



---

<b>A.</b>	<b>BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>I.</b>	<b>Planungsgegenstand .....</b>	<b>4</b>
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit .....	4
2.	Plangebiet .....	4
2.1	Lagebeschreibung .....	4
2.2	Bestand, Ausgangssituation .....	6
2.2.1	Bestand im Geltungsbereich und angrenzende Umgebung .....	6
2.2.2	Erschließung.....	6
2.2.3	Eigentumsverhältnisse.....	7
2.2.4	Technische Infrastruktur / Leitungen.....	7
2.2.5	Soziale Infrastruktur.....	7
2.2.6	Geologie / Altlasten.....	7
2.2.7	Ökologie / Freiflächen (Ersteinschätzung des Biotopbestands im Rahmen des Umweltberichts).....	8
2.2.8	Denkmalschutz .....	13
2.3	Planerische Ausgangssituation .....	13
2.3.1	Flächennutzungsplan (FNP)/ Raumordnung .....	14
2.3.2	Landschaftsprogramm (LaPro 94) .....	15
2.3.3	Stadtentwicklungsplanung (StEP); Räumliche Bereichsentwicklungsplanung (BEP) .....	16
2.3.4	Andere / angrenzende / umgebende Bebauungspläne .....	17
2.3.5	Planwerk Innenstadt .....	17
2.3.6	Gebiete mit Quartiersmanagement / Fördergebiete Stadtumbau West .....	17
2.3.7	Fachplan Grün- und Freiflächen .....	17
2.3.8	Städtebauliches Konzept .....	18
2.3.9	Erschließungskonzept .....	18
2.3.10	Verkehrsgutachten.....	19
2.3.11	Schallgutachten .....	19
2.3.12	Planungsalternative .....	19
<b>II.</b>	<b>Planinhalt .....</b>	<b>20</b>
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen .....	20
2.	Intention des Plans .....	20
3.	Umweltbericht.....	20
3.1	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).....	21
4.	Wesentlicher Planinhalt .....	22
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	22
4.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	22
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	23
4.2	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise .....	25
4.3	Immissionsschutz .....	26
4.4	Grünordnerische und sonstige Festsetzungen.....	26
<b>III.</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplans .....</b>	<b>27</b>
1.	Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse .....	27
2.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	27
3.	Auswirkungen auf den Verkehr.....	27
4.	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur.....	28
5.	Ordnungsmaßnahmen.....	28
6.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung.....	28

---

---

<b>IV.</b>	<b>VERFAHREN .....</b>	<b>29</b>
1.	Mitteilung der Planungsabsicht .....	29
2.	Aufstellungsbeschluss .....	29
<b>B.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>30</b>
<b>C.</b>	<b>ANLAGEN.....</b>	<b>31</b>

## **A. BEGRÜNDUNG**

### **I. Planungsgegenstand**

#### **1. Veranlassung und Erforderlichkeit**

Der Bezirk Mitte plant, die nördlich des Hauptbahnhofs gelegenen ehemaligen Bahnflächen und ihre Randbereiche einer neuen Nutzung zuzuführen und in diesem Zusammenhang das Gebiet städtebaulich neu zu ordnen. Hierzu zählen neben den Flächen beiderseits der Heidestraße auch Flächen nordöstlich der Lehrter Straße. Diese Flächen zwischen der Lehrter Straße und der bestehenden Bahntrasse, die die nordwestliche Zufahrt zum Hauptbahnhof herstellt, sind Teile des ehemaligen „Hamburg-Lehrter-Güterbahnhofs“, die nach dessen Zerstörung im 2. Weltkrieg auf Grund unterschiedlicher, nie realisierter Planungen für diesen Bereich im wesentlichen durch temporäre, überwiegend gewerbliche Nutzungen geprägt waren.

Für diese Flächen wurde im Zuge der geplanten städtebaulichen Entwicklung im Jahr 2009 ein kooperatives und konkurrierendes Gutachterverfahren durchgeführt. Die Ergebnisse dieses Gutachterverfahrens sollen nun planungsrechtlich gesichert werden.

Das Plangebiet ist planungsrechtlich derzeit auf verschiedenen Grundlagen zu beurteilen. Wesentliche Teile des Gebietes sind noch als Betriebsanlage der Eisenbahn planfestgestellt und somit der kommunalen Planungshoheit entzogen. Die Flächen sollen jedoch im Zuge des Bauleitplanverfahrens förmlich freigestellt werden und wären danach nach § 34 BauGB dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Hinsichtlich der Art der Nutzung fügen sich sowohl gewerbliche Nutzungen aller Art als auch Wohnnutzung, Sportanlagen sowie Büro- und Verwaltungsgebäude in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Aus diesem Umstand ergibt sich im Hinblick auf die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Bereichs insbesondere auch das Planerfordernis.

Die restlichen Teile des Geltungsbereichs sind auf Grundlage des als verbindlichen Bauleitplan übergeleiteten Baunutzungsplans<sup>1</sup> von 1960 (beschränktes Arbeitsgebiet, Baustufe V/3) zu beurteilen. Die hier zulässigen Nutzungen entsprechen weder dem Bestand, noch sind sie Planungsziel für diese Teilbereiche. Zur Umsetzung des Planungsziels einer Sicherung des Bestands ist ebenfalls die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens erforderlich.

Die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts als Ergebnis des Gutachterverfahrens ist auf Basis dieser planungsrechtlichen Grundlagen nicht möglich, da in Teilbereichen des Plangebiets die geplante Dichte nicht den Vorgaben des Planungsrechts entspricht. Daher ist die Durchführung eines verbindlichen Bauleitplanverfahrens erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebiets zu gewährleisten.

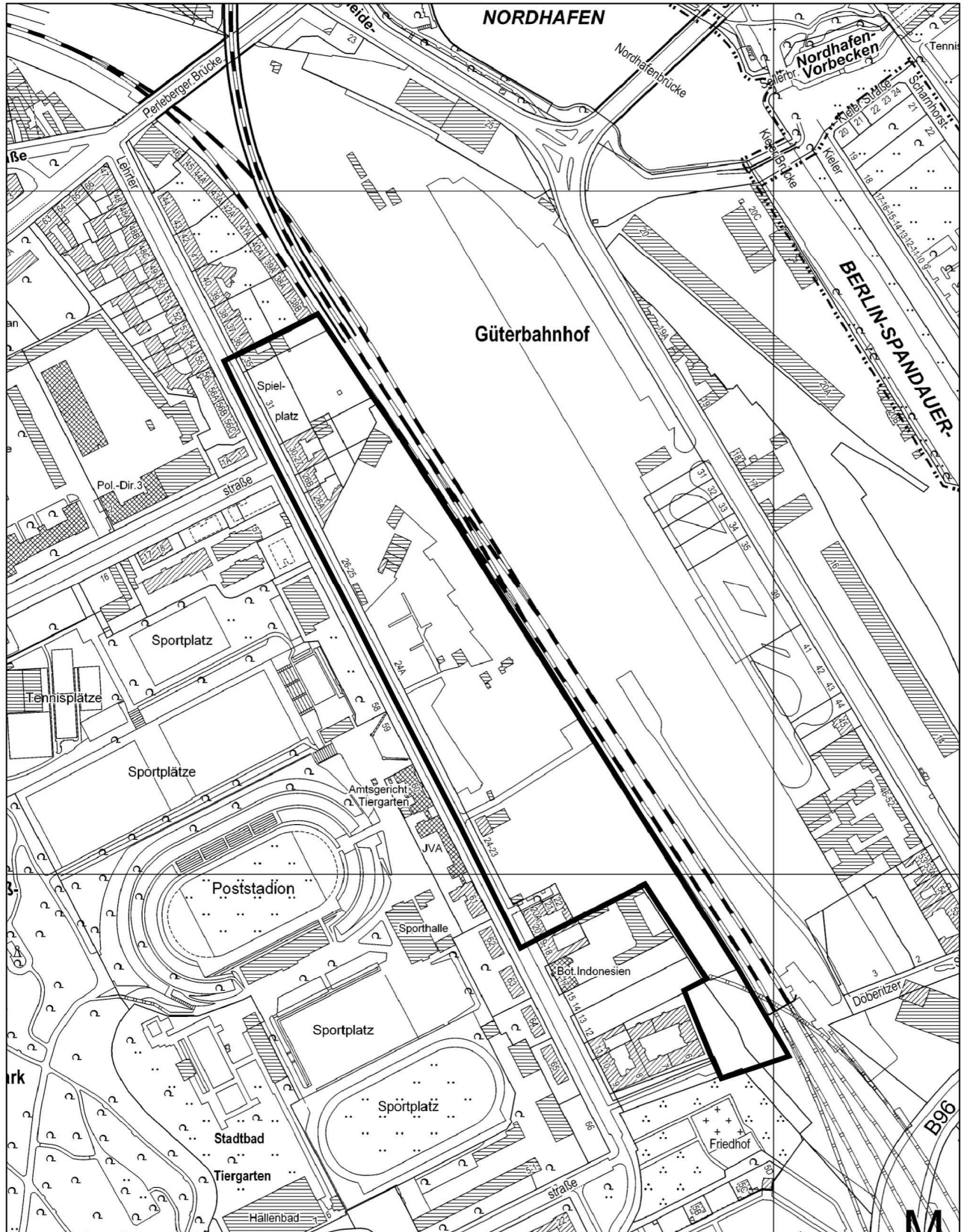
#### **2. Plangebiet**

##### **2.1 Lagebeschreibung**

Das ca. 7,6 ha große Plangebiet des Bebauungsplans 1-67 liegt im Bezirk Mitte im Ortsteil Moabit. Der Geltungsbereich wird im Südwesten von der Mitte der Verkehrsfläche der bestehenden Lehrter Straße sowie im weiteren Verlauf von der hinteren Grenze der Grundstücke Lehrter Straße 6-19, im Nordwesten von der nordwestlichen Grenze des Grundstücks Lehrter Straße 35, im Nordosten von der südwestlichen Grenze der in Betrieb befindlichen Bahnanlagen und im Südosten von der gedachten verlängerten südlichen Straßenbegrenzungslinie der Döberitzer Straße sowie im weiteren Verlauf von der nordwestlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Lehrter Straße 18-19 begrenzt.

