

II C 25-6142-2-5
Telefon: 9(0)20-5223

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei – G Sen –

V o r l a g e
- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin
über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans 2 – 5
im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg

Ich bitte, gemäß Artikel 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu nehmen, dass die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die nachstehende Verordnung erlassen hat:

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplans 2-5 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg

Vom _____ 2006

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824) in Verbindung mit § 9 Abs. 3, § 8 Abs. 1 und mit § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan 2-5 vom 30. Juni 1998 mit Deckblatt vom 30. Mai 2002 für das Grundstück Cuvrystraße 50-51/ Schlesische Straße 33-34 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung Geoinformation und Vermessung, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung und Bauen, Amt für Stadtplanung und Vermessung, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) und
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Abs. 4 des Baugesetzbuchs)

wird hingewiesen.

§ 4

(1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss

1. eine beachtliche Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuchs bezeichnet sind,
2. eine nach § 214 Abs. 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
4. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

innerhalb von zwei Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung schriftlich geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen werden die in Nummer 1 bis 4 genannten Mängel gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und gemäß § 32 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 5

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

A. Begründung

Inhaltsverzeichnis

- I. Planungsgegenstand
 - 1. Anlass und Erforderlichkeit
 - 2. Bestand
 - 3. Planungsvorgaben
 - 3.1 Flächennutzungsplan (FNP)
 - 3.2 Bereichsentwicklungsplanung Kreuzberg (BEP)
 - 3.3 Baunutzungsplan
 - 3.4 Industrieflächensicherungskonzept
- II. Planinhalt
 - 1. Handelsstrukturelle Verträglichkeitsanalyse
 - 2. Verkehrs- und Lärmgutachten
 - 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)
 - 4. Bereichsentwicklungsplanung Kreuzberg (BEP)
 - 5. Begründung der einzelnen Festsetzungen
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Bauweise sowie überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.4 Verkehrsflächen
 - 5.5 Stellplatzflächen
 - 5.6 Ver- und Entsorgung des Grundstücks
 - 6. Umweltschützende Belange
 - 6.1 Immissionsschutz
 - 6.2 Altlasten
 - 6.3 Eingriff in Natur und Landschaft
 - 6.4 Umweltverträglichkeitsstudie (UVS)
 - 7. Städtebaulicher Vertrag
- III. Auswirkungen des Bebauungsplans
 - 1. Auswirkungen auf den Städtebau und Verkehr
 - 2. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen
 - 3. Gesamtkosten
 - 4. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg
 - 5. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung
 - 6. Flächenmäßige Auswirkungen
 - 7. Auswirkungen auf die Umwelt
- IV. Verfahren
 - 1. Aufstellungsbeschluss
 - 2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung
 - 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
 - 4. Beteiligung gem. § 33 Abs. 2 BauGB (a.F.) der Träger öffentlicher Belange
 - 5. Beteiligung gem. § 33 Abs. 2 BauGB (a.F.) der Bürger
 - 6. Öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VI-VE 1
 - 7. (Nochmalige) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
 - 8. Beschluss des Rates der Bürgermeister
 - 9. Zustimmung des Abgeordnetenhauses
 - 10. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans 2-5

I. Planungsgegenstand

1. Anlass und Erforderlichkeit

Die Cuvrystraße 50-51 Grundstücksgesellschaft b.R., hatte dem Bezirk Kreuzberg Mitte der neunziger Jahre ein Nutzungs- und Baukonzept für einen Planbereich im östlichen Kreuzberg vorgelegt, mit dem Ziel, auf dem Grundstück Cuvrystraße/Ecke Schlesische Straße ein Gebäude für großflächige Einzelhandelsbetriebe, gewerbliche Einrichtungen ("Gründerzentrum"), Lofts, Freizeiteinrichtungen und Gastronomie auf der Grundlage eines vorhabenbezogenen Bauplanes zu errichten („Cuvry-Center“).

Das Bezirksamt Kreuzberg hatte am 04.04.1995 beschlossen, für den Block, in dem sich das oben angegebene Grundstück befindet, einen Bauplan VI-148 aufzustellen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt von Berlin vom 08.03.1996 auf S. 794 veröffentlicht. Am 30.06.1998 beschloss das Bezirksamt die Einschränkung des Geltungsbereichs des Bauplanentwurfs VI-148, um gleichzeitig den vorhabenbezogenen Bauplan VI-VE 1 aufzustellen. Die Beschlüsse wurden im Amtsblatt von Berlin vom 14.08.1998 auf Seite 3102 und 21.08.1998 auf Seite 3167 veröffentlicht.

Das Verfahren wurde zunächst gemäß § 11 b Abs. 1 Satz 1 ABauGB für ein Vorhaben von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung durchgeführt. Die außergewöhnliche stadtpolitische Bedeutung ergab sich insbesondere aus folgendem: Das Vorhaben mit maximal 8.400 m² Verkaufsfläche für großflächigen Einzelhandel hatte einen derartigen Umfang, dass die stadtentwicklungs- und wirtschaftspolitischen Belange im Hinblick auf die gesamte städtische Zentrenstruktur Berlins in besonderem Maße zu berücksichtigen waren. Dabei waren einerseits örtliche Versorgungsdefizite und andererseits mögliche negative Auswirkungen auf den in der Umgebung vorhandenen Einzelhandel sowie die Struktur des Handels in den in den Einzugsbereich des Vorhabens fallenden Teilen angrenzender Bezirke zu beachten (siehe hierzu die Entscheidungen des OVG Berlins OVG 2 B 13.99 und OVG 1 S 4.99).

Das Bauplanverfahren konnte bis zur Zustimmung des Abgeordnetenhauses am 13. Juli 2000 vorangetrieben werden. Der Festsetzung stand lediglich die fehlende Unterschrift des Vorhabenträgers unter den mit der Senatsverwaltung bereits abgestimmten Durchführungsvertrag entgegen.

Das beschriebene Baukonzept wurde nach der Abgeordnetenhauszustimmung vom Vorhabenträger nicht weiter verfolgt.

Die Wert-Konzept-Berlin KG als Vertreterin der oben angegebenen Gesellschaft beabsichtigt nunmehr, das Grundstück zu einem Medien- und Dienstleistungsstandort zu entwickeln. Vorgesehen sind sogenannte Gewerbelofts für Medien und mediennahe Dienstleistungen, kleinteiliger Einzelhandel (mit insgesamt nur bis zu 3.200 m² Verkaufsfläche), Gastronomie sowie ergänzend eine Hotelnutzung („Cuvry-Hof“).

Die Cuvrystraße 50-51 Grundstücksgesellschaft b.R. und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung haben einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen, in dem sich die Gesellschaft zu zusätzlichen, nicht im Bauplan geregelten Maßnahmen verpflichtet. Insbesondere verpflichtet sich die Gesellschaft, keine Einkaufszentren oder sonstige Betriebe i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO zu errichten.

Die Aufstellung des Bauplans ist erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB). Nach dem bislang geltenden Bauplanungsrecht war das Cuvry-Center wie auch der jetzt von der Wert-Konzept

geplante Cuvry-Hof – da im Baunutzungsplan reines Arbeitsgebiet ausgewiesen ist – unzulässig.

Mit dem Bebauungsplan kann ein Beitrag zur Ergänzung der bestehenden Versorgung geleistet und eine Ergänzung der bestehenden Deutschlandzentrale von Universal Music auf der gegenüberliegenden Spreeseite ermöglicht werden.

Es erfolgt eine städtebauliche Aufwertung der vorhandenen Gewerbebrache. Zudem wird der bisher der Allgemeinheit nicht zugängliche Uferbereich durch einen begrünten und gestalteten Freiraum erschlossen.

2. Bestand

Bei dem Grundstück der Cuvrystraße 50-51 Grundstücksgesellschaft b.R. handelt es sich um eine unbebaute Stadtbrache; vormals war es mit einem mehrgeschossigen Speichergebäude bebaut.

Das Grundstück liegt im östlichen Teil Kreuzbergs, der an Treptow im Osten und Friedrichshain im Norden angrenzt. Zu Mauerzeiten war das Gebiet in einer städtischen Randlage, die seit dem Fall der Mauer im Jahr 1989 überwunden ist. Der Bezirk Kreuzberg-Friedrichshain grenzt südöstlich an den Bezirk Mitte. Der Alexanderplatz ist nur 3 km vom Plangebiet entfernt.

Das Gebiet gehört zu den am dichtesten bebauten innerstädtischen Bereichen Berlins. Es herrscht Wohnnutzung im Altbaubestand der Jahrhundertwende in Mischung mit gewerblichen Nutzungen in kleiner bis mittlerer Größe vor. Die Bevölkerungsstruktur ist im Stadtvergleich eher einkommensschwach und weist einen hohen Ausländeranteil auf.

Der Planbereich ist Teil des Blocks 115, der überwiegend gewerblich genutzt ist und in dessen Höfen sich vor allem Betriebe des Klein- und Mittelgewerbes befinden. In den Vorderhäusern dominiert Wohnnutzung.

Das Plangebiet erscheint bei einer mittleren Höhe von ca. 34,90 m über NN als nahezu eben und fällt leicht zur Ecke Cuvrystraße/ Schlesische Straße ab.

3. Planungsvorgaben

3.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan sind das Grundstück Cuvrystr. 50-51/Schlesische Str. 33-34 und die östlich wie westlich angrenzenden Flächen als gemischte Baufläche M2 dargestellt. Weiter westlich und südlich grenzen Wohnbauflächen (W 1) an.

Die Schlesische Straße ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt. Sie ist eine überregionale Hauptverkehrsstraße der Straßenverbindungsstufe II.

Entlang der Spree ist ein uferbegleitender Grünzug in undefinierter symbolischer Breite dargestellt.

Das Gebiet befindet sich im Vorranggebiet für die Luftreinhaltung. Damit sollen räumliche Prioritäten für die Einschränkung von Emissionen der Verursachergruppen Hausbrand und Industrie gesetzt werden. Mit der Textbestimmung Nr. 5.1 wird ein Beitrag zur Reinhaltung der Luft geleistet:

Wegen der hohen Belastung der Berliner Stadtluft durch Hausfeuerungsanlagen soll der Schadstoffauswurf aus den Feuerstätten stark gesenkt werden. Obwohl Erdgas (Stadtgas) die geringsten Emissionen nach der Verfeuerung aufweist, wird diese Energieart nicht zwingend vorgeschrieben und auch nicht als Maßstab für die zulässigen Emissionen anderer Brennstoffe benannt. In der Regelung wird vielmehr Heizöl EL als Bezugsbrennstoff bestimmt. Dies findet seine Begründung darin, dass die Qualität von Heizöl EL festgelegt ist. Damit ist auch die erforderliche Qualität anderer Brennstoffe eindeutig bestimmt.

3.2 Bereichsentwicklungsplanung Kreuzberg (BEP)

Die räumliche Bereichsentwicklungsplanung aus dem Jahre 1991 enthält für das Plangebiet u.a. folgende Aussagen:

Gewerbegebiet gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO), straßenbegleitendes Mischgebiet gemäß BauNVO mit einer GFZ bis 2,0,

öffentliche Grünwegeverbindung außerhalb des Straßennetzes entlang des südlichen Spreeufers,

besondere Anforderungen an Boden- und Grundwasserschutz, Emissionsminderung bzw. Immissionsschutz in Kleingemengelage.

3.3 Baunutzungsplan

Für das Plangebiet gelten die Ausweisungen reines Arbeitsgebiet, Baustufe V/3 des Baunutzungsplanes in der Fassung vom 22.06.1961 in Verbindung mit den §§ 6-8 der Bauordnung von Berlin in der Fassung vom 21.11.1958.

Diese Regelungen werden durch den Bebauungsplan VI-A vom 09.07.1971 teilweise modifiziert.

3.4 Industrieflächensicherungskonzept

Das Plangebiet war noch zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Teil des "Konzeptes zur Sicherung von Gewerbe- und Industrieflächen in wichtigen Bereichen Berlins", welches die planungsrechtliche Sicherung oder Ausweisung von Gewerbe- und Industrieflächen zum Ziel hat.

Das Grundstück Cuvrystraße 50-51, Schlesische Straße 33-34 ist mittlerweile formal aus dem Industrieflächensicherungskonzept entlassen worden.

II. Planinhalt

Die Cuvrystraße 50-51 Grundstücksgesellschaft b.R. hatte verschiedene Studien zur Untersuchung der Verträglichkeit des ursprünglichen Vorhabens mit seinem Umfeld in Auftrag gegeben.

Die Ergebnisse dieser Gutachten sind in die weitere Planung eingeflossen. Zwar möchte die Wert-Konzept KG in der Cuvrystraße kein Einkaufszentrum (- wohl aber kleinteiligen Einzelhandel -) errichten; der Bebauungsplan schließt insoweit Einzelhandel

nicht grundsätzlich aus, weshalb die gutachterlichen Überlegungen und Feststellungen ihre Bedeutung behalten.

1. Handelsstrukturelle Verträglichkeitsanalyse

a) Studie der Forschungsstelle für den Handel (FfH) vom November 1997

Zum Zeitpunkt der ersten Studie im November 1997 sollte im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit eines SB-Warenhauses und eines Baumarktes gesichert werden, wobei die Gesamtverkaufsfläche für großflächigen Einzelhandel 15.000 m² nicht überschreiten sollte und die Verkaufsfläche jeweils zur Hälfte auf den Baumarkt und das SB-Warenhaus aufgeteilt werden sollte.

Die FfH hat die gegenwärtigen und künftigen Angebotsstrukturen und das Verbraucherverhalten in der Umgebung des Standortes differenziert nach Nahrungs- und Genussmitteln (Food) sowie Heimwerkerbedarf und alle anderen Nicht-Lebensmittel (Non-Food) untersucht.

Nach der Untersuchung weist die Einzelhandelsstruktur der näheren und weiteren Umgebung bei Nahrungs- und Genussmitteln sowohl quantitativ als auch qualitativ erhebliche Defizite auf. Non-Food-Angebote sind nur vereinzelt und ebenfalls nur auf einem niedrigen Niveau vorhanden.

Das Kaufverhalten der Bewohner spiegelt diese Defizite wider:

Die Kaufkraft bei Nahrungs- und Genussmitteln fließt zu einem erheblichen Teil in andere Standorte außerhalb des Einzugsgebietes. Die Ausgaben für Heimwerkerbedarf werden wegen des fehlenden Angebots an weiter entfernten Standorten getätigt. Bei den anderen Waren aus dem Non-Food-Bereich werden die traditionellen Einkaufszentren der westlichen Bezirke bevorzugt, während die in den letzten Jahren entstandenen Einzelhandelsangebote in den östlichen Bezirken und am Stadtrand kaum Bedeutung für die Bewohner des Einzugsgebietes haben.

Die Einzelhandelsverkaufsfläche im Bezirk Kreuzberg lag im Jahr 1995 bei 0,82 m² je Einwohner und damit unter dem Durchschnitt der West-Berliner Bezirke (0,99 m²). Auch in den Ergebnissen der Handels- und Gaststättenzählung aus dem Jahr 1993 bezüglich der durchschnittlichen Verkaufsfläche der Arbeitsstätten des Einzelhandels, der Zahl der Beschäftigten und der Umsatzhöhe stellt Kreuzberg das Schlusslicht der westlichen Bezirke und auch der meisten östlichen Bezirke dar.

Die FfH hielt die Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes mit einer Verkaufsfläche von 7.500 m² und eines SB-Warenhauses mit einer Verkaufsfläche von 6.000 m² (davon 2.500 m² für Lebensmittel) an dem vorgesehenen Standort für verträglich mit der bestehenden Einzelhandelsstruktur.

Wegen des geringen Angebots im Einzugsgebiet sah die FfH keine Konkurrenzsituation zu anderen Wettbewerbern bei den Bau- und Heimwerkersortimenten sowie den Non-Food-Sortimenten des SB-Warenhauses.

Allerdings wäre eine Konkurrenzsituation bei Nahrungs- und Genussmitteln für Filialunternehmen und kleinere Anbieter in der näheren (Wrangelstraße) und weiteren (Eisenbahn-Markthalle) Umgebung entstanden. Kleine Anbieter müssten sich daher durch ein ergänzendes Angebot, Bedienung und Service profilieren. Die Anbieter der Eisenbahn-Markthalle können Wettbewerbsvorteile durch professionelleres Management, gemeinsame Aktionen und Modernisierung als eigenständiges Nahversorgungssystem erzielen.

b) Stellungnahme der FfH vom August 1999

Die FfH kommt auf der Grundlage folgender Projektparameter:

- SB-Warenhaus mit 4.500 m² Verkaufsfläche
- Fachmärkte in einer Größenordnung von etwa 4.000 m² Verkaufsfläche (z.B. Einrichtungsfachmarkt, Drogeriefachmarkt, Tierfachmarkt)
- ergänzende kleinere Ladeneinheiten mit etwa 500 m² Verkaufsfläche (z.B. Obst/Gemüse, Bäcker, Tabak/Zeitschriften, Blumen, Schuh-/Schlüsselservice, Reinigung, Friseur, Imbiss, weitere Gastronomie)

zu folgender Beurteilung:

- Die Reduzierung der Verkaufsfläche auf zwei Drittel der ursprünglich als vertraglich beurteilten Fläche (von 13.500 m² auf 9.000 m²) wird von der FfH im Sinne der Verträglichkeit mit den vorhandenen Angeboten uneingeschränkt begrüßt.
- Die FfH hatte sich zwar in ihrem Gutachten vom November 1997 dafür ausgesprochen, das Angebot an dem Standort auf zwei großflächige Anbieter zu beschränken, angesichts der Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche sieht die FfH die Nutzung von 3.900 m² (vormals 4.500 m²) Verkaufsfläche durch Fachmärkte jedoch als unproblematisch an. Dabei sollte es sich möglichst um baumarktähnliche Sortimente (z.B. Bastlerbedarf/Hobbymarkt) und solche Sortimente handeln, die keine oder eine nur geringe Zentrenrelevanz aufweisen (z.B. Kfz-Zubehör, Möbel, Tapeten und Bodenbeläge).
(Eine entsprechende Sortimentsliste war Bestandteil des Durchführungsvertrages.)
- Die Ergänzung des SB-Warenhauses durch Bäcker, Fleischer, Blumenladen, Schlüsseldienst etc. in einer Größenordnung von 500 m² Verkaufsfläche hielt die FfH für angemessen.

c) Stellungnahme der FfH vom September 1999

Weil der FfH im August 1999 die Sortimentsliste noch nicht bekannt war, bedurfte es einer erneuten Überarbeitung des Gutachtens.

Da durch vertragliche Vereinbarungen gewährleistet war, dass keine zentrenrelevanten Sortimente angeboten werden, war nach Auffassung der FfH sichergestellt, dass sich die Angebote der Fachmärkte nicht zentrenschädigend auswirken. Zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente bis zu einer Größenordnung von bis zu 450 m² Verkaufsfläche – also 10 % der Verkaufsflächen der Fachmärkte – wären aber noch verträglich.

Angesichts der nochmaligen Überprüfung und Bestätigung des Gutachtens vor dem Hintergrund der Sortimentsliste und der Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche auf maximal 8.400 m² hielt die Plangeberin an den verfolgten Regelungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan fest. Auf eine Festlegung der Food- bzw. Non-Food-Anteile der Angebote des SB-Marktes durch textliche oder vertragliche Regelung ist damals verzichtet worden. Denn nach den gutachterlichen Angaben war unter Berücksichtigung betriebswirtschaftlicher Notwendigkeiten mit einer Verkaufsfläche für Lebensmittel von etwa 2.500 m² zu rechnen, die die

FfH für vertraglich errichtete.

Das aktuelle Projekt der Wert-Konzept KG (Cuvry-Hof) sieht weder die Errichtung eines Einkaufszentrums, noch die Einrichtung von Fachmärkten vor. Insofern ist eine Konkurrenzsituation von vornherein ausgeschlossen. Die Wert-Konzept KG hat sich vertraglich verpflichtet, keine Einkaufszentren oder sonstigen Betriebe i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO zu errichten. Weil der vorgesehene kleinteilige Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von höchstens 3.200 m² deutlich unter den Werten des Ausgangsprojekts bleibt, erfolgt lediglich eine Ergänzung der vorhandenen Versorgung. An den Abwägungsergebnissen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VI-VE 1 kann daher festgehalten werden. Mit der Aufgabe der Planung eines Einkaufszentrums mit Fachmärkten kommt die Plangeberin zudem umfänglichsten Bedenken der Bürger und Einzelhandelsunternehmen der Umgebung entgegen.

2. Verkehrs- und Lärmgutachten

a) Gutachten der Gesellschaft für Gesamtverkehrsplanung, Regionalisierung und Infrastrukturplanung mbH (GRI) für das Cuvry-Center vom August/Okttober 1999

Das Verkehrsgutachten der GRI vom August 1999 (ergänzt im Oktober 1999) stellt die Konsequenzen des Einkaufszentrums (Cuvry-Center) auf sein verkehrliches Umfeld dar und bewertet die Verträglichkeit der Erschließung.

Das Gutachten ging dabei zunächst (August 1999) von folgenden städtebaulichen Kennziffern aus: Großflächiger Einzelhandel (7.900 m² bzw. 8.400 m²); Gründerzentrum (2.500 m² BGF); Freizeit/Kultur (2.500 m² BGF); Lofts/teilgewerbliches Wohnen (10.690 m² BGF).

Insbesondere bei einer Verkaufsflächengröße von 8.400 m² wäre das umgebende Verkehrssystem an die Grenze seiner Leistungsfähigkeit gestoßen. Unter Berücksichtigung verschiedener verkehrlicher Maßnahmen (u.a. Einrichtung einer Ampel an der Kreuzung Cuvrystraße/ Schlesische Straße; Erarbeitung eines Parkleitsystems) wäre aber dennoch eine weitgehend konfliktfreie Abwicklung des Verkehrs zu erwarten gewesen.

b) Verkehrsgutachten der GRI für den Cuvry-Hof vom August/September 2001

Für das Projekt der Wert-Konzept wurde ein neues Verkehrsgutachten erstellt. Zunächst wurden vor allem zwei Erschließungsvarianten geprüft:

- Erschließung der Tiefgarage für Ein-/Ausfahrt Cuvrystraße
- Erschließung der Tiefgarage für Ein-/Ausfahrt Schlesische Straße

Die Gutachter kommen zu folgendem Ergebnis:

Eine Tiefgaragenzu- und Ausfahrt an der Schlesischen Straße ist möglich, wenn bei Ausfahrt nur Rechtsabbiegen zulässig ist. Diese Variante hat den Nachteil, dass der Rückstau vor der Ausfahrt zur Schlesischen Straße in der Tiefgarage liegt.

c) Überarbeitetes Verkehrsgutachten vom Mai 2002

Im Zeitraum Januar-April 2002 wurde aufgrund einer neuen Radverkehrsplanung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und des Bezirksamtes Kreuzberg-Friedrichshain für

die Schlesische Straße die verkehrliche Erschließung neu bewertet. Infolgedessen ist das Verkehrsgutachten vom August/September 2001 im Mai 2002 überarbeitet worden.

Entsprechend einer Abstimmung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, dem Tiefbauamt und der Landespolizeiverwaltung wird die Verkehrsabwicklung allein über die Cuvrystraße präferiert, obwohl der Bebauungsplan dies nicht selbst vorschreibt. Diese Variante ist im Hinblick auf die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer die günstigste; sie ist mit den wirtschaftlichen Interessen des Investors vereinbar und stellt für die Anwohner eine vertretbare, abwägungsgerechte Lösung dar.

Die Bestandsbelastung in der Schlesischen Straße betrug im Jahre 2001: 26.863 KFZ/24 h, davon 4,37 % LKW und in der Cuvrystraße 600 KFZ/24 h, davon 0 % LKW.

