

Herausgeber:

Senatsverwaltung für Justiz,
Salzburger Straße 21–25, 10825 Berlin

Redaktion:

Salzburger Straße 21–25, 10825 Berlin, Fernruf: 90 13 33 80, Telefax: 90 13 20 08

Verlag und Vertrieb:

Kulturbuch-Verlag GmbH, Postfach 47 04 49, 12313 Berlin

Hausadresse: Berlin-Buckow, Sprosserweg 3, 12351 Berlin

Telefon: 6 61 84 84 oder 6 61 40 02; Telefax: 6 61 78 28

Internet: <http://www.kulturbuch-verlag.de>

E-Mail: kbvinfo@kulturbuch-verlag.de

Bezugspreis:

vierteljährlich 13,30 € einschließlich 7 % Umsatzsteuer

bei sechswöchiger Kündigungsfrist zum Quartalsende.

Laufender Bezug und Einzelhefte durch den Verlag.

Preis dieses Heftes 2,05 € zuzüglich Versandkosten
(Postbank Berlin, Konto Nr. 87 50 - 109, BLZ 100 100 10)

Druck:

H. Heenemann GmbH & Co., Bessemerstraße 83–91, 12103 Berlin

Berichtigung

der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans 2-7 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg

Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans 2-7 im
Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg, vom 23. März
2004 (GVBl. S. 386) ist wie folgt zu berichtigen:

1. Der Einleitungssatz erhält folgende Fassung:

„Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung
vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt ge-
ändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I
S. 2850/2852), in Verbindung mit § 6 Abs. 5 und mit § 11 Abs. 1
des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung
vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578) wird verordnet:“

2. § 4 Abs. 1 erhält folgende Fassung:

„(1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprü-
fen lassen will, muss

1. eine Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften, die
in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs be-
zeichnet oder die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetz-
buchs enthalten sind, innerhalb eines Jahres,

2. Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren

seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber
dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin geltend
machen; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel
begründen soll, ist darzulegen. Nach § 215 Abs. 1 des Bau-
gesetzbuchs und nach § 32 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung
des Baugesetzbuchs wird die Verletzung von Verfahrens- und
Formvorschriften sowie des Abwägungsgebots nach Ablauf der
in Satz 1 genannten Fristen unbeachtlich.“

Berlin, den 23. Februar 2005

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Reinauer

Bezirksbürgermeisterin

Schulz

Bezirksstadtrat für
Stadtentwicklung und Bauen

Druckfehlerberichtigung

§ 27 der Inhaltsübersicht der Grundschulverordnung vom 19. Ja-
nuar 2005 (GVBl. S. 16) muss wie folgt richtig lauten:

„§ 27 Ganztagsgrundschule in gebundener Form“

Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplans 2-7
im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg
Vom 23. März 2004

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359), in Verbindung mit § 6 Abs. 5 und mit § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan 2-7 vom 26. Februar 2003 für das Grundstück Köpenicker Straße 16-17 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann beim Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung und Bauen, Amt für Stadtplanung und Vermessung, Fachbereich Vermessung, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung und Bauen, Amt für Stadtplanung und Vermessung, Fachbereich Stadtplanung und beim Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, 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 oder die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten 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

schriftlich gegenüber dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften nach § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs wird nach Ablauf einer Frist von zwei Jahren nach der Verkündung dieser Verordnung unbeachtlich. Für die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nach § 32 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs gilt dies für eine Frist von einem Jahr.

(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.

Berlin, den 23. März 2004

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Reinauer

Bezirksbürgermeisterin

Schulz

Bezirksstadtrat für
Stadtentwicklung und Bauen

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum

Bebauungsplan 2-7 für das Grundstück Köpenicker Str. 16-17

im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg
Ortsteil Kreuzberg

Berlin, März 2004

Inhalt

I. PLANUNGSGEGENSTAND	3
1. VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT	3
2. PLANGEBIET.....	3
1. PLANBEREICH UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	3
2. BESTAND	3
3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION	3
II. PLANINHALT	5
1. ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN (PLANERISCHE VORGESCHICHTE).....	5
2. INTENTION DES PLANS (GENERELLE ZIELVORSTELLUNG/LEITBILD).....	5
3. WESENTLICHER PLANINHALT (ABWÄGUNG, BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN)	6
1. ABWÄGUNG, BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN	6
a) Art der Nutzung	6
b) Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche.....	7
(1) GRZ.....	7
(2) GFZ - Überschreitung der Obergrenze -	7
(3) Bauhöhe	8
(4) Überbaubare Grundstücksfläche	8
c) Spreeuferweg	9
d) Klima und Luftreinhaltung	9
e) Erschließung	10
f) Altlasten	10
III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	11
1. EINGRIFFSREGELUNG.....	11
2. UMWELTBERICHT	11
IV. VERFAHREN.....	11
1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:.....	11
2. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG	11
1. ABWÄGUNG:	12
3. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	12
4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG.....	13
5. BESCHLUSS DER BEZIRKSVERORDNETENVERSAMMLUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN.....	13
V. RECHTSGRUNDLAGEN	13
VI. HAUSHALTSMÄßIGE AUSWIRKUNGEN	13

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Das heute maßgebende Planungsrecht für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans beruht noch aus der Zeit der Teilung Berlins und war geprägt durch die Randlage an der Grenze zu Ostberlin. Der fortschreitenden Entwicklung des Siedlungsraumes beiderseits der Spree im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg wird das bestehende Planungsrecht in großen Teilen nicht mehr gerecht. Um den geänderten Rahmenbedingungen innerhalb der wieder-vereinten Stadt zu entsprechen, soll als vorrangiges Ziel der Planung die Art der Nutzung den heutigen Zielvorstellungen entsprechend angepasst werden.