---

<sup>1</sup> Baunutzungsplan von Berlin vom 28. Dezember 1960, Abl. S. 742)



Karte 1: Übersichtsplan Lage, Abgrenzung und stadträumliche Einbindung des Plangebiets, ohne Maßstab  
(Quelle: K5 RD/DVD 082, Bezirksämter von Berlin und Senatsverwaltung für Stadtentwicklung III)

## **2.2 Bestand, Ausgangssituation**

### **2.2.1 Bestand im Geltungsbereich und angrenzende Umgebung**

Der Bestand im Plangebiet und dessen Umgebung ist als heterogen zu beschreiben. Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs befinden sich neben einer gemischt genutzten gründerzeitlichen Bebauung eine Freifläche mit einem öffentlichen Kinderspielplatz und die „Kulturfabrik“ als alternatives Kultur- und Kunstprojekt mit Konzerten, Theater, Kino, Ausstellungen, Gästehaus, usw. In den von der Lehrter Straße abgerückt liegenden Teilen der Grundstücke befindet sich eine Brachfläche, die teilweise durch Fundamentreste und versiegelte Flächen geprägt ist.

Südöstlich angrenzend befinden sich die Flächen des ehemaligen Bahnbetriebswerks und Güterbahnhofs der Berlin-Lehrter Eisenbahn. Die Flächen sind einerseits durch größere zusammenhängende Brachflächen geprägt, andererseits befinden sich dort gewerbliche Nutzungen (Handel mit historischen Bauelementen, Kohlenhandlung, Fassgroßhandel mit Fasswäsche, Garagenhof), einzelne leerstehende Gebäude sowie eine Kolonie der Eisenbahnlandwirtschaft. Die Flächen sind von der Lehrter Straße durch eine historische Backstein-/Klinkermauer getrennt und im wesentlichen aus dem Straßenraum nicht einsehbar.

An der südöstlichen Grenze des Plangebiets befinden sich an einer von der Lehrter Straße abgehenden privaten Erschließungsstraße weitere gründerzeitliche Gebäude mit ebenfalls gemischter Nutzung.

Der nordwestliche Teil der Lehrter Straße ist auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Straßenseite durch überwiegend gründerzeitliche Bebauung geprägt, während sich auf der Seite des Plangebiets neben gründerzeitlichen Gebäuden eine größere Wohnanlage aus den 1980er Jahren mit einem öffentlich zugänglichen begrünten Innenhof und einer Kindertagesstätte befindet.

Im mittleren Bereich der Lehrter Straße ist die dem Geltungsbereich gegenüberliegende Straßenseite durch eine starke Mischung unterschiedlichster Nutzungen aus verschiedenen Epochen der Stadtentwicklung geprägt. Neben ehemaligen, durch Neubauten ergänzten und heute gewerblich genutzten Kasernenanlagen im Bereich der Kruppstraße befinden sich dort ein Supermarkt (Discounter), Sportanlagen und der Eingangs- bzw. Kassenbereich des denkmalgeschützten Poststadions. Im weiteren Verlauf befinden sich Backstein-/Klinkergebäude des Amtsgerichts Tiergarten und Gebäude des Justizvollzugs sowie mehrgeschossige Wohngebäude aus den 1950er Jahren in offener Bauweise. Im Bereich der Seydlitzstraße werden derzeit eine Teilfläche des Döberitzer Grünzugs hergestellt und Wohngebäude errichtet.

Die südöstliche Seite der Lehrter Straße ist in diesem Bereich durch eine straßenbegleitende gründerzeitliche Bebauung mit Hofstrukturen geprägt, die durch Neubauten in Baulücken ergänzt wurde. Die letzte noch vorhandene Baulücke wird derzeit durch ein Neubauprojekt (Hostel) geschlossen. Im weiteren Verlauf der Lehrter Straße befinden sich auf dieser Seite Kleingärten sowie der Beamtenfriedhof des ehemaligen Zellengefängnisses Lehrter Straße.

### **2.2.2 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr erfolgt derzeit über die Lehrter Straße.

Eine Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr wird durch die in der Lehrter Straße verkehrende Buslinie 123 und die an der Seydlitzstraße endende Bus-

linie 120 hergestellt. Der S- und U-Bahnhof „Hauptbahnhof“ befindet sich in einer Entfernung von 800 – 1.300 m und ist über die genannten Buslinien erreichbar. Eine direkte Anbindung an das Nachtliniennetz ist nicht vorhanden. Somit besteht eine recht gute Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr.

### **2.2.3 Eigentumsverhältnisse**

In öffentlichem Eigentum befinden sich das Grundstück Lehrter Straße 31, das davor liegende Flurstück 202 sowie die Straßenverkehrsflächen der Lehrter Straße.

Die hinter dem Grundstück Lehrter Straße 31 liegenden Flurstücke 161 und 163 befinden sich derzeit noch im Eigentum der Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG, sollen jedoch kurzfristig wieder in das Eigentum des Landes Berlin übertragen werden.

Die Grundstücke Lehrter Straße 20-22, Lehrter Straße 26-30 und Lehrter Straße 35 befinden sich in privatem Eigentum.

Die restlichen Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Vivico Real Estate GmbH, der Deutschen Bahn AG und der DB Netz AG.

### **2.2.4 Technische Infrastruktur / Leitungen**

Die Grundstücke des Geltungsbereichs sind nach derzeitigem Erkenntnisstand durch den Leitungsbestand in der Lehrter Straße vollständig erschlossen.

Die detaillierte Klärung weiterer vorhandener Leitungs- und Kabelbestände sowie die Anforderungen der Leitungsträger an die Planung erfolgt im weiteren Verfahrensverlauf. Die Leitungsträger werden hiermit aufgefordert, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechende Stellungnahmen zu den von ihnen zu vertretenden Belangen abzugeben.

### **2.2.5 Soziale Infrastruktur**

Die zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gebeten, die das Gebiet versorgenden Standorte und Einrichtungen und ihre Auslastung im Zuge des Verfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu benennen.

### **2.2.6 Geologie<sup>2</sup> / Altlasten**

#### **Boden**

Die Fläche des Plangebiets liegt auf anthropogenen Bodengesellschaften. Es handelt sich dabei um die Kategorien „Innenstadt auf Aufschüttungen“, „dichte Innenstadtbauung, im Krieg nicht zerstört, auf Aufschüttung“, „Industrie, auf Aufschüttungs- bzw. Abtragungsfläche“ sowie „Siedlungsfläche auf Talsand, zum Teil auf Aufschüttung“.

Ober- und Unterboden setzen sich aus Mittelsand, Feinsand und mittel-lehmigem Sand zusammen. In Teilgebieten ist mit eckig-kantigen Steinen im Ober- bzw. Unterboden zu rechnen.

---

<sup>2</sup> Umweltatlas Berlin - Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz Berlin, Karten 01.01, 02.05 und 02.07

### **Grundwasser**

Der Grundwasserflurabstand im Geltungsbereich liegt zwischen 2 und 7 Metern. Die Wasserdurchlässigkeit der Böden wird als äußerst hoch und das Filtervermögen als gering eingestuft.

### **Altlasten**

Das Plangebiet (bzw. Teilbereiche des Plangebiets) wurde seit Ende der 1980er Jahre durch eine Reihe von Gutachten und Untersuchungen im Hinblick auf die Altlastensituation untersucht, da sich auf Grund der historischen Nutzungsentwicklung eine Reihe von Anhaltspunkten für Bodenverunreinigungen ergeben haben. Im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin sind alle ehemaligen Bahnflächen und damit große Teile des Plangebiets unter den Katasternummern 831, 10170 und 15027 verzeichnet. Nicht verzeichnet sind der Spielplatz Lehrter Straße 31 (vorderer Grundstücksbereich), sowie die vorderen Teile der Grundstücke Lehrter Straße 26A und 26B sowie 20 bis 22.

Für den Bereich des geplanten „Döberitzer Grünzugs“ entlang der bestehenden Bahnflächen wurden in einem Gutachten der envi sann GmbH<sup>3</sup> mehrere Bereiche benannt, bei denen unter der Annahme einer zukünftigen Nutzung als öffentliche Grünfläche ein oberflächlicher Bodenaustausch erforderlich ist.

Für den nördlichen Teil des Grundstücks Lehrter Straße 23-24 und die Grundstücke Lehrter Straße 24A sowie 25-26 wurden im Jahr 1994 durch einen Gutachter<sup>4</sup> Bodenproben untersucht und Bodenluftmessungen durchgeführt. Dabei wurden großflächige Bodenverunreinigungen durch Quecksilber, Arsen, Blei und polyaromatische Kohlenwasserstoffe festgestellt, die deutlich oberhalb der Richtwerte der Kategorie II der „Berliner Liste“ liegen. Darüber hinaus wurden lokal Verunreinigungen mit Zink, Cadmium, Chrom, MKW, PCB und LHKW gefunden, die teilweise die Richtwerte der „Berliner Liste“ überschreiten. Die Verunreinigungen beschränken sich dabei im wesentlichen auf eine bis zu 3,2 m mächtige Auffüllungsschicht. Für die zum damaligen Zeitpunkt vorhandene gewerbliche Nutzung wurde keine konkrete Gefahr gesehen, allerdings wird in dem Gutachten darauf hingewiesen, dass im Hinblick auf zukünftige empfindlichere Nutzungen eine relevante Gefahr für die menschliche Gesundheit von den Bodenverunreinigungen ausgehen kann.

Für die restlichen Teile des Grundstücks Lehrter Straße 23-24 liegen derzeit keine detaillierteren Untersuchungen vor. Aufgrund der historischen Nutzung als Loksuppen, Wagenreparaturwerkstatt und Wäscherei ist hier ebenfalls mit Bodenverunreinigungen zu rechnen.

## **2.2.7 Ökologie / Freiflächen (Ersteinschätzung des Biotopbestands im Rahmen des Umweltberichts)**

### **Lage, Charakterisierung und Abgrenzung des Untersuchungsgebiets**

Naturräumlich befindet sich das Untersuchungsgebiet im Berliner Urstromtal südwestlich der Barnimhochfläche. Die geologischen Verhältnisse des Urstromtals wurden durch die letzte Eiszeit (Weichsel-Eiszeit) geprägt. Die oberflächennahen Ablagerungen werden durch Talsande gebildet, die teilweise durch holozäne Torf- und Faulschlammbildungen überlagert werden.