Das gesamte Verkehrsaufkommen des Wert-Konzept-Projekts (Cuvry-Hof) beträgt 1.981 KFZ/24 h. Darin sind kleine Lieferfahrzeuge, die zahlenmäßig den größten Anteil ausmachen, enthalten. Der Lieferverkehr für schwere LKW beträgt 8 LKW/24 h.

Unter Berücksichtigung des städtebaulichen und verkehrlichen Umfeldes sowie der geplanten Nutzungen wird von folgender Verkehrsverteilung ausgegangen: 65% von/nach Richtung Westen, 35 % von/nach Richtung Osten.

d) Untersuchungen nach TA Lärm

In einer Lärmberechnung nach der TA-Lärm 98 wurde nur das durch die geplanten Nutzungen verursachte Verkehrsaufkommen der Berechnung zugrunde gelegt.

Unter Berücksichtigung der Richtwerte für die Gebietseinordnung Mischgebiet sind heute bereits Überschreitungen der Richtwerte von 7 dB (A) am Tag und 11 dB (A) in der Nacht an der Schlesischen Straße zu verzeichnen. An der Cuvrystraße wird im Bestand der Richtwert von 60 dB (A) am Tag eingehalten, der Richtwert von 45 dB (A) in der Nacht wird schon heute überschritten: 49,7 dB (A) im Einmündungsbereich zur Schlesischen Straße und 45,8 dB (A) im nördlichen Bereich.

Durch die beabsichtigte Asphaltierung der Cuvrystraße zwischen Tiefgaragen-Zufahrt und Schlesischer Straße und das Abschalten der Ampel ab 22 Uhr kann bis auf zwei Punkte der Nachtwert eingehalten werden.

Wird die Ausfahrt aus der Tiefgarage zur Nachtzeit (22 Uhr - 6 Uhr) nur zur Schlesischen Straße zugelassen, ändern sich die Nachtwerte so, dass teilweise der Immissionswert um 1,9 dB (A) verringert werden kann. (Zur Durchführung und Finanzierung dieser Maßnahmen hat sich die Investorin im abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag verpflichtet.)

Die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionschutzverordnung (BImSchV) sowie die Richtwerte nach TA-Lärm werden nicht überschritten. Eine Erhöhung um 3 dB (A), die einer Verdoppelung der Verkehrsbelastung entspricht, ist an einigen Punkten zu erwarten.

Der Bestandsverkehr auf der nördlichen Cuvrystraße ist so gering, dass sich das Verkehrsaufkommen hier bei Aufnahme der neuen Nutzung gegenüber dem heutigen Zustand mehr als verdoppeln würde. Die geringe Bestandsbelastung ist, bezogen auf die frühere Nutzung des Grundstücks Cuvrystraße 50-51, nicht objektiv. Daher wurde die Verkehrs- und Verkehrslärmerzeugung der früheren Speichernutzung auf dem Grundstück modellhaft abgebildet. Legt man dem Vergleich Bestand/Planung diese berechnete Verkehrsbelastung zugrunde, die mit hoher Wahrscheinlichkeit zu dem Zeitpunkt der früheren gewerblichen Nutzung geherrscht hat, ist die Erhöhung der Immissionen (Planung/Prognose) gegenüber

den Immissionen (Bestand) nicht so hoch. Die für damals berechneten Immissionen betragen etwa 55-60 dB (A). Die Erhöhung der Lärmimmissionen beträgt danach weniger als 3 dB (A).

Die Gutachter kommen zu folgendem Fazit:

Das gesamte Verkehrsaufkommen verringert sich bei dem neuen Projekt der Wert-Konzept (Cuvry-Hof) gegenüber dem des Cuvry-Centers um etwa 30%.

Durch die vertraglich vereinbarten technischen und organisatorischen Maßnahmen werden die Auswirkungen begrenzt, so dass die Richtwerte der TA-Lärm eingehalten werden können.

Der Vergleich der gutachterlichen Ergebnisse für das frühere Cuvry-Center mit denen des Cuvry-Hofs zeigt, dass nun eine wesentlich konfliktfreiere Einbindung des Vorhabens in die Umgebung erreicht wird. Dies gilt vor allem auch für die Lärmbelastung und Staubentwicklung.

Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses in der Schlesischen Straße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße sowie zur Aufrechterhaltung der Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer, insbesondere für den Fuß- und Radverkehr, ist bei der verkehrlichen Erschließung des Cuvry-Hofs von der untersuchten Variante Ein- und Ausfahrt über die Cuvrystraße auszugehen. Als Ergebnis der Berechnung wurde nachgewiesen, dass der fließende Verkehr in der Schlesischen Straße durch das neue Verkehrsaufkommen des Cuvry-Hofs nicht übermäßig behindert wird.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der Bebauungsplan 2-5 ist aus den Darstellungen des FNP entwickelt. Die Festsetzung eines Kerngebiets stellt einen Regelfall eines zulässigen Baugebiets der Baunutzungsverordnung dar, wenn der FNP die Darstellung einer gemischten Baufläche M 2 enthält. (vgl. Entwicklungsgrundsatz 1 der „Gemeinsamen Richtlinien zum Darstellungsumfang, Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des FNP Berlin“ vom 23. Januar 2001, Amtsblatt für Berlin S. 1261)

Die Investorin verpflichtet sich im städtebaulichen Vertrag, dafür Sorge zu tragen, dass kein großflächiger Einzelhandel i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO entsteht und sonstige Einzelhandelsnutzungen auf insgesamt 3.200 m² Verkaufsfläche beschränkt werden. Insoweit kommt es auf die fehlende Darstellung eines Bereichs mit Einzelhandelskonzentration nicht an.

Im Bebauungsplan ist als Art der Nutzung ein Kerngebiet ausgewiesen; dies liegt daran, dass nach Auffassung der Plangeberin der spezielle Nutzungsmix des Bauvorhabens sich nicht in seiner Gebietstypik so wesentlich von den in den §§ 2 bis 9 der BauNVO erfassten unterscheidet, dass die Ausweisung eines Sondergebiets gerechtfertigt werden konnte. Die vorgesehene Mischnutzung aus kleinteiligem Einzelhandel, Lofts, Freizeiteinrichtungen, Hotelnutzung, Büros und Gastronomie wurde daher als Kerngebiet festgesetzt. Es handelt sich bei vorliegender Planung um eine kleinteilige Funktionsmischung (Gesamtfläche des Gebietes ca. 1 ha). Sie ändert nicht die gegenwärtige und geplante Nutzungsstruktur des Spreegürtels, der in südöstlicher als auch nordwestlicher Richtung überwiegend gewerblich geprägt ist.

Auch die allgemeine Zulässigkeit von Wohnen ab dem zweiten Vollgeschoss berührt nicht die Entwicklung des Bebauungsplans, da es sich bei den hier vorgesehenen Wohnungen nur um solche handelt, die in direktem Zusammenhang mit dem Arbeiten stehen sollen (Loft-

wohnen) und es sich um eine die Kerngebietsnutzung ergänzende standortverträgliche Angebotsplanung handelt.

Anhaltspunkte dafür, dass die geplante Nutzung selbst unzuträglich beeinträchtigt oder die vorhandene gewerbliche Nutzung in der Umgebung eingeschränkt werden müsste, liegen nicht vor. Vielmehr ist Ziel der Bebauungsplanentwürfe VI-152 und VI-148 die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen gewerblichen Nutzung.

Die im FNP in symbolischer Breite dargestellte Grünverbindung entlang der Spree findet ihre Umsetzung im Bebauungsplan. Es wird planungsrechtlich gesichert, dass die Grünzone an der Spree der Allgemeinheit zugänglich ist und somit in ein großräumiges Grün- und Wegenetz eingebunden werden kann.

Der Bebauungsplan steht den gesamtstädtischen Planungsabsichten Berlins, insbesondere den Darstellungen des FNP, nicht entgegen.

4. Bereichsentwicklungsplanung Kreuzberg (BEP)

Die in der BEP dargestellte gewerblichen Baufläche findet im Bebauungsplan aufgrund der Nutzungsabsichten des Eigentümers keine Umsetzung. Weil das Grundstück aus dem damaligen Industrieflächensicherungskonzept herausgenommen wurde, war eine rein gewerbliche Nutzung auch nicht mehr realistisch.

Die in der BEP dargestellte öffentliche Grünwegeverbindung außerhalb des Straßennetzes entlang des südlichen Spreeufers kann durch die Ausweisung einer öffentlich nutzbaren, grünen Uferzone gesichert werden.

5. Begründung der einzelnen Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt in seinem Geltungsbereich ein Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO fest (siehe oben und auch unter IV. 2 o).

Im Kerngebiet sind Wohnungen oberhalb des zweiten Vollgeschosses allgemein zulässig. Bei den hier vorgesehenen Wohnungen handelt es sich um eine Wohnform, die in direktem Zusammenhang mit dem Arbeiten steht (Loftwohnen). Nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind (sonstige) Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig. Von dieser Vorschrift wird hier Gebrauch gemacht, um eine urbane Mischung herzustellen, die Verödungstendenzen im Umfeld entgegenwirken kann. Da die Vorschrift des § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO keinen Ausschluss anderer Nutzungen bewirkt, bleibt der Gebietscharakter des Kerngebiets gewahrt.

Vergnügungsstätten sind nur ausnahmsweise zulässig. Vergnügungsstätten sind in der Regel von einer erheblichen Unruhe vor allem in den Abend- und Nachtstunden geprägt und deshalb als Störfaktor für die zulässige Wohnnutzung im Plangebiet zu betrachten. Die ausnahmsweise Zulässigkeit bietet die Möglichkeit, im Einzelfall zu prüfen, ob die vorgesehene Nutzung mit der notwendigen Wohnruhe vereinbar ist.

Tankstellen sind generell unzulässig. Da die besondere Nutzungsmischung im Plangebiet Wohnen, Arbeiten und Freizeitaktivitäten vorsieht, wird die Zulässigkeit von Tankstellen aus immissionsschutztechnischen Gründen ausgeschlossen. Auch aufgrund der räumlichen Ausdehnung von Tankstellen wäre eine prägnante Ecklösung, wie sie städtebaulich hier gewünscht ist, nicht möglich. Da es sich bei einer Tankstelle um eine durch den motorisier-

ten Individualverkehr stark frequentierte Einrichtung handelt, sind Tankstellen auch aus verkehrlicher Sicht nicht zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche (GR) und der maximal zulässigen Geschossfläche (GF) in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlagen (H) bestimmt.

Die maximal zulässige Grundfläche wird auf 9.300 m² festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,94.

Die maximal zulässige Geschossfläche wird auf 39.000 m² festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 4,0.

Um die städtebauliche Verträglichkeit zu gewährleisten, ist eine maximale Gebäudehöhe (OK = Oberkante) als Obergrenze festgesetzt.

Für den Grundkörper des Gebäudes wird die OK auf max. 57,0 m über NN festgesetzt.

Diese Höhe entspricht einer Höhe über Gehweg von 22,0 m und somit der Traufhöhe der Nachbarbebauung in der Schlesischen Straße.

Eine weitere Festsetzung ermöglicht eine Höhenstaffelung des Gebäudes aus architektonischen, wie immissionsschutzrechtlichen Gründen.

Die Höhenstaffelung steht dem städtebaulichen Ziel „Schaffung einer dem städtebaulichen Umfeld entsprechenden Architektur“ nicht entgegen, da sich ihre Ausmaße an der Höhenentwicklung der Nachbarbebauung orientieren.

Verhältnis zur Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Nach § 17 BauNVO liegen die Obergrenzen der GRZ für Kerngebiete bei 1,0 und die Obergrenze der GFZ bei 3,0.

Die GRZ beträgt 0,94. Die Obergrenze des § 17 BauNVO wird nicht erreicht.

Das Gebäude hat eine Geschossfläche von 39.000 m². (Bei dieser Festsetzung wurden die Auswirkungen der Textbestimmung Nr. 2 beachtet.)

Mit ca. 39.000 m² Geschossfläche entspricht die Dichte einer GFZ von 4,0 und überschreitet somit die Grenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen überschritten werden, wenn

1. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
2. die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt.

Zu 1:

Bei der Realisierung des Vorhabens der Wert- Konzept, wird von positiven Auswirkungen auf die Umgebung des Plangebietes ausgegangen:

Das vorhandene Angebot an Lebensmitteln und Nichtlebensmitteln wird im Hinblick auf Breite, Tiefe und Preisniveau wesentlich verbessert und somit die Versorgungsqualität/-quantität der Bevölkerung gesteigert. Daraus folgt eine Belebung für das nähere Umfeld des Standorts und eine Verbesserung der städtebaulichen Situation.

Der Anspruch, eine städtebaulich prägnante Eckausbildung an der Kreuzung Cuvrystraße/Schlesische Straße zu schaffen, erfordert eine bauliche Höhe, die dem Umfeld der umgebenden Gründerzeitbebauung entspricht. Für den Grundkörper des Gebäudes wird die OK auf max. 57,0 m über NN festgesetzt. Diese Höhe entspricht einer Höhe über Gehweg von 22,0 m und somit der Traufhöhe des umgebenden Altbaubestandes in der Schlesischen Straße. Die zulässige Staffelung des Gebäudes ist vergleichbar mit der Entwicklung der Dachlandschaft in der Umgebung (Textl. Festsetzung Nr. 2.1.) .

Ebenso ist die Höhenentwicklung zur Spree zu begründen. Die Architektursprache dieses Gebäudeteils orientiert sich an den gewerblich genutzten Gewerbe- und Speicherbauten, die nach wie vor den Bereich des Spreegürtels, auch in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet, prägen. In diesem Gebäuderiegel sind auch sogenannte 'Lofts' untergebracht, in denen die für Kreuzberg typische Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten stattfinden soll. Diese Nutzungsmischung erfordert eine ausreichende Gebäudetiefe, die Raum für flexibel nutzbare Grundrisse bietet.

Auch aus der internen Nutzung des Gebäudes lässt sich das Erfordernis der geplanten Dichte erläutern. Die Unterbringung des Einzelhandels sowie die Errichtung des Hotels erfordert eine flächige Überbauung des Grundstücks.

Zu 2.:

Die Wohnungen garantieren eine ausreichende Belichtung und Belüftung. Die technischen Einrichtungen des Gebäudes (Technikzentralen, Lüftungsschächte u.a.) werden so angeordnet, dass die Nutzbarkeit der Wohnungen nicht eingeschränkt wird. Eine Beeinträchtigung des Wohnens und Arbeitens wird somit vermieden.

Weiterhin versorgt eine der Allgemeinheit zugängliche, vom motorisierten Verkehr freigehaltene, begrünte Uferzone die Bewohner ausreichend mit wohnungsnahen Grünflächen.

Die Einzelhandelsflächen verfügen über, gemäß der Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) erforderliche, natürlich belichtete Sozial- und Personalräume.

Es wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, das die Konsequenzen der Realisierung des Vorhabens auf sein verkehrliches Umfeld untersucht und die verkehrliche Verträglichkeit der Erschließung bewertet hat. Die Ergebnisse des Gutachtens sind in die Planung eingeflossen. Es ist mit einer weitgehend konfliktfreien Abwicklung des vorhandenen und neu entstehenden Verkehrs zu rechnen.

Durch die Ausweisung der Stellplätze innerhalb einer Tiefgarage wird eine Beeinträchtigung der umgebenden Wohnbebauung durch hohen Parkdruck und Lärmbelastung gemildert (Die Textbestimmung Nr. 2.2 beruht auf § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO. Die Regelung begünstigt den Bau einer Tiefgarage, um die vorhandenen Straßenverkehrsflächen nicht mit zusätzlichem Parken zu überlasten.)

Positiv ins Gewicht fällt in diesem Zusammenhang die günstige Zuordnung der Wohnbebauung zu Arbeitsstätten, durch die sonst erforderlich werdende Verkehrsabläufe entfallen. Einerseits werden innerhalb des Vorhabens kombinierte Wohn- und Arbeitsstätten ('Lofts') geschaffen, andererseits wird von der Schaffung einer Vielzahl von Arbeitsplätzen (Voll- und Teilzeit, Ausbildungsplätze) ausgegangen. Der Bedarf an Arbeitskräften kann weitestgehend von Bewohnern des direkten Umfeldes gedeckt werden.

Die Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) hatte das Projekt des Einkaufszentrums auf etwaige nachteilige Auswirkungen der städtebaulichen Dichte auf die Umwelt untersucht (siehe Abschnitt II. 6.4). Im Ergebnis waren die nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt hinnehmbar. Dies gilt um so mehr für das Projekt der Wert- Konzept, weil deren Auswirkungen wegen der geringeren Verkehrsbelastung weniger erheblich sind.

Zu 3.:

Die Überschreitung der Obergrenze ist mit den sonstigen öffentlichen Belangen vereinbar. Weder Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie des Verkehrs stehen dem entgegen. Durch die Schaffung einer der Allgemeinheit zugänglichen, begrünten Uferzone wird das Orts- und Landschaftsbild aufgewertet und der Erholungswert gesteigert.

Direkte Zugänge zur Spree sind derzeit in der Nähe des Plangebietes nur an den Endpunkten der als Sackgassen am Wasser endenden Erschließungsstraßen möglich und haben in der Regel kaum Aufenthaltsqualität.

5.3 Bauweise sowie überbaubare Grundstücksflächen

In der hier festgelegten geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zur Grundstücksgrenze errichtet. Diese Regelung gewährleistet ein Einfügen des Gebäudes in das städtebauliche Umfeld, das von „geschlossenen“ Blöcken geprägt ist.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen an den straßenbegleitenden Seiten und an der Spreeseite festgelegt.

Die Baugrenzen im nordöstlichen Planbereich beschränken die überbaubare Fläche und sichern eine Freifläche an der Spree. Zusätzlich hat das Gebäude parallel zur Spree einen ca. 1,8 m tiefen Arkadengang.

Im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan wird gesichert, dass diese Fläche als eine öffentlich nutzbare Uferzone hergestellt wird, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist (Textbestimmung Nr. 6.1).

Abstandflächen

Zur Schlesischen Straße und Cuvrystraße werden die nach der Berliner Bauordnung (BauO Bln) vorgegebenen Abstandflächen zu öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten. Im nordöstlichen Planbereich liegen die Abstandflächen auf dem Grundstück selbst, bzw. fallen bei dem Kopfgebäude auf die Wasserfläche der Spree.

Aufgrund der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 dürfen Bauteile, bezogen auf die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen, mit Einschränkung der Tiefe der Abstandflächen nach BauO Bln bis zu 5 m hinter die Baugrenze zwischen den Punkten G und H an der südöstlichen Plangebietsgrenze zurücktreten.

Die Festsetzung soll einen größeren Gestaltungsspielraum für die Optimierung der Funktion und Gestaltung des Gebäudekonzeptes bieten. Der geplante Nutzungsmix von Einzelhandel, Hotel, Büros, Sport- und Freizeitangeboten sowie Wohnen erfordert wegen seiner besonderen Raumansprüche eine großflächige Überplanung des Gebiets. Da der wirtschaftliche Erfolg und die Funktionsfähigkeit des Gebäudes, aber auch die gewünschte städtebauliche Belebung der vorhandenen Stadtbrache der Zulässigkeit unterschiedlicher Nutzungen bedarf, ist die Unterschreitung der Abstandsfläche erforderlich.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sind gewährleistet. Anhaltspunkte dafür, dass die vorhandenen bzw. zukünftigen Nutzungen sich gegenseitig beeinträchtigen könnten, liegen nicht vor.

5.4 Verkehrsflächen

Individualverkehr

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Tragung der Kosten für etwaig notwendige Markierungen ist vertraglich geregelt. Die nord-westliche Straßenbegrenzungslinie der Cuvrystraße wird im Bebauungsplan VI-152 festgelegt, für den bereits vom 09.03.1998 bis 15.04.1998 die frühzeitige Bürgerbeteiligung stattfand. Deshalb wurde die Cuvrystraße, wie sonst in Berlin üblich, nur bis zur Straßenmitte in den Geltungsbereich einbezogen.

ÖPNV-Anbindung

Die Erreichbarkeit des Gebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist mit Bussen der BVG möglich, deren Haltestellen sich ca. 150 m südöstlich an der Einmündung Taborstraße und ca. 150 m nordwestlich an der Einmündung Falckensteinstraße befinden. Der U-Bahnhof Schlesisches Tor ist ca. 350 m entfernt.

5.5 Stellplatzflächen

Das Verkehrsgutachten hat auf der Grundlage der geplanten Nutzungen den Stellplatzbedarf ermittelt.

Es sind insgesamt etwa 240 Stellplätze vorgesehen. Diese werden in einer Tiefgarage untergebracht.

Die Stellplätze dienen den Kunden der Einzelhandelsflächen, des Freizeitbereiches, den Mietern der Lofts sowie den Hotelgästen.

5.6 Ver- und Entsorgung des Grundstücks

Die Erstellung einer separaten infrastrukturellen Planung ist nicht erforderlich. Die Ver- und Entsorgung des Vorhabens ist durch Anschluss an das bestehende Erschließungsnetz, welches das Gebiet zweiseitig durch die Cuvrystraße und Schlesische Straße tangiert, gesichert.

In der Schlesischen Straße sowie in der Cuvrystraße liegen Leitungen der BEWAG Elektroenergie, der GASAG, der Berliner Wasserbetriebe und der Telekom, die ausreichende Kapazitäten führen, um das Vorhaben zu versorgen. Das Vorhaben mit seinen vielseitigen Nutzungen benötigt sehr differenzierte Haustechnikrichtungen. Die Haustechnikplanung ist noch nicht abgeschlossen. Die entsprechenden Übergabepunkte der technischen Infrastruktur können aus diesem Grund noch nicht bezeichnet werden.

Weiterhin liegt in beiden Straßen ein Mischwasserkanal der Berliner Wasserbetriebe, der die Entsorgung des Schmutzwassers gewährleistet.

6. Umweltschützende Belange

6.1 Immissionsschutz

Schallschutz

Im Schallschutzgutachten wurde einerseits die Wirkung der vom Projekt ausgehenden Schallemissionen auf die Umgebung und andererseits die Schallimmissionen auf das Gebäude im Plangebiet untersucht. Weiterhin wurden die durch den An- und Abfahrtverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen entstehenden Lärmimmissionen ermittelt und bewertet.

Das Schallschutzgutachten bezieht sich zwar auf das frühere Projekt der Errichtung eines Einkaufszentrums (Cuvry-Center). Weil aber auch das aktuelle Projekt der Wert-Konzept (Cuvry-Hof) in Teilen Einzelhandel zulässt, die Hotelnutzung zusätzlichen Verkehr produziert und die Einfahrt zur Tiefgarage vorzugsweise in die Cuvrystraße gelegt wird, sind die Ergebnisse des Gutachtens verwendbar. Da der Cuvry-Hof wesentlich weniger Verkehr nach sich zieht, verringert sich auch die Immissionsbelastung entsprechend. Für den Fall einer Zufahrt über die Cuvrystraße verpflichtet sich die Wert-Konzept zur Tragung der Kosten für die erforderlichen Lärm- und sonstigen immissionsschutzrechtlichen Maßnahmen.

Luftreinhaltung

Da sich das Grundstück im Vorranggebiet für die Luftreinhaltung befindet, ist ein Ausschluss von emissionsstarken Brennstoffen erfolgt (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.1 und unter I. 3.1).

Nach dem prognostizierten Verkehrsaufkommen für das Einkaufszentrum bleiben die Konzentrationswerte der luftverunreinigenden Substanzen Stickstoffdioxid und Benzol unterhalb der in § 2 der 23. BImSchV genannten Werte. Für die luftverunreinigende Substanz Ruß prognostizierte die für Umwelt zuständige Senatsverwaltung einen Konzentrationswert von 8,8 Mikrogramm. Der Konzentrationswert aus § 2 der 23. BImSchV wird damit um 10 % überschritten.