2. Plangebiet

1. Planbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg im Ortsteil Kreuzberg in zentraler Lage am Südwestufer der Spree. Das vollerschlossene Plangebiet umfasst das private Grundstück Köpenicker Str. 16-17 südlich der Spree, sowie die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bis zur jeweiligen Straßenmitte.

2. Bestand

Die Gebäude im Plangebiet werden vornehmlich zu gewerblichen aber auch teilweise zu Wohnzwecken genutzt. Einige Gebäudeteile sind leerstehend bzw. vorübergehend durch Gewerbetreibende angemietet. Die Freiflächen dienen teilweise als Lager- und Abstellflächen für Container sowie als Stellplatzflächen. Innerhalb dieser Freiflächen befinden sich größere Grünanlagen mit teilweise prägendem Baumbewuchs. Die heutige Situation entspricht der eines gewerblich geprägtem Mischgebietes.

3. Planerische Ausgangssituation

Die Flächen des Plangebietes liegen im Geltungsbereich des **Baunutzungsplanes** und sind ausgewiesen als: reines Arbeitsgebiet; Baustufe V/3.

Entlang der Köpenicker Straße befindet sich keine ff. Straßen- und Baufluchtlinie sowie keine ACO-Fluchtlinien. Entlang der Brommystraße ist inklusive der Einmündungskurve in die Köpenicker Straße eine ff. Strassen- und Baufluchtlinie vorhanden. Der Bebauungsplan hebt die Baufluchtlinie auf und ersetzt die Straßenfluchtlinie durch die Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie.

Südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich der rechtsverbindliche Bebauungsplan VI-18, der Straßenerweiterungsflächen für die Köpenicker Straße und angrenzend allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** stellt die Plangebietsflächen als Gemischte Baufläche M2 dar. Entlang der Spree ist eine Grünfläche dargestellt, die den geplanten Spreeuferweg dokumentiert. Das Plangebiet liegt im „Vorranggebiet für die Luftreinhaltung“. Diese Darstellung soll darauf hinweisen, dass im Bebauungsplan zum Beispiel der Ausschluss von erheblich luftverunreinigenden Stoffen oder Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu prüfen ist.

Die Planungsziele des Bebauungsplanes zur Festsetzung eines Mischgebiets für Bürodienstleistungen, Einzelhandel und Wohnen sowie eines Uferwanderweges sind aus den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans entwickelbar.

Die **Bereichsentwicklungsplanung (BEP)** von 1988 /Ergänzung 1991 stellt die Kreuzberger Spreeseite als MI/GE-Flächen sowie den Spreeuferweg dar. In der Aktualisierung (BEP 2002) ist als Entwicklungsziel vorgesehen: Mischgebiet

Das **Planwerk Innenstadt / Leitbild Spreeraum** schlagen eine maßvolle Verdichtung (Mischnutzung) durch zusätzliche Baukörper entlang der Spree vor. Auch hier ist eine Spreeuferpromenade Planinhalt.

Landschaftsprogramm (LaPro)

Karte: „Erholung und Freizeitnutzung“ Sie stellt den Spreeuferweg als Neuanlage eines Grünzuges dar.

Karte: „Landschaftsbild“ Der Planungsraum wird als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen ausgewiesen. Als Entwicklungsziele und Maßnahmen werden genannt:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Straßenbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente

Die Entwicklungsziele im Bereich „Biotop- und Landschaftsziele sind:

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biologischen Vielfalt
- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes

Diese Zielvorgaben sind bei der Planung berücksichtigt.

Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines **Landschaftsplans**.

Der **Stadtentwicklungsplan: Gewerbe** weist den Planungsraum noch als „gewerbliche Baufläche“ sowie als Fläche des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin aus. Diese Vorgaben sind mittlerweile überholt. Die geänderten entwicklungspolitischen Zielvorgaben wurden im Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan (Teilbereich Spreeraum - Warschauer Brücke, im Amtsblatt Nr. 57 am 28.11.2003 veröffentlicht) dokumentiert.

Im **Stadtentwicklungsplan: Wohnen** sind keine Aussagen zu den Plangebietsflächen enthalten.

Denkmalschutz: Von wesentlicher Bedeutung für die zukünftige Entwicklung des Plangebietes sind die umfangreichen denkmalgeschützten baulichen Anlagen (Gebäude, Mauern und Außenanlagen). Die ehemalige Heeresbäckerei steht als Gesamtanlage unter Denkmalschutz. Es ist mit folgendem Text in die Denkmalliste des Landes Berlin eingetragen:

Köpenicker Straße 16-17, Bäckerei des Garde du Corps, 1888-90 von Kneister, Arensberg und Böhm; Victoriaspeicher II der BEHALA, 1938 von Petzholdt

Auf dem Gelände selbst sind im Sinne des § 2 Abs. 1 und 3 des Gesetzes zum Schutz von Denkmalen in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin – DschGBln) folgende Teile geschützt:

sämtliche Freiflächen

sämtliche vor 1945 errichtete Einzelgebäude und Bauteile, und zwar

Königliches Proviantamt,

ehemaliges Betriebsgebäude,

kleines Beamtenwohnhaus,

großes Beamtenwohnhaus,

Behala-Victoriaspeicher;

Begrenzungsmauer an der Köpenicker- und der Brommystraße.

