schutz der Bewohner des Mischgebietes im Randbereich der lärmbelasteten Straßen wird eine Festsetzung zur Grundrissausrichtung getroffen. Ein Teil der Fenster von Aufenthaltsräumen muss von der Yorck- bzw. Möckernstraße abgewandt sein. Bei Wohnungen mit ein bis zwei Aufenthaltsräumen betrifft dies mindestens einen Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume. Die Aufenthaltsräume müssen somit entweder von den Straßen abgewandt sein oder sie sind als durchgesteckte Grundrisse (als sog. Lofts) zu konzipieren, so dass zumindest die zur Belichtung notwendigen Fenster von den Straßen abgewandt sind.

Textliche Festsetzung Nr. 7

Zum Schutz vor Lärm muss im Mischgebiet, Teilflächen 2.1, 2.2, und 9.2 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräumen mit den Fenstern von der Yorckstraße abgewandt sein.

Textliche Festsetzung Nr. 8

Zum Schutz vor Lärm muss im Mischgebiet, Teilflächen 2.2, 2.3 und 4.2 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräumen mit den Fenstern von der Möckernstraße abgewandt sein.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Weitergehende Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Folge des Straßenverkehrslärms sind Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens, im Rahmen dessen die technische Baubestimmung DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) Anwendung findet und entsprechende Nachweise zu erbringen sind. Die schalltechnische Untersuchung (ALB, Dezember 2010) gibt dazu folgende Empfehlung:

Für die direkt der Yorckstraße zugewandten Fassaden ist der Lärmpegelbereich V zutreffend (maßgeblicher Außenlärmpegel 71 bis 75 dB(A)). Die zur Möckernstraße gelegenen Fassaden liegen größtenteils im Lärmpegelbereich IV (maßgeblicher Außenlärmpegel 65 bis 70 dB(A)). Für diese Lärmpegelbereiche sind folgende resultierende bewertete Schalldämm-Maße erf. R'_{w,res} für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen u. ä. Raumarten einzuhalten:

- für den Lärmpegelbereich IV erf. R'_{w,res} = 40 dB
- für den Lärmpegelbereich V erf. R'_{w,res} = 45 dB

Für Büros und vergleichbare Nutzungen gelten um 5 dB verminderte resultierende bewertete Schalldämm-Maße.

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sollten Wohnnutzungen in den Lärmpegelbereichen IV und V eine Grundrissgestaltung aufweisen, die zumindest für einen Aufenthaltsraum mindestens ein Fenster vorsieht, das nicht zu den oben genannten Bereichen mit hohen Verkehrsschallimmissionen hin weist und damit dort Wohnen und/oder Schlafen bei gelegentlich geöffneten Fenstern noch zulässt. Zudem sollten bei ausschließlicher Lüftungsmöglichkeit über Fenster zu den o. g. genannten hoch verkehrslärmbelasteten Bereichen hin für die entsprechenden Aufenthaltsräume in Wohnungen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

7.5.2 Gewerbelärm im Mischgebiet

Im Mischgebiet sind ausschließlich "nicht wesentlich störende Betriebe" zulässig. Hierzu gehören beispielsweise Einzelhandelsgeschäfte (außer großflächiger Einzelhandel), Praxen, kleine Werkstätten, Büros. Entlang der Möckernstraße sollen eine eingeschossige Gewerbezeile sowie an der Yorckstraße weitere ein- bis zweigeschossige Gewerbeflächen im ehemaligen Zollpackhof entstehen. Außerdem ist ein Hotel im Nahbereich der Kreuzung Möckernstraße/Yorckstraße geplant.

Die gewerblichen Geräuschemissionen beschränken sich auf gelegentliche Anliefervorgänge, die – wenn überhaupt – nur in seltenen Fällen nachts stattfinden werden, sowie auf die Zufahrt und die Parkvorgänge von Kunden- und Mitarbeiterfahrzeugen. Intensität, Lage, Häufigkeit und Dauer von Geräuschemissionen lassen sich ohne Kenntnis von konkreten Planungen nicht prognostizieren. Da diese gewerblichen Vorgänge im Mischgebiet als gebietstypisch anzusehen sind, werden die damit verbundenen Geräuschemissionen und -immissionen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht explizit untersucht. Die durch diesen Gewerbelärm potenziell verursachten Konflikte werden als grundsätzlich lösbar erachtet. Eine ggf. erforderliche detaillierte Untersuchung kann auf die Ebene des Baugenehmigungsverfahrens verlagert werden.