Die Zielsetzung der Konzentrationswerte der 23. BImSchV – die keine Grenzwerte sind – ist, dass die Straßenverkehrsbehörden bei ihrem Überschreiten zu prüfen haben, ob verkehrsbeschränkende oder verkehrsverbietende Maßnahmen eingeleitet werden sollen. Ein Überschreiten der Konzentrationswerte selbst erfordert noch keine verkehrsbeschränkenden oder verkehrsverbietenden Maßnahmen. Daraus ergibt sich, dass von der Überschreitung des Konzentrationswerts keine konkreten Auswirkungen in Richtung auf eine etwaige fehlende Zulassungsfähigkeit des Vorhabens ausgehen. Der städtebauliche Belang der Fortentwicklung des Ortsteils – hier in der Form einer baulichen Aufwertung des Quartiers – und die Belange der Wirtschaft werden höher bewertet. Im Ergebnis besteht daher keine Erforderlichkeit, die städtebauliche Planung zu ändern, da die Gesamtsituation der Luftbelastung im vertretbaren Rahmen bleibt. Die Verbesserung der Gesamtsituation der Luftbelastung in der Schlesischen Straße verbleibt außerhalb der Regelungsmöglichkeiten des verbindlichen Bauleitplans.

Diese Ausführungen gelten für das Wert- Konzept- Projekt um so mehr.

- Abwägung -

Die mit der Verwirklichung des Vorhabens der Wert-Konzept einhergehenden zusätzlichen Immissionsbelastungen sind nach Auffassung der Plangeberin insbesondere nach Aufgabe des großflächigen Einzelhandels hinnehmbar:

Zunächst fallen schon die Möglichkeiten einer Reduzierung der Immissionen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ins Gewicht.

Zusätzlich hat sich die Wert-Konzept vertraglich dazu verpflichtet, an den straßenseitigen Fassaden der lärmbelasteten Grundstücke Lärmschutzfenster einzubauen. Diese Verpflichtung hat auch zum Inhalt, für Schlafräume, soweit erforderlich, zusätzliche schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Grundsätzlich wird die städtebauliche Aufwertung des vor dem Mauerfall in einem Randbereich liegenden und nun zentrennahen Gebiets und die Verbesserung des vorhandenen Warenangebots höher gewichtet als die verursachte erhöhte Immissionsbelastung.

Es ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass das gesamte Gebiet durch den Baunutzungsplan rechtskräftig als reines Arbeitsgebiet festgesetzt ist. Die Anlieger und Eigentümer in der Cuvrystraße hatten daher davon auszugehen, dass ggf. an der Ostseite der Cuvrystraße ein gewerblich/industrielles Vorhaben zugelassen wird, dessen Verkehrserzeugung die Verkehrsbelastung in der Cuvrystraße zusätzlich erhöht. Es hätte also eine emittierende Nutzung zugelassen werden können, die ebenso ein Verkehrsaufkommen in der Cuvrystraße erzeugt, das weit über dem derzeitigen Bestand liegt.

6.2 Altlasten

Das Grundstück ist im Altlastenverdachtsflächenkataster unter der Nr. 10780 verzeichnet.

Die Investorin verpflichtet sich deshalb zum Schutz des Bodens und Grundwassers im städtebaulichen Vertrag, Lage und Umfang möglicher Altlasteneinflüsse mittels Gutachten zu erkunden und eventuell festgestellte Gefährdungswirkungen auszuschließen. Da Teilflächen des Geltungsbereiches unversiegelt bleiben, ist sicherzustellen, dass eine unerwünschte Mobilisierung von Schadstoffen vermieden wird.

6.3 Eingriff in Natur und Landschaft

Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Die Realisierung des Bauvorhabens führt zu einem Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes.

Es ist ein Ausgleich erforderlich, weil der Eingriff vor der planerischen Entscheidung unzulässig war ¹⁾ und auch tatsächlich nicht erfolgt ist. ²⁾

Das bislang geltende Bauplanungsrecht schreibt Folgendes vor:

Nach dem Baunutzungsplan liegt das Bauvorhaben in einem reinen Arbeitsgebiet. Es gilt die Baustufe V/3 mit der Geschosshöhe 5. Die Grundflächenzahl beträgt höchstens 0,5, die Geschossflächenzahl 1,5.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung enthält der Bebauungsplan VI-A vom 09.07.1971 Modifizierungen, die real zu einer über dem Wert von 0,5 bebaubarer Fläche führen konnten.

Der Bebauungsplan 2-5 ermöglicht eine fast vollständige Flächenversiegelung (GRZ: etwa 0,94). Diese wäre auch unter Berücksichtigung der Anrechnungsvorschriften der BauNVO 1968 nach dem bislang geltenden Recht nicht erreichbar.

Das Grundstück ist zwar teilweise versiegelt, das Bauvorhaben unterscheidet sich aber in seiner Gesamterscheinung und seinen Auswirkungen auf die Umwelt von der Bestandsituation.

6.4 Umweltverträglichkeitsstudie (UVS)

Auswirkungen auf die Umwelt

Nach der Umweltverträglichkeitsprüfung der urbanistica berlin vom 8.11.1999 ergibt sich folgende Bewertung der ermittelten und beschriebenen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt:

a) Tiere und Pflanzen

In diesem Schutzgutbereich ist das Konfliktpotential des Vorhabens aufgrund der vorhandenen Belastungen eindeutig als gering einzustufen. Artenschutzrelevante Bestände sind durch das Bauvorhaben nicht betroffen. Eine direkte Bebauung der Uferlinie, die zu einer Verschlechterung der Standortbedingungen führen könnte, ist nicht vorgesehen.

b) Boden/Relief

In der Uferzone können Vegetationsflächen mit Bodenanschluss eingerichtet und somit intakte Bodenfunktionen hergestellt werden. Außerhalb des Kerngebietes wird sich keine zusätzliche Versiegelung ergeben.

c) Wasser

Es kommt zu Verbesserungen in der Wasserbilanz. Das Wasserrückhaltevermögen der Oberflächen kann durch Begrünungsmaßnahmen am Gebäude und Baumpflanzungen in den Freizonen optimiert werden. Die bodengebundenen Grünflächen können ohne einen Anschluss an die Mischwasserkanalisation auskommen. Da keine Ansiedlung wassergefährdender Gewerbe- oder Industriebetriebe zulässig ist, kann im Schutzgutbereich Wasser eine Entschärfung der aktuell uneindeutigen Gefährdungslage erwartet werden.

d) Klima

Das Plangebiet liegt in einem klimatischen Belastungsbereich mit höchster Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen innerhalb des innerstädtischen Raumes. Die Bestandssituation ist also bei Fortbestand im höchsten Maße sanierungswürdig. Zielsetzung wäre der Erhalt auch kleinster Vegetationsflächen, partielle Entsiegelung, die Schaffung weiterer klimawirksamer Vegetationsbestände und eine Verbesserung der Luftaustauschverhältnisse zwischen der Spree als Luftleitbahn und den Innenhöfen des Blocks.

Dieser Zielsetzung kommt die geplante Bebauung nicht entgegen. Während bisher teilweise flache Einzelgebäude Luftströmungen von der Spree bis in die Tiefe des Blocks wenigstens begrenzt zuließen, wird zukünftig das Gelände über die Höhe von ca. 30,0 m bebaut. Im Uferbereich ist der Baukörper zurückgenommen. Die Flächenversiegelung des Bestands wird durch die neuerliche Versiegelung teilweise ersetzt. Der massive Baukörper führt gegenüber der schon ungünstigen Bestandssituation auf der Mikroebene zu einer erheblichen, negativ wirksamen Nutzungsintensivierung. Diese Auswirkungen sind durch Begrünungsmaßnahmen in Hof, Straße und am Gebäude nur zum Teil zu kompensieren. Mindernd könnten sich Maßnahmen im Sinne eines Gebäudeklimakonzeptes auswirken (Reduzierung der Abwärmeverluste durch Gebäudedämmung/Doppelfassade und die Berücksichtigung von Heiz- und Energietechnologie nach dem Stand der Technik). Dem steht die produzierte Abwärme des gesteigerten Verkehrsaufkommens gegenüber.

Auf einer erweiterten Betrachtungsebene, etwa unter Einbeziehung der angrenzenden Bau-
blöcke, wird die Nutzungsintensivierung allerdings nicht zu mess- und spürbaren Auswirkungen
führen.

e) Lufthygiene

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit hoher Grundbelastung durch Lärm und Luft-
schadstoffe, die zu einem großen Teil auf Emissionen der Schlesischen Straße, aber auch
auf Gewerbebetriebe des gegenüberliegenden Spreeufers zurückgehen.

Das Vorhaben bedingt einen zusätzlichen Liefer- und Kundenverkehr. Hinzu kommen mögli-
che Lärm-, Gas- und Staubemissionen, z.B. durch Heizanlagen.

f) Landschaft, Erholung, Kultur- und Sachgüter

Das Vorhaben überformt das Plangebiet. An die Stelle der lockeren, wenig attraktiven 60er-
Jahre-Lager- und Gewerbebauten treten Bauformen der Umgebung in zeitgenössischer
Architektur.

Eindeutig positiv ist die öffentliche Erschließung des Spreeufers. Es wird ein Beitrag zur
Erschließung eines Freiraums geleistet, der für den versorgungsdefizitären Stadtteil von
besonderer Bedeutung ist. Sichtbeziehungen, die sich von hier aus ergeben, sind für die
Allgemeinheit erlebbar und bereichern auch den zukünftigen Wohn- und Arbeitsstandort. Die
Sichtbeziehungen in Richtung des Plangebietes werden ebenfalls aufgewertet.

Die Zunahme der Verkehrsströme wird zu einer Abwertung der Wohn- und Aufenthalts-
qualität führen. Im Bereich der Schlesischen Straße ist die bestehende Grundbelastung
deutlich höher als die zusätzlich erzeugte Belastung.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich

Die Umweltverträglichkeitsstudie führt zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs
Folgendes an:

a) Tiere und Pflanzen

Als "Vermeidung" kann lediglich die Freihaltung der Uferzone genannt werden.

Der Baumbestand auf dem Grundstück und den angrenzenden Straßen ist größtenteils nicht
zu erhalten. Zentraler Punkt ist die Erhaltung der Kastanie in der Cuvrystraße, die nach Vita-
lität und Charakter eine Ausparung innerhalb des Gebäudekörpers als angemessene Ver-
meidungsmaßnahme erscheinen lässt. Der Kronentraufbereich der Kastanie und der Wurzel-
raum werden so offen gehalten. Die Plangeberin und die Grundstücksgesellschaft sind sich
einig, dass der Erhalt des Kastanienbaumes die Durchführung des Bauvorhabens erheblich
beeinträchtigen würde und der Realisierung des Projekts in der bisher geplanten Architektur
entgegensteht. Der Beseitigung der Kastanie stehen jedoch bisher nicht ausgeräumte natur-
schutzrechtliche Belange entgegen. Die Frage, ob der Baum gefällt werden darf und welche
Ausgleichsmaßnahmen ggf. durchzuführen sind, soll im Baugenehmigungsverfahren im
Rahmen der Entscheidung nach der Baumschutzverordnung Berlin getroffen werden.

b) Boden

Möglichkeiten der Eingriffsminderung liegen hier vor allem im Bereich der Verkehrsflächen-
befestigung. Ausschließlich fußläufige Verkehrsflächen werden nicht vollversiegelt.

Auf allen Flächen sollen ausschließlich unbedenkliche Erdstoffe zum Einbau kommen (Berliner Liste).

c) Wasser

Wassergefährdende Gewerbe- oder Industriebetriebe sind nicht zulässig. So wird in diesem Schutzgutbereich ein Konflikt vermieden.

Der Schutzgutbereich "Wasser" profitiert von der Planungsentwicklung bei der Bodenversiegelung. Auf den unversiegelten Flächen werden Rückhalte- und Vorreinigungsfunktionen durch Begrünungsmaßnahmen entwickelt. Die partielle Dachbegrünung erzielt einen vergleichbaren Effekt auch auf dem Gebäude. Somit wird ein Beitrag zur Entlastung der Vorflut und zur Grundwasserneubildung geleistet.

Vorgeschlagen wird ein Konzept zur Brauchwassernutzung oder aber – sofern genehmigungsfähig – die Direkteinleitung in die Spree. Auf diesem Weg würden negative Auswirkungen der Nutzungsintensivierung gemindert, die letztlich indirekt auch die Oberflächengewässer belasten.

Es ergibt sich eine Zunahme der erzeugten Schmutzwasserfrachten und ebenfalls eine mutmaßliche Belastungserhöhung der Straßenabwässer (Öl- und Kraftstoffleckagen, Reifenabrieb etc.). Im Anlieferbereich könnte durch entsprechende Abscheideanlagen Vorsorge getroffen werden. Im Bereich der Hausabwässer kann durch Einbau von Sanitäranlagen, die dem Stand der Technik entsprechen, die Gesamtabflussbelastung teilweise reduziert werden.

d) Klima

Als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme wird die Tatsache angesehen, dass die Öffnung zur Spree im Verlauf der Cuvrystraße unverbaut bleibt und Luftströmungen von und zur Schlesiischen Straße weiterhin möglich sind. Von solchen Austauschbewegungen werden auch Luftmassen im Uferbereich des Grundstücks erfasst.

e) Lufthygiene

Werden die aus dem Verkehrsgutachten resultierenden Maßnahmen umgesetzt, wird vermieden, dass im Kreuzungspunkt der Cuvrystraße mit der Schlesiischen Straße Staubbildungen zu zusätzlichen, vermeidbaren Belastungen führen (siehe oben).

f) Landschaft, Erholung, Kultur- und Sachgüter

Die Art der vorgesehenen Nutzungsmischung (Einkaufen, Arbeiten, Wohnen und Freizeit) in Kombination mit der Aufgabe des großflächigen Einzelhandels gewährleistet, dass nachteilige Wirkungen auf die Sozial- und Wirtschaftsstrukturen weitgehend vermieden werden.

Folgende textliche Festsetzungen dienen dem Ausgleich bzw. der Minderung des Eingriffs.

- In der Fläche ABCDEFA sind mindestens 6 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
- Die Regelung dient dem Schutz und der Entwicklung der biotischen und abiotischen Naturhaushaltsfunktionen und der angestrebten Entwicklung des Ortsbilds (Spreepromenade). Die Anzahl der Bäume dient der anteiligen Deckung notwendiger Fällungen innerhalb des Kerngebiets.
- Eine Befestigung von Wegen und Zufahrten auf der Fläche ABCDEFA ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung

gen und Betonierungen sind unzulässig.

Die Festsetzung dient der Minderung nachteiliger anlagebedingter Auswirkungen auf die abiotischen Naturhaushaltsfunktionen. Vollversiegelung ist nach Möglichkeit grundsätzlich zu vermeiden. Insbesondere im Zusammenhang mit dem Boden-/Wasser-Schutzgutkomplex wird eine auf die Verringerung von Oberflächenabflüssen gerichtete Verwendung von Einkornbetonsteinen, fugenreichen Pflasterbelägen, Rasenschotter, Kies empfohlen. Diese Flächenbefestigungen verringern den Oberflächenabfluss und fördern die erwünschte Grundwasserneubildung.

Über die Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen hinaus wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20° und einer Ausdehnung von mehr als 200 m² zu begrünen sind; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen.

Die Festsetzung dient der Minderung nachteiliger Klimaeffekte durch die geplante bauliche Verdichtung und der Sicherstellung eines möglichst hohen klimawirksamen Grünanteils auf allen Oberflächen des Geltungsbereiches. Begrünte Dachstandorte bilden Ersatzlebensräume und Trittsteinbiotope, insbesondere für Vögel und Insekten. Diese sind in besonders verdichteten Innenstadtlagen auf rein bodengebundenen Standorten nicht in ausreichendem Maß entwickelbar.

Die Dachbegrünung trägt außerdem zur notwendigen Entlastung veralteter Mischwasserkanalisationssysteme bei (Stärkung der Rückhaltefunktion).

Die UVS schlägt weiterhin eine textliche Festsetzung vor, in der die Begrünung von Fassaden gesichert werden soll. Diese Maßnahme ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Eine solche Festsetzung bedeutet eine nicht zu rechtfertigende gestalterische Einschränkung des Investors.

Der Bedarf an siedlungsnahen Grünflächen wird durch den Görlitzer Park, der sich südlich des Plangebietes in ca. 500 m Entfernung befindet, durch den ca. 400 m entfernten "Schlesischen Busch", der hinter der mit Spiel- und Sportplatz versehenen Lohmühleninsel an der Puschkinallee liegt und den Treptower Park, der sich östlich des Plangebietes in ca. 1.250 m Entfernung befindet, gedeckt.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung der in den textlichen Festsetzungen und im städtebaulichen Vertrag geregelten Maßnahmen ist der durch das Bauvorhaben verursachte Eingriff als weitgehend ausgeglichen zu betrachten. Zwar kann die Frischluftaustauschfunktion des Grundstücks nicht mehr erhalten werden, dieser Umstand ist aber im Hinblick auf die positiven Auswirkungen bezüglich der Versorgungssituation, der städtebaulichen Aufwertung des Standortes insgesamt, insbesondere aber auch des Spreebalkons und der Uferzone, vertretbar. Die soeben erwähnte Funktion wäre zudem auch bei Umsetzung des bislang geltenden Rechts nicht oder nur eingeschränkt gewährleistet. (Zur Immissionsbelastung siehe gesondert Abschnitt II. 6.1)

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung der UVS weist mit Umsetzung der textlichen Festsetzungen und der vertraglichen Regelungen (vorbehaltlich des Erhalts des Kastanienbaumes) ein positives Ergebnis aus. Erfüllbar ist sowohl die Forderung nach der Wiederherstellung von Bestandswertigkeiten, als auch der für Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen geltende ökologische Mindeststandard.

7. Städtebaulicher Vertrag

Am 17.10.2001 hat die Plangeberin mit der Cuvrystraße 50-51 Grundstücksgesellschaft b.R. einen städtebaulichen Vertrag geschlossen (Vertragstext vom 29.08.2001 mit Nachtrag vom 15.10.2001. Es sind im Wesentlichen folgende Regelungen getroffen worden:

Die Cuvrystraße 50-51 Grundstücksgesellschaft b.R. verpflichtet sich

- auf Flächen in ihrem Eigentum, die nach dem Bebauungsplan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, entschädigungslos Baulasten oder ggf. Dienstbarkeiten zugunsten der im Bebauungsplan genannten Begünstigten einzuräumen. Soweit es sich um Geh- und Fahrrechte handelt, verbleibt die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht bei der Gesellschaft. Die mit der Bestellung von Dienstbarkeiten anfallenden Notar- und Grundbuchkosten sind von der Gesellschaft zu tragen.
- zur gutachterlichen Erkundung von Lage und Umfang möglicher Altlasteneinflüsse und zum Ausschluss von eventuell festgestellten Gefährdungswirkungen.
- durch vertragliche Vereinbarungen mit den Mietern Sorge zu tragen, dass im Vertragsgebiet keine Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe oder sonstige großflächige Handelsbetriebe i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO entstehen und sonstige Einzelhandelsnutzungen nur bis insgesamt 3200 m² Verkaufsfläche zuzulassen. Die Grundstücksgesellschaft stimmt der Eintragung einer Dienstbarkeit für die Beschränkung der Verkaufsfläche zu.
- den nicht durch Kraftverkehr beanspruchten ufernahen Abschnitt der Cuvrystraße, den sogenannten Spreebalkon, - außerhalb des Vertragsgebietes - in Abstimmung mit Berlin instand zu setzen. Die Parteien gehen davon aus, dass die Kosten für die Instandsetzung ca. 150.000,00 DM (das entspricht ca. 77.000,00 €) betragen werden.
- für den Fall unzumutbarer Lärmbelästigungen die Kosten für Lärmschutzfenster und ggf. erforderliche zusätzliche schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zu übernehmen.

Darüber hinaus verpflichtet sich die Grundstücksgesellschaft

- innerhalb der nicht überbauten Grundstücksfläche im Bereich der zu erhaltenden Bäume Wegebefestigungen nur anzulegen, soweit dies unvermeidbar ist. Zulässig sind Gebäudezuwegungen auf kürzester Strecke in maximal 2 m Breite; nicht zulässig sind Flächenbefestigungen (z.B. für Fahrradstellplätze). Eine Wegebefestigung ist nur mittels Baumschutzrosten oder gleichwertigen Detaillösungen auszuführen (durchbrochene Konstruktionen, auf wenigen Punkt- oder Streifenfundamenten auflagernd). Die nicht überbaute Grundstücksfläche in diesen Bereichen ist mit bodendeckenden Stauden und Gehölzen zu bepflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
- zur Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) im Zusammenhang mit allen verbleibenden Vegetationsbeständen des Geltungsbereichs. Über Art und Umfang der Vorkehrungen und Maßnahmen ist ein Einvernehmen mit dem Bezirk Kreuzberg-Friedrichshain herzustellen. Die Vorkehrungen und Maßnahmen sind vor Aufnahme der weiteren Beräumungs- und Bautätigkeit zu realisieren.

- etwaige Schnittmaßnahmen an Bäumen nur durch eine hierfür qualifizierte Fachfirma durchführen zu lassen und den Bezirk mind. 14 Tage vor Beginn der Schnittmaßnahmen über den bevorstehenden Eingriff zu informieren.
- zur Anlage eines öffentlich begehbaren Uferweges.
- Die Uferlinie ist durch einen Pflasterweg zu befestigen und durch eine Brüstung zu sichern. Die Verkehrssicherheit ist bei Dunkelheit im Rahmen der ortsüblichen Geschäftszeiten durch ausreichende Beleuchtung zu gewährleisten. Die Anlage ist mit Bänken auszustatten.
- ausschließlich Erdstoffe einzubringen, die den Güteanforderungen der Bewertungskriterien für die Beurteilung kontaminierter Standorte in Berlin (Berliner Liste) Teil 2 entsprechen. Über Herkunft von Erdmaterialien und den Gehalt von Inhaltsstoffen sind Nachweise zu geben.
- Art und Umfang bestehender Verunreinigungen und die nach den gesetzlichen Bestimmungen erforderlichen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr fachgutachterlich ermitteln zu lassen.
- zur Reduzierung von Regenwasserabflussspenden. Das anfallende Wasser ist der Brauchwassernutzung zuzuführen oder soweit möglich innerhalb des Geltungsbereichs zu versickern. Bei Abflüssen von begrünten Dächern erfüllt auch eine Direkt-einleitung in die Spree den Zweck der Reduzierung von Mischwasserkanalfrachten. Geeignete Maßnahmen sind mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Wasserrechtliche Bestimmungen, Erlaubnisse und Genehmigungen bleiben unberührt.
- zur Ausgleichspflanzung von 14 Bäumen eines Stammumfangs von mind. 20 - 25 cm in öffentlichen Flächen der näheren Umgebung und zur Übernahme des Anwachsrisikos für einen Zeitraum von 2 Jahren.
Alle Pflanzungen erfolgen bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung der in der Cuvrystraße erforderlichen Tiefbaumaßnahmen.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf den Städtebau und Verkehr

Das durch den Bebauungsplan ermöglichte Nutzungs- und Bebauungskonzept leistet einen wichtigen Beitrag zur Stadtreparatur. Das Plangebiet und dessen Umgebung werden der innerstädtischen Lage angemessenen aufgewertet.

Es sind maximal 240 Stellplätze geplant. Das geschätzte Verkehrsaufkommen lässt sich über die bestehenden Straßen durch technische und organisatorische Maßnahmen bewältigen, so dass die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs gewahrt bleiben.

2. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Die Investorin hat sich vertraglich verpflichtet, die Kosten für erforderliche Lärmschutzmaßnahmen, Straßenbaumaßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu tragen.

3. Gesamtkosten

Siehe 2.

4. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Keine.

5. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Keine.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

6. Flächenmäßige Auswirkungen

Mit dem Bebauungsplan 2-5 wird ein brachliegendes Grundstück mit einer Fläche von ca. 10.000 m² überplant.

7. Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan verursacht Eingriffe in Natur und Landschaft, die aber weitgehend ausgeglichen werden können. Nicht erhalten bleiben kann die Frischluftaustauschfunktion des Grundstücks. Die neue Nutzung führt auch zu einer höheren Lärm- und Schadstoffbelastung, die aber durch entsprechende Maßnahmen in einem vertretbaren Rahmen gehalten werden. Diesen negativen Auswirkungen steht eine städtebauliche Aufwertung des Standortes insgesamt gegenüber, insbesondere am Spreebalkon und an der Uferzone.

IV. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Kreuzberg von Berlin hat am 30.06.1998 den Aufstellungsbeschluss gefasst (Amtsblatt 1998 S. 3167).

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden die Bürger über die Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in den Räumen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in der Zeit vom 12.04. bis 26.04.1999 statt. Zur Information lagen der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf, ein Begründungsentwurf sowie die Fachgutachten aus.

- a) Ein Großteil der Bürger befürchtet eine Beeinträchtigung bzw. eine Zerstörung des Einzelhandels insbesondere in der Wrangelstraße und in der Markthalle, da die bestehende, gute Einkaufssituation falsch eingeschätzt worden sei. Dadurch käme es zu

einer Verödung der Umgebung. Es sei der Verlust von Arbeitsplätzen zu erwarten, was zu einem Sozialabstieg der Bevölkerung führe. Aufgrund dessen sei der Quartiersmanager in die Planung einzubeziehen.

Zudem führe die Konkurrenzsituation mit anderem großflächigen Einzelhandel in der Umgebung zu einem Scheitern des Projekts.

- Abwägung -

Die Grundstücksgesellschaft hat sich in einem städtebaulichen Vertrag dazu verpflichtet, durch vertragliche Vereinbarungen mit ihren Mietern Sorge zu tragen, dass keine Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe oder sonstige großflächige Handelsbetriebe i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO entstehen. Sonstige Einzelhandelsnutzungen sind im Erdgeschoss und nur bis zu insgesamt 3.200 m² Verkaufsfläche zulässig.

Im Vergleich zu dem zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgestellten Projekt eines Einkaufszentrums führt das Vorhaben der Wert-Konzept zu einer drastischen Reduzierung der Verkaufsfläche.

Weil die Gutachten der FfH selbst das Einkaufszentrum für verträglich mit ihrem Umfeld werteten, gilt dies umso mehr für das „neue“ Vorhaben der Wert-Konzept. Da eine Konkurrenzsituation mit dem bestehenden Einzelhandel nicht zu befürchten ist, ist auf die Anwendung weiterer planerischer Mittel zum Schutz des Einzelhandels verzichtet worden. Insbesondere bedurfte es nicht der Vereinbarung einer Sortimentsliste.

Die Einschätzung einer guten Einkaufssituation macht exemplarisch den schwierigen Abwägungsprozess deutlich:

Die Plangeberin teilt die Ergebnisse des Gutachtens bezüglich der Qualität der bestehenden Einkaufssituation, da der Gutachter aufgrund seiner Erfahrungen zu einer vergleichenden Analyse in der Lage ist; eine festgestellte „gute“ Einkaufslage lässt aber andererseits die befürchteten Beeinträchtigungen der bestehenden Situation als nicht realistisch erscheinen, weil dann nämlich eine Konkurrenzfähigkeit des bestehenden Einzelhandels gegeben wäre.

Angesichts der lebhaften Diskussionen um das Einkaufszentrum seit September 1997, der erfolgten Veranstaltungen der SPD-Kreuzberg vom 09.06.1998, der Anwohnergemeinschaft Cuvrystraße und des Stadtteilausschusses 61 am 21.04.1999, der Veranstaltung des Planungsbüros „urbanistica berlin“ am 12.07.1999 sowie den durchgeführten Bürgerbeteiligungen selber ist eine ausreichende Einbindung der Öffentlichkeit erfolgt.

Da der Quartiersmanager maßgeblich in die Erörterungsveranstaltung am 21.04.1999 eingebunden war, ist auch von daher die notwendige Einbeziehung der Bürger in die Entscheidungsprozesse gewährleistet worden.

- b) Die Planung widerspreche dem sektoralen Entwicklungskonzept des Senats zur Entwicklung des großflächigen Einzelhandels in Berlin. Sie stehe auch im Widerspruch zum Stadtentwicklungsplan "Zentren und Einzelhandel" und passe daher nicht in die Struktur des Umfelds.

- Abwägung -

Wie oben dargestellt, hat sich die Wert-Konzept dazu verpflichtet, keinen großflächigen Einzelhandel zu realisieren.

Der Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelt. Ein Stadtentwicklungsplan hat in diesem Zusammenhang gem. § 3 Abs. 1 AGBauGB nur Empfehlungscharakter. Die Plangeberin hat diese Empfehlung nicht aufgegriffen. Eine unbedingte Verpflichtung zur Verwirklichung des sektoralen Entwicklungskonzepts besteht insoweit nicht, als

dass großflächiger Einzelhandel nur in bestehenden Zentrenstrukturen realisiert werden darf (vgl. den FNP-Erläuterungsbericht). Denn das Zentrenkonzept schließt eine Ergänzung der vorhandenen polyzentralen Struktur nicht aus. (Dies zeigt auch der großflächige Einzelhandel im Treptower Park-Center, welches außerhalb einer Einzelhandelskonzentration nach § 34 BauGB verwirklicht wurde.) Eine solche ist aber angesichts des bestehenden Versorgungsdefizits in dem vormals in einer Randlage Berlins sich befindenden Bereichs geboten. Da das zusätzliche Verkehrsaufkommen zu bewältigen ist und auch keine negativen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung in den bestehenden Zentren zu befürchten sind, ist die Abweichung vom sektoralen Entwicklungskonzept gerechtfertigt, zumal jetzt kein großflächiger Einzelhandel entstehen wird.

- c) Die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens seien nicht zu rechtfertigen. Das Bauvorhaben richte sich vor allem an Pkw-Benutzer. Es seien Staus auf der Schlesischen Straße und in der Cuvrystraße zu befürchten, weil unter anderem eine Wendemöglichkeit für Lkw in der Cuvrystraße fehle. Außerdem werde bei einer Ampelphase der neuen Lichtsignalanlage die Kreuzung Cuvry-/Schlesische Straße nicht leerräumt. Dies könne rechnerisch belegt werden. Die Zunahme des Verkehrs führe zu einer Gefährdung der in der Cuvrystraße spielenden Kinder. Es komme darüber hinaus zu sogenanntem Ausweichverkehr in verkehrsberuhigte Bereiche. Hinzu kämen Widersprüche im Verkehrs- zum Schallschutzgutachten. Insbesondere sei die Verkehrszunahme auf der Schlesischen Straße pegelbestimmend.

- Abwägung -

Zunächst wird auf den Abschnitt II. 2 verwiesen. Bei dem vormals vorgestellten Projekt eines Einkaufszentrums wurde die Grenze der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes erreicht. Das „neue“ kombinierte Hotel-Dienstleistungszentrum wird wegen seinen Nutzungen und der weitaus geringeren Zahl der erforderlichen Stellplätze konfliktfreier in seine Umgebung eingebunden sein.

Schon das Verkehrsgutachten bezogen auf das Einkaufszentrum belegte, dass bei Berücksichtigung der im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen, insbesondere der Installierung der Lichtsignalanlage am Kreuzungspunkt Cuvrystraße/Schlesische Straße, der Neuschaltung der Lichtsignalanlagen entlang der Schlesischen Straße, der Einrichtung neuer Fahrspuren, das zusätzliche Verkehrsaufkommen zu bewältigen gewesen wäre.

Unter Beachtung dieser Maßnahmen waren Staus zwar nicht grundsätzlich auszuschließen, die Gefahr war aber wegen des über 50 m betragenden Abstands zwischen den Einfahrten in das Gebäude und dem Knotenpunkt relativ gering. Die Berechnung des Bürgers berücksichtigte nicht, dass der aus der Cuvrystraße ausfließende Verkehr auf zwei Spuren abgeführt werden konnte: eine für Linksabbieger und eine für Rechtsabbieger. Der Verkehr hätte sich zu 70 % auf die Rechtsabbieger und 30 % auf Linksabbieger verteilt. 70 % von 523 Kfz pro Spitzenstunde sind 366 Kfz. Die Menge von 366 Kfz lag jedoch deutlich unterhalb der Menge von 395 Kfz, die von den Freigabezeiten der Ampel hätte bewältigt werden können.

Hinsichtlich der Funktion der Cuvrystraße ist zu berücksichtigen, dass das gesamte Gebiet im Baunutzungsplan als reines Arbeitsgebiet ausgewiesen ist. Anlieger und Eigentümer in der Cuvrystraße mußten daher stets davon ausgehen, dass ggf. an der Südseite der Cuvrystraße ein gewerblich/industrielles Vorhaben zugelassen wird, dessen Verkehrserzeugung die Verkehrsbelastung in der Cuvrystraße erheblich erhöhen könnte.

Die Zahl der im Gebäude nachgewiesenen Stellplätze des Wert-Konzept-Projekts beträgt etwa 240. Mit Ausweichverkehr insbesondere in den verkehrsberuhigten Bereich südlich der Schlesischen Straße ist nicht zu rechnen.

- d) Die zusätzliche Immissionsbelastung durch Lärm sowie die hinzukommende Luftverschmutzung (Ruß) sei nicht hinnehmbar. Das Vorhaben befinde sich im Vorranggebiet für die Luftreinhaltung. Die Ergebnisse des Immissionsschutzgutachtens werden angezweifelt. Maßstab für die Verträglichkeit sei die Bestandssituation. Es handele sich weder um ein Gewerbegebiet noch um ein Industriegebiet. Eine Anlieferung in den Nachtstunden sei bei den Schalluntersuchungen nicht berücksichtigt. Es sei ein Emissionszuschlag für die an der neuen Ampel wartenden Pkw zu erheben. Ebenso müsse die Abluft über das Dach bei den immissionsschutzrechtlichen Betrachtungen berücksichtigt werden. Dies gelte auch für den zusätzlichen Lärm der Vergnügungsstätte. Nach alledem bedürfe es des Einbaus von Schallschutzfenstern.

- Abwägung -

Zunächst wird auf die Abschnitte II. 2 und II. 6.1 verwiesen.

Auf die Bedeutung des Vorranggebiets für die Luftreinhaltung ist hingewiesen worden. Die Textbestimmung Nr. 5.1 ist Folge davon.

Das Immissionsgutachten im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat die untersuchten Immissionsorte bis auf die Gebäude Cuvrystraße 9 (WA) und Schlesische Str. 32, 33 (GE) als Mischgebiete aufgefasst und die entsprechenden Immissionsgrenzwerte und Immissionsrichtwerte in Bezug genommen.

Es erfolgt keine Anlieferung zur Nachtzeit.

Der nach den Stellungnahmen zusätzlich zu berücksichtigende Lärm ist in die gutachterliche Prüfung eingeflossen.

Die Emissionsbelastung durch die an der Ampel wartenden Fahrzeuge ist bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels durch entsprechende Zuschläge beachtet worden. Vorstehende Bemerkungen gelten ebenso für das Projekt der Wert-Konzept.

- e) Dadurch, dass der Baukörper bis fast an die Spree heranreiche, sei die Forderung des FNP nach einem Spreewanderweg nicht erfüllt. Die verbleibende Freifläche an der Spree stelle eine Zerstörung öffentlichen Raumes dar, was auch gegen die Bereichsentwicklungsplanung verstoße. Eine Weiterführung des Uferweges sei bei der Planung nicht berücksichtigt.

Insbesondere komme es auch zu einem Bedeutungs- und Qualitätsverlust der Umgebung um den Spreebalkon. Dieser solle auf Kosten des Investors vergrößert oder doch zumindest in seiner Aufenthaltsqualität verbessert werden.

- Abwägung -

Die Forderungen des FNP sind erfüllt (siehe oben und unter II. 3.). Von der Bereichsentwicklungsplanung wird abgewichen, weil sie nicht mit den vorrangigen Eigentümerinteressen an einer wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks vereinbar ist.

Die Freifläche an der Spree ist eine deutliche Verbesserung der gegebenen Situation, schon weil bislang kein öffentlicher Zugang bestand. Es erfolgt eine qualitätvolle Aufwertung dieses Bereiches.

Eine Weiterführung des Uferweges wird durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen. Eine Sicherung kann in den Bebauungsplänen VI-148 und VI-152 erfolgen.

Entsprechend einer Regelung im städtebaulichen Vertrag kann der Bereich um den Spreebalkon auf Kosten des Investors städtebaulich aufgewertet werden.

- f) Die Höhe des Bauvorhabens und der nicht ausreichende Abstand führe zu einer Verschattung der Wohnbebauung auf der westlichen Seite der Cuvrystraße. Dies führe zu einer Beeinträchtigung der Wohnqualität.

- Abwägung -

Die Gebäudehöhe ist mit 22 m über Gehweg festgesetzt. Sie entspricht der Traufhöhe der gegenüberliegenden Bebauung in der Cuvrystraße (bis zu 6 Geschosse). Eine Überschreitung um bis zu 8,0 m ist für ein um mindestens 2 m zurückgesetztes Staffelgeschoss zulässig.

Aufgrund der Festsetzungen des rechtskräftigen Baunutzungsplans wäre eine fünfgeschossige Bebauung ebenfalls zulässig. Wegen der bestehenden planungsrechtlichen Situation kann daher ein Anspruch auf ein Fortbestehen der jetzt relativ günstigen Belichtungssituation nicht abgeleitet werden, zumal vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens auf dem Grundstück ein sechsgeschossiges Speichergebäude schon vorhanden war.

(Bezüglich der Abstandfläche wird auf den Abschnitt II. 5.3 „Bauweise sowie überbaubare Grundstücksflächen“ verwiesen.)

- g) In die Berechnung der GFZ seien die Pkw-Stellplätze mit einzubeziehen.

- Abwägung -

Die Pkw-Stellplätze werden beim Wert-Konzept-Projekt in einer Tiefgarage untergebracht.

Das Kellergeschoss gilt aufgrund von § 2 Abs. 4 BO Bln nicht als Vollgeschoss. Nur Vollgeschosse sind jedoch gem. § 20 der BauNVO auf die Geschossfläche anzurechnen. Die angegebene Geschossfläche lässt die aufgeführten Stellflächen daher zu Recht unberücksichtigt.

Das zurückgesetzte Staffelgeschoss ist ebenfalls vollständig in die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung eingeflossen.

- h) Der Erhalt des Kastanienbaumes auf der östlichen Straßenseite der Cuvrystraße wird gefordert. Der Baum sei wegen des neuen Fahrbahnbelags und des erhöhten Verkehrsaufkommens gefährdet.

- Abwägung -

Der Kastanienbaum beeinträchtigt die Durchführung des Bauvorhabens erheblich und steht der Realisierung des Wert-Konzept-Projekts in der bisher geplanten Architektur entgegen. Der Beseitigung der Kastanie stehen jedoch bisher nicht ausgeräumte naturschutzrechtliche Belange entgegen. Die Frage, ob der Baum gefällt werden darf und welche Ausgleichsmaßnahmen ggf. durchzuführen sind, soll im Baugenehmigungsverfahren im Rahmen der Entscheidung nach der Baumschutzverordnung getroffen werden.

- i) Die Infrastrukturfolgekosten seien in der Abwägung nicht berücksichtigt.

- Abwägung -

Siehe dazu die Begründung im Teil IV. 3. c) und unter 7. f).

- j) Teilweise sprechen sich die Bürger gegen die Einrichtung einer neuen Verkehrsampel aus. Andererseits wird auf die Gefahren bei der Überquerung der vielbefahrenen

Schlesischen Straße hingewiesen.

- Abwägung -

Das Wert-Konzept-Projekt führt zu einer wesentlich geringeren Zunahme des Verkehrs. Eine Ampel ist zur Abwicklung des Verkehrs und zur Sicherheit der Geh- und Radfahrer erforderlich.

- k) Vielfach wird die Architektur des Bauvorhabens kritisiert. Diese sei zu massig, klotzig und funktional. Es sei mit Graffitiaktionen zu rechnen.

- Abwägung -

Diese Kritik bezieht sich auf die Architektur des Einkaufszentrums. Die Architektur des Wert-Konzept-Projekts steht noch nicht im Detail fest. Die Architektursprache wird sich aber an den gewerblich genutzten Gewerbe- und Speichergebäuden, die nach wie vor den Bereich des Spreegürtels, auch in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet, prägen, orientieren. In den Lofts soll die für Kreuzberg seit jeher typische Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten - hier in der Form des beginnenden 21. Jahrhunderts - stattfinden.

Da die Wert-Konzept am wirtschaftlichen Erfolg ihres Projekts interessiert ist und dies mittelbar auch vom äußeren Erscheinungsbild abhängt, ist nach Auffassung der Plangeberin eine gestalterische Vorgabe nicht gerechtfertigt.

- l) Die Parkmöglichkeiten für Pkw seien in eine Tiefgarage zu verlegen. Die vorgesehenen Parkdecks seien unökologisch und auch aufgrund ihres Erscheinungsbildes abzulehnen.

- Abwägung -

Etwa 240 Stellplätze werden in einer Tiefgarage zur Verfügung stehen.

- m) Für die wegfallenden Parkmöglichkeiten in der Cuvrystraße werden mehr als 30 entgeltlose Stellplätze für die Anwohner im Cuvry-Center gefordert.

- Abwägung -

Ein Rechtsanspruch auf kostenlose Parkplätze auf öffentlichem Straßenland besteht nicht. Für eine Verpflichtung des Investors in dieser Richtung besteht keine Rechtsgrundlage.

- n) Die Lofts würden ein familiengerechtes Wohnen erschweren. Dies widerspräche der Absicht des Senats, familiengerechtes Wohnen zu fördern.

- Abwägung -

Das Vorhaben hat auch die Realisierung eines speziellen Raumangebots für räumlich integriertes Wohnen und Arbeiten zum Ziel. Die geplanten Lofts sind nicht der Kategorie des familiengerechten Wohnens zuzurechnen. Sie entsprechen den Wohn- und Lebensbedürfnissen eines bestimmten Kreises der Bevölkerung (Singles und Paare ohne Kinder). Sie sind für Familien weniger gut geeignet. Die erklärte Senatsabsicht bedeutet keine Verpflichtung, bei jedem Bauvorhaben einen bestimmten Anteil für gewisse Wohnarten vorzusehen. Der Bebauungsplan schließt familiengerechtes Wohnen aber auch nicht aus.

- o) Außer den Fachmärkten und dem SB-Warenhaus sei die übrige Nutzung völlig unklar.

- Abwägung -

Auf weitergehende Festlegungen ist verzichtet worden, weil weitere Einschränkungen der Eigentümerbefugnisse und Wünsche städtebaulich nicht gerechtfertigt werden konnten und ist auch der nötigen Flexibilität der Wert-Konzept bei der Verwirklichung ihres Konzepts geschuldet.

Der geplante Nutzungsmix unterscheidet sich nicht so wesentlich vom üblichen Gebietscharakter (siehe den Nutzungskatalog in § 7 Abs. 2 BauNVO) eines Kerngebiets, dass die Ausweisung eines Sondergebiets nach § 11 BauNVO zu rechtfertigen wäre. Dabei ist sich die Plangeberin bewusst, keinen zentralen Kristallisationspunkt städtischen Lebens schaffen zu können. Dies ist auch gar nicht beabsichtigt, wie die an das Grundstück angrenzenden Bebauungspläne VI-148, VI-152 belegen, die die Sicherung des Bestands zum Inhalt haben.

Die Festsetzung eines Kerngebiets ist auch bestimmt genug. Zwar sind nicht alle Flächennutzungen schon detailliert festgelegt, weshalb neben der Einzelhandels-, Büro-, Hotel- und Gewerbenutzung weitere kerngebietstypische Nutzungen zulässig wären. Deren Zulassungsfähigkeit stößt aber da an eine Grenze, wo das hier gewollte, durch den Bebauungsplan festgelegte städtebauliche Leitbild beeinträchtigt wird.

- p) Es wird gefragt, welchen Umfang die Nutzung für Freizeit und Kultur einnehme.

- Abwägung -

Konkrete Flächengrößen legt der Bebauungsplan nicht fest.

Nach der Textbestimmung Nr. 1.3 sind Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Die Wert-Konzept unterstützt die Bestrebungen des Bezirks, Einrichtungen der Informationstechnologie für Jugendliche im Quartier anzubieten. Sie verpflichtet sich, an einen vom Bezirk zu benennenden Träger geeignete Flächen für ein Modellprojekt für Jugendliche zu vermieten.

Die zur Spree zeigende Freifläche dient auch der Freizeitgestaltung (siehe auch unter o).

- q) Ein Supermarkt in den Untergeschossen des Vorhabens sei wegen des fehlenden Tageslichts abzulehnen.

- Abwägung -

Das Untergeschoss wird zur Tiefgarage.

- r) Die Verbindung von Kreuzberg nach Friedrichshain über die Falckensteinstraße sei gefährdet.

- Abwägung -

Worin die Gefährdung bestehen soll, ist nicht ersichtlich. Die bestehende Ampelanlage wird nur hinsichtlich ihrer Schaltzeichen optimiert. Es sind sonst keine Veränderungen in diesem Bereich oder gar der Wegfall der Anlage beabsichtigt.

- s) Für das Grundstück wird die Nutzung als Trödelmarkt, Grillplatz, Park oder Spielwiese vorgeschlagen. Es wird eine Einrichtung für Jugendliche oder eine Sprachenschule gefordert.
An der Freifläche zur Spree sei ein Café einzurichten.

- Abwägung -

Sowohl aus gesamtstädtischer als auch aus gesamtbezirklicher Perspektive ist eine positive Signalwirkung zur städtebaulichen und auch zur dringend erforderlichen sozialen Aufwertung des Quartiers beabsichtigt. In diesem Kontext kommt dem Bauvorhaben die Funktion eines Aufwertungskerns zu, der positive externe Effekte in die Umgebung ausstrahlen soll. Eine Aktivierung von Investitionen in diesem Bereich ist erwünscht. Die angeregte Errichtung einer "Trödel-Tauschhalle" bzw. eines "Grillplatzes mit Seesand" ist aus städtebaulicher Sicht nicht wünschenswert, da diese Nutzungen der Lagegunst des Grundstückes nicht entsprechen. Dies gilt auch für die Nutzung des Grundstückes als Park oder Spielwiese.

Die Errichtung eines Parks oder einer Spielwiese entspricht nicht den städtebaulichen Zielsetzungen der Plangeberin. Der Absicht, diese Fläche baulich zu nutzen, wurde schon auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Ausdruck verliehen. Der im FNP in symbolischer Breite dargestellte Ufergrünzug wird im Bebauungsplan umgesetzt und gesichert. Die Festsetzung eines Parks stünde auch im Widerspruch zum geltenden Planungsrecht des Baunutzungsplans, der hier ein reines Arbeitsgebiet festsetzt.

Der Uferbereich dient neben der Erschließung des Vorhabens auch der Nutzung durch die Allgemeinheit und kann für Außergastronomie genutzt werden.

Einrichtungen für Jugendliche oder eine Sprachenschule werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Eine ausschließliche Nutzung im obigen Sinne lässt sich mit den Planungszielen nicht vereinbaren. Siehe auch unter q).

- t) Der Yaam-Club sei zu erhalten.