Der Denkmalbereich und die Einzeldenkmale sind im Plan gekennzeichnet.

Die alte, im Krieg zerstörte Brommybrücke beabsichtigt das Land Berlin im Rahmen der Entwicklung des Spreeraums an gleicher Stelle und mit gleichen Straßenquerschnitt durch einen Neubau wiederherzustellen. Im Bereich des Kreuzberger Ufers ist die Anbindung entsprechend der ehemaligen Brücke noch vorhanden. Somit werden keine zusätzlichen Festlegungen zur Sicherung des Brückenwiederaufbaus im Bebauungsplan erforderlich.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen (planerische Vorgeschichte)

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage an der Spree. Es ist Bestandteil des Spreeraumes Friedrichshain-Kreuzberg, der als ehemaliger Grenzraum zwischen dem Ost- und Westteil der Stadt zu den bedeutensten städtischen Räumen gehört, die für die Öffentlichkeit zurückgewonnen und urban belebt werden sollen. Seine Bedeutung resultiert aus der zentralen Lage am Rande der historischen Innenstadt. Für übergeordnete Investitionsvorhaben bietet er günstige Lagebedingungen.

Die Chancen für dieses Quartier, insbesondere des Kreuzberger Spreeufers eröffnen sich heute durch die behutsame Entwicklungssteuerung nach der Wiedervereinigung [Industrieflächensicherungsprogramm sowie das folgende Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin (EpB)]. Die Entwicklungschancen für diesen Bereich wurden aufgenommen durch das Planwerk Innenstadt und dem darauf aufbauendem Leitbild Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg. Aus den Aussagen zu diesen gesamtstädtischen und teils räumlichen Konzepten lässt sich ein Entwicklungsrahmen für den Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg ableiten.

Wesentliches Element einer neuen Ordnung ist die Gliederung des Raumes durch neue Vernetzungen und Bildung von Quartieren. Angesichts der Lagegunst und der Bedeutung als „Stadteingang“ bietet er Potentiale diverse Cityergänzungsfunktionen und übergeordnete Einrichtungen aufzunehmen.

Diesen Zielvorstellungen folgend wurde das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes (Änderung: gewerbliche Baufläche in gemischte Baufläche M2 für den Bereich des Kreuzberger Spreeufers) eingeleitet und parallel die Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit dem Ziel beschlossen, für die Flächen im Plangebiet ein Mischgebiet festzusetzen. Das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren, Teilbereich Spreeraum - Warschauer Brücke, ist mit der Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 57 am 28.11.2003 mit der für das Plangebiet maßgebenden Darstellung -Gemischte Baufläche M2- abgeschlossen worden.

2. Intention des Plans (generelle Zielvorstellung/Leitbild)

Vorrangige Zielstellung der Planung ist die Änderung der geltenden Gebietsausweisung von „reinem Arbeitsgebiet“ in ein „Mischgebiet“. In diesem Sinne sollen zukünftig neben gewerblichen Betrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, auch Wohnungen zugelassen werden. Dies betrifft insbesondere die Möglichkeit, aktuelle Wohnformen, die eine Kombination zwischen Arbeiten und Wohnen herstellen (sogenannte Lofts), zu ermöglichen. Die heute vorhandene nachbarschaftliche Konfliktsituation zum südlich angrenzenden Wohngebiet wird somit deutlich gemildert.

In diesem Zusammenhang erfolgt die Festlegung der Grund- und Geschossflächenzahl zur Gewährleistung einer angemessenen baulichen Dichte unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Ortsbildes und des Denkmalschutzes.

Zur Realisierung des geplanten Spreeuferweges werden ufernahe Flächen unter Beachtung der besonderen Grundstückssituation gesichert (Gehrecht für die Allgemeinheit).

3. Wesentlicher Planinhalt (Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen)

Das Gelände liegt nördlich der Köpenicker Straße und wird begrenzt durch die Brommystraße im Osten, die Spree im Norden und das Grundstück Köpenicker Str. 18-20 im Westen. Der gesamte Bereich des Spreeufers auf Friedrichshainer wie auch auf der Kreuzberger Seite unterliegt einem hohen Umwandlungsdruck, dessen Auswirkungen eine Abkehr von der vor allem auf Kreuzberger Seite angestammten gewerblichen Nutzung im Sinne eines „reinen Arbeitsgebietes“ ist.

Durch Ansiedlungen von Betrieben aus der Informationstechnologie (IT) - wie auch der Medien-Branche hat das Kreuzberger Spreeufer kräftige Entwicklungsimpulse erhalten. Um diese positiven Ansätze zu unterstützen und zu stärken wird es erforderlich, die geplanten Nutzungen der Flächen zwischen der Köpenicker Straße und der Spree den bezirklichen sowie übergeordneten Planungszielen anzupassen.

Dies bedeutet, dass eine Abkehr von dem bisherigen noch vorwiegend auf produzierende gewerbliche Nutzungen ausgerichteten Planungsrecht stattfinden muss. Die heute in diesem Bereich schon vielfach vorhandenen Nutzungskonflikte zwischen dem reinen Arbeitsgebiet und den südlich der Köpenicker Straße befindlichen Wohngebieten sowie gemischten Gebieten sollen auf diese Weise entspannt werden.