---

<sup>3</sup> „Altlastenrecherche Döberitzer Grünzug, envi sann GmbH im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, 2008

<sup>4</sup> KWS Geotechnik GmbH im Auftrag des Bezirksamts Tiergarten von Berlin, 1994

Das Plangebiet liegt östlich des mittleren Abschnitts der Lehrter Straße im Osten der Moabiters Insel zwischen der Lehrter Straße und der Bahntrasse. Es ist gekennzeichnet durch bahnrassenebegleitende und sonstige Brachflächen, einzelne Restgebäude aus vormaliger Nutzung, teilweise kleingewerblichen Gebäude- sowie Freiflächennutzungen und einer auf den ehemaligen Bahngewerbeflächen entstandenen Gartenkolonie.

Als räumliche Abgrenzung für die Darstellung des Biotopbestandes wurde die Grenze des Plangebiets übernommen. Die Einschätzung der funktionalen Zusammenhänge mit der Umgebung (insbesondere Biotopverbund und –vernetzung) erfolgte unter Einbeziehung der Karten des Umweltatlas und durch Besichtigung der an das Plangebiet angrenzenden Flächen und Nutzungen.

### **Untersuchungsmethodik und Bewertungskriterien**

Zur Ersteinschätzung der von der Planung betroffenen Biotopfunktionen wurde am 6. April 2010 eine Biotoptypenkartierung durch flächendeckende Begehung des Plangebiets durchgeführt. Die hier vorliegende Ersteinschätzung soll eine Entscheidung über Art und Umfang der weiteren, im Rahmen des Verfahrens noch durchzuführenden Untersuchungen ermöglichen.

Die Abgrenzungen der Biotoptypen konnten auf der vorhandenen Plangrundlage noch nicht topografisch exakt dargestellt werden. Die Ergebnisse der bisherigen Kartierung sollen deshalb im weiteren Verfahren auf der Grundlage des noch zu erstellenden Vermessungsplans konkretisiert werden. Im Verlauf der Vegetationsperiode sind außerdem die Biotoptypen und Untertypen, deren kennzeichnender Pflanzenbestand zum Zeitpunkt der Kartierung noch nicht vollständig erfasst werden konnte, zu überprüfen und ggf. zu ergänzen oder detaillierter abzugrenzen.

Die Abgrenzung und Zuordnung der Biotoptypen erfolgt nach der aktuellen Biotoptypenliste des Landes Berlin. Die naturschutzfachliche Bewertung wird entsprechend der Berliner Handlungsanleitung<sup>5</sup> nach folgenden Kriterien durchgeführt:

- Hemerobie (Naturnähe als Maß anthropogener Eingriffe und die daraus resultierenden Veränderungen der Vegetation)
- Vorkommen gefährdeter Arten (Pflanzen und Tiere)
- Vielfalt von Pflanzen- und Tierarten

Nach diesen Kriterien wird der Grundwert eines Biototyps beurteilt. Die Bewertung der Bedeutung der Biotoptypen für den Artenschutz wird mit zwei weiteren Kriterien ergänzt, um eine Bewertung des Risikos, das mit einer Wiederherstellung zerstörter Biotope verbunden ist, zu berücksichtigen:

- Dauer der Wiederherstellung der Lebensgemeinschaft des Biototyps
- Wiederherstellbarkeit der abiotischen Standortbedingungen

Zusätzlich ist der lageabhängige Wert eines Einzelbiotops – der Biotopverbund - zu berücksichtigen.

Die jeweiligen Biotoptypen werden zunächst einer fünfstufigen Wertskala zugeordnet, wobei der jeweils höchste Wert eines Einzelkriteriums den Gesamtwert bestimmt. Diese Wertestufung ist vorläufig. In Abhängigkeit von späteren Ergebnissen, insbesondere bei Nachweis besonderer faunistischer Bedeutung, kann sich die Einstufung für bestimmte Biotope erhöhen.

---

5 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin, Fassung Dez. 2005

## Darstellung des Bestandes

Im Plangebiet wurden folgende Biotoptypen kartiert (vgl. Biotoptypenkarte S. 32):

<b>Biotopecode</b>	<b>Kürzel</b>	<b>Gruppe, Biotoptyp</b>	<b>Wertstufe</b>
<b>03</b>	<b>R</b>	<b>Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren,</b>	
03110	RRS	vegetationsfreie und –arme Sandflächen	gering
03240	RSB	zwei- und mehrjährige ruderale Stauden und Distelfluren (Möhren-Steinkleefluren, xerotherme Distelfluren, Solidago canadensis-Bestände auf ruderalen Standorte)	mittel
03249	RSBXG	sonstige ruderale Staudenfluren mit Gehölzaufwuchs (Gehölzdeckung 10-30 %, auf teilversiegeltem Boden)	mittel
<b>07</b>	<b>B</b>	<b>Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und mehrschichtige Gehölzbestände auf sekundären Standorten</b>	
0714151	BRADA	Allee, mehr oder weniger geschlossen, ältere Bestände (älter 10 Jahre, überwiegend älter)	hoch
07152	BEA	Solitärbäume, sonstige Einzelbäume	mittel - hoch
073112	BMHJ	mehrschichtige Gehölzbestände aus überwiegend heimischen Arten, jung (> 80 Jahre)	mittel
<b>10</b>	<b>P</b>	<b>Grün- und Freiflächen</b>	
10152	PKA	Alte Kleingärten (> 30 Jahre)	mittel
10201	PDU	Spielplatz, weitgehend ohne Bäume (ges. Bewertung eines älteren Einzelbaums)	gering
1027x1	PHxO	gärtnerisch gestaltete Freiflächen (unterschiedlicher Gestaltung, außer Rasen- und Baumbestandsflächen)	gering
<b>12</b>	<b>O</b>	<b>Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen</b>	
12222	OSBH	halboffene Blockbebauung	sehr gering
122223	OSBHR	Innenhöfe (der halboffenen Blockbebauung), z. T. begrünt, z. T. mit Spontanvegetation	gering
12260	OSR	Einzelhausbebauung	sehr gering
12312	OGGV	Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb), mit geringem Grünflächenanteil	sehr gering - gering
1261221	OVSBOB	Straße mit Asphaltdecke (einschl. Gehweg), ohne bewachsenen Mittelstreifen, mit regelmäßigem Baumbestand (s. Allee mit gesonderter Bewertung)	sehr gering
12831	OKSR	Ruinen	sehr gering
12835	OKSM	Alte Mauern mit zerfallendem Mörtel, einseitig mit Klettergehölzen bewachsen	mittel
12830	OKS	sonstige Bauwerke	sehr gering

## Geschützte Teile von Natur und Landschaft

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG<sup>6</sup> sind im Plangebiet nicht vorhanden. Geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 29 BNatSchG sind die unter die Bestimmungen der Berliner Baumschutzverordnung<sup>7</sup> fallenden Bäume. Alle Laubbäume, die Nadelgehölzart Waldkiefer und die Obstbaumarten Walnuss und Baumhasel mit einem Stammumfang ab 80 cm, gemessen in einer Höhe über 1,30 m über dem Erdboden, sind geschützt. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn mindestens einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist.

## Erläuterungen zum Baumbestand

Der planungsrelevante Baumbestand wurde in einem gesonderten Gutachten<sup>8</sup> erfasst und in die Biotoptypenkarte übertragen. Auf den Grundstücken Lehrter Straße 23-26 kommen folgende Baumarten vor:

- Ahorn (*Acer campestre*, *Acer negundo*, *Acer platanoides*)
- Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*)
- Götterbaum (*Ailanthus altissima*)
- Birke (*Betula pendula*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Walnuss (*Juglans regia*)
- Kiefer (*Pinus*-Arten)
- Pappel (*Populus nigra 'Italica'*)
- Eiche (*Quercus robur*)
- Weide (*Salix*-Arten)
- Linde (*Tilia cordata*)

Als wertvoll und grundsätzlich erhaltenswert wurden in o. g. Gutachten insgesamt 18 Bäume eingestuft. Bei einem Abriss von Bausubstanz können aufgrund ihres Standorts drei von diesen Bäumen nicht erhalten werden. Als planungsrelevant und erhaltenswert wurden aufgrund ihres Zustandes und ihres Standortes folgende 15 Bäume eingestuft:

- 1 Kiefer (StU ca. 120 cm)
- 6 Säulenpappeln (StU 112 cm, 284 cm, <280 cm, 200 cm, 180 cm, 210 cm, 200 cm, davon 1 Baum mit leichten Stammschäden, der an einer Stützmauer steht)
- 2 Walnussbäume (StU 1x110, 1x?)
- 3 Feld-Ahorne (3-stämmig StU 70-90 cm, StU 120 cm, StU 106 cm)
- 1 Eschen-Ahorn (StU ?)
- 1 Stiel-Eiche (225 cm)
- 1 Rosskastanie (StU 250 cm)

In der Biotoptypenkartierung werden zusätzlich 4 ältere Platanen auf dem Grundstück Lehrter Straße 20-22 als planungsrelevante Bäume dargestellt.

---

<sup>6</sup> Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542). Das Gesetz ist am 1.3.2010 in Kraft getreten. Mit Inkrafttreten des neuen BNatSchG wird bestehendes Landesnaturschutzrecht nach Art. 72 Abs. 1 GG oder Art. 31 GG nichtig, soweit das Bundesrecht abschließend regelt. Die Umstellung des Berliner Naturschutzgesetzes auf die veränderten verfassungsrechtlichen und bundesgesetzlichen Rahmenbedingungen ist zeitnah vorgesehen.

<sup>7</sup> Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung – BaumSchVO) vom 04.01.1982 (GVBl. S 250), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.10.2007 (GVBl. S. 558)

<sup>8</sup> Gast D./Leyser, Th. (im Auftrag von Vivico Real Estate GmbH): Projekt: BP.018.99 Standort Lehrter Straße 23-26. Erfassung und Bewertung des planungsrelevanten Baumbestandes. 7. Juli 2009

## **Biotopverbund**

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets und der Zerschneidung durch Verkehrsanlagen und Bebauung ist der Biotopverbund stark eingeschränkt.