- Abwägung -

Der Yaam-Club war von vornherein nur als zeitlich begrenzte Zwischennutzung vorgesehen. Eine Nutzung als "Club" entspricht nicht der Lagegunst des Grundstückes (siehe unter s).

- u) Die außergewöhnliche stadtpolitische Bedeutung des Vorhabens wird bezweifelt.

- Abwägung -

Die Frage der Zuständigkeit für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens ist vom OVG Berlin zugunsten der Senatsbauverwaltung entschieden.

- v) Ein Bürger hat eine 62 Seiten umfassende Stellungnahme abgegeben. Sie enthält im Wesentlichen die Kritikpunkte, die auch von anderen Bürgern vorgetragen werden.

Soweit von den übrigen Bürger- und Trägerstellungnahmen abweichende Gesichtspunkte angesprochen werden, ergibt sich Folgendes:

- Grundsätzlich scheint der Bürger die Auffassung zu vertreten, großflächiger Einzelhandel wäre nur dann zulässig, falls keine Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO vorliegen.

§ 11 Abs. 3 BauNVO hat nach Meinung der Plangeberin aber zunächst nur die Funktion, großflächigen Einzelhandel aus anderen Gebieten als Kern- oder Sondergebieten fernzuhalten.

Im Übrigen wird aber auch gar kein großflächiger Einzelhandel entstehen.

- Der Verträglichkeitsanalyse der FfH mangle es an Repräsentativität. Die Ergebnisse des Gutachtens seien auf methodisch falscher Grundlage ermittelt.

Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden.

Eine derartige vollständige Repräsentativität wird von der FfH auch nicht behauptet. Die FfH verweist jedoch darauf, dass das in rund 100 durchgeführten Interviews ermittelte Einkaufsverhalten klare Konturen aufweist, die eine Verallgemeinerung der Antworten zulässt. Die Argumentation der FfH in diesem Punkt ist - auch vor dem Hintergrund der in diesem Institut aggregierten empirischen Erfahrung bei der Erstellung von Einzelhandelsstudien - plausibel.

- Die denkmalgeschützte Markthalle werde gefährdet.

Zunächst ist festzustellen, dass das in Rede stehende denkmalgeschützte Gebäude ca. 1 km außerhalb des Plangebiets liegt. Es bestehen keine Sichtbeziehungen zwischen dem Vorhaben und dem Denkmal. Eine Beeinträchtigung seiner Denkmaleigenschaften kann daher nicht vorliegen.

Der Bürger führt aus, dass eine - im Übrigen von der Verträglichkeitsanalyse der FfH vom November 1997 für unwahrscheinlich gehaltene - Schließung der Markthalle aus betriebswirtschaftlichen Gründen Belange des Denkmalschutzes verletze.

Dieser Argumentation wird entgegengetreten. Selbst wenn die bisherigen Nutzungen in der Markthalle aufgegeben würden, behielte doch die bauliche Hülle der Nutzungen, das Gebäude, seinen Charakter als Denkmal. Nutzungsänderungen als Folge sozioökonomischer Veränderungen im Zeitablauf können nicht mit dem Instrumentarium des Denkmalschutzes verhindert werden.

Der Bürger verwendet das Argument des Denkmalschutzes vielmehr, um in dessen Gewand betriebswirtschaftliche Erwägungen zu transportieren, die außerhalb des Regelungsbereichs des Städtebaurechts liegen.

- Die beabsichtigte Wohnnutzung im Vorhabengebiet gerate in Konflikt mit dem als reinem Arbeitsgebiet ausgewiesenen Bereich südlich des Vorhabengrundstücks.

Die südlich des Grundstücks sich befindenden Gewerbebetriebe genießen Bestandsschutz.

Negative Auswirkungen im Sinne einer Nichtzulassungsfähigkeit des Wohnens sind nach der Art der bestehenden Betriebe nicht zu erwarten. Der Bezirk führt zurzeit ein Bebauungsplanverfahren für die südlich angrenzenden Grundstücke durch, welches die Sicherung des Bestands zum Ziel hat. Da die Grundstücke aus dem Industrieflächensicherungsprogramm herausgenommen wurden, ist auch von daher zukünftig nicht mit einer im Industriegebiet vergleichbaren Nutzung zu rechnen.

Zwar gilt für die südlich angrenzenden Grundstücke die Ausweisung als reines Arbeitsgebiet. Dies gilt auch für das Plangrundstück aber auch für die bestehende Wohnnutzung entlang der nördlichen Seite der Cuvrystraße.

Es existieren mithin rechtsverbindliche städtebauliche Planungen, die trotz des

bestehenden Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe ein auf den ersten Blick nicht konfliktfreies Nebeneinander erlauben. Unter diesem Blickwinkel kann ein genereller Ausschluss der unterschiedlichen Nutzungen nicht angenommen werden.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden 38 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, um Stellungnahmen gebeten. Zur Information erhielten die Träger den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, einen Begründungsentwurf und entsprechende Fachgutachten. Insgesamt gingen von 16 Behörden und Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen ein. Für die angeschriebenen Behörden und Träger öffentlicher Belange, die keine Antwort gaben, wurde davon ausgegangen, dass sie mit dem Planentwurf einverstanden sind.

Die einzelnen Stellungnahmen der Träger sind gekürzt wiedergegeben. Die Träger, die keine Bedenken geäußert haben, sind nicht aufgeführt.

a) Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg

Gemäß Ziel 1.08 LEP eV sei die Ansiedlung weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb der städtischen Zentren in Berlin nur zulässig, wenn Art und Umfang des zukünftigen Angebotes zentrenverträglich und der Zusammenhang zum geplanten Siedlungsbereich gewahrt sei.

Eine Vereinbarkeit des Bebauungsplanes mit den Zielen der Raumordnung könne nur erreicht werden, wenn der Ausschluss zentrenrelevanter Randsortimente im Baumarkt textlich festgesetzt werde.

- Abwägung -

Das Ziel 1.08 LEP eV ist aufgrund der Entscheidung des OVG Brandenburg vom 5.11.2003 nichtig. Die Voraussetzungen des weiterhin geltenden § 16 Abs. 6 LEP Pro sind erfüllt.

Im Übrigen hat sich die Wert-Konzept vertraglich verpflichtet, kein Einkaufszentrum oder sonstige Betriebe i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO zu errichten. Daher bedurfte es weder eines Ausschlusses zentrenrelevanter Randsortimente, noch der Vereinbarung einer Sortimentsliste. Es liegt auch keine Einrichtung der privaten Versorgung von überörtlicher Bedeutung im Sinne von § 16 Abs. 6 LEP Pro vor.

b) Senatsverwaltung für Wirtschaft und Betriebe

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspreche den im Vorfeld getroffenen Abstimmungen. Die Reduzierung der Verkaufsfläche auf 9.000 m² werde außerordentlich begrüßt und sei ein wichtiger Beitrag zur Sicherstellung der strukturellen Verträglichkeit des Projektes. Es solle ein Hinweis erfolgen, dass beabsichtigt sei, das südliche Teilgebiet des Schwerpunktbereiches 20 aus dem Industrieflächensicherungskonzept zu entlassen.

Dies ist mittlerweile geschehen.

c) Bezirksamt Kreuzberg von Berlin

1. Das zulässige Nutzungsmaß nach geltendem Planungsrecht Baunutzungsplan i.V.m. § 7 Nr. 11 und 15 BauO Bln 58 betrage nicht BMZ 9,0 und GRZ 0,8, sondern BMZ 6,0 und GRZ 0,5.

Das Grundstück sei nicht mehr Bestandteil des Industrieflächensicherungskonzepts.

- Abwägung -

(Zum Baunutzungsplan siehe I. 3.3; im Übrigen siehe zu b)

2. Die Ergebnisse der Verträglichkeitsstudie seien nicht mehr übertragbar, da inzwischen eine andere Aufteilung der Verkaufsflächen geplant sei. Auch ohne Kenntnis der anzusiedelnden Branchen sei zu befürchten, dass ein Verdrängungswettbewerb mit den vorhandenen Einzelhändlern in der östlichen Wrangelstraße sowie in der Eisenbahnmarkthalle einsetze. Das FfH-Gutachten gehe bereits bei einer Verkaufsfläche von 2.500 m² im Food-Bereich von einer Kaufkraftverlagerung von 25 % aus. In dem Entwurf seien nun 3.500 m² vorgesehen.

- Abwägung -

Bezüglich der ergänzten Verträglichkeitsstudie und den Abwägungsergebnissen wird auf den Abschnitt II. 1 verwiesen.

3. Verkehrsgutachten

Aus Lärmschutzgründen solle die Cuvrystraße mit einer Asphaltdecke überzogen werden. Die Kosten für diese Maßnahme sollten dem Investor auferlegt werden.

- Abwägung -

Die Maßnahme selbst und deren Kostentragung übernimmt der Investor.

4. Bereichsentwicklungsplanung

Im Hinblick auf die vorhandenen Planungen für das Kreuzberger Spreeufer (FNP, BEP) böte sich die Möglichkeit, qualitätsvolle Aufenthaltsflächen am Wasser i.V.m. dem noch anzulegenden Spreeuferwanderweg herzustellen. Dafür werde ein mindestens 20 m breiter, nicht überbaubarer Streifen für eine öffentliche Nutzung für erforderlich gehalten. Die Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit, die Pflege und Unterhaltung sowie die Verkehrssicherungspflicht sollten vertraglich dem Investor auferlegt werden.

- Abwägung -

Der wesentliche Teil der örtlichen Entwicklungsziele, insbesondere die Freihaltung des Ufers von Bebauung und die Anlage eines weiteren Abschnitts der Spreepromenade, wird im Zuge des Vorhabens im Grundsatz realisiert. Die öffentliche Zugänglichkeit der Uferzone wird durch Festsetzung (Gehrecht für die Allgemeinheit) und vertragliche Vereinbarung gewährleistet.

Es handelt sich um eine ca. 900 m² große Freifläche an der Spreeseite des Grundstücks. Dieser Uferbereich hat, abgeschirmt von öffentlichen Verkehrsflächen und freigehalten vom Kraftfahrzeugverkehr, eine hohe Aufenthaltsqualität. Es sind 6 Bäume zu pflanzen. Die Uferlinie ist durch einen Weg zu befestigen und durch eine

Brüstung zu sichern. Diese Vereinbarung dient der landschaftsökologischen Qualifizierung der Freifläche und der Gewährleistung ihrer öffentlichen Nutzbarkeit, entsprechend den örtlichen Entwicklungszielen FNP/Landschaftsprogramms. Die Pflege und Unterhaltung sowie die Verkehrssicherungspflicht bleiben gemäß einer vertraglichen Regelung beim Investor.

Die geplante Uferpromenade entspricht in ihrer Breite nicht der Forderung des Bezirksamtes Kreuzberg, einen mindestens 20 m breiten Streifen von Bebauung freizuhalten. Die Umsetzung des Entwicklungsziels ist nicht allein von der Breite/Größe der Fläche abhängig, sondern auch wesentlich von der Qualität der Gestaltung des Uferbereiches. Durch die o.g. vertraglichen Vereinbarungen ist ein hoher Standard des Ausbaus gewährleistet und somit die Einbindung dieses Bereiches in einen noch zu realisierenden durchgängigen Spreeuferwanderweg gegeben. Die Möglichkeit einer Weiterführung hat der Bezirk mit seinen Bebauungsplanentwürfen VI-148 und VI-152.

5. Die Ausweisung eines Kerngebiets (MK) wird als ungünstig erachtet. Sie sei nicht gebietstypisch. Es sei zu befürchten, dass aufgrund der hohen möglichen Ausnutzung des Grundstücks eine nicht gewollte Signalwirkung und ein unerwünschter Entwicklungsdruck auf die vorhandenen Wohn- und Gewerbestrukturen in der Nachbarschaft entstehe. Günstiger sei die Ausweisung eines Mischgebiets.

- Abwägung -

Die Festsetzung eines Kerngebiets resultiert aus den im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen. Die spezifische Mischung aus Einzelhandel, Büros, Hotel, Wohnungen, gewerblicher Nutzung unterscheidet sich nicht so wesentlich von den Gebietstypen der §§ 2-9 BauNVO, dass die Ausweisung eines Sondergebiets nach § 11 BauNVO zu rechtfertigen ist.

Das ausgewiesene Kerngebiet entspricht dem üblichen Gebietscharakter. Die hier zulässigen Nutzungen sind ein wesentlicher Ausschnitt aus dem Katalog des § 7 Abs. 2 BauNVO.

Eine Aufteilung der Nutzungsfestsetzung in zwei Bereiche ist nicht möglich und erforderlich. Die Nutzungen auf den unterschiedlichen Ebenen können sich nämlich überschneiden, sodass keine eindeutige Trennung in zwei Gebäudeteile und somit keine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen möglich ist. Auch zur planungsrechtlichen Sicherung des Wohnens ist die Festsetzung eines Mischgebiets nicht erforderlich, da sonstige Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO in Kerngebieten zulässig sind.

Der befürchtete Entwicklungsdruck ist nur schwerlich nachvollziehbar, da Ziel der Bebauungsplanentwürfe VII-152 und VII-148 die Sicherung des Bestandes ist. Die Ausweisung eines Kerngebiets ist auch bestimmt genug (siehe oben IV 2 o) und s)

6. Die Überbauung des Grundstücks mit einer GFZ von 4,0 sei wesentlich zu hoch. Die minimale Restfläche an der Spree reiche keinesfalls aus, um die in § 17 Abs. 2 BauNVO genannten Bedingungen an die geforderten Ausgleichsmaßnahmen zu erfüllen, zumal auch Wohnnutzungen vorgesehen seien, für die ausreichende Freiflächen und Spielplätze erforderlich seien.

- Abwägung -

Siehe hierzu das Kapitel II. 5.2 "Verhältnis zur Baunutzungsverordnung" und unter 7. e).

7. Die oberirdischen Parkgeschosse seien kaum in das vorhandene Stadtbild integrierbar. Der Gegenbeweis sei den vorliegenden Unterlagen jedenfalls nicht zu entnehmen. Eine Überprüfung des Konzeptes hinsichtlich Lage und Anzahl der Stellplätze scheine angeraten.

Es sollten attraktive Abstellmöglichkeiten für Fahrräder vorgesehen werden. In diesem Zusammenhang sei ebenfalls zu kritisieren, dass gemäß Verkehrskonzept keine Fahrspuren für Fahrräder in der Schlesischen Straße vorgesehen seien.

Gegenüber der Vorplanung wirke sich die Verschiebung der Einfahrten Richtung Spree negativ aus, weil dadurch die Anwohner im hinteren Bereich der Cuvrystraße stärker belastet würden. Außerdem böten sich dadurch kaum Möglichkeiten, den Straßenraum am Ende der Cuvrystraße gestalterisch durch Verkehrsberuhigungsmaßnahmen aufzuwerten und somit einen Übergang zu den Freiflächen am Spreeufer zu schaffen.

Da nicht nur im Bestand, sondern auch in der Planung Wohnungen am Ende der Cuvrystraße zu verzeichnen seien, werde die Lage der Lkw-Zufahrten in diesem Bereich als kritisch angesehen. Es wird daher vorgeschlagen, die Zufahrt für den Lieferverkehr in die Schlesische Straße zu verlegen. Aufstell- und Warteflächen in der Cuvrystraße würden lediglich für den zu erwartenden Besucherverkehr benötigt.

Die starke Verkehrsbelastung der Cuvrystraße werde zu einer Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeit in dem Nachbarblock 114 führen. Das Schlüsselgrundstück Schlesische Str. 38, das sich durch seinen rechtwinkligen Zuschnitt mit einem großen Grundstücksanteil zur Cuvrystraße orientiere, werde beeinträchtigt. Der Grundstückseigentümer sei bei der von ihm verfolgten Neuplanung auf eine hochwertige Erschließung von der Cuvrystraße aus angewiesen.

- Abwägung -

Die Wert-Konzept wie die Festsetzungsbehörde sind sich der besonderen Sensibilität der städtebaulichen Situation bewusst. Einer entsprechenden Gestaltung der Fassaden wird daher eine hohe Priorität zugemessen. Die Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Abstellmöglichkeiten für Fahrräder werden eingerichtet. Sie entsprechen einer Verpflichtung aus der Bauordnung.

Der Bebauungsplan 2-5 schreibt selbst keine bestimmte Art der Verkehrsabwicklung vor. Abstimmungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, dem bezirklichen Tiefbauamt und dem Landespolizeiverwaltungsamt haben ergeben, dass die Verkehrsabwicklung allein über die Cuvrystraße die beste Lösung darstellt. Die Bedenken des Bezirks sind daher nicht nachvollziehbar. Die Folgen des Einfädelns vom Block 114 in die Cuvrystraße wurden gutachterlich berücksichtigt. Dies ist auch Aufgabe des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans VI-152.

8. Es sei nicht nachvollziehbar, wie einerseits die Anpflanzung von siebzehn Straßenbäumen in der Cuvrystraße als Ausgleich für die zu fällenden sieben Pappeln auf dem Vorhabengrundstück dienen könnten, wenn andererseits gem. UVS dort fünf Straßenbäume gefällt werden sollen.

- Abwägung -

(Siehe oben im Abschnitt II. 7 "Städtebaulicher Vertrag")

9. Es fehle eine Aussage, in welcher Form die durch das Vorhaben entstehende zusätzliche Belastung der Luft durch Schadstoffe, insbesondere Ruß, bewältigt werden kann.

- Abwägung -

(Diesbezüglich wird auf den Abschnitt II. 6.1 verwiesen.)

10. Um der Funktion des Gebäudes Rechnung zu tragen, solle die Gestaltung der Fassade aufgelockert, gegliedert und stärker in Einklang mit der Nachbarbebauung gebracht werden.

Bei der vorliegenden Planung sei zu kritisieren, dass die Möglichkeit des Anschlusses der Freifläche an den im Zuge der IBA errichteten "Spreebalkon" nicht wahrgenommen werde. Der Baukörper müsse in diesem Bereich wenigstens soweit von der Spree zurückbleiben wie der durch Treppen und Bäume gestaltete Bereich des „Spreebalkons“, um eindeutig zu signalisieren, dass sich hier am Ende der Cuvrystraße auf dem Grundstück des Investors ein öffentlich zugänglicher Bereich befinde.

- Abwägung -

Auf eine Regelung im Sinne von § 12 AGBauGB ist verzichtet worden, weil eine Einschränkung der Eigentümerbefugnisse nicht zu rechtfertigen war. Der Investor ist um eine differenzierte Fassade bemüht. Die endgültige Materialwahl ist noch nicht getroffen.

Auf einen überdachten Durchgang zur Spree wird wegen des Interesses des Grundstückseigentümers an einer wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks nicht verzichtet.

Der Bereich um den Spreebalkon wird dafür städtebaulich aufgewertet (siehe unter II. 7. "Städtebaulicher Vertrag").

11. Im Vertrag sei die Übernahme der Folgekosten gem. § 11 BauGB sicherzustellen. Durch den geplanten Anteil an Wohnnutzung entstünden dem Bezirk Kosten für die erforderlichen Folgeeinrichtungen (Kindertagesstätten- und Schulplätze) nach den Richtwerten der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr vom 19.08.1998 in Höhe von ca. 836.000 DM.

- Abwägung -

Eine vertragliche Regelung ist nur zulässig, wenn der konkrete Bedarf auch nachgewiesen ist. Lediglich eine Berechnung anhand der Richtwerte reicht nicht aus. Der Bezirk hätte nachweisen müssen, dass tatsächlich Kitas und Schulen in der Umgebung des Bauvorhabens überfüllt sind und mit dem eingeforderten Geldbetrag eine ganz bestimmte, erforderliche bauliche oder sonstige Maßnahme umgesetzt wird. Auf Anfrage beim Bezirk wurde mitgeteilt, der Bezirk könne dies nicht leisten. Es sei auch nicht konkret an den Bau, an eine Erweiterung oder andere Maßnahmen bezüglich der öffentlichen Einrichtungen gedacht.

Es liegt daher gar keine konkrete Maßnahme vor, die mit Hilfe des Geldes auch ver-

wirklicht werden könnte. Deshalb ist auf eine Regelung der Infrastrukturfolgekosten verzichtet worden.

12. Zusätzlich wird angeregt, die Anlage des Spreeuferweges auch auf den Bereich zwischen der Oberbaumbrücke und Cuvrystraße zu erweitern. Die Verkehrssicherungspflicht des Spreeuferweges solle dann vom Investor übernommen werden.

- Abwägung -

Durch die Festsetzung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit und der attraktiven Gestaltung der dortigen Uferpromenade wird in städtebaulich sinnvoller Weise der Grünzug aus dem FNP umgesetzt und gesichert. Der Anregung, die Anlage des Spreeuferweges zusätzlich auf den Bereich zwischen der Oberbaumbrücke und Cuvrystraße auszudehnen, kann schon deshalb nicht gefolgt werden, weil diese Bereiche außerhalb des Geltungsbereichs liegen. Eine Fortführung des Uferweges kann in den Bebauungsplänen VI-152, VI-148 erfolgen.

Die Grundstücksgesellschaft ist aber bereit, eine städtebauliche Aufwertung des Bereiches um den Spreebalkon zu initiieren und die Kosten für die durchgeführten Maßnahmen zu übernehmen.

13. Bei Tiefbaumaßnahmen und dem Anlegen von Baugruben falle vermutlich überwachungsbedürftiger Bodenaushub aus den vorhandenen Aufschüttungen/Auffüllungen an. Hierbei könne nicht ausgeschlossen werden, dass es sich dabei um entsorgungspflichtigen, durch Schadstoffe verunreinigtem Bodenaushub als Bauabfall handle. Es bedürfe einer diesbezüglichen textlichen Regelung.

- Abwägung -

Die vorgeschlagenen Maßnahmen zum Schutz des Bodens (Umgang mit belasteten Böden, Bodenaushub, Bodenaufschüttungen, Umgang mit kulturfähigem Mutterboden etc.) sind im städtebaulichen Vertrag geregelt. Der Anregung, diese Maßnahmen in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen, wird nicht gefolgt, da es hierfür keine Rechtsgrundlage gibt. Insbesondere scheidet § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Ermächtigungsgrundlage aus.

14. Für die maßgeblichen Immissionsorte außerhalb des Plangebietes, hier besonders in der Cuvrystr. 1-6, sei aufgrund der überwiegend vorhandenen Nutzung "Wohnen" und der damit verbundenen Schutzbedürftigkeit von den Immissionsrichtwerten bzw. Immissionsgrenzwerten für Mischgebiet (MI) auszugehen.

Die Grenzwertüberschreitung für die neu zu schaffende Wohnnutzung (Sky-Lofts) werde als äußerst problematisch angesehen.

- Abwägung -

Zu den Lärmimmissionen außerhalb des Plangebiets wird auf den Abschnitt II. 4.7 verwiesen.

Die Lärmbelastung wird zur Umsetzung des städtebaulich-architektonischen Konzepts einer hochverdichteten Mischnutzung in Kauf genommen. Die erforderlichen technischen Lärmschutzmaßnahmen werden durchgeführt. Ihre exakte Bestimmung und ihre Umsetzung ist Teil des Baugenehmigungsverfahrens.

15. Belange des Baumschutzes nach NatSchGBln

a. Erhalt der ortsbildprägenden Kastanie in der Cuvrystraße

Die durch einen vereidigten Baumsachverständigen bescheinigte Vitalität der Kastanie würde aus fachlicher Sicht eine Festsetzung rechtfertigen.

- Abwägung -

Zum Erhalt des Kastanienbaumes wird auf den Abschnitt IV B 8 verwiesen.

b. Ausgleich für die zu fällenden Säulenpappeln an der Brandwand

Das Fällen der 7 Säulenpappeln würde nach der Baumschutzverordnung das Neupflanzen von 54 Pappeln mit einem Stammumfang von 12/14 cm erfordern. Die vorgeschlagene Bepflanzung der Uferpromenade mit 6 Bäumen werde vom NGA mitgetragen, jedoch werde eine entsprechende Festsetzung im Plan angeregt, um die äußere Gestalt der Uferpromenade langfristig sichern zu können.