Durch das zur Zeit noch maßgebliche Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin (EpB) wird für den Kreuzberger Spreeuferbereich ein Nutzungskatalog vorgegeben, der den zukünftigen Entwicklungszielen des Bezirks und der Gesamtstadt nicht mehr gerecht wird.

Im Interesse der bezirklichen Entwicklung, aber auch der Entwicklung des innerstädtischen Spreeraumes, soll deshalb durch die künftige Festsetzung eines Mischgebietes von diesen Vorgaben abgewichen werden. Ziel ist es, die Möglichkeit zu eröffnen, auch eine anteilige Wohnnutzung sowie weitere Nutzungen zu realisieren, die zur Zeit ausgeschlossen sind (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude, die nicht den produktionsgeprägten Zwecken im Sinne der Anlage zum Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin dienen). Dieser Abweichung von dem Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin wird von der zuständigen Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen mitgetragen. Dies manifestiert sich auch in der Übereinstimmung mit den Zielen der beschlossenen Flächennutzungsplanänderung.

Im Sinne einer zurückhaltenden Planung sollen nur die unbedingt notwendigen Festsetzungen getroffen werden. Aus diesem Grund wird auf die Ausweisung von Baugrenzen verzichtet, da der denkmalgeschützte bauliche Bestand auf der Fläche erhalten bleiben soll und eine Neubebauung sich in diese Situation auch nach § 34 BauGB spannungsfrei integrieren lässt.

Diese bestandsergänzende Neubebauung soll sich unter Berücksichtigung der Maßstäbe des § 34 BauGB verträglich in den Bestand einpassen. Daraus lässt sich entsprechend auch das zulässige Maß der baulichen Nutzung ableiten, das mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 festgesetzt werden soll.

Weiterer Regelungsinhalt dieses Bebauungsplans ist die Sicherung von ufernahen Flächen zur Schaffung des bezirksübergreifenden Spreeuferweges.

1. Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen

a) Art der Nutzung

Der Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Gemischte Baufläche M2 dar. Die Festsetzung des Mischgebietes ist aus der Darstellung des geltenden Flächennutzungsplans entwickelbar.

Mit der Festsetzung eines Mischgebietes sollen die Belange von Wohnbedürfnissen der Bevölkerung sowie der Wirtschaft und auch der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan verzichtet dabei im Interesse eines möglichst großen Nutzungsspektrums auf jede Gliederung des Mischgebietes zugunsten bestimmter Arten von Nutzungen.

Die zur Zeit angesiedelten Betriebe genießen Bestandsschutz und wären im Rahmen der ausgeübten tatsächlichen Intensität auch in einem Mischgebiet zulässig. Das bestehende Nebeneinander von reinem Arbeitsgebiet (nördlich der Köpenicker Strasse) und allgemeinem Wohngebiet (südlich der Köpenicker Strasse) hat im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme zu einer Störgradreduzierung bei der Zulassung von Betrieben im reinen Arbeitsgebiet geführt. Die heute hier ansässigen Gewerbebetriebe werden durch die Festsetzung eines Mischgebietes nicht in ihrem Bestand gefährdet. Lärmbeschwerden oder andere umweltrelevante Beschwerden aus der anliegenden Wohnbebauung in der Köpenicker Straße sind hinsichtlich der hier ansässigen Betriebe bisher nicht bekannt.

b) Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

(1) GRZ

Die Entwicklungsvorstellungen des Bezirks für das Spreeufergebiet gehen von einer insgesamt höherwertigen Nutzung sowie einer entsprechenden maßvollen baulichen Verdichtung aus. Die heute zulässige GRZ von 0,5 wird durch diesen Bebauungsplan auf 0,6 erhöht, um eine ausreichende Neubaufläche zu ermöglichen. Das zulässige Versiegelungspotential wird jedoch gegenüber dem heutigen Recht (100%) zukünftig auf 80% der Gesamtgrundstücksfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO) beschränkt sein. Durch diese Festlegung ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet. Adäquate Freiflächen, auch im Sinne einer ausreichenden Durchlüftung des Plangebietes, bleiben zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen erhalten.

(2) GFZ - Überschreitung der Obergrenze -

Die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Hinblick auf die Geschossflächenzahl wird überschritten (GFZ 2,0). Gemäß §17 Abs. 3 BauNVO können die Obergrenzen des Absatzes 1 (hier: GFZ 1,2) in Gebieten, die am 01. August 1962 überwiegend bebaut waren, überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Überschreitung ist möglich, wenn sie durch Umstände ausgeglichen ist 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.

Städtebauliche Gründe, die eine Überschreitung der GFZ-Obergrenzen erfordern, sind die Erhaltung des denkmalgeschützten baulichen Bestandes und das Ziel, noch bestandsergänzendes Bauvolumen (über die reine Bestandserhaltung hinaus) bereitzustellen. Allein die Nutzung der bestehenden denkmalgeschützten Bauten auf dem Grundstück ergibt eine GFZ von ca. 1,15 (Grundstücksgröße: 18.855 qm; Geschossflächen der denkmalgeschützten Gebäude: ca. 21.340 qm). Zusätzlich vorhanden ist heute aber noch eine moderne eingeschossige Lagerhalle in Stahlbauweise (sie befindet sich im Bereich der ehemaligen Mühle sowie des Körnermagazins und Mehllager), die jedoch in ihrem Erscheinungsbild am Standort störend wirkt.