Nördlich des Plangebiets verengt sich der Vegetationsstreifen zwischen Bahntrasse und Neubau-Wohnbebauung auf einen äußerst schmalen, stark verschatteten und stark beeinträchtigten Streifen, der sich erst an der Perleberger Brücke wieder aufweitet. Die südlich an das Gebiet angrenzenden Ruderalflächen über dem Bahntunnel bis zur Minna-Cauer-Straße noch stark von den Bautätigkeiten der vergangenen Jahre geprägt und sehr strukturarm.

Westlich bildet die Lehrter Straße eine Barriere für die meisten Tier- und Pflanzenarten. Die Alleebäume fungieren jedoch als Trittstein und Vernetzungsbiotop für diverse Vogelarten und Insekten.

Lediglich am südwestlichen Rand des Plangebiets grenzen strukturreichere Grünflächen mit Kleingärten und Parkbaumbestand (Friedhof) an. Durch die Weiterführung des Döberitzer Grünzugs soll die Verbindung zwischen Lehrter Straße und Heidestraße hergestellt werden.

## **Einschätzung der faunistischen und artenschutzrechtlichen Bedeutung**

Das Plangebiet dient Vogelarten, die im Stadtgebiet verbreitet sind, als Lebensraum. Geeignete Habitatstrukturen sind vor allem für Gebüsch- und Baumbrüter vorhanden. Bei der Begehung konnten zahlreiche Spatzen (*Passer domesticus*) beobachtet werden, ebenso die in der Innenstadt verbreiteten Arten Amsel (*Turdus merula*), Kohlmeise (*Parus major*), Elster (*Pica pica*), Ringeltaube (*Columba palumbus*) u. a.. Erhebliche Beeinträchtigungen von Vogelarten mit jährlich wechselnden Brutstätten können weitgehend ausgeschlossen werden, wenn Rodungen außerhalb der Nist-, Brut- und Aufzuchtzeit dieser Vogelarten durchgeführt und im Rahmen der Eingriffsregelung Ausgleichsmöglichkeiten für verloren gehende Habitatstrukturen geschaffen werden.

Die Mauer an der Lehrter Straße weist kleine Hohlräume in bröckelnden Fugen auf, in denen Wespenester festgestellt werden konnten. Eine Besiedlung durch Fledermausarten als Sommerquartier und Wochenstube ist nicht ausgeschlossen. Die Mauer ist von der Seite der Kleingärten überwiegend mit altem Efeu bewachsen, welcher Nistmöglichkeiten für Vogelarten bietet. Die historische Mauer wird voraussichtlich weitgehend erhalten bleiben, so dass hier keine Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten sind. Bei Instandhaltungsarbeiten sind jedoch die geltenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

Gebäudehabitate wurden bei der Begehung nicht festgestellt, können aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden, insbesondere bei den nicht mehr genutzten Restgebäuden und einem frei stehenden Schornstein.

Die vorhandenen Brachflächen sind Standorte für wärmeliebende Insektenarten. Auf den vegetationsfreien und –armen Sandstandorten (RRS) und auf der teilversiegelten Ruderalfläche (RSBXG) im nördlichen Teil des Plangebiets handelt es sich zwar um sehr kurzlebige Biotoptypen, die nur unter günstigen Bedingungen von spezialisierten Pionierarten besiedelt werden können. Hierzu zählen Grab- und Wegwespen, Laufkäfer, Heuschrecken u. a. Wirbellose.

Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) sind trotz der teilweise als geeignet zu bewertenden Ausprägung der Biotopstrukturen im Untersuchungsgebiet sehr unwahrscheinlich, da die Ruderalflächen entlang der Bahntrasse nach den Bautätigkeiten noch in einem sehr jungen Sukzessionsstadium sind und geeignete Biotopverbundstrukturen fehlen. Da die Tierart nur einen kleinen Aktionsradius hat, kann mit hinreichender Sicherheit aus der Lage und vorherigen Nutzung der Flächen geschlossen werden, dass sich im Plangebiet keine Zauneidechsenpopulation ansiedeln konnte.

Für die meisten Säugetierarten mit Ausnahme von Kaninchen und Mäusen kann aufgrund der Lage des Gebiets und der Ausprägung der Biotopstruktur eine besondere Eignung ausgeschlossen werden.

### **2.2.8 Denkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich folgende Anlagen die Bestandteil der Berliner Denkmalliste sind:

- Lehrter Straße 35 (OBJ-Dok-Nr.: 09050403, Fabrik und Lagerhaus, „Wertheim-Haus“)
- Lehrter Straße 27-30 (OBJ-Dok-Nr.: 09050332, Mietshaus und Hofgebäude, Werkstatt- und Wohngebäude der ehemaligen „Berliner Granit- und Marmorwerke“)

Im näheren und weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich weitere Baudenkmale. Im öffentlichen Verzeichnis der Denkmale in Berlin (Denkmalliste Berlin) sind folgende Eintragungen vorhanden:

1. Gesamtanlagen / Ensembles
  - Kruppstraße (OBJ-Dok-Nr.: 09050323, Kasernen des 1. Garde-Feld-Artillerie-Regiments)
  - Lehrter Straße 59 (OBJ-Dok-Nr.: 09050275, Poststadion)
  - Lehrter Straße 5B, 5C, 5D (OBJ-Dok-Nr.: 09050274, ehemaliges Zellengefängnis Moabit und Beamtenwohnhäuser)
  - Lehrter Straße 6-10 (OBJ-Dok-Nr.: 09050389, Miethausgruppe)
2. Baudenkmale
  - Lehrter Straße 48B (OBJ-Dok-Nr.: 09050404, Mietshaus)
3. Gartendenkmale
  - Lehrter Straße 5B, 5C, 5D (OBJ-Dok-Nr.: 09050316, Friedhof)

### **2.3 Planerische Ausgangssituation**

Wesentliche Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 1-67 waren in der Vergangenheit durch die Nutzung als planfestgestellte Bahnfläche belastet und damit der kommunalen Planungshoheit entzogen.

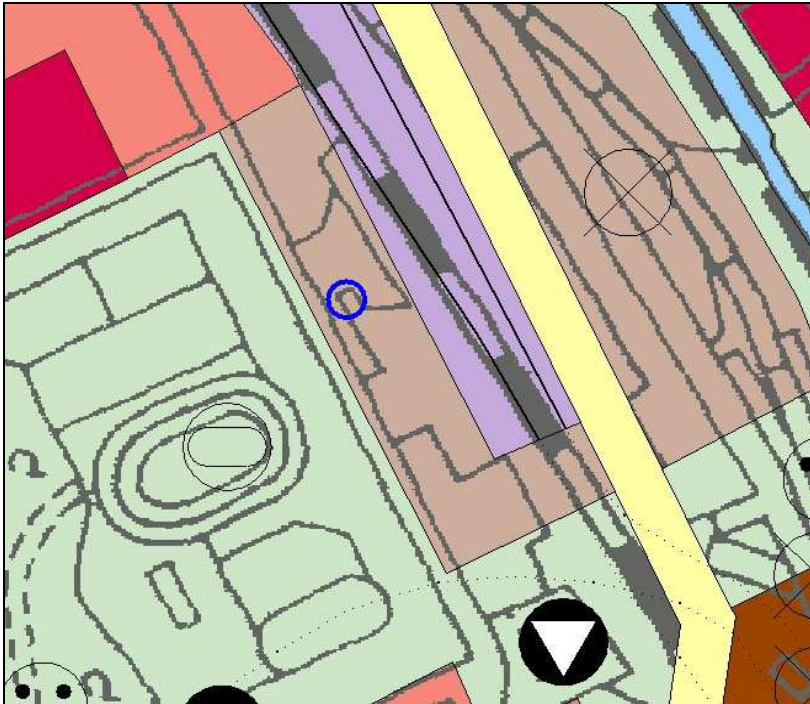
### 2.3.1 Flächennutzungsplan (FNP)/ Raumordnung

Im Flächennutzungsplan (FNP) von Berlin in der Fassung vom 12. November 2009<sup>9</sup> ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-67 wie folgt dargestellt:

nördlicher Teil (nördlich Kruppstraße) – Wohnbaufläche W1 (GFZ über 1,5)

mittlerer Teil – Gemischte Baufläche M2

südlicher Teil (südöstlich Lehrter Straße 9-10) – Grünfläche mit Lagesymbol „Kultur“



Karte 2: FNP Berlin, rechtskräftige Fassung (Ausschnitt, o.M.)

Das Plangebiet befindet sich im Vorranggebiet für Luftreinhaltung.

Die Planungsziele des Bebauungsplans zur Sicherung einer Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe (Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO) sowie einer ergänzenden Grünfläche entsprechen den Entwicklungszielen des Flächennutzungsplans. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat auf die bezirkliche Unterrichtung über die Planungsabsicht mit Schreiben vom 19.01.2010 mitgeteilt, dass die vorgesehene Nutzungsart „Mischgebiet“ aus den Darstellungen des FNP entwickelbar ist und regionalplanerische Festlegungen sowie dringende Gesamtinteressen Berlins nicht berührt sind.

Die Festlegungskarte 1 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg (LEP B-B) stellt den Geltungsbereich als Gestaltungsraum Siedlung dar, in dem eine Siedlungsentwicklung zulässig ist und in dem die Kommunen große Spielräume zur Binnendifferenzierung haben. So ist z.B. die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Nr.2 LEP B-B ohne quantitative Beschränkung möglich.

Nach der Festlegungskarte 2 des LEP B-B liegt das Plangebiet am nördlichen Rand des städtischen Kernbereichs „Gebiet / Umfeld Hauptbahnhof“. Die gemeinsame Landesplanungsabteilung hat im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht mit Schreiben vom 05.01.2010 mitgeteilt, dass ein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung derzeit nicht erkennbar ist.