Bei der geplanten Tiefgaragenzufahrt des Quartiers Möckernkiez an der Möckernstraße handelt es sich weit überwiegend um die Zufahrt zu Stellplätzen einer Wohnanlage. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass durch Stellplätze oder deren Zufahrten, die zur Versorgung der Wohnanlagen dienen, hervorgerufene Geräuschemissionen auch in Wohnbereichen „zu den üblichen Alltagserscheinungen“ gehören und keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen.

7.5.3 Freizeitlärm durch die Parknutzung

Von dem an das Plangebiet angrenzenden Park auf dem Gleisdreieck können Geräuschemissionen im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet durch diverse Parknutzungen verursacht werden. Die Spiel- und Sportanlagen im geplanten Park sollen entsprechend dem Entwurf des Büros Loidl realisiert werden. Nordöstlich des Plangebiets in der Nachbarschaft des zukünftigen Mischgebiets nahe der Möckernstraße soll eine Spielfläche "Stangenwald" entstehen. Auf den Parkflächen westlich des Quartiers Möckernkiez sollen so genannte "Community Gärten" angelegt werden.

Die Beurteilung von Freizeitlärm (ALB, Dezember 2010) erfolgt gemäß Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG) in Verbindung mit den Ausführungsvorschriften zum LImSchG (AVLImSchG). Die geplante Spielfläche ist gemäß den geltenden Vorschriften nicht als Freizeitanlage zu betrachten. Sollte dennoch eine Einschätzung der Geräuschemissionen durch die angrenzend an das Plangebiet entstehende Spielfläche "Stangenwald" gefordert werden, so ist hierbei Folgendes zu berücksichtigen:

Die Spielfläche liegt der als allgemeines Wohngebiet eingestuftten Bestandsbebauung an der Möckernstraße unmittelbar gegenüber. Da der Abstand der Spielfläche zur Bestandsbebauung nicht größer ist als zur geplanten Bebauung mit gleichem Schutzniveau ergibt sich eine Begrenzung der Geräuschemissionen der Spielfläche aus der Bestands-situation. Wenn die Geräuschemissionen der Spielfläche an den Wohngebäuden an der Möckernstraße die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm einhalten, ist auch an den nördlichen Baugrenzen des Quartiers Möckernkiez davon auszugehen, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Weitere geplante Spielflächen im Park liegen soweit von der geplanten Wohnbebauung im Quartier Möckernkiez entfernt, dass die von diesen ausgehenden Geräuschen keine unzulässigen Lärmimmissionen an der Wohnbebauung verursachen werden.

Die "Community Gärten" und Freizeit-Aktivitäten auf anderen Flächen des im Bau befindlichen Parks können als Sonderflächen für Freizeitaktivitäten gemäß AVLImSchG angesehen werden. Eine Prognose der von diesen Nutzungen verursachten Schallimmissionen ist jedoch wegen der Vielfalt der möglichen geräuscherzeugenden Vorgänge und der nicht vorhersagbaren Orte der Schallentstehung nicht möglich. Außerdem kann im Verfahren des Bebauungsplans VI-140e nicht auf die Nutzungen im zukünftigen Park Einfluss genommen werden. Störungen der Nachbarschaft der öffentlichen Parkflächen durch Geräuschemissionen können ausschließlich auf ordnungsrechtlichem Wege geregelt werden.

7.5.4 Luftreinhaltung

Das Planvorhaben des Bebauungsplans VI-140e hat keinen merklichen Anteil an den für das Bezugsjahr 2015 prognostizierten Luftschadstoffimmissionen im Untersuchungsgebiet. (ALB, Dezember 2010) Der durch die zukünftigen Nutzungen im Plangebiet unwesentlich

steigende Kfz-Verkehr auf den umgebenden öffentlichen Straßen trägt nur in sehr unerheblichem Maße zu den Schadstoffimmissionen bei.

