Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin 29.10.2019
Abt. für Bauen, Planen und Facility Management

Bezirksverordnetenversammlung Drucksache Nr.
Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin DS/1140/V

---

Vorlage - zur Kenntnisnahme -

**„Planungsrevision Spreeufer – Zapf-Grundstück“**
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 2-35a VE für das Grundstück Köpenicker Straße 14 (Zapf), im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg**

Wir bitten, zur Kenntnis zu nehmen:

Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 8.5.2019 mit der Drucksache DS/1140/V „Planungsrevision Spreeufer – Zapf-Grundstück“ folgendes Ersuchen an das Bezirksamt gerichtet:

Das Bezirksamt wird aufgefordert:

Das Bezirksamt wird beauftragt zu prüfen, inwiefern der Bebauungsplan 2-35a VE für das Grundstück Köpenicker Straße 13-14 (Zapf) mit welchen Auswirkungen geändert werden kann, dass keiner der Gebäuderiegel näher als 30 Meter an das Spreeufer heranreicht.

Damit sollen vor den Hintergrund des Bürgerentscheids „Spreeufer für alle!“ (DS1521/III) zumindest die 2009 beschlossenen „Planungsleitlinien für das Kreuzberger Spreeufer“ (DS/1354/lll) umgesetzt werden, die als Planungsziel einen 30 Meter breiten unbebauten Bereich entlang der Spree beinhalten.

Die öffentliche Zugänglichkeit der Grün- und Freiflächen am Ufer, insbesondere für die über die 20 Meter hinausgehenden Bereiche, ist vertraglich abzusichern.

A) Hierzu wird berichtet:

Die Auswirkungen wurden geprüft. Der beigefügten **Anlage** ist das vollständige Prüfergebnis zu entnehmen.

Im Folgenden sind die Ergebnisse zusammengefasst:

Ein Abschneiden des Baukörpers ist nicht ohne weiteres möglich und die Forderung stellt einen erheblichen Eingriff in die Gebäudeorganisation und die Erschließung des geplanten Vorhabens dar. Eine Kompensation der reduzierten Geschossfläche durch Aufstockung entlang der Köpenicker Str. widerspricht den Planungsleitlinien und lässt sich städtebaulich nicht begründen.

Aus diesen Gründen wurden die Auswirkungen einer Umplanung für **zwei** Varianten geprüft:

- Beim **Minimalfall** wurden die Auswirkungen für das einfache Abschneiden der Gebäuderiegel bei 30 m betrachtet. Diese Änderung des Vorhabens würde eine völlige Umplanung der Gebäudeorganisation bedeuten.
- Im **Maximalfall** wurden die Auswirkungen unter Beibehalten der Vorhabenplanung und Wegfall der Erschließungseinheiten / Kopfbauten betrachtet. Diese Änderungen würden geringere Umplanungen nach sich ziehen, jedoch auch zu deutlich weniger Geschossfläche und Wohnraum führen.

**Geschossfläche:**

Beide Varianten führen zu einer deutlichen Reduzierung der Geschossfläche. Entsprechend würden weniger Wohnungen sowie weniger mietpreisgebundener Wohnraum entstehen.

**Reduzierung der Geschossfläche (GF):**

| | |
|---|---|
| Vorhaben | 34.000 m² GF |
| Minimalfall | 29.780 m² GF |
| Maximalfall | 26.100 m² GF |

| **Wohnungen:** | | **Mietpreisgebundene Wohnungen:** | |
|---|---|---|---|
| Vorhaben | 236 | Vorhaben | 59 |
| Minimalfall | 192 | Minimalfall | 44 |
| Maximalfall | 159 | Maximalfall | 38 |

**Kitaplätze:** Die Änderungen führen zu einem geringeren Bedarf:

| | |
|---|---|
| Vorhaben | 21 |
| Minimalfall | 17 |
| Maximalfall | 14 |

Die geplanten zwei Verbundpflegestellen (jeweils zehn Plätze) mit den zugeordneten Spielfreiflächen im östlichen Kopfbau fallen weg. Bei einer Umplanung wäre entsprechend nur eine Einrichtung mit zehn Plätzen realisierbar bzw. gerechtfertigt. Sieben bzw. vier Plätze müssten abgelöst und außerhalb des Gebiets geschaffen werden.