<sup>9</sup> Amtsblatt für Berlin (S. 2666)

### 2.3.2 Landschaftsprogramm (LaPro 94)

Das aus vier Teilplänen bestehende Landschaftsprogramm (LaPro 94) setzt für den Geltungsbereich vorrangig folgende landschaftsplanerischen Ziele:

Im Teilplan **Biotop- und Artenschutz** ist der gesamte Geltungsbereich als städtisch geprägter Raum in der Kategorie „Innenstadtbereich“ dargestellt. Daraus ergeben sich u.a. folgende Ziele und Maßnahmvorschläge:

- Erhalt von Freiflächen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelungen in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen;
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna (Hof-, Dach- und Wandbegrünung);
- Verwendung standortgerechter Wildpflanzen bei der Grüngestaltung.

Im Teilplan **Naturhaushalt / Umweltschutz** erfolgt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Darstellung als Siedlungsgebiet, wobei der nördliche und der südliche Teil mit dem Schwerpunkt Entsiegelung gekennzeichnet ist. Folgende Anforderungen werden u.a. an dieses Gebiet gestellt:

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung sowie Hof-, Dach- und Wandbegrünung);
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung;
- Berücksichtigung des Boden und Grundwasserschutzes;
- Dezentrale Regenwasserversickerung;
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme.

Darüber hinaus ist der Geltungsbereich als Mischgebiet mit dem Überwachungs- und Sanierungsschwerpunkt „Immissionsschutz“ gekennzeichnet.

Im Teilplan **Erholung und Freiraumnutzung** findet der Geltungsbereich des Plangebiets Berücksichtigung als Grünfläche / Parkanlage mit dem Ziel der Entwicklung und Neuanlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten; Auslagerung störender und beeinträchtigender Nutzungen und Verbesserung der Aufenthaltsqualität.

Im Teilplan **Landschaftsbild** wird der Planbereich als städtisch geprägter Raum der Kategorie „Innenstadtbereich“ ausgewiesen. Als Anforderungen ergeben sich u.a.:

- Erhalt und Entwicklung begrünter Straßenräume; Wiederherstellung von Alleen, Promenaden, Stadtplätzen und Vorgärten,
- Betonung von Block- und Platzrändern durch Baumbepflanzung; Begrünung von Höfen, Wänden und Dächern,
- Betonung landschaftsbildprägender Elemente (Hangkante, historische Elemente, gebietstypische Pflanzenarten) bei der Gestaltung von Freiflächen,
- Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume bei baulicher Verdichtung.

Nordöstlich des Geltungsbereiches verläuft eine historische / vegetationsgeprägte Bahntrasse.

### 2.3.3 Stadtentwicklungsplanung (StEP); Räumliche Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

#### StEP Wohnen

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen) wurde vom Berliner Senat am 10. August 1999 beschlossen. Die dazu erarbeitete Karte stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans 1 – 67 als Teil des prioritären Entwicklungsraums Innenstadt dar. Das Gebiet ist darüber hinaus als prioritärer Raum für die kleinteilige Ergänzung bestehender Stadtgebiete (Bestandsgebiete / Schließung von Baulücken) gekennzeichnet:

#### StEP Gewerbe

Der StEP Gewerbe von 1999 enthält für das Plangebiet keine Darstellungen.

#### StEP Zentren 2020 (StEP Zentren 2)

Der Senat von Berlin hat 2005 den Stadtentwicklungsplan Zentren 2 beschlossen, der die Stärkung und attraktive Gestaltung der städtischen Zentren zum Ziel hat. Der Stadtentwicklungsplan Zentren trifft für das Plangebiet keine Aussagen; das Plangebiet liegt östlich des Stadtteilzentrums Turmstraße.

#### StEP Verkehr - mobil2010 -<sup>10</sup>

Im Stadtentwicklungsplan Verkehr ist die Lehrter Straße in der Karte Straßennetzbestand 2002 als „Ergänzungsstraße – Straße von besonderer Bedeutung“ gekennzeichnet. In der Karte Planung 2015 sind im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung keine übergeordneten Straßen mehr verzeichnet.

#### StEP Ver- und Entsorgung<sup>11)</sup>

Die Teilpläne **Elektroenergieversorgung, Gasversorgung, Wärmeversorgung, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung** und **Regenwasserableitung** treffen für das unmittelbare Plangebiet folgende Aussagen:

- Einzugsbereich Mischkanalisation
- mit Niederdruckgas versorgtes Gebiet
- im Randbereich von mit Fernwärme versorgten Gebieten befindlich.

Leitungsbestand wird im unmittelbaren Plangebiet nicht ausgewiesen, in der angrenzenden Lehrter Straße ist einzelner Leitungsbestand dargestellt.

#### Räumliche Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Das von der Bezirksverordnetenversammlung Mitte am 18. November 2004 beschlossene Nutzungskonzept der Bereichsentwicklungsplanung (BEP) für den Bezirk Mitte stellt für das Plangebiet ein Mischgebiet mit einem hohen Wohnanteil dar. Nördlich der Kruppstraße wird für eine Fläche östlich der Lehrter Straße eine Grünfläche mit dem Symbol „Spielplatz“ dargestellt, an die sich östlich und nördlich ein Mischgebiet anschließen, wobei das nördlich Mischgebiet zusätzlich ein Symbol „Kultur“ aufweist. Entlang der bestehenden Bahnanlage zum Hauptbahnhof wird ein Grünzug dargestellt, der im Süden des Plangebiets eine Verbindung in Richtung Heidestraße und Spandauer Schifffahrtskanal aufweist.

<sup>10</sup> mobil2010 - Stadtentwicklungsplan Verkehr Berlin, Hrsg.: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin, Juli 2003

<sup>11</sup> Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung, Hrsg.: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, Berlin 1998

### **2.3.4 Andere / angrenzende / umgebende Bebauungspläne**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-67 beinhaltet Flächen, die bereits Teil der Geltungsbereiche anderer Bebauungsplanverfahren sind. Diese Bebauungspläne (II-177, II-178 und II-179), deren Planungsziele aus den 90er Jahren als überholt gelten müssen, sollen nicht weiter verfolgt werden und wurden parallel zum Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans 1-67 eingestellt und ihre Aufstellungsbeschlüsse aufgehoben.

Das Planverfahren für den Bebauungsplan II-138 wird um die in seinem Geltungsbereich liegenden Teilflächen des Hamburg-Lehrter-Güterbahnhofs und die Grundstücke Lehrter Straße 20-22 reduziert und für die in seinem Geltungsbereich verbleibenden Grundstücke fortgeführt.

An den südlichen Teil des Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-67 grenzt westlich der im Verfahren befindliche Bebauungsplan 1-48 für den Bereich Poststadion an. Für diesen Bebauungsplan wurde im November 2007 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Südlich des Geltungsbereichs schließt sich der rechtskräftige Bebauungsplan II-201b an, der an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 1-67 angrenzend Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Private Dauerkleingärten“ und „Öffentliche Parkanlage“ festsetzt.

### **2.3.5 Planwerk Innenstadt**

Das am 18. Mai 1999 durch den Berliner Senat als städtebauliches Leitbild beschlossene Planwerk Innenstadt (Karte 2008) stellt im Bereich des Plangebiets eine bestehende Planung mit einer doppelreihigen Bebauung mit aufgelockerter Struktur entlang der Lehrter Straße dar. In den hinteren Grundstücksbereichen ist eine Park/Grünanlage mit einer Verbindung an die Lehrter Straße etwa in der Mitte des Plangebiets dargestellt.

### **2.3.6 Gebiete mit Quartiersmanagement / Fördergebiete Stadtumbau West**

Die im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke Lehrter Straße 26a – 35 sind Bestandteil des Quartiersmanagementgebiets „Moabit-Ost“.

Das gesamte Plangebiet ist Teil des Fördergebiets Stadtumbau West „Tiergarten-Nordring / Heidestraße“.

### **2.3.7 Fachplan Grün- und Freiflächen**

Der am 18.06.2009 von der Bezirksverordnetenversammlung Mitte beschlossene Fachplan Grün- und Freiflächen des Bezirks Mitte von Berlin beinhaltet für das Plangebiet folgende Darstellungen:

- Lehrter Straße 31: Spielplatz (Bestand);
- Lehrter Straße 23-24 und 24a (jeweils Teile der Grundstücke): Kleingartenanlage (Bestand);
- Entlang der bestehenden, in Betrieb befindlichen Bahnanlage: bezirkliche Grünverbindung (geplant);
- Südlicher Teil des Geltungsbereichs: öffentliche Grünfläche (geplant).

Bei der als Bestand dargestellten Kleingartenanlage handelt es sich nicht um Kleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes, sondern um Flächen der Eisenbahn-Landwirtschaft.

### 2.3.8 Städtebauliches Konzept

Mit der städtebaulichen Entwicklung des seit dem 19. Jahrhundert als Eisenbahnfläche dienenden Geländes zwischen dem Mittelabschnitt der Lehrter Straße und der neu gebauten Bahntrasse soll das Ziel verfolgt werden, die Quartiere im Norden und im Süden der Lehrter Straße durch ein „neues Stück Berlin“ zu ergänzen und zu verbinden. Angestrebt wird die Entwicklung eines lebendigen und urbanen Quartiers mit einer Mischung aus vor allem Wohn- sowie Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen, das in ein Freiraumsystem mit einem bahnbegleitenden Grünzug sowie grünen Wegeverbindungen eingebettet und mittels einer Brücke an das Gebiet Heidestraße angebunden werden soll. Für den nördlichen Teil des Plangebiets wird eine Freiraumentwicklung angestrebt, die die Erweiterung des vorhandenen Spielplatzes und die Fortführung des bahnbegleitenden Grünzugs beinhaltet. Im Süden des Plangebiets soll der Grünzug an den Döberitzer Grünzug angeschlossen werden.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 1 - 67 basieren auf den städtebaulichen Zielstellungen und auf einem städtebaulichen Konzept, das im Rahmen eines kooperativen und konkurrierenden Gutachterverfahrens Ende 2009 ausgewählt und in der Folge auf Grundlage der Empfehlungen des Auswahlgremiums weiter entwickelt wurde.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Baustruktur vor, die sich in „Schichten“ parallel zur Lehrter Straße entwickelt. Dabei wird der Straßenraum der Lehrter Straße abweichend von den in der Nachbarschaft teilweise vorzufindenden gründerzeitlichen Blockstrukturen nicht durch eine Randbebauung gefasst, sondern das Grundstück bleibt unter teilweiser Erhaltung der historischen Backstein-/ Klinkermauer des Güterbahnhofs als „Enklave“ erkennbar. Die Entwurfsverfasser<sup>12</sup> sehen eine zur Bahn hin ansteigende und von Querungen unterbrochene Bebauung vor, aus denen sich ein System aus verschiedenartigen zwischen den Baustrukturen befindlichen Freiräumen von Stadtgärten, Quartiersgärten und Erschließungsräumen ergibt. Im zentralen Bereich des Grundstücks ist – gegenüber dem Eingangsbereich zum Poststadion – eine platzartige Aufweitung der Bebauung zu einem begrünten Quartiersplatz geplant. Das Konzept strebt durch eine Variation der Anschlüsse an die bestehende Bebauung und die differenzierte Gliederung der Flächen eine harmonische Einbindung in die bestehenden Baustrukturen an.