Um von Anfang an das "Bild einer baumgesäumten Uferpromenade" entstehen zu lassen, regt das NGA die Pflanzung von Laubbäumen (Linden, Kugel-ahorn ...) mit einem Stammumfang von 20-25 cm, aus freiem Stand, an.

- Abwägung -

Da der städtebauliche Vertrag eine ausreichende rechtliche Absicherung beinhaltet, ist auf eine textliche Regelung verzichtet worden. Die Textbestimmung Nr. 3.1 ermöglicht eine qualitätvolle Gestaltung des Uferbereichs.

c. Straßenbaumpflanzungen

Das NGA begrüßt die Neupflanzung von Laubbäumen in der Cuvrystraße, um dort ein einheitliches Straßenbild erzeugen zu können.

Gleichzeitig regt das NGA die Prüfung an, ob in der Schlesischen Straße weitere Straßenbäume im einheitlichen Raster zu pflanzen seien.

Die jetzige Kübelbepflanzung stelle aus fachlicher Sicht jedenfalls keine Alternative dar.

- Abwägung -

Die Kübelbepflanzung erfolgte, weil sich in dem fraglichen Abschnitt der Schlesischen Straße eine Vielzahl von Leitungen befindet.

d. Erforderliche Spielplatzversorgung für die geplanten Wohneinheiten nach § 8 BauO Bln sowie nach § 4 Kinderspielplatzgesetz. Die mindestens 25 geplanten Wohneinheiten (WE) lösten eine Verpflichtung zur Bereitstellung einer 100 m² großen privaten Kinderspielfläche aus, die im Uferbereich anzulegen sei.

Weiterhin seien gemäß § 4 Kinderspielplatzgesetz (Fassung vom 20.06.95) pro Einwohner 1 m² öffentliche Spielfläche vorzusehen. Bei einer angenommenen Belegungsdichte von 2,7 Personen pro neuer entstehender WE ergäbe sich somit ein Bedarf von 67 m² öffentlicher Spielfläche.

Aus fachlicher Sicht böte sich eine Zusammenlegung der privaten und öffentlichen Spielflächen im verbreiterten Uferbereich als eine verträgliche und kindgerechte Variante an.

- Abwägung -

Ein öffentlicher Spielplatz wird nicht nachgewiesen. Nach § 2 Abs. 1 des Kinderspielplatzgesetzes (GVBl. S. 388) besteht auch keine unbedingte Verpflichtung.

Bei der Bereichsentwicklungsplanung und allen weiteren Planungen ist die bezirkliche Spielplatzplanung zu berücksichtigen. Dies regelt § 5 Abs. 1 Satz 2 des Kinderspielplatzgesetzes. Dieses Berücksichtigungsgebot beinhaltet lediglich die Verpflichtung, den bezirklichen Spielplatzplan in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen, nicht jedoch die Verpflichtung, als Folge derselben den bezirklichen Spielplatzplan zur Realisierung zu bringen.

Eine Verpflichtung, einen privaten Kinderspielplatz zu realisieren, folgt aus der BauO Bln. Eine Festsetzung in der Planzeichnung ist deshalb nicht erforderlich. Durch den Wegfall des zunächst ins Auge gefassten öffentlichen Spielplatzes an der Spree können Größe, Qualität und Erlebbarkeit der Uferzone deutlicher in Erscheinung treten.

- e. Das NGA hat erhebliche Bedenken hinsichtlich der Verbauung der Frischluftbahn von der Spree in die dicht bebauten Altstadtquartiere. Als Teilausgleich oder Minimierung der Klimabelastungssituation wird ange-regt, den hinteren Teil der Cuvrystraße gänzlich für Kfz-Verkehr zu sperren und als erweiterten Uferpromenadenbereich aufzuwerten. Vorstellbar sei auch die Herstellung einer dem "Spreebalkon" vorgelagerten und diesen ergänzen-den platzartigen Fläche.

- Abwägung -

Die Öffnung des Stadtraums zur Spree am Ende der Cuvrystraße bleibt durch die Planung unverändert. Es liegen als Erfahrungswerte Indizien vor, die dar-auf hinweisen, dass durch die Bebauung die Durchlüftungsströmungen in den - dann naturgemäß verengten - Zwischenräumen beschleunigt werden ("Düseneffekt"). Als Folge wird der Luftaustausch - hier Frischluftzufuhr aus dem Luftraum über der Spree - in Richtung Schlesische Straße eher beschleunigt, zumindest jedoch nicht erheblich behindert. Aufgrund dieses Zusammenhangs besteht keine Erforderlichkeit, den hinteren Teil der Cuvrystraße für den Kfz-Verkehr zu sperren. Im Übrigen würde die Frischluftbahn auch bei Realisierung des geltenden Planungsrechts "abgeschnitten" (siehe auch unter II. 6.4).

Die Wert-Konzept bietet im Vertrag eine Aufwertung des Bereichs um den Spreebalkon auf ihre Kosten an.

d) Bezirksamt Treptow von Berlin

- Es seien Sortimentsbeschränkungen festzusetzen.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe seien grundsätzlich nicht auf im FNP dargestell-ten gewerblichen Bauflächen zu realisieren.

- Die sogenannte Aufwertung des Standortes durch Betonung sei keine Rechtfertigung für die Herausnahme aus dem Industrieflächensicherungskonzept, sondern müsse als konstruiert bezeichnet werden.

- Abwägung -

Weil kein großflächiger Einzelhandel realisiert wird, bedurfte es auch keiner Vereinbarung über eine Sortimentsliste.

Zum zweiten und dritten Spiegelstrich der Anregungen des Bezirksamt Treptow wird auf das entsprechende Kapitel der FNP-Entwickelbarkeit hingewiesen. Dies gilt auch für die Abweichung vom Industrieflächensicherungskonzept.

e) Bezirksamt Friedrichshain von Berlin

Die Verträglichkeitsanalyse berücksichtige nicht ausreichend die im Bereich um den Ostbahnhof sich vollziehende, in Übereinstimmung mit den Senatsverwaltungen zu befördernde Entwicklung zu einem überregional bedeutsamen Einzelhandelszentrum.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der nördlichen Mühlenstraße in unmittelbarer Nähe zur Oberbaumbrücke/Warschauer Straße für einen mit den Senatsverwaltungen abgestimmten Standort im Rahmen der Bebauungsplanverfahren V-60 und V-3 Planungsrecht für Fachmärkte geschaffen werden soll.

- Abwägung -

Grundsätzlich lässt sich Folgendes sagen:

Die für die wirtschaftlichen Belange der Gesamtstadt zuständige Senatsverwaltung für Wirtschaft und Betriebe hatte mit Schreiben vom 23.04.1999 keine Anregungen formuliert, die die vorgesehenen Verkaufsflächen zum Zeitpunkt der Trägerbeteiligung und die Struktur der Handelsbetriebe in Frage stellen oder kritisieren würde. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie hatte mit Schreiben vom 20.04.1999 dem Vorhaben zugestimmt, wenn die gesamte Verkaufsfläche insgesamt auf maximal 9.000 m² Verkaufsfläche beschränkt wird und wenn für das SB-Warenhaus insgesamt maximal 4.500 m² zulässig werden.

Daher ist eine Beeinträchtigung der geplanten Vorhaben in Friedrichshain nicht zu befürchten.

Insgesamt ergibt sich hinsichtlich der Konkurrenzsituationen Folgendes, wobei wegen des Verzichts der Wert-Konzept auf großflächigen Einzelhandel sowieso die zunächst befürchtete Konkurrenzsituation nicht eintreten wird:

1. Zu den bestehenden Zentren

Aufgrund der räumlichen Tendenzen des Verbraucherverhaltens im Nordosten Kreuzbergs sind keine Auswirkungen auf Einkaufsmöglichkeiten in bestehenden Zentren zu erwarten. Deshalb kann auch davon ausgegangen werden, dass die nächstgelegenen Zentrenbereiche in Kreuzberg und Neukölln (Kottbusser Damm/Kottbusser Tor und Hermannplatz [Karstadt]) keinen städtebaulich negativen Auswirkungen ausgesetzt werden.

2. Zu künftigen Einkaufsbereichen mit überörtlicher Funktion

Die folgenden künftigen Einkaufsbereiche mit einer Bedeutung, die über die unmittelbare örtliche Versorgung hinausgeht, könnten gem. der Einschätzung der FfH von Auswirkungen des geplanten Vorhabens zum Zeitpunkt der Trägerbeteiligung betroffen sein:

- a) - (1) Spree-Speicher Oberbaumbrücke / (2) Oberbaum-City auf dem nördlichen Spreeufer in Friedrichshain;
- b) - Bereich Revalerstraße/Modersohnstraße in Friedrichshain
- c) - Park-Center Treptower Park/Elsenstraße in Treptow

Zu a):

(1) Im Spree-Speicher Oberbaumbrücke ist ein "Business Design Center Berlin" geplant. Hierbei handelt es sich um ein Ausstellungs-, Messe- und Verkaufszentrum für Wohn- und Bürobedarf. (2) In der Oberbaum-City sind Büros, ein Internationales Design-Center und Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von 2.000 m² für die Versorgung der Büros vorgesehen. Die Planungen für (1) und (2) beziehen sich jedoch deutlich auf höherwertige bis exklusive Angebote, sodass zwischen diesen Projekten und dem Projekt der Wert-Konzept keine wechselseitigen Konkurrenzbeziehungen mit negativen, städtebaulich relevanten Auswirkungen entstehen.

Zu b):

An diesem Standort werden ein Möbelmarkt, ein Baumarkt und ein Lebensmittel-Discounter errichtet. Die Barrierewirkungen von Spree und S-Bahn sind nach allen empirischen Erfahrungen als sehr hoch einzuschätzen. Für Einkäufe zu Fuß ist das Gebiet außerdem zu weit vom Einzugsbereich des geplanten Vorhabens entfernt. Die beiden Vorhaben werden sich daher wechselseitig nicht nennenswert in städtebaulich negativer Weise beeinflussen.

Zu c):

Das Park-Center Treptower Park stellt ein klassisches Einkaufszentrum dar. Das Center wurde im Juli 1999 eröffnet. Es umfasst ein SB-Warenhaus mit 8.000 m², ca. 70 weitere kleinere und mittlere Geschäfte, ein Multiplex-Kino und 1.000 Stellplätze. Wirtschaftlich wird dieses Vorhaben aufgrund einer Entfernung von lediglich 1,3 km vom Projekt der Wert-Konzept mit letzterem in Konkurrenz treten. Abträgliche städtebauliche Auswirkungen lassen sich hier jedoch nicht prognostizieren.

Eine künftige Konkurrenzsituation lässt sich nicht leugnen. Anhaltspunkte dafür, dass das Park-Center oder das Projekt der Wert-Konzept von vornherein wirtschaftlich keinen Erfolg haben könnten, liegen aber nicht vor.

Zudem wird der Belang der Verbesserung der Versorgungssituation der Wohnbevölkerung im Nordosten Kreuzbergs und der Belang der Fortentwicklung eines Ortsteils durch Belegung einer Stadtbrache als bedeutsamer gewichtet als eine mögliche Konkurrenzsituation, die sich noch aufgrund marktwirtschaftlicher Gesetzmäßigkeiten entspannen kann.

f) Quartiersmanagement Wrangelstraße

Planung Kerngebiet

Die Umwidmung der Fläche zu einem MK-Gebiet schaffe einen Präzedenzfall, der erhöhten Investitionsdruck zur Folge haben könne. Dies geschehe vor dem Hintergrund, dass es keine planungsrechtlichen Vorkehrungen für die Entwicklung des Spreeuferbereichs gäbe, die verhinderten, dass andere stadt- oder quartiersunverträgliche Nutzungen sich ansiedeln.

Nutzung

Der vorgesehene großflächige SB-Markt werde mit großer Wahrscheinlichkeit dazu führen, dass die vorhandenen kleineren Selbstbedienungsgeschäfte in der Wrangelstraße sowie zahlreiche der vorhandenen Einzelhändler aufgeben müssen.

Konkurrenz

Das Projekt stehe in Konkurrenz zu zahlreichen anderen großflächigen Einzelhandelsstandorten in der unmittelbaren Nachbarschaft.

Eindimensionalität/Verkehr

Es läge ein überhöhtes Stellplatzangebot vor, das die behördlichen Forderungen erheblich übersteige.

Es trete eine abträgliche Verkehrsbelastung hinzu.

Städtebau und Architektur

Die vollständige Überbauung des gesamten Grundstücks trage der Lagegunst des Grundstücks nicht ausreichend Rechnung.
Dies gelte auch für die vorgestellte Architektur.

- Abwägung -

Planung Kerngebiet (siehe oben unter IV. 2. o) und s)

Soweit „planungsrechtliche Vorkehrungen“ angesprochen werden, wird hier lediglich auf den rechtskräftigen Baunutzungsplan sowie auf die im Verfahren befindlichen Bebauungspläne VI-148, 152 verwiesen.

Nutzung und Konkurrenz (siehe oben unter II. 1. und IV. 3. f)

Eindimensionalität/Verkehr

Das Stellplatzangebot für das Einkaufszentrum war mit diversen Fachverwaltungen abgestimmt. Die Zahl der Stellplätze beträgt nun etwa 240.

Die vom Vorhaben der Wert-Konzept erzeugte Verkehrszunahme ist vom bestehenden Straßennetz zu bewältigen, wie das Gutachten der GRI vom Mai 2002 belegt. Das Park-Center in Treptow sowie die Komplettierung der Stadtautobahn sind für dieses Planverfahren zwar zu beachtende Aspekte. Ihre potentiellen Auswirkungen sind jedoch nicht hinreichend präzise zu prognostizieren, um eine Modifikation der Planung des Vorhabens zu rechtfertigen.

Städtebau und Architektur (siehe oben unter II. 5.2 und 5.3)

g) Industrie- und Handelskammer zu Berlin

Die IHK hatte keine Bedenken gegen eine Beschränkung der Gesamtverkaufsfläche auf 9.000 m² für Fachmärkte und für ein SB-Warenhaus, da von Verkaufsflächen dieser Größe

keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf benachbarte zentrale Einkaufslagen und Nahversorgungsstandorte erwartbar seien.

4. Beteiligung gem. § 33 Abs. 2 BauGB (a.F.) der Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 33 Abs. 2 Satz 2 BauGB wurden die berührten Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zum Bebauungsplan VI-VE 1 gebeten. Zur Information erhielten 7 berührte TÖB mit Anschreiben vom 21.07.1999 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und jeweils 1 Exemplar der Projektplanung und des Erschließungsplans.

Gegenüber dem Planungsstand zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ergaben sich folgende Änderungen:

- a) Die Textbestimmung Nr. 1.2 lautete: Wohnungen sind oberhalb des 2. Vollgeschosses allgemein zulässig.
- b) Die zur Spree zeigende Baugrenze wurde verschoben.
- c) Die Lkw-Ausfahrt erfolgte nicht mehr über die Cuvrystraße, sondern über die Schlesische Straße.

Die Pflanzliste vom März 1999 war dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf zunächst nur beigelegt.

Diese ist nach Abschluss der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in die Planzeichnung übernommen worden und mit dem Deckblatt zum Bebauungsplan 2-5 wieder gestrichen worden. Folgende Stellungnahmen gingen ein:

a) Bezirksamt Kreuzberg von Berlin

1. Anlieferung

Die Zufahrt für den Lieferverkehr sei in die Schlesische Straße zu verlegen.

- Abwägung -

Diesbezüglich wird auf die Ausführungen zum Verkehrsgutachten verwiesen.

2. Wohnen

Durch die geplanten Wohnungen entstünden dem Bezirk Kosten für die erforderlichen Folgeeinrichtungen. Die Übernahme angemessener Folgekosten durch den Investor müsse gesichert werden.

- Abwägung -

Die Infrastrukturfolgekosten sind nicht konkret nachgewiesen.

3. Baugrenze

Die öffentliche Nutzung des Uferstreifens dürfe nicht durch kommerzielle (gastronomische) Nutzungen eingeschränkt werden. Die Nutzung durch die Allgemeinheit müsse im Vordergrund stehen, ggf. müsse eine freizuhaltende Mindestbreite verein-

bart werden.

Weiterhin solle klargestellt werden, dass die Vorhabenträgerin die Verkehrssicherungspflicht für den betroffenen Uferstreifen hat.

- Abwägung -

Wegen der Gastronomienutzung wird es zu keiner Einschränkung der Erreichbarkeit des Ufergrünzuges kommen. Eine gastronomische Nutzung wird allerdings grundsätzlich als positives städtebauliches Element am Wasser angesehen. Eine Regelung die bestimmt, dass die Verkehrssicherungspflicht bei der Grundstücksgesellschaft liegt, wurde in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

4. Bei Überschreitung der maximal zulässigen Verkaufsflächen soll eine Vertragsstrafe gezahlt werden. Der Bezirk hält es für günstiger, dass nicht der Mieter, sondern die Vorhabenträgerin die Vertragsstrafe zahlt, da bei mehreren Mietern Zweifel auftauchen könnten, wer die Überschreitung der Gesamtverkaufsfläche zu verantworten hat.

Die Formulierung, dass die Grundschuldeintragung vor Erteilung einer Baugenehmigung nachzuweisen sei, müsste dahingehend überprüft werden, ob der Nachweis der Grundschuldeintragung als notwendiger Nachweis im Sinne von § 60 Abs. 1 BauO Bln (a.F.) angesehen werden kann und sich das Fehlen des Nachweises auf die Bearbeitungsfristen auswirkt bzw. als Ablehnungsgrund herangezogen werden kann.

Bezüglich des Gründerzentrums solle geregelt werden, welche Nutzungen in den betroffenen Einheiten zulässig seien, wenn das Belegungsrecht Berlins nicht zum Tragen komme. Hierzu wird vorgeschlagen, einen Zeitraum von mindestens 5 Jahren für das Belegungsrecht vorzusehen. Es solle vereinbart werden, dass die Vorhabenträgerin innerhalb des Bindungszeitraums dem Land Berlin die Bezugsfertigkeit bzw. das Freiwerden von Nutzungseinheiten meldet und Berlin dann innerhalb eines angemessenen Zeitraums (z.B. zwei Monate) einen Mieter benennen kann. Nach Ablauf des Zeitraums dürfte die Vorhabenträgerin dann selbst einen Mieter aussuchen.

Weiterhin sollten Vertragsstrafen für das Überschreiten der vereinbarten Höchstmiete vereinbart werden.

Bezüglich der einzutragenden Grundschulden fehle der Hinweis auf die Rangstelle. Außerdem solle sich die Vorhabenträgerin bezüglich der eingegangenen Verpflichtungen der sofortigen Vollstreckung unterwerfen.

Im Allgemeinen sollten die Zuständigkeiten des Bezirks bzw. des Senats eindeutiger geregelt werden.

- Abwägung -

Nachdem das ursprünglich geplante Projekt vom aufgegeben wurde, geht die Stellungnahme ins Leere.

b) Bezirksamt Friedrichshain von Berlin

Das Bezirksamt Friedrichshain von Berlin hat noch einmal auf die Bedenken, die schon im Rahmen der Trägerbeteiligung vorgetragen wurden, hingewiesen.

Da bei der nach § 33 Abs. 2 BauGB durchgeführten Beteiligung keine TÖB-Auswertung vorlag, sei für den Bezirk nicht nachvollziehbar, inwieweit seine Hinweise berücksichtigt

worden seien.

- Abwägung -

Die Plangeberin bleibt weiterhin aus den obengenannten Gründen bei ihrem Abwägungsergebnis.

Eine ausführliche Auseinandersetzung mit den Hinweisen des Bezirksamtes ist mit dem Begründungsstand zur öffentlichen Auslegung erfolgt.

5. Beteiligung gem. § 33 Abs. 2 BauGB (a.F.) der Bürger

Gemäß § 33 Abs. 2 Satz 2 BauGB wurden die betroffenen Bürger über die Ziele und Zwecke der gegenüber der frühzeitigen Bürgerbeteiligung geänderten Planung unterrichtet und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Bürgerbeteiligung fand in den Räumen der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr in der Zeit vom 19.07. bis 02.08.1999 statt. Zur Information lagen der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, eine Begründung und entsprechende Fachgutachten aus.

Zudem wurden 16 Eigentümer der umliegenden Grundstücke beteiligt. Ein Eigentümer wurde nicht erreicht. Die Eigentümer erhielten je einen vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf und je einen Lageplan/Erdgeschossgrundriss.

Soweit die Bürger die zum Zeitpunkt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erhobenen Anregungen und Bedenken wiederholt haben, blieb es bei den Abwägungsergebnissen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung.

Bei der geänderten Planung konnten die Wünsche der Bürger aufgegriffen werden, welche unter Berücksichtigung der Interessen der Vorhabenträgerin und denen der Plangeberin an der Umsetzung ihrer städtebaulichen Ziele unter Abwägungskriterien zu rechtfertigen waren.

- a) Der Landesverband des Lebensmittel-Groß- und Einzelhandels Berlin-Brandenburg e.V. machte geltend, die Planungen verstießen gegen § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB.

Des Weiteren widerspreche die Planung dem sektoralen Entwicklungskonzept des Senats zur Entwicklung des großflächigen Einzelhandels in Berlin. Die Planung stehe auch im Widerspruch zu dem vom Senat am 09.03.1999 beschlossenen Stadtentwicklungsplan 'Zentren und Einzelhandel'.

Außerdem sei es rechtswidrig, ein Vorhaben dieser Größe gemäß § 33 BauGB zu genehmigen.

- Abwägung -

Die mittelständische Struktur der Wirtschaft ist im Kontext des Interesses an einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ein Belang im Sinne des Städtebaurechts. Dieser Belang unterliegt voll und ganz der Abwägungsentscheidung des Plangebers und kann gegenüber anderen Belangen in der Abwägungsentscheidung zurückgestellt werden. Der Belang bindet also den Plangeber nicht vorab in seiner Abwägungsentscheidung.

Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung wird durch das Vorhaben nicht gefährdet. Die Erreichbarkeit der mit dem Bebauungsplan verknüpften städtebaulichen Ziele wird hier im Ergebnis als gewichtiger bewertet als die Folgen für den Einzelhandel in der Umgebung des Projekts (siehe oben unter II. 1.). Dies gilt insbesondere für

das jetzt verfolgte Projekt der Wert-Konzept.

Eine Planreifeerklärung nach § 33 Abs. 2 BauGB für das Einkaufszentrum ist nicht erfolgt.

- b) Von anderen Bürgern wurde erklärt, dass die nun vorgelegten Änderungen als marginal einzustufen seien und das Vorhaben in keinem Punkt kiezverträglicher machten.

- Abwägung -

Mit der Aufgabe der Absicht, ein Einkaufszentrum zu errichten, wird den Bedenken der Bürger umfänglichst entsprochen. Es handelt sich nicht nur lediglich um Marginalien.

- c) Eine Bewältigung des Verkehrs mache Ampelanlagen von der Lohmühleninsel bis zum Schlesischen Tor erforderlich.

- Abwägung -

Entsprechend dem Verkehrsgutachten bedarf es einer Optimierung der Schaltzeichen der vorhandenen Ampelanlagen. Für das Projekt der Wert-Konzept wird eine Ampel im Kreuzungsbereich von Cuvrystraße und Schlesischer Straße installiert.

- d) Die Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 bedeute keine Verbesserung für die Bürger.

Der Bezug zum Spreewanderweg des Flächennutzungsplanes oder der Bezug zum vorhandenen Spreebalkon der Cuvrystraße sei immer noch nicht gegeben.