Städtebauliches Ziel ist es, den gesamten Spreeuferbereich (siehe auch Leitbild Spreeaum Friedrichshain-Kreuzberg und Planwerk Innenstadt) angesichts seiner Lagegunst und der Bedeutung dieses Stadtraumes als Standort für Cityergänzungsfunktionen und übergeordneter Einrichtungen zu öffnen. Durch den direkten Bezug zum Wasser gibt es hier einmalige Entwicklungsmöglichkeiten für Dienstleistungen, Gewerbe und Wohnen - die besondere Chance liegt hier in einer modernen Nutzungsmischung und der engen Verbindung zu den

angrenzenden gewachsenen Quartieren. Aus diesen Gründen besteht das städtebauliche Erfordernis, die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO zu überschreiten.

Um diese Qualitäten auch im Plangebiet zu berücksichtigen, soll es ermöglicht werden, die störende Lagerhalle durch einen nach heutigen Vorstellungen angemessenen Neubau zu ersetzen und Nachverdichtungen im Bereich der denkmalgeschützten Gebäude zu ermöglichen. Die Neubebauung kann dann auch in besonderem Maße Rücksicht auf die zeitgemäßen Anforderungen an hochwertige Wohn- und Arbeitsräume nehmen. Durch eine bauliche Betonung dieses Standortes am Ufer der Spree kann hier auf den geplanten Brückenanschluss in besondere Weise reagiert werden.

Umstände und Maßnahmen, welche die Überschreitung der GFZ ausgleichen:

Die Anlage des Spreeuferweges in Kreuzberg erfolgt angepasst an die örtlichen Gegebenheiten als Weg mit begleitendem Grünzug (Regelprofil 10,0 m) aber auch als reiner Uferweg innerhalb der privaten Grundstücksfreiflächen (wie in diesem Bebauungsplan) oder als Steganlage. Die wegebegleitenden, ufernahen Grünzonen sollen nicht linear, sondern durch größere, zusammenhängende Grünareale aufgelockert werden. Dieser Uferweg wird als verbindendes Element nahezu das gesamte Kreuzberger Spreeufer für die Allgemeinheit abseits des öffentlichen Straßenraumes erschließen. Die öffentliche Repräsentanz der Spree sowie die Verbindung vorhandener (Gröbenufer) und geplanter Grünzonen entlang dieses Flusslaufes sichert einen besonderen Regenerationsraum für die in den angrenzenden Siedlungsbereichen lebenden und arbeitenden Menschen. Er ist in diesem Sinne eine Maßnahme zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Zugleich ist auch der Flusslauf selber eine grundstücksbezogene Besonderheit, welcher als ausgleichender Umstand zu berücksichtigen ist. Die Spree wirkt hier wie eine zusätzliche Grundstücksfreifläche und wertet die Freiflächenqualitäten des Baugrundstücks erheblich auf (freier, unverbaubarer Blick, klein-klimatische Klimaverbesserung [z.B. temperatenausgleichende Wirkung der Wasserfläche, Staubbildung, Luftfeuchtigkeit], besonderer Erlebnisraum [Flusslandschaft], Gewährleistung innerstädtisch atypisch großer Abstandsflächen zu möglichen Bauwerken am anderen Flussufer)

Die Bedürfnisse des Verkehrs sind durch die südlich tangierende belastbare Hauptverkehrsstrasse (Köpenicker Straße) ausreichend befriedigt. Zusätzlich verbessert sich die verkehrliche Gesamtsituation durch den geplanten Brückenschlag über die Spree in Verlängerung der östlich verlaufenden Brommystraße. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Grundstück, die U-Bahn ist fußläufig zu erreichen. Der Ostbahnhof und damit die Verbindung zum Schienennetz der Deutschen Bundesbahn befindet sich im Nahbereich des Plangebietes. Durch den Bau der geplanten Brommybrücke wird dieser Lagefaktor noch erheblich verbessert.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu befürchten, da ein größerer Neubau, bedingt durch den Denkmalbestand, nur am Standort der nordöstlich gelegenen Lagerhalle erfolgen kann.

Öffentliche Belange, die der maßvollen Verdichtung an diesem Standort entgegenstehen, sind nicht zu erkennen. Die Vorgaben aus der von der Gemeinde beschlossenen sonstigen Planungen (§1 Abs. 5 Nr. 10 BauGB - Leitbild Spreeraum, Planwerk Innenstadt) sehen auf dem Standort auch die Planung von entsprechenden Nachverdichtungen vor.

(3) Bauhöhe

Auf eine Festsetzung der Bauhöhe wird verzichtet, da Neubauten bereits angemessen in ihrer Höhenentwicklung durch die Beachtung der Abstandsflächenvorschriften und des §10 Denkmalschutzgesetzes (-Schutz der unmittelbaren Umgebung-) begrenzt werden.

