

Köpenicker Straße – Wohnnutzung vs. Lärmschutz – Chronologie

Stand 11/2017

* Im Sep 2015 wurde in einem vom Senat verantworteten Architektur-Wettbewerbsverfahren mit 18 Wettbewerbsteilnehmern entschieden, dass der Entwurf von einem der beiden ersten Preisträger - die Arbeitsgemeinschaft ARGE LOVE architecture and urbanism Architektur Consult, Graz/Österreich - aufgrund der hohen städtebaulichen Qualität zur Umsetzung kommen soll. Geplant waren ca. 160 Wohnungen in einer langgezogenen 3-geschossigen Wohnbebauung und einem 12-geschossigen Punkthochhaus.

* In 2016 wurde vom Bezirksamt Mitte ein positiver Bauvorbescheid erteilt, gegen den VATTENFALL Widerspruch eingelegt hat. Dieser Bauvorbescheid basierte auf der Einstufung dieses Areals als allgemeines Wohngebiet mit einer Lärmbegrenzung von 40 dB (A). VATTENFALL verursacht direkt gegenüber mit seiner Heizkraftwerkanlage bereits 43 dB (A). Hinzu kommen noch die Clubs die den Schallpegel in der Summe um weitere ca. 2dB (A) auf insgesamt 45 dB(A) steigern.

* Zunächst hat die WBM in Kooperation mit den Architekten den Baukörper so weit wie unter Einhaltung der Abstandsflächen lt. Baurecht möglich von der Straße nach hinten versetzt.

* Daraufhin hat die WBM beim Bezirksamt Mitte die Genehmigungsfähigkeit für Wohnen erneut prüfen lassen. In einem zweiten Bauvorbescheid wurde durch das Bezirksamt Mitte bestätigt, dass das Gebiet den Lärmschutz betreffend genauso wie ein Misch- und Kerngebiet eingestuft wird und damit die Lärmbegrenzung auf 45 dB (A) lt. TA Lärm (6. Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz) erhöht werden kann.

* Der zweite Bauvorbescheid, der im Mai 2017 positiv beschieden wurde, gilt aber nur unter der **Auflage, dass nach Errichtung und Bezug des Gebäudes Schallschutzmessungen durchgeführt werden** und dass diese bestätigen, dass der Grenzwert von 45 db (A) eingehalten wird. Dadurch kann der Betrieb des Kraftwerkes nicht mehr eingeschränkt werden. Gegen diesen Bauvorbescheid hat VATTENFALL daher keinen Widerspruch eingelegt.

* **Risiko:** Zwar hält die Schallimmissionsprognose mit VATTENFALL und den Clubs die absolute Obergrenze nach TA-Lärm von 45 db (A) ein - durch die zusätzliche Auflage zur Schallmessung nach Fertigstellung und Bezug der Wohnungen besteht für die WBM jedoch das Risiko eines anschließenden Nutzungsverbots für Wohnen, sollten diese finalen Lärmmessungen die zulässigen Werte überschreiten.

* **Problem:** VATTENFALL musste aufgrund einer Anwohnerklage bereits seine Kraftwerksleistung in der Nacht auf 75% drosseln. Die Clubszene entwickelt sich immer mehr zum Hotspot für aktives Nachtleben. Die Gefahr, dass es noch lauter werden könnte steht unzweifelhaft im Raum. Wir haben mit allen Beteiligten Kontakt aufgenommen und stehen in Beratung, wie der Lärm eingegrenzt werden kann, stoßen hier aber deutlich auf Grenzen.

* **Resultat:** Wir sind als WBM sehr engagiert darin, unser Neubauprogramm zu realisieren, müssen aber bei sichtbarem Risiko auch rational und vorausschauend entscheiden. Die WBM wünschte sich genau wie die Anwohnerschaft eine Wohnnutzung - aufgrund der nicht lösbaren Lärmsituation haben wir uns entschieden, den Turm als Bürostandort zu nutzen.

Für die bisher überwiegend mit Wohnnutzung besetzte Quartiersstruktur hätte das auch positive Auswirkungen: Denn sowohl die Büros, als auch die Flächen für Einzelhandel und Gastronomie sind eine sinnvolle Ergänzung für eine vielfältige Durchmischung und Belebung des innerstädtischen Quartiers, in dem nun auch moderne Arbeitsplätze entstehen, diese Ansicht teilt auch die Stadtplanung des Bezirkes Mitte.