**Öffentliche Grünflächen:**

Durch das Vorhaben soll eine **öffentliche Grünfläche** (2.700 m²) inkl. **Spielplatzfläche** (472 m²) am Spreeufer entstehen. Damit wird der Bedarf an wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen durch das Vorhaben in etwa ausgeglichen. Für den aus dem Vorhaben resultierenden Bedarf zahlt die Vorhabenträgerin eine Ablösesumme zur Herstellung der öffentlichen Grünfläche mit Spielplätzen.

Durch die Umplanung würde sich der Bedarf an wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen reduzieren:

| | |
|---|---|
| Minimalfall | 1.911 m² inkl. 383 m² Spielplatzfläche (Reduzierung um 789 m²) |
| Maximalfall | 1.592 m² inkl. 318 m² Spielplatzfläche (Reduzierung um 1.108 m²) |

Entsprechend verringert sich auch die Fläche, die im städtebaulichen Vertrag als öffentliche Grünfläche vereinbart werden kann sowie die durch die Vorhabenträgerin zu zahlende **Ablösesumme** zur Herstellung einer öffentlichen Grünfläche mit Spielplatzflächen

| | |
|---|---|
| im Minimalfall | um 47.570 € |
| im Maximalfall | um 92.910 € |

Für die Herstellung eines 20 m breiten öffentlichen Ufergrünzuges entstehen dem Bezirk entsprechend Mehrkosten. Die **Beschränkung des privaten Eigentums** durch die Widmung einer öffentlichen Grünfläche über den Bedarf des Vorhabens hinaus ist nicht zu begründen. Der Bezirk müsste die Flächen erwerben.

**Änderung des städtebaulichen Konzeptes und Wiederholung von Verfahrensschritten:**
Durch eine Änderung des Vorhabens muss das in sich stimmige städtebauliche Konzept komplett überarbeitet und Lösungen für neue Probleme (z.B. Regenentwässerung) entwickelt werden. Darüber hinaus wird eine Überarbeitung des Bebauungsplans mit Planzeichnung, Begründung, Flächenbilanzen und Erstellung eines neuen Reinplanes, die Prüfung und Anpassung der wesentlichen Fachgutachten, Verkehr, Lärm, konzeptionelle Freianlagenplanung inkl. Machbarkeit der Regenentwässerung erforderlich.
Das Bebauungsplanverfahren 2-35a VE ist weit fortgeschritten. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt. Die Abstände zum Uferbereich der Spree haben sich seit Vorstellung des Vorhabens im Stadtentwicklungsausschuss 2013 nicht geändert. Bei einer Änderung des Vorhabens müssen alle Verfahrensschritte ab der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wiederholt werden und der zum 13.07.2018 unterzeichnete Durchführungsvertrag neu verhandelt und wesentlich geändert werden. Es ist mit einem Zeitverzug von einem bis drei Jahren zu rechnen.

Im Ergebnis kann dem Antrag nicht gefolgt werden. Wir bitten den Beschluss DS/1140/V damit als erledigt zu betrachten.

B). Rechtsgrundlagen:

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

C). Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben: Finanzierung für den Erwerb und die Herstellung der öffentlichen Grünflächen, Zusätzliche Planungskosten, Gutachterkosten. Mögliche Entschädigungsforderungen sind nicht auszuschließen.

b) Personalwirtschaftliche Ausgaben: Bindung des benötigten Personals für zusätzlich weitere ein bis drei Jahre.

Berlin, den 29.10. 2019

Monika Herrmann
Bezirksbürgermeisterin

Florian Schmidt
Bezirksstadtrat

# B-Plan 2-35a VE Köpenicker Str. 14 Prüfung der Auswirkungen - 30 m von der Bebauung freizuhalten

## Verfahrensschritte und Stand des Verfahrens

- Aufstellungsbeschluss des B-Plans 2-35 gemäß § 13a BauGB am 07.08.2012
- Vorstellung des Vorhabens im Stadtentwicklungsausschuss 06.11.2013
- Vorstellung des Vorhabens im Baukollegium 24.02.2014
- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 10.06.2014 bis 07.07.2014
- Teilungsbeschluss und Umstellung auf den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-35a VE 17.06.2014
- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 02.03.2015 bis 07.04.2015
- Unterzeichnung des Durchführungsvertrags 13.07.2018
- Erneute Vorstellung des Vorhabens im Baukollegium 10.09.2018
- Vorstellung des Vorhabens im Stadtentwicklungsausschuss 05.12.2018
- Ablehnung des Antrag der Partei auf Freihaltung der 30 m Linie Stadtentwicklungsausschuss 06.03.2019
- Beschluss zum Prüfauftrag der Auswirkungen 30 m von der Bebauung freizuhalten Stadtentwicklungsausschuss 03.04.2019
- Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit seit 20.05.2019 bis 21.06.2019

- Das Verfahren ist weit fortgeschritten. Die Abstände zum Uferbereich der Spree haben sich seit Vorstellung des Vorhabens im Stadtentwicklungsausschuss 2013 nicht geändert.