Die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV werden auch nach Realisierung der Planungen in allen beurteilungsrelevanten Bereichen eingehalten, (siehe Umweltbericht, Kap. 5.2.2.1.1 und 5.2.3.1.1 jeweils unter Schutzgüter Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung).

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Vorranggebiet der Luftreinhaltung liegt, ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Andere Brennstoffe sind zur Wahrung der Belange der Luftreinhaltung im Sinne des BImSchG nur zulässig, wenn die Emissionswerte geringer oder höchstens gleichwertig zu denen von Heizöl EL sind. Die Beschränkung dient der Verringerung der Luftschadstoffemission und damit dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Vorranggebiet der Luftreinhaltung.

Textliche Festsetzung Nr. 9

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 höchstens denen von Heizöl EL sind.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

7.6 Grünfestsetzungen

Der Umweltbericht empfiehlt Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, die durch die Planung hervorgerufen werden. Diese werden nicht als Grünfestsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen, sondern konkret durch den städtebaulichen Vertrag gesichert. (siehe Kap. II. 3. städtebaulicher Vertrag). Dies betrifft

- die Herstellung einer Mindestfläche an unversiegelter gärtnerisch anzulegender Fläche

Insgesamt sind mindestens 6.600 m² Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen.

Diese Regelung ist erforderlich, da das Gebiet weitgehend autofrei sein soll. Die zentrale Erschließungsfläche des Gebietes ist nur zum Teil, dort wo sie durch die Tiefgarage unterbaut ist, durch die GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, die in der Regel den Versiegelungsgrad beschreibt, erfasst. Sie dient dem Fußgänger und Radfahr- oder Rollstuhlverkehr. Hier können auch Rettungsfahrzeuge ggf. auch Umzugswagen vorfahren. Ziel ist es, trotz der städtebaulichen Dichte einen möglichst hohen Anteil an unversiegelten gärtnerischen Flächen zu erhalten. Der Anteil beträgt 22 % der gesamten Grundstücksfläche insgesamt. Innerhalb dieser Fläche sind die notwendigen Spielplätze gemäß § 8 Abs. 2 der Bauordnung Berlin zulässig.

- das Anpflanzen von Bäumen und deren Erhalt

Im Plangebiet sind mindestens 55 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume werden vorhandene Bäume eingerechnet.

Diese Regelung dient der Vermeidung von erheblichen Auswirkungen durch den Verlust der bestehenden Bäume und hat eine ausgleichende Wirkung für das hohe Nutzungsmaß der Wohn- und Gewerbegebäude und dient der Verbesserung des örtlichen Kleinklimas und stellt somit einen ökologischen Mindeststandard dar. Darüber hinaus dient die Ausweisung der Gliederung und Strukturierung der Freiflächen.

- Mindestflächen/-anteile für Dachbegrünung

Im Plangebiet sind insgesamt mindestens 5.300 m² der Dächer der Hauptgebäude als extensiv begrünte Dächer herzustellen. Dies entspricht ca. 45 % der Dachflächen

50 % der Dachflächen der Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung ebenfalls zu begrünen sowie

20 % des nicht überbauten Tiefgaragendaches als Grünflächen in der Erschließungsflächen zu begrünen.

Durch die vertragliche Sicherung der Dachbegrünung und einer Mindestgrünfläche wird die Nachhaltigkeit der städtebaulichen Entwicklung durch Anwendung von ökologischen Mindeststandards unterstützt. Sie trägt vor allem zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Klima bei. Durch die Rückhaltung von Niederschlagswasser und einer damit erhöhten Versickerung der Niederschläge im Plangebiet trägt die Festsetzung zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas und damit zur Entwicklung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei.

- **Mindestflächen/-anteile für Fassadenbegrünung**

Im allgemeinen Wohngebiet sind 12,5 % der Außenwandflächen der Gebäude mit selbstklimmenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen.

Im allgemeinen Wohngebiet sind 50 % der Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung mit selbstklimmenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen.

Diese Regelung dient der Vermeidung von erheblichen Auswirkungen durch den Verlust der bestehenden Vegetation und hat eine ausgleichende Wirkung für das hohe Nutzungsmaß der Wohngebäude und Gewerbegebäude und dient der Verbesserung des örtlichen Kleinklimas und stellt somit einen ökologischen Mindeststandard dar.