- Abwägung -

Die Änderung der Textbestimmung Nr. 1.2 hat auch lediglich Berichtigungscharakter.

Die Freifläche zur Spree entspricht den Darstellungen des FNP (siehe oben). Bezüglich des Spreebalkons bietet die Grundstücksgesellschaft eine städtebauliche Aufwertung an. Ein verbesserter Bezug des Spreebalkons zur Uferpromenade wird hierdurch ermöglicht.

- e) Von weiteren Bürgern werden im Wesentlichen, zum Teil sogar im gleichen Wortlaut, die soeben dargestellten Anregungen und Hinweise vorgebracht. Im Übrigen wird vorgetragen:

1. Die Bürgerbeteiligung zu dieser Baumaßnahme sei immer in die Schulferien-Zeit gelegt worden.
2. Es wird gefragt, warum ein dreigeschossiges Parkhaus gebaut werde, wenn die Vorhabenträgerin davon ausgehe, dass 60 % der Käufer Beutalkunden seien.
3. Es wird gefragt, ob die Vorhabenträgerin garantieren könne, dass mindestens 30 % der neuen Arbeitsplätze an Bürger aus der Gegend gehen.
4. Der Baugrund lasse den Bau einer Tiefgarage zu.

- Abwägung -

1. Ein Verstoß gegen die einschlägigen Bestimmungen liegt nicht vor. Der Gesetzgeber hat für die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung Rege-

lungen getroffen, die sich auf Formen und Fristen der Unterrichtung der Bürger beziehen. Diese Regelungen wurden beim vorliegenden Planverfahren eingehalten. Ein Rechtsanspruch auf Auslegungsfristen außerhalb der Ferienzeiten besteht nicht.

2. Es entsteht kein dreigeschossiges Parkhaus. Die Stellplätze befinden sich in einer Tiefgarage.
 3. Die Bauleitplanung hat keine Möglichkeit, direkt Einfluss auf die Schaffung und Verteilung von Arbeitsplätzen zu nehmen. Eine Garantieerklärung kann daher nicht abgegeben werden.
 4. Die Planung einer Tiefgarage wurde aufgegriffen, obwohl der vorhandene Baugrund (hoch anstehendes Grundwasser, drückendes Wasser der direkt angrenzenden Spree) eine besonders schwierige Gründungssituation darstellt.
- f) Die aufeinander aufbauenden Gutachten der FfH Berlin (Verträglichkeitsanalyse), der GRI (Verkehrsgutachten) und der KBI (schalltechnisches Gutachten) seien fehlerbehaftet, die Fehler potenzierten sich aufgrund fehlerhafter Übernahmen aus vorangegangenen Gutachten. Dies gelte insbesondere für das Schallschutzgutachten.

Im Verkehrsgutachten werde davon ausgegangen, dass die Stellplatzanlage bewirtschaftet werde und Entgelte zu entrichten seien. Es fehle jedoch sowohl in dem Verkehrsgutachten als auch im schalltechnischen Gutachten und im Begründungsentwurf eine Auseinandersetzung mit der Frage, ob es aufgrund der Bewirtschaftung zu einem höheren Parksuchverkehr kommen werde. Gerade Besucher, die nur kurz ihren Pkw abstellen wollen, würden versuchen, die Entrichtung eines Nutzungsentgeltes zu vermeiden und am Straßenrand parken. Hinzu kommt, dass etwa 30 öffentliche Seitenparkplätze in der Cuvrystraße wegefallen, sodass am Straßenrand kaum noch Möglichkeiten zum Parken für die Anlieger oder Besucher bestünden.

- Abwägung -

Grundsätzlich wird auf die bisherigen Ausführungen zu den Themen Immissionsschutz, Lärm, UVS, FfH-Gutachten verwiesen.

Die in diesen Bereichen festgestellten Konfliktpunkte bei Realisierung des Einkaufszentrums entschärfen sich bei Umsetzung des Wert-Konzept-Projekts drastisch. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf die Errichtung des Einkaufszentrums. Wenn aber die Gutachter von einer weitestgehend unproblematischen Einbindung des Centers in seine Umgebung ausgehen, so muss dies umso mehr für den nun geplanten Hotel-/Dienstleistungskomplex gelten.

Die Gutachten sind nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung alle überarbeitet worden (siehe die entsprechenden Begründungsabschnitte).

Der Schallschutz ist nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung noch einmal überprüft worden. Der Gutachter kommt mit Schreiben vom 05.11.1999 zu folgendem Ergebnis:

„Die aktuellen Verkehrsmengen weichen je nach zugrunde gelegtem Modal Split von den unseren bisherigen Untersuchungen zugrunde liegenden Daten ab. Die nach den vorliegenden Unterlagen zu erwartenden Zahlen liegen jedoch unter den bisher angenommenen. In der pessimistischen Variante eines Modal Split MIV/ÖPNV der Kunden/Besucher (außer Bau-/Fachmarkt) von 60/40 sowie der Beschäftigten von 50/50 stimmen die dann zu erwartenden Zahlen praktisch mit den bisherigen Annahmen überein.“

Die Aussagen der bisherigen Untersuchungen beruhen damit auf dem nach derzeitigem Stand ungünstigsten Fall der zu erwartenden Verkehrsaufteilung MIV/ÖPNV. Eine Überarbeitung der Schalltechnischen Untersuchungen ist aus diesem Grunde nicht erforderlich.

Das Lärmschutzgutachten zeigt in Anlage 6, dass die Werte der TA Lärm 1998 in der Nacht am Immissionsort 001 um bis zu 4 dB(A) überschritten werden. Anstelle von 45 dB(A) werden an der Cuvrystr. 1 am 2. OG bis zum 5. OG Werte von 49 dB(A) als Summenbelastung erreicht. Für den Immissionsort 001 ist jedoch zu berücksichtigen, dass schon die existierende Vorbelastung um bis zu 2 dB(A) über dem Richtwert der TA Lärm liegt.

An den Immissionsorten 002 und 003 - Cuvrystr. 2 und Cuvrystr. 3 - werden die Richtwerte der TA Lärm um bis zu 3 dB(A) überschritten. Weitere Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm liegen in der Cuvrystraße nicht vor.

Die in den Spiegelstrichen in Absatz 2 des Punktes 7.4 der TA Lärm genannten Kriterien müssen alle drei zusammen erfüllt sein. Dies ist hier jedoch nicht der Fall. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden nicht überschritten. Daher sind entsprechend der Regelungen in Absatz 2 des Punktes 7.4 der TA Lärm organisatorische Maßnahmen zur Verminderung des An- und Abfahrtverkehrs nicht erforderlich. Durch die Errichtung einer LSA an der Kreuzung Cuvrystraße/ Schlesische Straße werden jedoch entsprechende Maßnahmen ergriffen.

Zusätzliche Stellungnahmen des Lärmschutzgutachters ergaben, dass durch die Verwendung wassergekühlter statt luftgekühlter kältetechnischer Einrichtungen eine weitere Reduzierung der Immissionswerte an den o.g. Immissionsorten um ca. 3 dB(A) möglich ist.

Die Gutachten zeigen, dass die in der Cuvrystraße zu erwartenden Lärm- und Abgasimmissionen sich im Rahmen des Vertretbaren bewegen. In Bezug auf die Kritik an den dem Gutachten der GRI zugrunde liegenden Parametern lässt sich erwidern, dass diese entsprechend der fachlichen Erfahrungen der Gutachter bestimmt wurden. Fehlerhafte Annahmen sind hier nicht zu erkennen.

Die veränderte Lkw-Ausfahrt über die Schlesische Straße bedeute für das Grundstück Schlesische Str. 32 eine beträchtliche Verschlechterung gegenüber der bisherigen Planung. Das Grundstück Schlesische Str. 32 werde ab dem 1. OG ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Durch die vorgesehene Ausfahrt unmittelbar neben diesem Grundstück würden die straßenseitigen Fenster nicht unerheblichen Lärm- und Geruchsimmissionen durch die ausfahrenden Lkw ausgesetzt, die durch die bisherige Planung vermieden wurden.

- Abwägung -

Nach den Ergebnissen des Immissionsschutzgutachtens und der UVS hat der Eigentümer Anspruch auf den Einbau von Schallschutzfenstern sowie schallgedämmter Lüftungseinrichtungen. Die Kosten übernimmt die Grundstücksgesellschaft.

Der Bebauungsplan 2-5 legt keine Ein- oder Ausfahrten fest. Zur präferierten Verkehrsabwicklung allein über die Cuvrystraße wird auf die Ausführungen zum Verkehrsgutachten verwiesen.

6. Öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VI-VE 1

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 12. November 1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22. November 1999 bis einschließlich 23. Dezember 1999 öffentlich ausgelegen.

Es gingen insgesamt 15 Stellungnahmen ein.

Folgende (neue) Anregungen wurden vorgetragen:

- a) Es sei Platz zu schaffen für Ingenieurbüros für Techniken des 21. Jahrhunderts, Sprachschulen, Computerschulen, Übersetzerbüros, Graphiker, Kleinverlage, Programmierer, einen deutsch-türkischen Kreuzberger Ruderverein und „Klamottenläden“.

- Abwägung -

Die genannten Nutzungen sind im Kerngebiet realisierbar. Der Bebauungsplan setzt diese Nutzungen nicht ausdrücklich fest, seine Festsetzungen schließen diese aber auch nicht aus. Entgegen dem Einkaufszentrumsprojekt wird gerade das Wert-Konzept-Projekt Raum für die gewünschten Nutzungen bieten.

- b) Der Begriff "Lofts" sei zu unbestimmt, weshalb keine Anstoßwirkung vorliege.

- Abwägung -

Die Plangeberin hält den Gebrauch des Begriffs für üblich. Der Begriff hat Eingang in die Alltagssprache gefunden.

- c) Die Fachmärkte seien nicht näher definiert.

- Abwägung -

Fachmärkte sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Konzentration des Sortiments auf eine oder mehrere Branchen. Die Wert-Konzept beabsichtigt keine Errichtung von Fachmärkten.

- d) Nachdem das Treptower Park-Center eröffnet ist, habe sich das Kaufverhalten der Bewohner in der Umgebung des Cuvry-Centers geändert, was zu einer Verkehrszunahme geführt habe.

- Abwägung -

Die Einschätzung des Bürgers ist nicht belegt. Die teilweise in den Bürgerstellungnahmen zum Ausdruck kommende generelle Ablehnung großflächigen Einzelhandels und insbesondere auch des Park-Centers spricht dagegen. Da mit dem Wert-Konzept-Projekt aber auch Kaufkraft in Kreuzberg gebunden wird, werden demzufolge Verkehrsbewegungen entfallen. Dies ist auch gutachterlich festgestellt worden (siehe auch unter IV 3. f).

- e) Die Ausfahrt der Lkws behindere den Lieferverkehr der Gewerbebetriebe in der Schlesischen Str. 32, wodurch diese in ihrer Entwicklung eingeschränkt würden.

- Abwägung -

Zur bevorzugten Variante der Erschließung wird auf die Ausführungen zum Verkehrsgutachten (Mai 2002) verwiesen.

- f) Es sei nicht erkennbar, weshalb die Betonmischanlage in die Messung der bestehenden Lärmbelastung einbezogen wurde. Im Übrigen sei die dämpfende Wirkung des Wassers zu berücksichtigen.

Abwägung -

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens hatte die Anlage eine Genehmigung für einen 24-Std.-Betrieb, der damals nicht ausgeschöpft wurde. Die Belastung wurde in vollem Umfang berücksichtigt um die ungünstigste Ausgangssituation betrachten zu können. Ist die tatsächliche Belastung durch die Anlage geringer als in die Abwägung eingestellt, so verringern sich die zukünftigen Lärmauswirkungen. Im Übrigen wird auf die Ausführungen im Verkehrsgutachten der GRI vom Mai 2002 verwiesen.

- g) Insbesondere die Verkaufsflächen für Blumenläden, Schlüsseldienst, Schuster, Friseur, Bäcker bedrohten den Einzelhandel im "Wrangelkiez".

- Abwägung -

Die Gutachter hatten die Ergänzung des SB-Warenhauses durch die üblichen Konzessionäre als unbedenklich eingeschätzt. Die Gutachter, die IHK und die Fachverwaltungen befürchten diesbezüglich keine Konflikte.

- h) Es sei nicht geklärt, wer die Einhaltung der Sortimentsliste überprüft.

- Abwägung -

Da kein großflächiger Einzelhandel entsteht, bedurfte es auch keiner Vereinbarung einer Sortimentsliste.

- i) Die Maßnahme, die Ampelphase am Schlesischen Tor in Nord-Süd-Richtung zu verlängern, berücksichtige nicht die Seiteneffekte: die Skalitzer Straße, die zu Stoßzeiten an den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit sei, werde schneller zurückgestaut. Schon jetzt stünden abends die Schlangen oft bis zum Lausitzer Platz. Um dem Stau auszuweichen, würden viele Autofahrer in die Görlitzer Straße oder in die Wrangelstraße abbiegen, dort andere Staus verursachen und den Lärmpegel der Wohnstraßen unzulässig erhöhen.

- Abwägung -

Die Veränderung der Ampelphase ist bei der Planung bedacht worden. Ob diese Veränderung für das Wert-Konzept-Projekt erforderlich wird, wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Die Entlastung der Schlesischen Straße wird als gewichtiger angesehen, als eine etwaig gleichmäßigere Belastung der übrigen umgebenden Straßen. Den zuständigen Stellen ist die Problematik der Koordinierung der verschiedenen Ampeln entlang der Schlesischen Straße und am Knotenpunkt zur Skalitzer Straße bekannt. Die erforderlichen Maßnahmen werden mit Mitteln des Straßenverkehrsrechts umgesetzt.

- j) Es wird gefragt, welche Rechtsgrundlage für die Umgestaltung der Cuvrystraße bestehe.

- Abwägung -

Rechtsgrundlage ist der mit der Wert-Konzept abgeschlossene städtebauliche Vertrag.

- k) Die Gewerbeflächen entlang der Schlesischen Straße seien für produzierendes Gewerbe und nicht für Verkauf bestimmt.

- Abwägung -

Wenn auch tatsächlich zurzeit eine gewerbliche Nutzung dominiert, wäre der großflächige Einzelhandel nach den Festlegungen des Baunutzungsplans im reinen Arbeitsgebiet zulässig. Eine Eingrenzung im obigen Sinn besteht daher gerade nicht.

- l) Der formale Standpunkt, dass nun der Senat als Herr des Verfahrens keine Infrastrukturkosten verlangen könne, sei dem substantiellen Interesse der gesamten Umgebung an einer Infrastrukturabgabe nachzuordnen.

- Abwägung -

Die Verpflichtung zur Zahlung von Infrastrukturfolgekosten ist unabhängig von der Frage der Zuständigkeit für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens. Der angesprochene "formale Standpunkt" wäre also überhaupt gar nicht vertretbar. Die Infrastrukturfolgekosten sind nicht nachgewiesen.

- m) Es sei unklar, welchen Planungsspielraum die vorgeschlagene Beteiligung der Bürger an der Gestaltung des Cuvrybalkons habe. Indirekt gebe der Investor mit seinem Vorschlag zu verstehen, dass sein Projekt tatsächlich den gesamten öffentlichen Raum um das Vorhaben herum (auch die Straße selbst) fast gänzlich zerstören werde. Von dem privaten Betreiber werde ganz offensichtlich öffentlicher Raum zur Disposition gestellt, ganz so als gehöre ihm dieser Raum.

- Abwägung -

Die beabsichtigte Aufwertung des Spreebalkons entspricht der vielfach erhobenen Forderung, eine bessere Beziehung zwischen Uferzone und Spreebalkon herzustellen. Mit der Ausführungsplanung wird ein qualifiziertes Fachbüro beauftragt. Soweit die sonstigen Erfordernisse zur Verwirklichung des Bauvorhabens es erlauben, ist der „Planungsspielraum“ nicht eingeengt. Die Attraktivitätssteigerung des Spreebalkons wird als positive städtebauliche Maßnahme gewertet, zu deren Durchführung sich die Grundstücksgesellschaft vertraglich verpflichtet hat.

- n) Völlig unzutreffend werde von einer Verkehrsmittelwahl der Besucher mit einem ÖPNV-Anteil von 50 % ausgegangen (GRI-Gutachten vom Februar 1999).

- Abwägung -

Die Ermittlung des Verkehrsaufkommens für das Einkaufszentrum ist fortgeschrieben worden. Die Ergebnisse waren in einem Gutachten der GRI vom 28.10.1999 zusammengefasst, welches bei der Auslegung mit auslag.

Die GRI war von einer Verkaufsfläche von 8.400 m² ausgegangen. Dies entsprach der Größenordnung, die in der Textbestimmung Nr. 1.1 festgelegt war. Der Projektplanung war zu entnehmen, dass lediglich 7.900 m² Verkaufsfläche realisiert werden sollten. Das Wert-Konzept-Projekt sieht höchstens 3.200 m² Verkaufsfläche vor. Für die Kunden der Fachmärkte ist von einem Modal Split von 90/10 (MIV/ÖPNV) ausgegangen worden, um den "worst case" auszutragen. Für die restlichen Nutzungen wurden verschiedene Modal-Split-Szenarien durchgerechnet. Orientiert an dem bisherigen Kaufverhalten und der Fahrzeugmittelwahl sowie unter Berücksichtigung des allgemeinen Ziels einen Modal Split von 40/60 zu erreichen, ist außer für die Fachmarktnutzung ein Modal Split von 50/50 zugrunde gelegt worden. Bezüglich der Ergebnisse des GRI-Gutachtens zum Projekt der Wert-Konzept (Mai 2002) wird auf den Abschnitt zum Verkehrsgutachten verwiesen.

- o) Für die Beurteilung der Zumutbarkeit des vom Zu- und Abgangsverkehrs ausgehenden Lärms sei nicht die 16. BImSchV, sondern die TA Lärm anzuwenden.

- Abwägung -

Das Schalltechnische Gutachten hat bei der Ermittlung und Bewertung der Fahrzeuggeräusche bei der Ein- und Ausfahrt richtigerweise Punkt 7.4 der TA Lärm ("Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen") beachtet.

7. (Nochmalige) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Nach Überarbeitung der Gutachten und Ergänzung des Begründungsentwurfs erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung eine nochmalige Trägerbeteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung, die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, die Senatsverwaltung für Wirtschaft und Betriebe sowie der Bezirk Kreuzberg wurden mit Schreiben vom 03.12.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 31.12.1999 gebeten.

Lediglich das Bezirksamt Kreuzberg von Berlin hat mit Schreiben vom 06.01.2000 Folgendes vorgetragen:

- a) Die Ausweisung eines Kerngebiets sei nicht gebietstypisch und könne - aufgrund der einsetzenden Signalwirkung auf die angrenzenden Baublöcke - kein Entwicklungsziel für den Bezirk sein.

Es sei darzustellen, warum an der Festsetzung MK festgehaltene werde und die vorgeschlagene Ausweisung Sondergebiet und Mischgebiet nicht möglich sei.

Es dränge sich der Eindruck auf, dass die Ausweisung MK nur dem Ziel diene, die größtmögliche Grundstücksausnutzung problemlos zu erreichen.

- Abwägung -

Grundsätzlich wird auf die Abschnitte IV. 2. o), s) und IV. 3. c) 4. verwiesen.

Der Bezirk hat in der Begründung des Aufstellungsbeschlusses (Bezirksamtsvorlage Nr. 134/3898) auf einen etwaigen „Nutzungsdruck“ reagiert und beschlossen, für den Bebauungsplan VI-148 die weitere Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe auszuschließen.

- b) Der Bezirk vertritt nicht die Ansicht der Gutachter, dass die Zerstörung des etablierten Einzelhandels in der Wrangelstraße "... ein irreversibler Prozess" sei. Vielmehr sei die Struktur der vorhandenen Einzelhändler und Selbstbedienungsläden im Kern erhal-

tenswert und der Standort entwicklungsfähig. Der Erhalt des Bestandes der Wrangelstraße sei darüber hinaus für die gedeihliche Entwicklung des Kiezes erforderlich. Großflächiger Einzelhandel drohe diese Struktur zu zerstören und konterkariere die Bemühungen des Landes Berlin und des Bezirkes Kreuzberg, mit dem Quartiersmanagement Wrangelstraße das soziale Abgleiten des Kiezes zu verhindern und eine nachhaltige Stärkung des Quartiers zu erreichen. Die fußläufige Erreichbarkeit des Projektes für die Bewohner aus dem Wrangelkiez sei nicht gegeben, die stark befahrene Schlesische Straße stelle auch mit einer neuen Ampelanlage eine Barriere dar.

- Abwägung -

Die Zulässigkeit großflächigen Einzelhandels wurde vertraglich ausgeschlossen.

Die zitierte Aussage des Gutachters fiel im Zusammenhang mit der Feststellung, dass die Zahl der Einzelhandelsgeschäfte im Nordosten Kreuzbergs sich als Folge des Strukturwandels im Einzelhandel und der Veränderung des Verbraucherverhaltens in den letzten 15 Jahren auf etwa ein Drittel des Ausgangsbestandes verringert habe und ist auch nur in dieser Beziehung zu werten.

Dass die Struktur des Wrangelkieses teilweise erhaltenswert ist, wird nicht bestritten; der Gutachter wie die Plangeberin schätzen das Projekt aber nicht als einseitigen Gefährdungstatbestand ein.

Soweit im zweiten Teil der Stellungnahme auf widersprüchliches Verhalten hingewiesen wird, ist festzustellen, dass sowohl die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie wie auch die Senatsverwaltung für Wirtschaft und Betriebe den Inhalten des Bebauungsplans VI-VE1 zugestimmt haben. Darüber hinaus ist das Bezirksamt Kreuzberg am 25.03.1998 (Drs. Nr. 457/XV) von der Bezirksverordnetenversammlung zur Realisierung des Vorhabens mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 12.000 m² (7.500 m² Baumarkt, 4.500 m² SB-Warenhaus, davon bis zu 3.000 m² Food) aufgefordert worden. Daraufhin hat das Bezirksamt Kreuzberg am 30.06.1998 den Aufstellungsbeschluss gefasst und somit das Projekt zur Errichtung eines Einkaufszentrums generell mitgetragen. Von daher ist auch die nunmehrige Aussage zur Barrierewirkung der Schlesischen Straße nicht nachvollziehbar.

- c) Der Konflikt zwischen der vorgesehenen Wohnnutzung in dem Bauvorhaben und den vorhandenen Gewerbebetrieben in dem angrenzenden reinen Arbeitsgebiet sei nicht gelöst. Mit der allgemeinen Zulässigkeit von Wohnungen werden die Gewerbebetriebe in ihrem Bestand gefährdet und in ihrer Entwicklungsfähigkeit eingeschränkt (vgl. § 15 BauNVO).

Aus diesem Grund wäre die Ausweisung Mischgebiet für den Bereich des Vorhabens mit der geplanten Wohnnutzung sinnvoll. Der Gesetzgeber sehe in einem Mischgebiet gleichrangig die Unterbringung von Gewerbe und Wohnen vor. Die Schutzbedürftigkeit der Wohnnutzung sei daher aufgrund der ebenfalls zulässigen Gewerbenutzung in diesem Gebietstyp nicht so groß wie in den anderen Baugebieten, in denen Wohnungen allgemein zulässig seien.

- Abwägung -

Anhaltspunkte für eine konkrete Gefährdung der Gewerbebetriebe haben sich im Bebauungsplanverfahren nicht ergeben. Die Wohnnutzung im Vorhaben selbst wird so verortet, dass ein etwaiger Konflikt vermieden wird. Einer abstrakten Gefährdung beugt der Bezirk mit den Bebauungsplänen VI-148, 152 vor.