## Art des Verfahrens

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan beruht auf dem Vorhaben, das die Bearbeitungstiefe eines Vorentwurfs hat und alle unten genannten Ziele und Rahmenbedingungen erfüllt.

- Kein Angebotsbebauungsplan, sondern beruht auf dem konkreten Vorhaben

## Ziele und Rahmenbedingungen

- Traufhöhe der Gebäude ca. 22 m
- 25 % der Wohnungen förderfähig und mietpreisgebunden
- Versorgung mit 21 Kindertagesstättenplätzen, 20 davon im Gebiet selbst
- 2.700 m² öffentliche Grünfläche inkl. 472 m² Spielplatz

# Auswirkung - 30 m von der Bebauung freizuhalten

## Reduzierung der Geschossfläche (GF)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht eine Geschossfläche von insgesamt 34.900 m²

- Bei einem Abschneiden des Baukörpers entlang der 30 m Linie reduziert sich die GF um ca. 5.120 m². Die zulässige GF im B-Plan würde auf 29.780 m² sinken.

Es muss jedoch beachtet werden, dass ein einfaches Abschneiden bei dem Vorhaben nicht möglich ist und die Forderung einen erheblichen Eingriff in die Gebäudeorganisation und die Erschließung des geplanten Vorhabens darstellt.

Vor diesem Hintergrund werden die Auswirkungen sowohl

- für das Abschneiden bei 30 m betrachtet, die eine völlige Umplanung bedeutet,

  als auch bezogen

- auf das Beibehalten der Vorhabenplanung und Wegfall einer Erschließungseinheit, die eine geringere Umplanung bedeuten würde.

- Bei einem Wegfall der betroffenen Erschließungseinheiten (Kopfbauten) reduziert sich die GF um 8.800 m² und damit auf 26.100 m²

**Reduzierung der Geschossflächen in m²**

| | 30m | | | Erschließungseinheit | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Wohnen | Gewerbe/Kita | GF gesamt | Wohnen | Gewerbe/Kita | GF gesamt |
| EG | | 640 | | | 1.110 | |
| 1. OG | 640 | | | 1.110 | | |
| 2. OG | 640 | | | 1.110 | | |
| 3. OG | 640 | | | 1.110 | | |
| 4. OG | 640 | | | 1.110 | | |
| 5. OG | 640 | | | 1.110 | | |
| 6. OG | 640 | | | 1.110 | | |
| 7.OG | 640 | | | 1.110 | | |
| Summen | **4.480** | 640 | | **7.770** | 1.110 | |
| Summen gesamt | | | **5.120** | | | **8.880** |

Quelle Faber + Faber, siehe Anlage

## Anzahl an Wohnungen insgesamt und mietpreisgebundene Wohnungen

Bei einer GF für Wohnen von 23.645 m² sind rechnerisch nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung 236 Wohnungen (100 m² brutto /WE) möglich, von denen mindestens 59 WE mietpreisgebundene Wohnungen (71 m² brutto / WE) sein werden. Dies entspricht 25 % der Wohnungen gemäß den Übergangsregelung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung für B-Pläne, bei denen der DV vor Ende Juni 2018 abgeschlossen wurde.

Die mietpreisgebundenen Wohnungen befinden sich im östlichen Gebäuderiegel.

- Die Anzahl der Wohnungen insgesamt reduziert sich rechnerisch im Minimalfall um 44 WE bzw. 77 WE im Maximalfall.
- Die Anzahl der mietpreisgebundenen Wohnungen reduziert sich um 15 bzw. 21 WE.

## Bedarf an Kindertagesstättenplätzen / Grundschulplätzen

Es besteht ein Bedarf von 21 Kitaplätzen. Es sind 2 Tagespflegeeinrichtungen als getrennte Einheiten mit je rund 100 m² Nutzfläche für jeweils 10 Kinder, vorgesehen. 1 Platz muss außerhalb des Gebiets erstellt und abgelöst werden. Unmittelbar angrenzend sollen einzeln umzäunte, ebenerdige Spielfreiflächen mit einer Mindestgröße von jeweils 100 m² zugeordnet sein.