- **das Anbringen von Nistkästen**

Für die Ruinen, die durch die Planung überplant werden und derzeit Lebensraum für Höhlen- und Nischenbrüter darstellen, sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme Nistkästen für den Haussperling und den Hausrotschwanz außerhalb des Bereichs baubedingter Beeinträchtigungen anzubringen. Die genaue Anzahl der Nistkästen ist mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im Rahmen der Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG abzustimmen.

7.7 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die öffentlichen Straßen Yorckstraße und Möckernstraße, erschlossen. Im Geltungsbereich sind die vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen bis maximal zur Straßenmitte übernommen.

Da der Bestandsplan innerhalb des Geltungsbereichs die Einteilung der Verkehrsflächen darstellt, ist die textliche Festsetzung aufzunehmen, dass die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist.

Textliche Festsetzung Nr. 10

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Das Plangebiet selber soll weitgehend frei von motorisiertem Individualverkehr bleiben. Die baurechtlich notwendige Zugänglichkeit der Gebäude, z.B. für Versorgungs- und Einsatzfahrzeuge der örtlichen Feuerwehr, wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens durch Baulasten öffentlich-rechtlich gesichert. Eine Ausweisung der Fläche als private Verkehrsfläche oder das Einräumen eines Fahrrechtes ist nicht erforderlich, da es sich um ein zusammenhängendes privates Grundstück handelt.

7.8 Sonstige Festsetzungen

7.8.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Durch das Baufeld des Möckernkiez wird eine öffentliche Erschließung der Parkfläche gesichert. Die Fläche Q, die mit einem Geh- und Radfahrrecht belastet ist, befindet sich am südwestlichen Rand des Gebietes und erschließt somit auf kürzestem Weg den Park.

Die Gebäudestellung ist so konzipiert, dass die unbebaute Grundstücksfläche als private Erschließungsfläche gestaltet und für Rettungsfahrzeuge mit erforderlichen Aufstellflächen und Wendemöglichkeit dimensioniert werden kann. Eine Ausweisung der Fläche als private Verkehrsfläche oder das Einräumen eines Geh- Fahr- und Leitungsrechtes ist (mit Ausnahme der öffentlichen Zugänglichkeit der Parkfläche auf Fläche Q) nicht erforderlich, da es sich um ein zusammenhängendes privates Grundstück handelt.

Textliche Festsetzung Nr. 11

Die Fläche Q ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

7.8.2 Außerkrafttreten verbindlicher Festsetzungen

Da im Gebiet keine planungsrechtlichen Festlegungen vorhanden sind, die durch den B-Plan außer Kraft gesetzt werden, kann auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet werden. Lediglich der Bebauungsplan VI – 11 bezieht sich auf die Einteilung der öffentlichen Verkehrsfläche der Yorckstraße, für die der Bebauungsplan keine Regelungen trifft.

III Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Bodenrechtliche Auswirkungen

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet richtet sich ohne Bebauungsplan nach § 29 in Verbindung mit §§ 34 und 35 BauGB. Die Entwicklung eines Wohn- und Mischgebietes bzw. die Umsetzung des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes wäre deshalb so nicht zulässig. Der Bebauungsplan regelt die Bebaubarkeit des Grundstücks einschließlich der zulässigen Nutzungen und bestimmt die rechtliche Qualität des Bodens. Er schafft die Voraussetzungen, eine Bebaubarkeit der Fläche ohne bodenrechtliche Spannungen zu ermöglichen.

2 Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Planung werden die Voraussetzungen für eine adäquate, der zentralen Lage angemessenen Nachnutzung des ehemaligen Zollpackhofgeländes geschaffen. Mit der Umsetzung dieser Planung kann an der Schnittstelle zwischen neuem Stadtpark und bestehenden Siedlungsstrukturen ein hochwertiger Arbeits- und Wohnbereich in einem attraktiven Umfeld entstehen, der sich baulich am vorhandenen Siedlungsgebiet orientiert und dieses abrundet. Sowohl Yorckstraße als auch Möckernstraße werden auf Höhe des Plangebietes durch die neue Bebauung räumlich gefasst und das Straßenbild damit aufgewertet. Durch die Entwicklung des Baufeldes werden die angrenzenden Blöcke städtebaulich fortgesetzt und arrondiert und somit das bisher städtebaulich isolierte Gleisdreieck im Südwesten in den Stadtkörper integriert. Durch das Plangebiet wird der künftige Park angebunden. Zum Park entsteht eine eindeutige bauliche Zäsur.