(4) Überbaubare Grundstücksfläche

Auf die Festsetzung von Baugrenzen wurde bewusst verzichtet. Eine Standortfestlegung von möglichen Neubauten soll sich ganz den Bedingungen des § 34 BauGB unterwerfen. Neu-

bauten müssen sich somit in die bestehende Struktur eingliedern und gleichzeitig dem Denkmalschutz gerecht werden. Dies bedeutet, dass als potentielle Neubaufäche im wesentlichen der Standort der zur Zeit bestehenden, in Leichtbauweise errichteten eingeschossigen Lagerhalle am Spreeufer zur Verfügung steht.

c) Spreeuferweg

Die im Flächennutzungsplan und in der Bereichsentwicklungsplanung dargestellte uferbegleitende Grünfläche (Spreeuferpromenade) wird nicht festgesetzt. Der Zweck dieser Grünflächenausweisung ist die Sicherung von Flächen zur Herstellung eines Spreeuferweges. Diesem Ziel wird durch die Ausweisung einer 5,0 m breiten Fläche, die mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit auf den denkmalgeschützten ehemaligen Lade- und Kaianlagen zu belasten ist, entsprochen. Die Bereitstellung dieses Rechtes ist parallel in einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen dem Land Berlin und dem Grundstückseigentümer festgelegt worden. Die örtliche Situation in Verbindung mit den denkmalpflegerischen Vorgaben lassen die Anlage einer uferbegleitenden Grünfläche, wie er in den angrenzenden Arealen geplant ist, nicht zu. Ziel der gemeinsamen Planung (Investor und Land Berlin) ist die Herstellung eines attraktiven Quartiers, dessen Bestandteil der Spreeuferweg werden soll. Der Weg wird in die Gesamtgestaltung des Areals einbezogen und wird deshalb auch Qualitäten erhalten, die einem repräsentativen Uferbereich gerecht werden. Zur Berücksichtigung der Belange von Freizeit und Erholung ist die Festsetzung eines 5,0 m breiten Gehrechtes für die Allgemeinheit zur Sicherung dieses Planungsziels unter Beachtung des Art. 14 Grundgesetz ausreichend (Hinweis: eine 5,0 m breite Verkehrsfläche reicht beispielsweise als Erschließungsanlage in einem Wohngebiet aus).

Die Weiterführung des Spreeuferweges wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan nicht manifestiert. Im Rahmen der konkreten Brückenplanung (Brommybrücke) wird über die Form der Weiterführung des Spreeuferweges entschieden.

d) Klima und Luftreinhaltung

Das Plangebiet liegt in einem klimatischen Belastungsbereich mit höchster Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen innerhalb des innerstädtischen Raumes. Charakteristisch sind hohe Mitteltemperaturen, eine geringe nächtliche Abkühlung, eine hohe Schwülegefährdung, schlechte Wind- und Austauschverhältnisse und z.T. hohe Immissionsbelastungen.

Eine Nutzungsintensivierung gegenüber dem heute zulässigen wird aber durch das zukünftige Planungsrecht nicht ermöglicht (siehe auch Seite 6-7). Aus klimatischer Sicht wird die Reduzierung der Flächenversiegelung positiv wirken. Um den negativen Auswirkungen der insgesamt intensiven Nutzung des Planungsraumes (über das Plangebiet hinaus) entgegenzuwirken, zur Förderung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen sowie zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt werden darüber hinaus zum Schutz des Klimas schadstoffarme Brennstoffe als Heizmittel durch eine textliche Festsetzung vorgeschrieben.

Die insgesamt vorherrschende Einzelstellung der Baukörper ermöglicht schon heute eine deutlich bessere Durchlüftung des Plangebietes als in der weitläufigen Umgebung. Diese Qualitäten bleiben erhalten. Klimaverbessernde Maßnahmen, die über das die Versiegelung begrenzende Maß und der Heizmittelregulierung hinausgehen, werden nicht festgesetzt. Die beschriebene, gegenüber dem Umfeld bereits besonders positive Gesamtsituation auf dem Grundstück (z.B. geringere GRZ/GFZ als im Umfeld, Bauweise) wäre nur zu verbessern, wenn unverhältnismäßig große Einschränkungen vorgeschrieben würden. In diesem Sinne werden die Belange der Wirtschaft, des Denkmalschutzes sowie die privaten Belange des Eigentümers denen eines weitergehenden lokalen Klimaschutzes vorangestellt.

e) Erschließung

Das Plangebiet ist über die bestehende Köpenicker- und Brommystraße erschlossen. Die Ver- und Entsorgung (Gas, Wasser, Strom, Be- und Entwässerung) ist durch vorhandene Anlagen gesichert. Die Straßenflächen Köpenicker Straße und Brommystraße sind für die ihnen zugeordneten Funktionen ausreichend dimensioniert und werden deshalb wie im Bestand festgesetzt.

Die in der Planung befindliche Wiederherstellung der Brommybrücke wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. Der Anschluss der Brücke an die vorhandene Brommystraße ist problemlos möglich.

Die Möglichkeit einer Regenwassereinleitung in die Spree kann im Bebauungsplanverfahren nicht festgesetzt werden. Nach Aussage der zuständigen Senatsbehörde besteht jedoch gegebenenfalls die Möglichkeit, eine Direkteinleitung von Oberflächenwasser in die Spree zu realisieren. Zuvor ist jedoch ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich.

Grundsätzlich ist die ordnungsgemäße Entwässerung des Grundstücks gewährleistet. Ein von Trägern öffentlicher Belange vorgeschlagenes Entwässerungskonzept wäre deshalb nur erforderlich, um die allgemeinen Probleme des innerstädtischen Mischkanalnetzes zu bewältigen. Da diese Probleme jedoch nicht durch diesen Bebauungsplan ausgelöst werden, sollten die Probleme auch getrennt vom Bauleitplanverfahren behandelt und bewältigt werden. Ein planbezogenes Entwässerungskonzept muss deshalb nicht erarbeitet werden.