Diese befinden sich im EG des östlichen Kopfbaus.

- Der ermittelte Bedarf von 21 Kitaplätzen reduziert sich bei einer geringeren GF Wohnen auf 17 bzw. 14 Plätzen.
- Bei Wegfall des östlichen Kopfbaus fallen auch die 2 Verbundpflegestellen mit den zugeordneten Spielfreiflächen weg.

Voraussichtlich könnte dann bei einer Umplanung nur eine Einrichtung mit 10 Plätzen im Gebiet untergebracht werden bzw. gerechtfertigt sein. 7 bzw. 4 Plätze müssten dann abgelöst und außerhalb des Gebiets geschaffen werden.

Der Bedarf an Grundschulplätzen reduziert sich von 25 auf 21 bzw. 17 Plätzen, die im Bestand durch schulorganisatorische Maßnahmen ausgeglichen werden.

**Auswirkung auf die Anzahl der Wohnungen und die Infrastruktur**

| | DV 13.07.2018 | 30 m | Erschließungseinheit |
|---|---|---|---|
| Geschossfläche Wohnen im DV in m² | 23.645 | 23.645 | 23.645 |
| Reduzierung der GF Wohnen in m² | | 4.480 | 7.770 |
| | | 19.165 | 15.875 |
| Anzahl der WE | 236 | 192 | 159 |
| davon mietpreisgebundene WE | 59 | 44 | 38 |
| Einwohner | 472 | 383 | 318 |
| Kinder 0-bis unter 16 pro Jahrgang Langfristbedarf | 5 | 4 | 3 |
| Kitaplätze 0-unter 6 Langfristbedarf | 21 | 17 | 14 |
| Grundschulplätze 6- bis unter 12 | 25 | 21 | 17 |
| Sekundarschule 6- bis unter 16 | 16 | 13 | 11 |
| öffentliche Spielpätze | 472 | 383 | 318 |
| wohnungsnahe Grünfläche | 2.832 | 2.300 | 1.905 |

Anzahl der Wohnungen (gesamt) und Einwohner resultieren aus der überschlägigen Berechnungsgrundlage nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung (100m² GF/ WE und 2 EW/WE), Quelle FPB GmbH

## Bedarf an wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Spielplätzen

Es werden ca. 2.700 m² wohnungsnahe öffentliche Grünflächen inkl. 472 m² große öffentliche Spielflächen geschaffen, die in etwa dem, durch das Vorhaben entstehenden Bedarf entspricht. Die Ablösesumme dafür beträgt (abzüglich der Erstellungskosten für die Feuerwehrumfahrung von 20.000 €) 295.880 €.

- Der Bedarf an wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen durch das Vorhaben reduziert sich auf 1.911 m² inkl. einer öffentlichen Spielplatzfläche von 383 m² bzw. 1.592 m² inkl. einer 318 m² großen Spielplatzfläche.
- Der vom Vorhabenträger zu zahlende Ablösebetrag verringert sich dann um 47.570 € bzw. 92.910 m², die vom Bezirk getragen werden müssten, um die öffentliche Grünfläche (als 20 m breiter Uferstreifen) herzustellen.

Darüber hinaus würde die Beschränkung des privaten Eigentums durch die Widmung einer öffentlichen Grünfläche über den Bedarf des Vorhabens hinaus schwer zu begründen sein. Der Bezirk müsste diese Flächen erwerben.

**Auswirkung auf die öffentliche Grünfläche "Ufergrünzug mit Spielplätzen"**

| | Durchführungs-vertrag (DV) 13.07.2018 | 30 m | Erschließungs-einheit |
|---|---|---|---|
| öffentliche Grünfläche inkl. Spielplatz DV | 2.700 m² | 2.700 m² | 2.700 m² |
| Bedarf öffbentl. Grünfläche nach Richtwert | *(2832 m²)* | 2.300 m² | 1.905 m² |
| davon öffentlicher Spielplatz | 472 m² | 383 m² | 318 m² |
| davon öffentl. Grünfläche | 2.228 m² | 1.917 m² | 1.592 m² |
| Ablösebetrag / Herstellungskosten | | | |
| Spielplatz | 70.800 € | 57.495 € | 47.625 € |
| Grünfläche | 245.080 € | 210.815 € | 175.120 € |
| abzüglich Feuerwehrzufahrt | -20.000 € | -20.000 € | -20.000 € |
| Ablösebetrag | 295.880 € | 248.310 € | 202.970 € |
| nicht finanziert | 0 € | 47.570 € | 92.910 € |