3 Auswirkungen auf die Verkehrssituation

Direkte Auswirkungen auf die Verkehrssituation aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht zu erwarten. Vor dem Hintergrund der prognostizierten Abnahme der Verkehrsmengen um insgesamt 12- 15 % ist die durch das Vorhaben resultierende Verkehrsmenge gering. Die Auswirkungen auf das umgebende Straßennetz sind dadurch unwesentlich. (Veränderung Prognosenullfall / -planfall von max. 3,4 %).

4 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird im Planbereich Wohnbebauung geschaffen, die einen Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen (Kindertagesstätten, Jugendfreizeiteinrichtungen, Schulen, Spielplätze) auslösen wird. Die Bedarfe können überwiegend durch das bestehende Angebot gedeckt werden. In Abstimmung mit der Abteilung Jugend, Familie und Schule des Bezirks wird die Genossenschaft im Geltungsbereich eine Jugendfreizeiteinrichtung mit 300 m² errichten. Dies ist im städtebaulichen Vertrages gesichert.

5 Auswirkungen auf die Kultur und den Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmäler gemäß Denkmalliste Berlin. Die denkmalgeschützten Yorckbrücken bleiben erhalten und werden durch die angrenzende Bebauung, die die Straßenflucht aufnimmt nicht in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigt. Die Gestaltung des Zugangs zum Park (Fläche Q) ist in der Ausführungsplanung zum Freiraum konkret mit der Denkmalpflege abzustimmen.

Bodendenkmale sind derzeit nicht verzeichnet. Das Baufeld Möckernkiez ist aber als archäologisches Verdachtsgebiet mit zahlreichen ur- und frühgeschichtlichen Fundplätzen zu betrachten. Aus diesem Grund sollen alle Bodeneingriffe innerhalb des Plangebietes im Vorfeld mit der Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin abgestimmt werden.

Der ehemalige Zollpackhof soll weitgehend im Bestand gesichert, aufgestockt und in die neue Bebauung integriert werden. Weitere erhaltenswerte Bauten sind nicht vorhanden.

6 Auswirkungen auf die Umwelt

Der gesamte Bereich des Planungsgebietes ist aufgrund seiner historischen Nutzung für den Schienenverkehr bereits sehr stark anthropogen beeinflusst. Das Gelände wurde beim Bau der Bahnanlagen aufgefüllt, der Versiegelungsgrad liegt im Bestand bei ca. 11.300 m² bzw. 38 % des Grundstückes. Dennoch wird die Neuversiegelung von 12.150 ha durch Baukörper, Erschließung und Tiefgarage hoch sein.

Das Planungsgebiet weist eine sehr heterogene Biotopausstattung auf. Das Spektrum reicht von Fragmenten an Ruderalvegetation mit geringem bis mittlerem Biotopwert auf den Gewerbe- und Verkehrsflächen bis hin zu artenreichen ruderalen Halbtrockenrasen mit hohem naturschutzfachlichem Wert.

Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung, Kulturgüter und sonstige Sachgüter nach sich ziehen wird. Aufgrund der geplanten Neuversiegelung sind voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Boden, Luft, Klima, Pflanzen, Tiere und Landschaftsbild zu erwarten.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt wurden in der Umweltprüfung untersucht (siehe Umweltbericht Kap. 5) und werden durch Sicherung von Maßnahmen im städtebaulichen Vertrag, wie gärtnerisch anzulegenden Mindestflächen, Anpflanzgebote von Bäumen, Dach- und Fassadenbegrünung sowie Ausschluss bestimmter luftverunreinigender Brennstoffe als Festsetzung vermieden. Darüber hinaus werden unvermeidbare Eingriffe außerhalb des Plangebietes im Gleisdreieckpark auf der sog. Gleisinsel ausgeglichen.

7 Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

Zwischen Bezirk und der Baugenossenschaft wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Die Baugenossenschaft übernimmt auch die Kosten für notwendige Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen. Dies sind insbesondere Kosten für die Freimachung und Neuordnung der Grundstücke sowie die Herstellung der Wohnwege.