Das Konzept sieht eine Nutzungsmischung innerhalb des Gebiets vor. Dabei soll sich ein gewerblicher Schwerpunkt insbesondere im Nordosten des Gebiets entwickeln. Im Bereich des Quartiersplatzes und der anschließenden Verbindung zum Grünzug sollen schwerpunktmäßig Nutzungen mit höherem Öffentlichkeitswert, wie z.B. Läden und gastronomische Betriebe angesiedelt werden. Die oberen Geschosse der Gebäude in diesem Bereich sowie die restlichen Flächen des Grundstücks sollen im wesentlichen dem Wohnen dienen.

### 2.3.9 Erschließungskonzept

Das Plangebiet ist grundsätzlich über die Lehrter Straße erschlossen. Für die Grundstücke Lehrter Straße 20 bis 22 ist darüber hinaus ein privater Erschließungsstich vorhanden.

Das Erschließungskonzept sieht für die Bestandsbereiche des Geltungsbereichs keine Änderungen der bisherigen Grundstückserschließung vor.

Für die neu zu bebauenden Flächen ist vorgesehen die Binnenerschließung über ein privates Erschließungssystem zu sichern. Hierzu sind insgesamt vier Anschlüsse an die Lehrter Straße geplant, die den Verkehr der Neubauf Flächen über zwei ringförmige Erschließungen verteilen.

<sup>12</sup>

carpaneto.schöningh architekten | FAT KOEHL Architekten | sinai. Faust. Schroll. Schwarz

Zur Sicherung weiterer öffentlicher Zugänge zur geplanten Parkanlage entlang der Bahnflächen sind neben einem geplanten Zugang über den Spielplatz an der Lehrter Straße 31 und einer Anbindung über die Döberitzer Straße zwei Fuß- und Radwege in der Mitte und im Süden des Plangebiets vorgesehen.

### **2.3.10 Verkehrsgutachten**

Für den Bebauungsplan wird im weiteren Verfahren ein Verkehrsgutachten erarbeitet. Es soll die verkehrlichen Auswirkungen auf das angrenzende Straßennetz untersuchen und Hinweise für gegebenenfalls erforderliche Festsetzungen im Bebauungsplan geben.

### **2.3.11 Schallgutachten**

Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird für den Bebauungsplan ein Schallgutachten erarbeitet. Es soll den auf das Plangebiet einwirkenden Straßen- und Schienenverkehrslärm untersuchen und geeignete Maßnahmen zur Bewältigung von entstehenden Konflikten als Grundlage für Festsetzungen des Bebauungsplans vorschlagen.

Aus schalltechnischen Untersuchungen für das Quartier an der Heidestraße ist bereits jetzt ersichtlich, dass das Plangebiet in Teilen durch von den Bahnanlagen ausgehenden Schall belastet ist (Tagwerte zwischen 53 und 67 dB(A), Nachtwerte zwischen 45 und 61 dB(A)).

### **2.3.12 Planungsalternative**

Eine alternative Planung liegt in Form weiterer städtebaulicher Konzepte vor, die im Rahmen des Gutachterverfahrens im Jahr 2009 erarbeitet wurden.

Das ausgewählte, den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans zu Grunde liegende Konzept wurde im Rahmen des Gutachterverfahrens als am besten geeignet ausgewählt. Das Auswahlgremium hebt die „klare städtebauliche Struktur“ hervor, „die durch die vorgesehene Ausrichtung und Anordnung der Baufelder und –körper eine modulare und phasenbezogene Entwicklung und Vermarktung des Gebietes ermöglicht.“ Darüber hinaus werden die Integration der Grünverbindung in das Konzept und die Platzbildung gegenüber dem Poststadion positiv hervorgehoben. Ebenfalls gelobt wird „die entwurfsimmanente Flexibilität der Nutzungszuordnungen der ostseitigen Bebauungen im Hinblick auf das Lärmschutzproblem“.

## **II. Planinhalt**

### **1. Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Wesentliche Teile des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans waren auf Grund der planungsrechtlichen Widmung als Eisenbahnflächen bislang der Planungshoheit des Bezirks Mitte entzogen, obwohl sie bereits seit Jahrzehnten nicht mehr als Betriebsflächen genutzt wurden. Mit dem Bau des Hauptbahnhofs und der damit verbundenen Neuordnung der Bahnflächen wurde deutlich, dass die Flächen auch zukünftig nicht mehr für den Bahnbetrieb benötigt werden und einer städtebaulich angemessenen Entwicklung zugeführt werden können.

Dabei standen die Flächen durch die veränderten Rahmenbedingungen im Umfeld (Hauptbahnhof und Umgebung, geplantes Stadtquartier an der Heidestraße) unter einem hohen Entwicklungsdruck, der eine grundsätzliche Auseinandersetzung mit den Entwicklungszielen an der Lehrter Straße erforderte. Zu diesem Zweck wurde auf der Grundlage eines Beschlusses der BVV Mitte vom Dezember 2008 im Februar 2009 eine „Zukunftswerkstatt Lehrter Straße / Kruppstraße“ in Leben gerufen, „um mit den Bürgerinnen und Bürgern über die Entwicklungskonzepte und Planungsprozesse in einen Dialog einzutreten“. Ziel sollte eine „nachhaltige Bürgerbeteiligung und die Sicherung des Wohnanteils in der Lehrter Straße“ sein.

Im Rahmen dieser Zukunftswerkstatt wurde für die Entwicklung des Mittelabschnitts der Lehrter Straße auf Grundlage einer Vereinbarung zwischen der Vivico als Eigentümerin einer Fläche von ca. 5,3 ha innerhalb des Plangebiets und dem Bezirksamt Mitte von Berlin ein kooperatives und konkurrierendes Gutachterverfahren durchgeführt.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf soll die Ergebnisse dieses Gutachterverfahrens sowie die bestehenden Nutzungen auf angrenzenden Grundstücken planungsrechtlich sichern und auf Grund der Verzahnung eventuell entstehende Konflikte bewältigen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans 1 - 67 ist erforderlich, da die Nutzungs- und Entwicklungsziele für das Plangebiet auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts nicht realisierbar sind und zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gebiets die Durchführung eines verbindlichen Bauleitplanverfahrens erforderlich ist.

### **2. Intention des Plans**

Mit dem Bebauungsplan 1 – 67 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts zur Entwicklung eines Mischgebiets auf bislang städtebaulich ungeordneten Flächen mit geringer Nutzungsintensität geschaffen werden.

Darüber hinaus ist auf einer bislang der Planungshoheit des Bezirks entzogenen ehemals planfestgestellten Bahnfläche die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unerlässlich.

### **3. Umweltbericht**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen im Regelverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, bei der die durch den Bebauungsplan hervorgerufenen Wirkungen hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen untersucht und bewertet werden. Die Umweltprüfung wird im weiteren Verfahren durchgeführt und gemäß § 2a BauGB als Umweltbericht Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan werden.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit der Durchführung dieses Verfahrensschritts ausdrücklich aufgefordert, Äußerungen zu dem aus ihrer fachbezogenen Sicht erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzugeben.

Für den geplanten Umweltbericht sind die folgenden Arbeitsschritte geplant:

- Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Festsetzungen;
- Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele bei der Aufstellung berücksichtigt wurden;
- Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes inkl. vegetationskundlicher Bewertung und Erkundung ggf. vorhandener geschützter Pflanzen und Tiere;
- Nennung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden;
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung;
- Prüfung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter;
- Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind;
- Beschreibung der Methodik, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde, Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind;
- geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt;
- allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben.

Die Träger öffentlicher Belange sind zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

### **3.1 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen hinsichtlich ihrer zulässigen Grundfläche dem in der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) genannten Vorhaben unter Nr. 18.8 in Verbindung mit Nr. 18.7.2. Danach ist für den Bauleitplan eine Vorprüfung gemäß Anlage 2 des UVPG („Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls“) erforderlich, die gemäß § 17 UVPG im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt wird.

Nach Anlage 1 Nr. 2.1 des Gesetzes über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Berlin (Berliner Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - UVPG-Bln) besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, da ein Bauleitplanverfahren durchgeführt wird.

## 4. Wesentlicher Planinhalt

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs 1-67 sollen die Planungsziele des Bezirks Mitte zur Entwicklung eines gemischt genutzten Gebiets auf Basis der Ergebnisse des in einem Gutachterverfahren erarbeiteten und zwischenzeitlich weiter entwickelten städtebaulich-hochbaulichen Konzepts umsetzen und gleichzeitig die bestehenden, den Entwicklungszielen entsprechenden vorhandenen Nutzungen im Plangebiet sichern.

Es sollen ein gegliedertes Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO und öffentliche Grünflächen sowie Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden. Darüber hinaus sollen Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen, zulässigen Grund- und Geschossflächen, der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und Geh-, Fahr- und Leitungsrechten getroffen werden.

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### 4.1.1 Art der baulichen Nutzung

##### Mischgebiet

Die Art der baulichen Nutzung soll mit Mischgebiet gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung festgesetzt werden.