Quelle FPB GmbH

## Städtebauliche und freiraumplanerische Auswirkungen

Die Konzeption für einzelne Grundstücke hängt von der Grundstückssituation und den städtebaulichen Zielen ab. Statt einer möglichen überwiegend geschlossenen baulichen Kante in einer Entfernung von 30 m vom Spreeufer, die nach den Planungsleitlinien möglich wäre, sollten sich die Blöcke durch die Kammstruktur soweit wie möglich zur Spree öffnen.

Durch die großen jeweils ca. 40 m breiten Wohnhöfe wird der Uferbereich aufgeweitet. Die Kopfbauten sind in ihrer Länge differenziert, so dass unterschiedliche Räume und Situationen entstehen können. Die Kopfbauten ragen vereinzelt in den Uferstreifen hinein, dies wird durch die Öffnungen der Wohnhöfe kompensiert. Die Breite des optisch aufgeweiteten Freiraums zwischen der Rückseite von den entlang der Köpenicker Straße geplanten Gebäuden und der Uferkante beträgt ungefähr 63-77 m. Dieser Freiraum gliedert sich in einen privaten und einen öffentlichen Bereich. Der private Bereich beschreibt die Freianlagen oberhalb der Garagengeschosse in den beiden Wohnhöfen sowie die tiefer gelegenen privaten Freiflächen in Richtung Ufer. Der öffentliche Freiraumbereich wird durch die öffentliche Grünanlage mit Spielplatzflächen gebildet. Der auf dem Höhenniveau des öffentlichen Uferwegs erlebbare Freiraum ist zwischen Kante der Garagengeschosse und der Uferkante ungefähr 35-45 m breit.

Der Konzeption liegt auch die Überlegung zugrunde, dass sich die, von der Bebauung freigehaltene Fläche mit 4.360 m² mindestens genauso groß ist, wie bei einer geschlossenen Bebauung entlang der 30 m-Linie, bei der sich 4.311 m² ergeben würde.

An der engsten Stelle an der Brommybrücke beträgt der Abstand des dort 19 m breiten Kopfbauten zum Ufer 10,4 bzw. 14,2 m. (17,2 / 20,2 m im mittleren und 20 m im östlichen Riegel).

Der Kopfbau an der Brommybrücke bildet als städtebauliche Betonung eine Landmark an der künftigen Brommybrücke und das Pendant zu einer derzeit möglichen Bebauung auf dem Gelände der Heeresbäckerei, für die ein Vorbescheid für zwei Neubauten entlang der Spree mit 5 Geschossen plus Staffelgeschoss besteht. Gleichzeitig wird der Eingangsbereich zur öffentlichen Grünfläche gefasst und das Geländegefälle gegenüber der Brommystraße von mindestens 2 m gestalterisch durch ein Gebäude und ein Rampenbauwerk überwunden.

Der Übergang von den höherliegenden Innenhöfen zu den ebenerdigen Frei- und Grünflächen soll terrassiert oder geböscht gestaltet werden. Dieser Übergangsbereich ist von den Gebäudeköpfen gefasst und soll auch der Unterbringung von Rigolen zur Regenentwässerung dienen. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes können diese nicht tief liegen, sondern auf nur EG-Niveau.

- Durch den Wegfall der Gebäudeköpfe ist eine Böschung zumindest im 2. Hof nicht mehr gefasst und müsste in Gänze als Mauer gestaltet werden. Die Regenwasser-entwässerung könnte nicht mehr vollständig über Rigolen erfolgen.
- Darüber hinaus würde die Organisation der Tiefgarage im 2. Hof nicht mehr funktionieren.

Das Vorhaben sieht eine Traufhöhe mit 22,3 m vor und orientiert sich damit an den Planungsleitlinien. Durch ein weiteres zurückgestaffeltes und damit optisch zurücktretendes Geschoss ergibt sich eine Gesamthöhe des Gebäudes von ca. 26 m über Gelände.

Das Konzept orientiert sich damit an den östlich gelegenen 7-geschossigen Gebäuden der Köpenicker Straße 10/10 A und führt diese Höhe mit der geplanten Bebauung auf den Grundstücken Köpenicker Straße 11/12 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2-35b fort.