Die Baugenossenschaft hat sich ebenfalls vertraglich verpflichtet, sich in angemessenem Umfang an der Finanzierung der sozialen Infrastruktur zu beteiligen. Sie stellt im Plangebiet auf eigene Rechnung eine Jugendbegegnungsstätte einschließlich der erforderlichen Erschließung herstellt und diese dem Land Berlin kostenfrei übergibt.

IV Verfahren

1 Teilungsbeschluss

Das Bezirksamt Friedrichshain – Kreuzberg hat am 29. Juni 2010 die Teilung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes VI-140 und das Weiterführen des Teilbepbauungsplan VI-140e für den Möckernkiez beschlossen.

2 Mitteilung der Planungsabsicht

Die Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung Abteilung IIC und IB 3 wurden am 01.02.2010 über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens VI-140e informiert.

3 Bekanntmachung im Amtsblatt

Der Beschluss zur Aufstellung Teilbepbauungsplanes des Bebauungsplans VI-140e wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 46 vom 12.11.2010 auf Seite 1857 bekannt gegeben.

4 BVV zur Kenntnis

Die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain – Kreuzberg von Berlin wurde mit der Drucksache Nr. 1831 / III (Vorlage zur Kenntnisnahme) am 29.09..2010 über die Aufstellung des Bebauungsplanes VI-140e informiert.

5 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 des Bebauungsplanverfahrens VI-140 wurde die Öffentlichkeit bereits über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet. Dies erfolgte sowohl im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 06.06. bis 30.06.2006, bei der sich die betroffenen und interessierten Bürger über Ziele und Zwecke der Planung informieren konnten und Mitarbeiter der Fachbereiche für Auskünfte zur Verfügung standen, als auch im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 23.06.2006.

6 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 VI-140 für das Gleisdreieck wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 24.05.2006 bis zum 05.07.2006 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.03.2007 bis 18.04.2007. Das Abwägungsergebnis wurde am 11.12.2007 beschlossen.

Die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren sind bei der Fortsetzung des Teilbepbauungsplanes VI-140e berücksichtigt worden. Es wird davon ausgegangen, dass die genannten Beteiligungsverfahren für den Bebauungsplan VI 140e den Anforderungen des § 4 Abs. 1 BauGB entsprechen und alle erforderlichen Informationen zur Bestimmung des Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung diesen Verfahren entnommen werden können. Eine erneute Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Bestimmung des Untersuchungsrahmens erfolgt deshalb nicht.

V **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz – NatSchGBln) in der Neufassung vom 3. November 2008 (GVBl. S. 378)

Aufgestellt: Berlin, den 09.02.2011

Bezirksamt Friedrichshain – Kreuzberg von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Personal und Gleichstellung
Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauaufsicht
– Fachbereich Stadtplanung –