Die Forderung, aus entwässerungstechnischen Gründen eine Flachdachbegrünung festzusetzen, ist nicht umsetzbar. Alle Festsetzungen im Bebauungsplan müssen städtebaulich, das heißt, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich sein. Festsetzungen, die folglich aus wasserwirtschaftlichen Überlegungen hergeleitet werden sollen, sind im Bebauungsplan nicht zulässig.

f) Altlasten

Das Grundstück ist unter der Nr.: 10892 im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin aufgenommen.

Grund ist ein Verdacht auf Altlasten, der aus der früheren Nutzung des Grundstücks als Industrie- und Gewerbestandort resultiert. Weiterhin existiert auf dem Grundstück eine bis zu 3,0 m mächtige Auffüllung bzw. Aufschüttung, die schadstoffbelasteten Trümmerschutt enthalten kann.

Der Altlastenverdacht ist nicht konkretisiert und eher vage. Nach dem vorliegenden Kenntnisstand steht der unbestätigte Verdacht einer Mischgebietsnutzung nicht im Wege. Weitergehende Untersuchungen drängen sich aufgrund des heutigen Kenntnisstandes nicht auf. Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist deshalb auch nicht erforderlich. Gegebenenfalls notwendige Einzelmaßnahmen (z.B. ordnungsgemäße Beseitigung von Trümmerschutt) können im Baugenehmigungsverfahren konkretisiert werden.

Durch den Eigentümer wurde ein Kurzgutachten über orientierende Boden- und Bauschadstoffuntersuchungen im Jahr 2000 in Auftrag gegeben. Insgesamt wurden 13 Bohrsondierungen rasterförmig auf dem Gelände verteilt durchgeführt. Als Ergebnis dieser Untersuchung ist zusammenfassend festzustellen, dass die Maximalgehalte für die untersuchten Metalle/Schwermetalle die in der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für Wohngebiete (und für Industrie-/Gewerbegebiete) benannten Prüfwerte deutlich unterschreiten. Auf dem Untersuchungsgelände wurden keine umweltrelevanten Beeinträchtigungen des Bodens durch PAK (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) nach EPA nachgewiesen.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Eingriffsregelung

Für die Plangebietsflächen bestehen Baurechte in Anwendung des Baunutzungsplanes (Bauordnung 1958 und BauNVO 1968). Zulässig ist:

- GRZ 0,5 (reines Arbeitsgebiet)
- BMZ 7,2, ausnahmsweise 8,0 (dies entspricht einer GFZ von 1,8, ausnahmsweise 2,0)
- Geschlossene Bauweise
- 5 Vollgeschosse

Eine vollständige Versiegelung der Grundstücksflächen ist auf der Grundlage der Bauordnung 1958/BauNVO 1968 zulässig.

Durch die nun vorliegende Planung wird es keine grundlegende Änderung der Baumöglichkeiten auf dem Grundstück geben. Die baulichen Dichten werden hinsichtlich der GFZ nicht weiter erhöht. Die GRZ nimmt zwar um 20% zu, gleichzeitig reduziert sich aber die zulässige Versiegelung des Grundstücks auf max. 80% der Fläche (nach „altem“ Recht war eine 100%-Versiegelung planungsrechtlich zulässig).

Das Grundstück ist zur Zeit noch in voller Tiefe überbaubar, zukünftig soll sich ein Baukörper hinsichtlich der Lage auf dem Grundstück an den Kriterien des § 34 BauGB (Einfügen in den Bestand) richten. In diesem Zusammenhang wird auch auf Pkt. II 3. -Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen- verwiesen.

Durch den Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, welche nicht bereits vor dieser planerischen Entscheidung zulässig waren. Ausgleichsmaßnahmen werden aus diesem Grund nicht festgesetzt, beziehungsweise nicht an anderer Stelle vorgeschrieben.

2. Umweltverträglichkeitsprüfung (Umweltbericht)

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung soll nicht durchgeführt werden, da keine UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß 11. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) Anlage 1 vorgesehen sind. Eine allgemeine Vorprüfung war nicht erforderlich.

IV. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss:

Bezirksamtsbeschluss am 11. Juni 2002
bekannt gemacht am 26.07.2002 (ABl. Nr. 35 S. 2892)

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

gemäß § 3 Abs. 1 BauGB: 16.09.2002 bis einschließlich 11.10.2002

Im Ergebnis der Abwägung führten die Anregungen zu keiner inhaltlichen Änderung der Planung. Folgende Anregungen wurden vorgebracht:

1. Im Rahmen der Anhörung wurde mündlich angeregt,
das Gehrecht in der Form zu gestalten, dass der Uferweg jederzeit für die Allgemeinheit begehbar ist.
2. Eine schriftliche Anregung befasst sich mit dem geplanten Uferwanderweg, welcher in der Planung in Form eines Gehrechtes für die Allgemeinheit (5,0 m breit) berücksichtigt ist.
Es wird angeregt, den geplanten Uferweg mindestens 10,0 m breit zu sichern, um

sinnvoll Fußgänger und Radfahrer ohne Konflikte nebeneinander verkehren zu lassen.

1. Abwägung:

Zu 1. Im Bebauungsplan kann eine Benutzungszeit für ein Gehrecht wegen fehlender Rechtsgrundlage nicht festgesetzt werden.