Um die wegfallende Geschossfläche alleine bei einem Abschneiden des Baukörpers entlang der 30 m Linie zu kompensieren, müsste ein Geschoss plus in Teilen auf 36 % ein weiteres Geschoss auf das gesamte verbleibende Gebäude aufgestockt werden. Da die seitlichen Flügel jedoch die Abstandsflächen bereits ausnutzen, würde sich die Bebauung weitere staffeln müssen oder an der Köpenickerstraße in zwei zusätzlichen Geschossen konzentriert werden. Die Bebauung wäre dann 32 m hoch und würde sich nicht mehr in die Umgebung einfügen.

- Eine Kompensation der Geschossfläche bei Abschneiden des Baukörpers auf die 30 m Linie durch Aufstockung wiederspricht bereits den Planungsleitlinien und lässt sich städtebaulich nicht begründen.

- Die Besonderheit des städtebaulichen Konzepts, die bewusst erzeugte Spannung durch die unterschiedliche Setzung der Kopfbauten mit einer Landmark zur Brommybrücke und das Entstehen eines differenzierten Freiraums entfällt durch das Abschneiden.

- Themen, die sich gut in dem Konzept lösen lassen, wie die Vor-Ort-Versickerung und der Umgang mit der Topografie müssen anders (Einleitbauwerk in die Spree für das Regenwasser, ggf. Absturzsicherung entlang der Brommystraße) gelöst werden.

## Vorhaben

- Aufgabe der ursprünglichen städtebaulichen Konzeption. Vollständige Überarbeitung der Grundrissorganisation- und Erschließung erforderlich.

## Bebauungsplanverfahren

- Überarbeitung des Bebauungsplans, Planzeichnung, Begründung, Flächenbilanzen erforderlich, Erstellung eines neuen Reinplanes
- Prüfung und Anpassung der wesentlichen Fachgutachten, Verkehr, Lärm, konzeptionelle Freianlagenplanung inkl. Machbarkeit der Regenentwässerung.
- Wiederholung der Verfahrensschritte ab der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, so dass mit einem Zeitverzug von ein bis drei Jahren zu rechnen ist.

## Auswirkungen auf die Angemessenheit des Berliner Modells insgesamt.

- Keine negativen Auswirkungen auf die Angemessenheit

## Durchführungsvertrags

Der Durchführungsvertrag wurde am 13.07.2018 unterzeichnet.

Entsprechend der oben dargestellten Auswirkungen müssten folgende Themen neu verhandelt und geändert werden:

- Reduzierung der, vom Vorhabenträger abzulösenden öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz und Erwerb und Übernahme der Herstellungskosteneines Teils der Grünfläche durch den Bezirk
- Reduzierung der Kitaplätze und Tagespflegeeinrichtung im Gebiet, Erhöhung des Ablösebetrags für weitere Kindertagesstättenplätze, die außerhalb des Gebiets geschaffen werden müssten.
- Reduzierung der förderfähigen und mietpreisgebundenen Wohnungen

Darüber hinaus sind fast alle Anlagen zu überarbeiten:

| | |
|---|---|
| Anlage 2: | Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, Stand 04.07.2018 |
| Anlage 3: | Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Stand 04.07.2018 |
| Anlage 4: | Wert-/Kostentabelle nach dem „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ |
| Anlage 6: | Projektplanung vom 09.07.2018 |
| Anlage 7: | Grün- und Freianlagenplanung der Freien Planungsgruppe Berlin GmbH mit Stand vom 03.07.2018 |
| Anlage 8: | ggf. Studie zur Fassadengestaltung vom 09.07.2018(3 Seiten) |
| Anlage 10: | Bedarfsermittlung für Kindertagesbetreuungsplätze vom 03.07.2018 |
| Anlage 11: | a) Lageplan der vorgesehenen Verbundpflegestellen, Stand 09.07.2018<br>b) Grundrisse für vorgesehene Verbundpflegestellen, Stand 09.07.2018 |