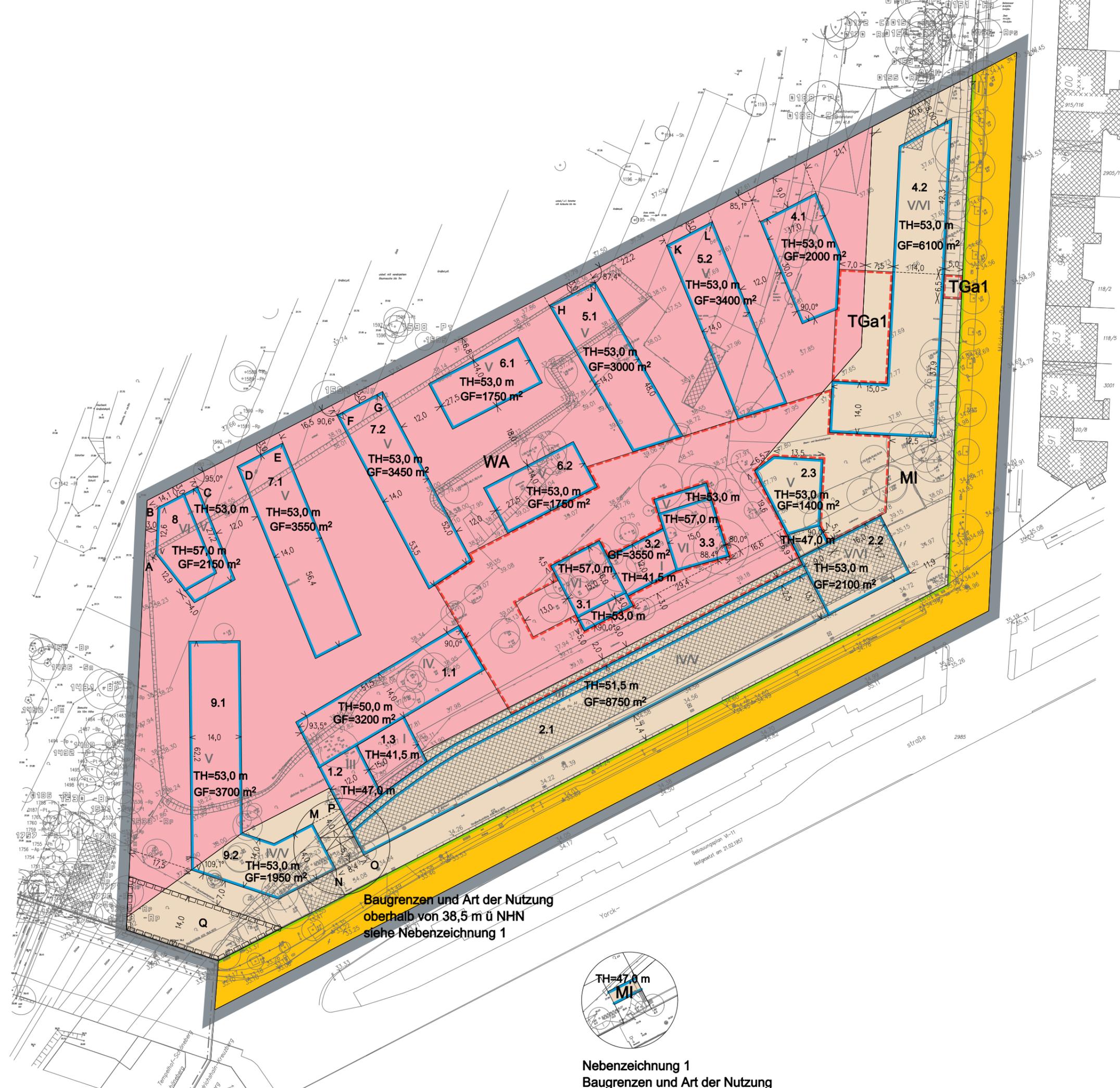
gez. Peckskamp
Fachbereichsleiter

VI Anhang

1 Textliche Festsetzungen

1. Im Mischgebiet sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Tankstellen nicht zulässig.
2. Im allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht zulässig.
3. Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
4. Im allgemeinen Wohngebiet ist auf Außenwandflächen zwischen den Punkten AB, BC, DE, FG, HJ und KL ein Vortreten von Gebäudeteilen im Sinne des § 6 Abs. 6 der Bauordnung Berlin nicht zulässig
5. Im Mischgebiet sind in den Außenwänden der baulichen Anlagen zwischen den Punkten MN und OP Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen unzulässig. Ausnahmsweise können Fenster zugelassen werden, wenn diese nicht zur Belichtung der Aufenthaltsräume notwendig sind.
6. Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen unzulässig.
7. Zum Schutz vor Lärm muss im Mischgebiet, Teilflächen 2.1, 2.2, und 9.2 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräumen mit den Fenstern von der Yorckstraße abgewandt sein.
8. Zum Schutz vor Lärm muss im Mischgebiet, Teilflächen 2.2, 2.3 und 4.2 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräumen mit den von der Möckernstraße abgewandt sein.
9. 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 höchstens denen von Heizöl EL sind.
10. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
11. Die Fläche Q ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

2 Bestand Biotoptypen (Stand 2010)





Bestand Biotoptypen

Legende flächige Biotoptypen (siehe Beiblatt)

Lineare Biotoptypen

— Mauern mit zerfallendem Mörtel (12835, V)