Die Festsetzung eines Gehrechtes im Bebauungsplan begründet noch kein Nutzungsrecht, sondern schafft die öffentlich-rechtliche Grundlage für die Inanspruchnahme der Fläche. Ein unendgeldliches Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit auf einer 5,0 m breiten Fläche entlang des Spreeufers einzuräumen und durch entsprechende grundbuchliche Eintragung zu sichern, ist im Kaufvertrag zwischen dem Land Berlin und der „Heeresbäckerei Immobilienverwaltungs GmbH & Co. KG“ festgelegt worden. Im Rahmen dieser Sicherung ist dann auch über eine tageszeitliche Beschränkung des Gehrechts zu entscheiden.

Im Sinne der Gesamtkonzeption des Spreeuferweges ist es das Ziel, den Uferweg insgesamt uneingeschränkt der Nutzung durch die Allgemeinheit zur Verfügung zu stellen.

Zu 2. Die Gesamtkonzeption zur Herstellung des Uferwanderweges entlang der Kreuzberger Spreeseite sieht als Regelbreite ein Maß von 10,0 m vor. Diese Fläche soll neben den eigentlichen Wegeflächen auch Bereiche zur Herstellung von begleitenden Grün- und Uferzonen sichern. Die Detailplanung in den Realisationsteilbereichen wird jedoch immer die besonderen Gegebenheiten der einzelnen Anrainergrundstücke berücksichtigen müssen.

Das Grundstück der ehemaligen Heeresbäckerei ist geprägt durch umfangreiche denkmalgeschützte Bausubstanz. Auch die Freiflächen des Grundstücks und die umgebenden historischen Mauern unterliegen dem Denkmalschutz. Die Lage des denkmalgeschützten Speichers sowie des Hallengebäudes entlang der Spree engen den Uferbereich bereits soweit ein, dass eine durchgängig breitere Zone für den Spreeuferwanderweg nur nach einer Beseitigung dieser Gebäude bereitgestellt werden könnte.

Es ist das städtebauliche Ziel, die Entwicklung des Areals stark an die historischen Gegebenheiten anzupassen. Aus diesem Grund werden auch keine Festsetzungen wie Baugrenzen oder Bauweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Neubauten haben sich in den dominierenden, denkmalgeschützten Bestand einzufügen. Die in diesem Zusammenhang erforderlichen Außenanlagenplanungen werden ebenfalls die Ansprüche des Denkmalschutzes beachten müssen. Diesen Vorgaben unterwirft sich auch die Planung des Uferweges, der in diesem Bereich auf den Flächen der vorhandenen historischen Ladestrasse verläuft. Der Neubau einer Wegefläche für Fußgänger und Radfahrer über eine max. Breite von 5,0 m ist deshalb nicht notwendig. Begleitende Uferflächen sind nicht vorhanden, da die Uferzone entsprechend der historischen Zweckbestimmung als Kaianlage ausgebildet wurde. Landseitige Übergangsflächen werden gegebenenfalls durch den Bauherrn stadtbildverträglich (siehe oben) zu realisieren sein.

Die Anlage des Weges soll sich in diesem Gebiet in die Gesamtgestaltung des Areals harmonisch einfügen. Aufgrund der zuvor genannten Regelungen im Kaufvertrag ist eine Festsetzung der Fläche als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ nicht erforderlich. Die genannten städtebaulichen Ziele können in diesem Sinne durch die gewählten Festsetzungen (Mischgebiet mit Gehrechtsfläche) unter Beachtung der privaten und öffentlichen Belange angemessen realisiert werden.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB: Versand der Unterlagen am 11.11.2002

Im Ergebnis der Trägerbeteiligung haben sich keine Änderungen der Planung ergeben. Soweit Anregungen und Hinweise zu berücksichtigen waren, wurden sie in die Begründung eingearbeitet.

4. Öffentliche Auslegung

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: Bekanntmachung im Amtsblatt am 07.03.2003 (ABl. Nr. 10 S. 825)

Auslegung vom 17.03.2003 bis 17.04.2003

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.02.2003 informiert. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen zu dem Bebauungsplan vorgebracht.

5. Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung über den Bebauungsplan

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplanentwurf auf Ihrer Sitzung am 24.09.2003 gemäß § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches beschlossen.

6. Planreifegenehmigungen

Der Bauantrag zum Umbau und der Sanierung der ehemaligen Heeresbäckerei (Gebäude im Einmündungsbereich der Brommystraße in die Köpenicker Straße) wurde auf der Grundlage des § 33 Abs. 1 BauGB genehmigt.

Die Bauvoranfrage zum Neubau eines Büro- und Geschäftshauses im Bereich der Lagerhalle an der Spree wurde hinsichtlich der Einzelfragen zur Art der Nutzung und der GFZ auf der Grundlage des § 33 Abs. 1 BauGB beschieden.

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850/2852)

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

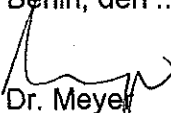
Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578).

VI. Haushaltsmäßige Auswirkungen

Die planungsbedingte Wertsteigerung des Grundstücks hat für das Land Berlin keine nachteiligen finanziellen Auswirkungen.

Die Begründung des Gehrechtes für die Allgemeinheit erfolgt kostenfrei, da dies bereits im Kaufvertrag zwischen dem Land Berlin und dem Erwerber des Grundstücks vereinbart worden ist.

Berlin, den 12.03.2004


Dr. Meyer
Amtsleiter