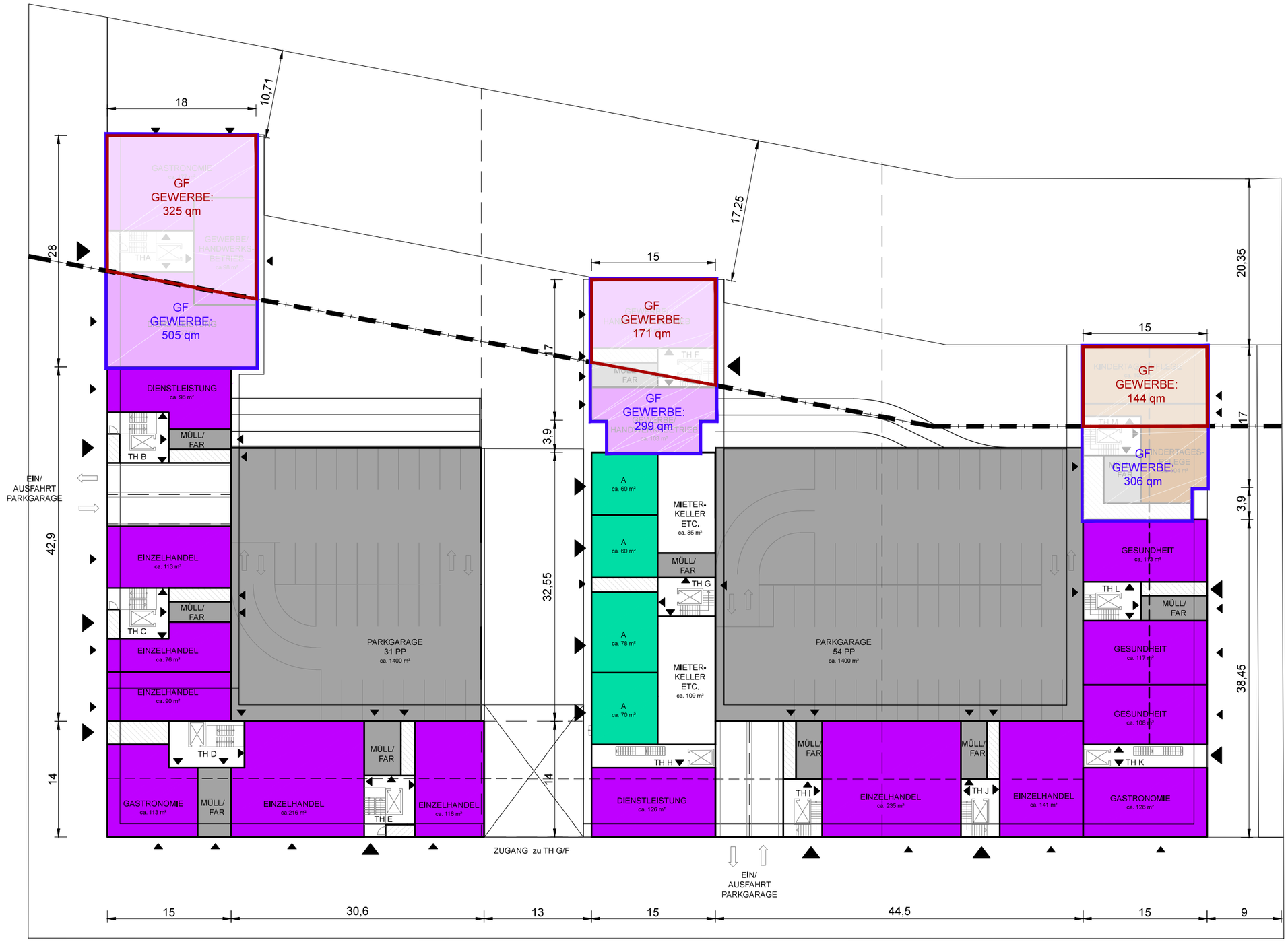
**Fazit**

30 m von der Bebauung freizuhalten, führt zu einem nicht unerheblichen Verlust an Wohnungen. Die Geschossfläche kann nicht an anderer Stelle kompensiert werden. Das in sich stimmige städtebauliche Konzept muss vollständig überarbeitet werden. Es entstehen neue Probleme, für die Lösungsmöglichkeiten erarbeitet werden müssen. Der geplante öffentliche Grünzugs (20 m Streifen) ist finanziell nicht mehr gesichert. Der Bezirk müsste den Teil der Fläche, der über den Bedarf des Vorhabens hinausgeht erwerben und dafür die Herstellungskosten übernehmen.

Die Änderungen führen insgesamt zu einem erheblichen Zeitverzug im Verfahren und damit bei der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Es entstehen weitere Planungskosten und Kapazitäten in der Verwaltung werden gebunden.

Im Übrigen haben 4 Bürger eine Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit im Zeitraum 20. Mai bis 21 Juni 2019 abgegeben, davon verweisen 3 auf die Einhaltung der Planungsleitlinien des Bezirks, insbesondere wird jedoch die Höhe der Bebauung angesprochen.