Pflanzenarten der Roten Liste Berlin

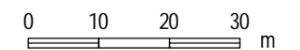
- ✳ Mauer-Raute (*Asplenium ruta-muraria*)
- ✳ Sparrige Flockenblume (*Centaurea diffusa*)

Bäume

- Besonderer Solitärbaum, heimische Baumart, Altbaum
- Sonstiger Einzelbaum, heimische Baumart, mittleres Alter
- Einsichtige oder kleine Baumgruppe, heimische Baumarten, überwiegend Jungbäume
- Fassadenbegrünung

Baufeld Möckernkiez

M 1:1.000



Kartengrundlage: Biotopkartierung 2010

Biotopypten (Stand 2010)

-  Vegetationsfreie und -arme Rohbodenstandorte (Deckungsgrad < 10%) (BT 03100)
-  Vegetationsfreie und -arme schotterreiche Flächen (BT 03130)
-  Ruderale Pionier-, Gras- und Staudenfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10 %) (032001)
-  Ruderale Pionier-, Gras- und Staudenfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10 %), Fläche teilversiegelt (BT 032001 tv)
-  Ruderale Pionier-, Gras- und Staudenfluren, mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10 - 30 %) (BT 032002)
-  Ruderale Pionier-, Gras- und Staudenfluren, mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10 - 30 %), teilversiegelt (BT 032002 tv)
-  Ruderale Landreitgrasfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10 %) (BT 032101)
-  Ruderale Halbtrockenrasen mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10 - 30 %) (BT 032202)
-  zwei- und mehrjährige ruderale Stauden- und Distelfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10 %) (BT 032401)
-  zwei- und mehrjährige ruderale Stauden- und Distelfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs Gehölzdeckung < 10 %, teilversiegelt (BT 032401 tv)
-  Sonstige Spontanvegetation auf Sekundärstandorten, ohne Gehölzvegetation, Deckungsgrad der Bodenvegetation 10 - 50 % (BT 033011)
-  Baumreihen, lückig, älterer Bestand (älter als 10 Jahre), überwiegend nichtheimische Gehölze (Robinia pseudoacacia, Robinie und Betula pendula, Hänge-Birke) (BT 07142612 Rp Bp)
-  Einschichtige oder kleine Baumgruppe, heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter (Betula pendula) (BT 0715312 Bp)
-  Einschichtige oder kleine Baumgruppen, nicht heimische Baumarten, alt (Hybrid-Pappel) (BT 0715321 P)
-  Einschichtige oder kleine Baumgruppen, nicht heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter (Populus trichocarpa, Westliche Balsam-Pappel und Robinia pseudoacacia, Robinie) (BT 0715322 Ptr Rp)
-  Mehrschichtiger Gehölzbestand aus heimischen und nicht heimischen Arten, alt (BT 07311+07321)
-  Mehrschichtiger Gehölzbestand aus überwiegend nicht heimischen Arten, jung (BT 07322)
-  Vorwald trockener Standorte (BT 08281)
-  Birken-Vorwald trockener Standorte (BT 082816)
-  Vormantel: Clematis-Schleiergesellschaft (08740 C)
-  Stadtwald (BT 08900)
-  Stadtwald (+ Gleisanlage mit Spontanvegetation) (BT 08900 + BT 126614)
-  Ahorn-Stadtwald (BT 08910)
-  Robinien-Stadtwald (+ Gleisanlage mit Spontanvegetation) (BT 08930 (+ BT 126614))
-  Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb) (BT 12310)
-  Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb), Gebäude (12310 B)
-  Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb), teilversiegelte Fläche (BT 12310 tv)
-  Strasse: Gehweg/Radweg, teilversiegelt (BT 12610 G)
-  Pflasterstrasse, mit Spontanvegetation (BT 12611v)
-  Strasse mit Asphaltdecke, ohne Mittelstreifen, ohne Baumstand (BT1261222)
-  Parkplatz, teilversiegelt (BT 12642)
-  Unbefestigter Weg (BT 12651)
-  Lagerfläche, teilversiegelt (12740 tv)
-  Sonstige Bauwerke (BT 12830)
-  Ruinen (BT 12831)

Baufeld Möckernkiez

M 1:1.000

0 10 20 30 m



Kartengrundlage: Biotopkartierung 2010

Freie Planungsgruppe Berlin GmbH

Juni 2010