- d) In dem Gebiet um das geplante Bauvorhaben existiere ein erheblicher Mangel an Grün- und Freiflächen (vgl. Aussagen der Bereichsentwicklungsplanung Kreuzberg. 1+2, Ergänzung 91). Ein mindestens 20 m breiter, nicht überbaubarer Streifen an der Spree für eine öffentliche Nutzung werde von dem Bezirk weiterhin für erforderlich gehalten.

Die genannten Gründe für eine Reduzierung der Breite auf „... im Mittel 10 Meter“ seien für den Bezirk nicht nachvollziehbar. Der in der Abwägung getroffenen Aussage „... die Umsetzung des Entwicklungsziels ist nicht allein von der Breite/Größe der Fläche abhängig, sondern auch wesentlich von der Qualität der Gestaltung des Uferbereiches“ werde mit Hinweis auf die angesprochenen Defizite, widersprochen. Es sei nicht erkennbar, warum eine größere Fläche nicht ebenfalls qualitativ gestaltet werden könne. Es entstehe der Eindruck, bei der öffentlich nutzbaren Uferzone handele es sich um einen „Etikettenschwindel“, zumal dieser Bereich auch noch durch kommerzielle (gastronomische) Nutzungen eingeschränkt werde (vgl. Stellungnahme vom 28.07.1999).

Darüber hinaus sei eine Einschränkung der Mitbenutzung durch die Allgemeinheit zwischen 20.00 Uhr und 8.00 Uhr nicht im Sinne des Bezirks Kreuzberg. Er hält eine uneingeschränkte öffentliche Nutzbarkeit, mindestens jedoch die Mitbenutzung tagsüber in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr, für unabdingbar.

- Abwägung -

Die Plangeberin hat nicht behauptet, es werde zu einer vollständigen Umsetzung der örtlichen Entwicklungsziele kommen. Diese werden aber als weniger gewichtig beurteilt als die sonstigen mit dem Bauvorhaben verfolgten städtebaulichen Ziele.

Die Aussage, dass eine breitere Fläche den Entwicklungszielen besser entsprechen würde, beinhaltet Selbstverständliches.

Dem Vorwurf des Bezirks, die Plangeberin betreibe einen „Etikettenschwindel“, wird entschieden entgegengetreten.

Bei der Festlegung von Größe und Qualität des Uferstreifens wurden insbesondere die Ergebnisse der UVS, der zurzeit nicht bestehende Zugang zur Spree, das bislang geltende Planungsrecht wie auch die Interessen des Investors an einer wirtschaftlichen Funktionsfähigkeit seines Projekts berücksichtigt.

Die „Einschränkung der Mitbenutzung“ ist vertraglich festgelegt worden, da sie Folge der erforderlichen Rücksichtnahme auf die zulässige Wohnnutzung ist.

- e) Besondere städtebauliche Gründe i.S.v. § 17 Abs. 2 BauNVO seien nicht erkennbar. Die in § 17 Abs. 2 Punkt 2 genannten Voraussetzungen seien nicht erfüllt. Die an der Spreeseite geplante Freifläche (ca. 900 m²) werde einerseits als Nachweis für den rechnerischen Gesamtbedarf an wohnungsnahen Freiflächen herangezogen (etwa 720 m²). Gleichzeitig soll diese Freifläche als Ausgleichsmaßnahme für die Überschreitung der Obergrenzen dienen und darüber hinaus, als ein „... der Öffentlichkeit zugänglicher Uferbereich“ zugute kommen. Demnach reiche die verbleibende rechnerische Restfläche nicht aus, die in § 17 Abs. 2 Punkt 2 genannten Anforderungen zu erfüllen. Auch die erwähnte Maßnahme der Umgestaltung des Spreebalkons am Ende der Cuvrystraße diene eher der Darstellung des Projektes und könne daher als Maßnahme im Sinne des § 17 Abs. 2 Punkt 2 nicht gewertet werden.

- Abwägung -

Die Plangeberin hält in vollem Umfang an den im Abschnitt II 4.2 dargestellten Erwägungen fest.

Die Plangeberin vertritt darüber hinaus ein anderes Verständnis des § 17 Abs. 2 Punkt 2 BauNVO. Es kommt entgegen des Bezirks nicht auf einen irgendwie gearteten, rechnerisch belegten hundertprozentigen Ausgleich an, sondern darauf, dass die in der Vorschrift erwähnte Sicherstellung gewährleistet ist. Dies hat die Senatsbauverwaltung ausführlich begründet.

- f) Der Umfang der in dem Vertrag genannten Flächen für ein Gründerzentrum sei zu gering. Nach den Förderbedingungen der Senatsverwaltung für Wirtschaft und Betriebe müssten mindestens 6.000 m² Geschossfläche für ein Gründerzentrum vorgesehen werden. Darüber hinaus sei der dafür vorgesehene Mietpreis von monatlich netto 12,00 DM/m² zu hoch. Die in der Nachbarschaft für ähnlich ausgestattete Objekte geforderten Mieten lägen deutlich unter diesem Wert.

- Abwägung -

Das Projekt der er Wert-Konzept sieht kein Gründerzentrum vor, weshalb die Stellungnahme ins Leere geht. Die Grundstücksgesellschaft unterstützt die Bestrebungen des Bezirks, Einrichtungen der Informationstechnologie für Jugendliche im Quartier anzubieten. Sie verpflichtet sich, an einen vom Bezirk zu benennenden Träger geeignete Flächen für ein Modellprojekt für Jugendliche in einem Umfang von 50-250 m² zu vermieten. Die von der Grundstücksgesellschaft subventionierte Anfangsmiete für 5 Jahre beträgt 15 DM/m² zzgl. Nebenkosten und ggf. MwSt. Erhöhungen der Miete nach 5 Jahren sind nur im marktüblichen Umfang zulässig. Darüber hinaus verpflichtet sich die Grundstücksgesellschaft, als Einrichtungs- und Aufbauhilfe für ein im Bauvorhaben eingerichtetes Projekt eine einmalige, zweckgebundene Zahlung von 50.000,00 DM zur Verfügung zu stellen.

- g) Die Übernahme angemessener Folgekosten - hier eine fast siebenstellige Summe - durch den Investor müsse gesichert werden. Dazu trägt der Bezirk vor:

Die Berechnung der erforderlichen Folgekosten anhand der von SenBauWohn vorgegebenen Richtwerte werde vom Bezirksamt Kreuzberg bei allen in ihrer Größenordnung ähnlich gelagerten Bauprojekten (Springer, Schultheiss ...) vorgenommen. Die im Umfeld des geplanten Bauvorhabens vorhandenen Grundschulen wiesen Erweiterungsbedarf auf. Infolge der Sparmaßnahmen musste die geplante Baumaßnahme der Grundschule im Block 90 auf den 1. Bauabschnitt reduziert werden. Der 2. Bauabschnitt (Qualifizierung des Standortes) sei nicht gesichert, aber weiterhin erforderlich.

- Abwägung -

Die Angaben des Bezirks sind kein Beleg für den Nachweis des konkreten Bedarfs, sondern allenfalls für die Anwendung des richtigen Berechnungsmodells.

Der Hinweis auf die geplante Baumaßnahme der Grundschule begründet lediglich einen auch ohne Verwirklichung des Bauvorhabens schon bereits bestehenden Bedarf.

8. Beschluss des Rates der Bürgermeister

Der Rat der Bürgermeister hat im Umlaufverfahren am 12.9.01 beschlossen: Der Rat der Bürgermeister erklärt sein Einvernehmen über die Feststellung einer Fläche Cuvrystraße 50-51/Schlesische Straße 33-34 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von

Berlin als Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung gem. § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 AGBauGB und dass das Verfahren zur verbindlichen Bauleitplanung nach den Bestimmungen des § 9 Abs. 3 in Verbindung mit § 8 AGBauGB als Aufgabe der Hauptverwaltung von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung weiterzuführen ist.

9. Zustimmung des Abgeordnetenhauses

Die Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin nach § 8 Abs.1 AGBauGB erfolgte am 27.9.01.

10. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans 2-5

Nach rechtzeitiger Ankündigung im Amtsblatt von Berlin wurde die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans 2-5 in der Zeit vom 24.6.02 bis einschließlich 8.7.02 in den Räumen der Senatsbauverwaltung durchgeführt.

15 Bürgerinnen und Bürger haben Einsicht in die Planzeichnung, den städtebaulichen Vertrag und dessen Nachtrag sowie in das aktualisierte Verkehrsgutachten genommen.

Bis zum 15.7.02 sind 15 schriftliche Stellungnahmen bei der Senatsbauverwaltung eingegangen. Diese werden thematisch geordnet wiedergegeben:

- a) Das zukünftige Gebäude sei zu hoch. Dadurch komme es zu einer nicht zumutbaren Verschattung der Cuvrystraße. Die vollständige Überbaubarkeit des Grundstücks mache die Straße zur Schlucht und verhindere sowohl angedachte Ersatzpflanzungen wie auch einen uneingeschränkten Blick auf die Spree.

- Abwägung -

Mit der Oberkante von 57 m über NN wird die Traufhöhe der Mehrzahl der umliegenden Gebäude auch für den Grundbaukörper des „Cuvry-Hofes“ vorgegeben. Vorhandene Traufhöhen bedeuten aber nicht, dass Neubauten diese zwingend nicht überschreiten dürfen.

Die Höhenstaffelung der textlichen Festsetzung Nr. 2.1. ist für die Umgebung des Planbereichs nicht singulär. Es findet zumindest eine Korrespondenz mit dem Gebäude der Universal-Music auf der gegenüberliegenden Spreeseite statt. Aber auch auf Kreuzberger Seite ist die Einhaltung der Traufhöhe nicht durchgängig.

Mit Stand vom 17.4.02 wurde ein Verschattungsgutachten erstellt, welches einen Vergleich der geplanten Bebauung mit dem ehemaligen Bestand beinhaltet. Danach kommt es bei den Gebäuden der Cuvrystraße, die nahe zur Schlesischen Straße liegen, zu einer deutlichen Verschlechterung der Lichtverhältnisse. Dies liegt vornehmlich an der bislang fehlenden Bebauung des Grundstücks Cuvrystraße 50-51. Das dies so bleibt war auch schon nach dem bisher geltenden Planungsrecht unrealistisch. Danach wäre eine Bebauung der östlichen Seite der Cuvrystraße ebenfalls zulässig, was wie jede Bebauung zur Verhinderung des Spreeblicks und zu einer „Schluchtenbildung“ hätte führen können.

Für die nahe zur Spree liegenden Grundstücke Cuvrystraße 1 und 2 kommt es ebenfalls zu einer Verschlechterung der Belichtungssituation. Die Verschlechterung gegenüber dem Bestand rührt allerdings vornehmlich daher, dass der Getreidespeicher nicht

ganz bis an die Spree heranreichte, obwohl das bisher geltende Recht auch dies erlaubt hätte.

Wegen der Richtung des Sonnenlichtseinfalls kommt es für die Grundstücke östlich des Vorhabengrundstücks nur in den Abendstunden zu einer Verschlechterung der Besonnungssituation.

Weil der Bestand wie auch das bislang geltende Bauplanungsrecht zu einer Verschattung führt und sich das Maß der durch das Projekt zusätzlich erhöhten Verschattung für innerstädtische Grundstücke mit Kerngebietscharakter im Rahmen des üblichen hält, wird die vorgesehene Höhenstaffelung beibehalten.

Anhaltspunkte dafür, dass die Ausgleichspflanzungen in der Cuvrystraße nicht wachsen können, liegen nicht vor. Nach dem abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich der Investor zur Ausgleichspflanzung von 14 Bäumen eines Stammumfangs von mindestens 20-25cm in öffentlichen Flächen der näheren Umgebung. Vorzugsweise sollen die Bäume zu einer Aufwertung und einheitlichen Bepflanzung des Straßenraums der Cuvrystraße führen.

- b) Der Investor habe Ausgleichszahlungen für Schulen, Kindertagesstätten sowie weiterer sozialer Einrichtungen zu leisten.

- Abwägung -

Da der erforderliche Bedarf nicht nachgewiesen ist, kommt eine Ausgleichszahlung nicht in Betracht.

- c) Für die vorgesehene Kommunale Einrichtung sei eine eigene Bürgerbeteiligung durchzuführen. Jedenfalls sei der Mietpreis von 12 DM/ m² zu hoch.

- Abwägung -

Die Kommunale Einrichtung ist ein freiwilliges Angebot des Investors. Daher kann auch er den Mietpreis bestimmen. Über diese Maßnahme hinaus verpflichtet sich der Vorhabenträger, als Einrichtungs- und Aufbauhilfe für ein im Cuvry-Hof eingerichtetes Projekt eine einmalige, zweckgebundene Zahlung von 50.000 DM zu leisten. Einer besonderen Bürgerbeteiligung bedurfte es nicht.

- d) Für Gestaltung und Materialwahl der Fassade bedürfe es der Durchführung eines Wettbewerbes. Backsteinfassaden seien lediglich für Hamburg typisch. Es bedürfe zur Auflockerung und zur Verhinderung einer Schluchtenbildung eines Vor- und Zurücktretens von Gebäudeteilen.

- Abwägung -

Sowohl der Bebauungsplan selbst, wie auch der städtebauliche Vertrag enthalten zur Fassade keinerlei Vorgaben. Diese sind gegenüber den Eigentümerinteressen nicht zu rechtfertigen (siehe oben). Eine rechtliche Verpflichtung zur Durchführung eines Wettbewerbs besteht nicht. Darüber hinaus wird die Fassade dieses Projekts als attraktiver als die der ehemaligen Hochgarage angesehen. Zur Schluchtenbildung wäre es im übrigen bei jeder Bebauung auf der östlichen Seite der Cuvrystraße gekommen, weil das bislang geltende Bauplanungsrecht ein Vor- und Zurücktreten von Gebäuden oder Teilen davon nicht vorschreibt.

- e) Der Kastanienbaum in der Cuvrystraße sei zu erhalten. Der gutachterlich festgestellte Schädlingsbefall wird angezweifelt. Das entsprechende Gutachten bedürfe einer öffentlichen Diskussion.

- Abwägung -

Der Bebauungsplan 2-5 schreibt die Entfernung des Baumes nicht vor. Nach der im städtebaulichen Vertrag vereinbarten Projektplanung beeinträchtigt der Baum die Errichtung des Vorhabens. Da die Entscheidung über den Verbleib des Baumes nach der Baumschutzverordnung Berlin getroffen wird, bedurfte es keiner planerischen Konfliktbewältigung. Die Ausgleichsmaßnahmen für das Fällen des Baumes werden im Baugenehmigungsverfahren durch den Bezirk getroffen, der Vertragspartner des städtebaulichen Vertrags ist.

- f) Es seien Mietgrenzen für Büro- und Gewerberaumnutzungen erforderlich, um einen Leerstand zu verhindern. Es sei Raum zu schaffen für Künstler mit alternativen Lebenskonzepten, die meist hohe Mieten nicht zahlen könnten.

- Abwägung -

Die Höhe der Miete ist Sache des Eigentümers. Vorgaben mittels des Bauplanungsrechts sind hier unverhältnismäßig. Da der Investor an der Vermietung ein eigenes Interesse hat, wird sich der Zins nach marktüblichen Gegebenheiten entwickeln. Eine Zusicherung eines niedrigeren Mietzinses ist daher gar nicht nötig.

- g) Die großzügige Überbaubarkeit des Grundstücks habe in der Nachbarschaft keine Vorbilder und sei daher nicht kiezverträglich. „Die dort alltäglich anwesenden Menschen, zum Beispiel Mütter und Väter mit ihren Kindern, türkische Familien, sozial ärmere Bevölkerungsschichten wie Alkoholiker, Obdachlose, ältere Menschen, neuerdings auch Künstler aller Art werden sich von diesem Gebäude nicht eingeladen fühlen.“ Deshalb habe sich die Planung auch nicht nur um die zur Spree gewandten Seite des Wrangelkieses zu kümmern.

- Abwägung -

Auch wenn in der Nachbarschaft teilweise Gewerbehöfe vorhanden sind, besteht keine rechtliche Verpflichtung, dass diese auch auf dem Vorhabengrundstück eingerichtet werden. Die wirtschaftlichen Interessen des Investors, aber auch die vorgesehenen Nutzungen erfordern eine beinahe vollständige Überbauung des Grundstücks. Welches Vorhaben nun kiezverträglicher sein soll, ist aus der Stellungnahme nicht erkennbar. Der vielfach geforderte Garten mit Flusssufer mag dies sein, er entspricht allerdings nicht der Lagegunst des Grundstücks.

Zwar führt der Cuvry-Hof zunächst einmal nur zur Aufwertung der Spreeseite; von einem privaten Investor ist aber auch nicht eine Aufwertung des gesamten Wrangelkieses zu fordern. Dies ist nicht Aufgabe des Bebauungsplanverfahrens.

- h) Der durch das Projekt zusätzlich erhöhte Straßenverkehr erfordere eine Schließung der Durchfahrt in die Gebiete südlich der Schlesischen Straße. Es bedürfe keiner Ampel, sondern der Einrichtung von Fußgängerinseln. Ampeln behinderten zudem den Radverkehr in der Schlesischen Straße über die das zusätzliche Verkehrsaufkommen allein abzuwickeln sei.

- Abwägung -

Die gutachterlichen Feststellungen zum Zeitpunkt des Cuvry-Center-Projekts machten schon keine Sperrung erforderlich. Sollte dies entgegen der Annahmen der Gutachter erforderlich werden, würde dies mittels des Straßenverkehrsrechts umgesetzt werden können. Nach den gutachterlichen Ergebnissen ist eine Ampel zwingend erforderlich. Dies begünstigt auch den reibungslosen Radverkehr in der Schlesischen Straße und entspricht der abgestimmten Fahrradwegeplanung in diesem Bereich. Auch dies ist ein Grund für die Verkehrsabwicklung des geplanten Projekts.

- i) Die zukünftigen Nutzungen seien zu unkonkret bzw. nicht erforderlich. Weil 3.000 m² Verkaufsfläche zulässig seien, sei eine Konkurrenz mit den umliegenden Einzelhändlern zu erwarten.

- Abwägung -

Zwar enthält der Bebauungsplan keine differenzierten Nutzungsvorgaben, der städtebauliche Vertrag enthält aber eine ausreichende Beschreibung der zukünftigen Nutzungen. Der Investor wie die Plangeberin sind wegen der günstigen Lage des Projekts von seiner Wirtschaftlichkeit überzeugt.

Die Größe der Verkaufsfläche hat sich gegenüber der des Cuvry-Centers drastisch reduziert. Weil nicht davon auszugehen ist, dass 3000m² reiner Lebensmittelmarkt entstehen, ist auf die Vereinbarung einer Sortimentsliste verzichtet worden. Entsprechend der gutachterlichen Ergebnisse ist von einer weitgehend konfliktfreien Einbindung des Vorhabens in die umliegende Einzelhandelsstruktur auszugehen.

- j) Das Bebauungsplanverfahren sei mit einem vom Bezirk zu formulierenden Aufstellungsbeschluss neu zu beginnen, weil ein vollkommen anderes Projekt geplant werde. Dann sei auch eine UVP durchzuführen.

- Abwägung -

Das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren konnte nicht abgeschlossen werden, weil es nicht zur Unterzeichnung des Durchführungsvertrages kam.

Weil das Projekt Cuvry-Hof zunächst gegenüber den Regelungen des Plans VI-VE 1 keinerlei Änderungen enthielt, kam es nach Erklärung des Grundstücks zu einem Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung schließlich zur Abgeordnetenhauszustimmung. Weil sich der Plan 2-5 gegenüber dem zum Zeitpunkt der Abgeordnetenhauszustimmung lediglich in den durch das Deckblatt erfassten Punkten änderte, bedurfte es lediglich einer Auslegung gem. § 3 Abs.3 BauGB (a.F.) unter Anwendung von Satz 2 dieser Vorschrift.

Den erforderlichen Aufstellungsbeschluss hat die Senatsbauverwaltung als zuständige Stelle mit der Ankündigung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt gefasst bzw. veröffentlicht.

Der Durchführung einer UVP bedurfte es nach den einschlägigen Vorschriften des UVP-Gesetzes nicht. Diese ist aber im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens VI-VE 1 erfolgt. Deren Ergebnisse sind in die weitere Planung eingeflossen.

- k) Der Uferweg sei zu schmal, die Möglichkeit der Schließung des zu niedrigen Durchgangs verstoße gegen den FNP wie auch das Heranbauen an die Spree selbst. Zudem sei die Aufenthaltsqualität des Spreebalkons dadurch gemindert. Dies widerspreche auch Entscheidungen von Gremien des Bezirks. Ein geplanter Bootsanleger sei elitär und nicht volksthunlich und ökologisch. Die Flächen im Innenbereich des Vorhabens seien

durch einen Zaun vom Uferweg zu trennen. Darüber hinaus sei der Uferweg schon wegen der hohen Kriminalität im Kiez bis zur Oberbaumbrücke zu führen.

- Abwägung -

Zunächst wird auf die obigen Begründungsabschnitte betreffend vorstehender Problematik verwiesen.

Die Ausweisung des Uferweges wurde mit dem Bezirk abgestimmt. Nach dem Erläuterungsbericht zum FNP ist eine öffentliche Durchwegung von Privatgrundstücken im Bereich von Wasserflächen lediglich zu prüfen. Hier ist es zur Ausweisung des Uferweges gekommen. Zusammen mit der Freifläche im Innenbereich des Vorhabens wird eine qualitätvolle Aufenthaltsfläche entstehen, die nicht durch Zäune voneinander abgetrennt werden soll, weil der Plangeber keine Unterscheidung verschiedener Nutzer will. Die Einschränkung der Benutzbarkeit ist insbesondere der Wohnruhe geschuldet. Der Hinweis eines Bürgers auf die vorhandene Kriminalität im Kiez macht dieses Erfordernis zusätzlich deutlich. Eine Verlängerung des Uferweges in Richtung Oberbaumbrücke ist Aufgabe des Bezirks (s.o). Der nicht durch Gastronomie verengte Durchgang lässt auch Sichtbeziehungen zum Spreebalkon zu, den der Investor freiwillig auf seine Kosten sanieren wird. Der Spreebalkon ist im übrigen bewusst trotz der vorhandenen Gebäude errichtet worden. Man hat ihm also trotz der vorhandenen, einrahmenden Gebäude eine gewisse Aufenthaltsqualität zugemessen.

Der Bootsanleger ist weder Bestandteil des Plans, noch des städtebaulichen Vertrages und damit nicht Gegenstand der Abwägung.

B. Rechtsgrundlagen

Von der Überleitungsvorschrift des § 233 Abs. 1 in Verbindung mit § 244 Abs. 1 BauGB wird Gebrauch gemacht.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718)

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

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

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Die Investorin hat sich vertraglich verpflichtet, die Kosten für erforderliche Lärmschutzmaßnahmen, Straßenbaumaßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu tragen.

D. Gesamtkosten

Siehe C.

E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Keine.

F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Keine.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine.

G. Flächenmäßige Auswirkungen

Mit dem Bebauungsplan 2-5 wird ein brachliegendes Grundstück mit einer Fläche von ca. 10.000 m² überplant.

H. Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan verursacht Eingriffe in Natur und Landschaft, die aber weitgehend ausgeglichen werden können. Nicht erhalten bleiben kann die Frischluftaustauschfunktion des Grundstücks. Die neue Nutzung führt auch zu einer höheren Lärm- und Schadstoffbelastung, die aber durch entsprechende Maßnahmen in einem vertretbaren Rahmen gehalten werden. Diesen negativen Auswirkungen steht eine städtebauliche Aufwertung des Standortes insgesamt gegenüber, insbesondere am Spreebalkon und an der Uferzone.

Berlin den

.....
Senatorin für Stadtentwicklung