Das geplante Mischgebiet soll dabei entsprechend den Planungs- und Entwicklungszielen und basierend auf den für Teilflächen existierenden Restriktionen für die unterschiedlichen Teilbereiche des Plangebiets gegliedert werden.

Für den großen Teilbereich der Neuordnungsfläche sieht das städtebauliche Konzept vor, im Nordosten des Grundstücks im Bereich der von den Schallemissionen der Bahnanlage am stärksten belasteten Flächen einen gewerblich orientierten Schwerpunkt zu entwickeln, während entlang der Lehrter Straße und im Südwesten des Grundstücks ein großer Anteil an Wohnnutzungen angestrebt wird.

Im gesamten Mischgebiet sollen die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Nutzungen Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen werden.

Gartenbaubetriebe entsprechen mit ihrer extensiven Nutzung und großen Freiflächen- bzw. Lageranteilen nicht den Nutzungs- und Entwicklungszielen für das Plangebiet.

Tankstellen entsprechen auf Grund ihres baulichen Charakters (eingeschossig) und ihrer eher extensiven Flächennutzung ebenfalls nicht den Nutzungs- und Entwicklungszielen für das Plangebiet. Darüber hinaus ziehen sie zusätzlichen Verkehr an, der dem Schutzbedürfnis der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung vor vermeidbarem Verkehr entlang der Lehrter Straße widerspricht. In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich mehrere Tankstellen (z.B. Rathenower Straße, Ellen-Epstein-Straße), so dass das Plangebiet als ausreichend mit Tankstellen versorgt anzusehen ist. Ein Entstehen von Versorgungsengpässen im Mischgebiet ist nicht zu befürchten.

Zum Schutz der empfindlichen Wohnnutzung soll in den am stärksten durch Emissionen der angrenzenden Bahnanlage belasteten Bereiche (Teilgebiet MI-1) Wohngebäude bzw. Wohnungen nicht zulässig sein.

In den bestandsgeprägten Bereichen des Plangebiets wird auf eine Nutzungsgliederung verzichtet. Die Teilgebiete sind bereits heute als gemischt genutzte Gebiete einzustufen, so dass eine Einschränkung des Nutzungskatalogs der Baunutzungsverordnung gegebenenfalls bereits bestehendes Baurecht einschränken würde. Dies entspricht nicht den Planungs- und Entwicklungszielen für diese Gebietsteile.

In den Teilgebieten, in denen Wohngebäude grundsätzlich zulässig sein sollen (Teilgebiet MI-2), sollen zum Schutz der Wohnnutzung Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung, also nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten, ausgeschlossen werden. Dies soll auch für die gemäß § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise auch außerhalb der gewerblich geprägten Bereiche zulässigen nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten gelten, die daher in den Teilgebieten MI-1 bis MI-2 nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden sollen. Das Teilgebiet MI-3 soll dagegen davon ausgenommen sein, um die bereits vorhandenen Nutzungsstrukturen der Kulturfabrik nicht zu beeinträchtigen.

In der Gesamtbetrachtung über alle Teilbereiche des Mischgebiets ist sichergestellt, dass der Charakter eines Mischgebiets insgesamt gewahrt bleibt, da der Ausschluss einzelner Nutzungen jeweils nur in Teilbereichen erfolgt.

### **Öffentliche Grünflächen**

Die Flächen des geplanten Grünzugs entlang der bestehenden Bahntrasse sollen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt werden. Hiermit sollen die bestehenden und geplanten öffentlichen Grünflächen nördlich des Hauptbahnhofs (Geschichtspark, Döberitzer Grünzug, Parkanlage, Kleingärten) nach Norden fortgesetzt werden und gleichzeitig Ausgleichsmaßnahmen für den Bau der Bahnanlagen bzw. des Hauptbahnhofs umgesetzt werden.

Der bestehende Spielplatz auf dem Grundstück Lehrter Straße 31 soll mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ gesichert werden. Eine genaue Abgrenzung der Fläche zur geplanten Parkanlage sowie zum Grundstück Lehrter Straße 35 soll im weiteren Verfahren mit der Konkretisierung der Planungsziele für diesen Grundstücksbereich erfolgen.

### **Öffentliche Verkehrsflächen**

Den verkehrlichen Belangen wird durch die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen Rechnung getragen. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Lehrter Straße. Diese wird bis zur Straßenmitte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien entsprechend ihrer Widmung und ihres vorhandenen Ausbauszustands festgesetzt und gesichert. Die Flächen befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

Die Einteilung der Verkehrsflächen sowie der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der bauleitplanerischen Festsetzung sondern obliegt dem zuständigen Fachamt.

## **4.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung soll in den Neuordnungsbereichen durch die Festsetzung der zulässigen Grund- und Geschossfläche sowie der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse bestimmt werden. In den bestandsgeprägten Bereichen soll es durch die Kombination einer reinen Baukörperausweisung und der verbindlichen Regelung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse gesichert werden. Die reine Baukörperausweisung legt zum einen die überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 BauNVO fest und zum anderen wird hiermit die zulässige Grundfläche gemäß § 16 BauNVO zeichnerisch bestimmt. Die Festsetzung einer zulässigen Grundflächenzahl ist daher in diesen Bereichen nicht mehr notwendig.

Die in den Neuordnungsbereichen geplanten Grundflächen entsprechen einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 und liegen damit unterhalb der zulässigen Obergrenze aus § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung für Mischgebiete von 0,6. Zur Sicherung der erforderli-

chen privaten inneren Erschließungswege, Stellplätze, Tiefgaragen und anderen erforderlichen Nebenanlagen soll bestimmt werden, dass das durch die Festsetzung von zulässigen Grundflächen bestimmte Maß durch diese Anlagen und Einrichtungen bis zu einer Grundfläche, die einer Grundflächenzahl von 0,8 entspricht, überschritten werden darf.

In den bestandsgeprägten Teilbereichen des Plangebiets ist das Planungsziel die Sicherung des Bestands. Daher sollen durch eine reine Baukörperausweisung Grundflächen gesichert werden, die einer Grundflächenzahl zwischen 0,45 und 0,55 entsprechen und damit ebenfalls unterhalb der Obergrenze von 0,6 liegen. Zur Sicherung der vorhandenen Nutzungsstrukturen und Hofbereiche soll auch in diesen Teilen des Plangebiets bestimmt werden, dass die sich aus der reinen Baukörperausweisung ergebende Grundfläche durch entsprechende Anlagen bis zu einer Grundfläche, die einer Grundflächenzahl von 0,8 entspricht, überschritten werden darf. Dies kann im Einzelfall dazu führen, dass bestehende Nutzungsrechte auf Basis des Nutzungsrahmens gemäß § 34 BauGB eingeschränkt werden, was im weiteren Verfahren noch vertiefend geprüft wird.

Die in den Neuordnungsbereichen des Plangebiets zulässigen Geschossflächen entsprechen einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0. In den bestandsgeprägten Bereichen ergibt sich durch die Festsetzungen auf Basis der bestehenden Gebäude (Sicherung des Bestands) eine GFZ von 2,0 bis 2,6.

Die geplanten Geschossflächen überschreiten die Obergrenze des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung für Mischgebiete von 1,2 GFZ. Die Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO erfolgt aus besonderen städtebaulichen Gründen:

Die Grundstücke des Plangebiets befinden sich an einem innerstädtischen Standort mit hoher Lagegunst in der näheren Umgebung zentraler Einrichtungen der Bundeshauptstadt und des Hauptbahnhofs. Die geplante Entwicklung eines Mischgebiets entspricht den Zielstellungen des Landes Berlins und des Bundesgesetzgebers, die städtebauliche Entwicklung verstärkt im Innenbereich durchzuführen und dabei sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Dabei kann insbesondere durch eine entsprechende Verdichtung in Bereichen hoher Lagegunst die Funktion der Innenstadt gestärkt werden und für einen großen Personenkreis attraktiv gestaltet werden. Gleichzeitig sind die nördlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Bereiche durch eine Bebauung aus unterschiedlichen Epochen der baulichen Entwicklung Berlins geprägt, deren Gemeinsamkeit jedoch eine hohe Nutzungsintensität der Grundstücke ist. In der zwischen diesen Bereichen befindlichen „Lücke“ soll die städtebauliche Entwicklung der angrenzenden Bereiche fortgeführt und die in der Umgebung vorhandenen Baustrukturen großer Bautiefe zwischen der bestehenden Lehrter Straße und der Bahnanlage aufgenommen werden. Dies ermöglicht einerseits eine Abschottung der Bahnemissionen von empfindlicheren Nutzungen und andererseits die Freihaltung und Entwicklung eines öffentlichen Grünzugs entlang der bestehenden Bahnanlage.

Für das Plangebiet wurde im Rahmen eines Gutachterverfahrens ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das auf Basis der gestellten Rahmenbedingungen eine Lösung abseits städtebaulicher Standardlösungen anbietet. Der Entwurf schafft in der Verteilung von verdichteten Bauflächen und großzügigen Grünbereichen, in Kombination mit den zur Emissionsquelle ansteigenden Gebäudehöhen und der konsequenten Einbindung des Bestands bzw. der stadträumlichen Umgebung eine städtebauliche Sondersituation, für deren Umsetzung eine Überschreitung der Nutzungsobergrenzen erforderlich ist.

Die geplanten Überschreitungen werden durch Umstände ausgeglichen, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden:

- Die konsequente bandartige Ausrichtung der Gebäude in Nordwest- / Südost-Richtung parallel zur Lehrter Straße und die geplante Anlage der Freiflächen als öffentlich und privat nutzbare Räume inkl. privater Gärten erlaubt die ordnungsgemäße Belichtung, Besonnung und Belüftung der geplanten Wohnungen und Arbeitsstätten,
- nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt z.B. durch die Abschirmung von Lärmquellen und die Planung eines neuen Grünzugs auf bisher anders genutztem Gelände werden vermieden,
- das geplante Baugebiet hat über die entlang der Bahnanlage geplante öffentliche Grünfläche unmittelbaren Anschluss an ein vernetztes System bestehender und geplanter öffentlicher Freiflächen, Parkanlagen und Kinderspielplätze,
- die verkehrsgünstige innerstädtische Lage und die bestehende Anbindung an einen Knotenpunkt des öffentlichen Personennahverkehrs (Buslinie, Nähe zum Hauptbahnhof) ermöglichen eine gute und direkte Abwicklung des durch die geplanten Nutzungen entstehenden Verkehrs. Dabei kann auch die geplante Mischung aus Wohnungen und Arbeitsstätten sowie kleinteiligen Versorgungseinrichtungen dazu beitragen, das Verkehrsaufkommen zu verringern, so dass nachteilige Auswirkungen auf den Verkehr nicht zu befürchten sind.