FB Stadtplanung
12.07.2019




| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| FPB / FABER+FABER ARCHITEKTEN<br>Kastanienallee 32 I 10435 berlin<br>tel. + 49 30 33988579-0<br>fax. + 49 30 33988579-9 | Projekt : PROJEKT_K14_ZAPF_KONZEPTERSTELLUNG<br>Vorhabenträger: zapf K14 Grundstücksgesellschaft mbH | GRUNDRISS EG<br>VARIANTE D | LP : V+E Plan<br>Bestand : K14_uptodate_cww_pl00.dwg<br>Unterschrift : | Format : A3<br>Maßstab: 1: 500<br>Datum : 06.06.2019 | K14/A/VE/P0 |

## LEGENDE

- Gewerbe: Dienstleistung / Verwaltung / Büronutzung / Kulturelle / Soziale / Gesundheitseinrichtungen etc.
- WE Typ A (ca. 35-60 qm)
- WE Typ B (ca. 60-80 qm)
- WE Typ C (ca. 80-100 qm)
- WE Typ D (ca. 100-120 qm)
- WE Typ E (ca. 120-140 qm)
- WE Typ F (ca. >140 qm)
- Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung

FPB / FABER+FABER ARCHITEKTEN
Kastanienallee 32 I 10435 berlin
tel. + 49 30 33988579-0
fax. + 49 30 33988579-9

| | |
|---|---|
| Projekt : | PROJEKT_K14_ZAPF_KONZEPTERSTELLUNG |
| Vorhabenträger: | zapf K14 Grundstücksgesellschaft mbH |

# GRUNDRISS 1.OG-2.OG VARIANTE D

| | | | |
|---|---|---|---|
| LP : | V+E Plan | Format : | A3 |
| Bestand : | K14_uptodate_cww_pl01.dwg | Maßstab: | 1: 500 |
| Unterschrift : | | Datum : | 06.06.2019 |

K14/A/VE/P1

## LEGENDE

- Gewerbe: Dienstleistung / Verwaltung / Büronutzung / Kulturelle / Soziale / Gesundheitseinrichtungen etc.
- WE Typ A (ca. 35-60 qm)
- WE Typ B (ca. 60-80 qm)
- WE Typ C (ca. 80-100 qm)
- WE Typ D (ca. 100-120 qm)
- WE Typ E (ca. 120-140 qm)
- WE Typ F (ca. >140 qm)
- Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung

FPB / FABER+FABER ARCHITEKTEN
Kastanienallee 32 I 10435 berlin
tel. + 49 30 33988579-0
fax. + 49 30 33988579-9

| | |
|---|---|
| Projekt : | PROJEKT_K14_ZAPF_KONZEPTERSTELLUNG |
| Vorhabenträger: | zapf K14 Grundstücksgesellschaft mbH |

# GRUNDRISS 3.OG-6.OG VARIANTE D

| | | | |
|---|---|---|---|
| LP : | V+E Plan | Format : | A3 |
| Bestand : | K14_uptodate_cww_pl03.dwg | Maßstab: | 1: 500 |
| Unterschrift : | | Datum : | 06.06.2019 |

K14/A/VE/P3-6

## LEGENDE

- Gewerbe: Dienstleistung / Verwaltung / Büronutzung / Kulturelle / Soziale / Gesundheitseinrichtungen etc.
- WE Typ A (ca. 35-60 qm)
- WE Typ B (ca. 60-80 qm)
- WE Typ C (ca. 80-100 qm)
- WE Typ D (ca. 100-120 qm)
- WE Typ E (ca. 120-140 qm)
- WE Typ F (ca. >140 qm)
- Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung

FPB / FABER+FABER ARCHITEKTEN
Kastanienallee 32 I 10435 berlin
tel. + 49 30 33988579-0
fax. + 49 30 33988579-9

| | |
|---|---|
| Projekt : | PROJEKT_K14_ZAPF_KONZEPTERSTELLUNG |
| Vorhabenträger: | zapf K14 Grundstücksgesellschaft mbH |

# GRUNDRISS 7.OG
# VARIANTE D

| | | | |
|---|---|---|---|
| LP : | V+E Plan | Format : | A3 |
| Bestand : | K14_uptodate_cww_pl07.dwg | Maßstab: | 1: 500 |
| Unterschrift : | | Datum : | 06.06.2019 |

K14/A/VE/P7