Mit den geplanten Überschreitungen werden auch sonstige öffentliche Belange nach § 17 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht beeinträchtigt, da

- die Entwicklung des Gebiets den übergeordneten Planungszielen des Landes Berlins und den Zielen der Raumordnung entspricht,
- das städtebauliche Konzept die angrenzenden Nutzungen und Strukturen berücksichtigt, aufnimmt und weiterentwickelt sowie
- Planungen oder Festsetzungen nach anderen Rechtsvorschriften durch die Überschreitung der Geschossflächenzahl nicht eingeschränkt werden.

#### **4.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

In den bestandsgeprägten Bereichen des Plangebiets sollen zur Sicherung des vorhandenen Gebäudebestands entsprechend den Planungszielen die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch Baugrenzen bestimmt werden. Die Abgrenzung soll zur Bestandssicherung mittels einer reinen Baukörperausweisung erfolgen.

In den baulich zu entwickelnden Bereichen des Plangebiets soll eine Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen auf Basis des zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzepts zunächst durch Baugrenzen erfolgen, die Baufelder definieren. Im weiteren Verfahren soll im Rahmen einer Konkretisierung der Planungsziele und des städtebaulichen Konzepts die Festsetzung von erweiterten Baukörpern geprüft werden. Gegebenenfalls wird teilbereichsbezogen ein Nachweis zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, u.a. auf der Grundlage von Besonnungs- bzw. Schattendiagrammen zu führen sein.

### **4.3 Immissionsschutz**

Nach Darstellungen des Flächennutzungsplans Berlin und des Landschaftsprogramms Berlin liegt das Plangebiet im Vorranggebiet für die Luftreinhaltung. Innerhalb dieses Gebiets soll zur Reduzierung der Luftbelastung und zur Verbesserung der Lebensbedingungen die Verwendung wenig emittierender Brennstoffe vorgeschrieben werden.

Weitere Festsetzungen zum Immissionsschutz – insbesondere zum Schutz empfindlicher Nutzungen vor den Schallemissionen der Bahnanlage – sollen im weiteren Verfahren auf Basis eines noch zu erstellenden schalltechnischen Gutachtens erfolgen.

### **4.4 Grünordnerische und sonstige Festsetzungen**

Grünordnerische und Festsetzungen zum Ausgleich von durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen sollen im weiteren Verfahren auf Basis des zu erstellenden Umweltberichts mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erfolgen.

#### **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Lehrter Straße. Die Binnenerschließung der Neubauflächen soll, da an dieser Stelle kein öffentliches Erschließungserfordernis besteht, mittels Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Nutzer und Besucher des Mischgebiets und Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger erfolgen. Zur Sicherung weiterer Zugänge zum bahnbegleitenden Grünzug innerhalb des Plangebiets, der über das Grundstück Lehrter Straße 31 innerhalb und über die Döberitzer Straße außerhalb des Plangebiets an öffentliche Flächen angeschlossen ist, sollen insgesamt zwei Bereiche mit Geh- und Fahrrechten für Radfahrer zu Gunsten der Allgemeinheit gesichert werden.

### **III. Auswirkungen des Bebauungsplans**

#### **1. Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse**

Mit der Entwicklung des Plangebiets werden die Voraussetzungen für die Errichtung gewerblich nutzbarer Flächen und Wohnungen an einem innerstädtischen Standort mit hoher Lagegunst geschaffen. Hieraus resultiert auch die Ansiedlung von Arbeitsplätzen.

Die Entwicklung der Flächen wird für den Bereich der Neuordnungsbereiche dazu führen, dass die derzeitigen Nutzungen (gewerbliche Nutzungen und Eisenbahnlandwirtschaft) aufgegeben bzw. verlagert werden müssen. Im weiteren Verfahren soll geprüft werden, inwieweit den derzeitigen Nutzern Ersatzstandorte im Plangebiet angeboten werden können.

Darüber hinaus werden mit der Sicherung von öffentlichen Grünflächen und ihrer Vernetzung mit anderen in angrenzenden Quartieren vorhandenen oder geplanten Grünflächen neue Erholungsflächen geschaffen.

#### **2. Auswirkungen auf die Umwelt**

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden im weiteren Verfahren im Rahmen des Umweltberichts und der u.a. darin enthaltenen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sowie nach Vorliegen der erforderlichen Fachgutachten ermittelt und bewertet. Da die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet derzeit bzw. nach der Freistellung von Bahnbetriebszwecken gemäß den Vorschriften des § 34 BauGB erfolgt, gelten durch diesen Bebauungsplan vorbereitete Eingriffe bis zu einem von Zulässigkeitsrahmen des § 34 BauGB erfassten Umfang gemäß § 1a Abs. 3 BauGB als bereits erfolgt und sind deshalb nicht der Verpflichtung zum Ausgleich unterworfen.

Für die Bestandsbereiche sind auf Basis der Festlegungen des Baunutzungsplans (beschränktes Arbeitsgebiet der Baustufe V/3, zulässige GRZ: 0,5 / BMZ: 7,2 (GFZ: 1,8 / Z: 5, keine Regelungen bezüglich der Anrechnung für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen, zulässige Gesamtversiegelung 100%) und der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans keine zusätzlichen Eingriffe zu erwarten.

In den Neuordnungsbereichen des Plangebiets sind auf Basis des Zulässigkeitsrahmens des § 34 BauGB (zulässige GRZ je nach Teilbereich zwischen 0,3 und 0,6, Überschreitung der zulässigen GRZ durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten bis einem Wert, der einer GRZ von 0,8 entspricht) und der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans voraussichtlich nur geringe Eingriffe zu erwarten.

#### **3. Auswirkungen auf den Verkehr**

Die Auswirkungen der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans auf den Verkehr sollen im weiteren Verfahren durch ein Verkehrsgutachten untersucht werden. Durch die verkehrsgünstige innerstädtische Lage und die bestehende Anbindung an einen Knotenpunkt des öffentlichen Personennahverkehrs (Buslinie, Nähe zum Hauptbahnhof) ist eine gute und direkte Abwicklung des durch die geplanten Nutzungen entstehenden Verkehrs gewährleistet. Dabei kann auch die geplante Mischung aus Wohnungen und Arbeitsstätten sowie kleinteiligen Versorgungseinrichtungen dazu beitragen, das Verkehrsaufkommen zu verringern, so dass nachteilige Auswirkungen auf den Verkehr nicht zu erwarten sind.

#### **4. Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen eine Entwicklung von Wohnnutzungen innerhalb des Plangebiets zu, deren Quantifizierung im weiteren Verfahren auf Basis des weiter entwickelten städtebaulichen Konzepts erfolgen soll. Hieraus ergeben sich zusätzliche Anforderungen an die in der Umgebung vorhandene soziale Infrastruktur, insbesondere in den Bereichen Kinderbetreuung und Schule.

#### **5. Ordnungsmaßnahmen**

Die Festsetzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche ist mit der Eintragung der entsprechenden Baulasten verbunden.

#### **6. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung**

Einnahmen:

- Wird im weiteren Verfahren ermittelt.

Ausgaben:

- Wird im weiteren Verfahren ermittelt.

#### **IV. VERFAHREN**

##### **1. Mitteilung der Planungsabsicht**

Mit Schreiben vom 17.12.2009 teilte das Bezirksamt Mitte der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung die Absicht mit, für die Grundstücke Lehrter Straße 20-31 und 35, die angrenzenden Flurstücke 161, 163 und 202 sowie Teilflächen des Grundstücks Heidestraße 35, 39 und des hier angrenzenden Flurstücks 211 im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit den Bebauungsplan 1-67 aufzustellen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat mit Schreiben vom 19.01.2010 mitgeteilt, dass auf Grundlage der dargelegten Planungsziele gegen die Planungsabsicht keine Bedenken bestehen.

Unter den genannten Voraussetzungen sind dringende Gesamtinteressen Berlins, die eine Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 7 Abs. 1 AGBauGB erfordern würden, nicht berührt.

##### **2. Aufstellungsbeschluss**

Das Bezirksamt Mitte hat in seiner Sitzung am 09.02.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans 1 – 67 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 8 (S. 253) am 26.02.2010 öffentlich bekannt gemacht.

## **B. 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 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. November 2005 (GVBl. S. 692);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) 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);

Berlin, 16.04.2010

Bezirksamt Mitte von Berlin  
Abteilung Stadtentwicklung  
Amt für Planen und Genehmigen  
Fachbereich Stadtplanung

.....  
Kristina Laduch  
Fachbereichsleiterin Stadtplanung

## **C. ANLAGEN**

### **Textliche Festsetzungen**

1. Im Mischgebiet sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Nutzungen Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig.
2. Im Teilgebiet MI-1 des Mischgebiets sind folgende gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
  - Wohngebäude / Wohnungen.
3. Im Teilgebiet MI-2 des Mischgebiets ist folgende gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässige Nutzung nicht zulässig:
  - nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten.
4. Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung sind in den Teilgebieten MI-1 und MI-2 des Mischgebiets nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
5. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundfläche, die einer Grundflächenzahl von 0,8 entspricht, überschritten werden.
6. 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 Schwefeldioxyden, Stickstoffoxyden und Staub, bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs, vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.
7. Die Fläche A ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Mischgebiets und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmens-träger zu belasten.
8. Die Fläche B ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
9. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Weitere Festsetzungen, z.B. zum Immissionsschutz (Schall) oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur- und Landschaft werden nach Vorliegen des Umweltberichts mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanz und der erforderlichen Fachgutachten (z.B. Schallgutachten) ergänzt.

**Biotypenkarte**

