



Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zum

Bebauungsplan 2-15

für die Grundstücke Kreuzigerstraße 2,3 und 4
im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain

März 2012

I Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit
2. Plangebiet
 - 2.1 Geltungsbereich und derzeitige Nutzung
 - 2.2 Eigentumsverhältnisse
 - 2.3 Stadträumliche Einordnung
 - 2.4 Verkehrliche Erschließung
 - 2.5 Stadttechnische Erschließung
 - 2.6 Baulasten
 - 2.7 Ökologische Verhältnisse / Vegetation
 - 2.8 Planerische Ausgangssituation

II Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegung
2. Intention des Planes
3. Umweltbericht
 - 3.1 Einleitung
 - 3.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und Ziel des Bebauungsplans
 - 3.1.2 Darstellung der für die Planung relevanten fachgesetzlichen und fachplanerischen Ziele des Umweltschutzes und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden
 - 3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 3.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes
 - 3.2.1.1 Schutzgut Mensch
 - 3.2.1.2 Schutzgut Biotope/Tiere und Pflanzen
 - 3.2.1.3 Schutzgut Boden
 - 3.2.1.4 Schutzgut Wasser
 - 3.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft
 - 3.2.1.6 Schutzgut Landschaft
 - 3.2.1.7 Kultur- und Sachgüter
 - 3.2.1.8 Wechselwirkungen
 - 3.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes
 - 3.2.2.1 Voraussichtliche Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung
 - 3.2.2.2 Erheblichkeit der Auswirkungen
 - 3.2.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen
 - 3.2.2.3.1 Eingriffsbeurteilung
 - 3.2.2.3.2 Geplante Maßnahmen
 - 3.2.2.4 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung
 - 3.2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten
 - 3.3 Zusätzliche Angaben
 - 3.3.1 Technische Verfahren und verwendete Unterlagen
 - 3.3.2 Umweltmonitoring
 - 3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung
4. Wesentlicher Planinhalt

5. Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen
 - 5.1 Geplante Festsetzungen und Begründung
 - 5.1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.1.3 Erschließung
 - 5.1.4 Immissionsschutz
 - 5.1.5 Grünfestsetzungen
 - 5.1.6 Sonstige Festsetzungen
 - 5.2 Berücksichtigung der Einzelbelange
 - 5.2.1 Berücksichtigung des Allgemeinwohls
 - 5.2.2 Belange des Umwelt- und Naturschutzes
 - 5.2.3 Private Belange
 - 5.2.4 Öffentliche Belange
 - 5.3 Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB
 - 5.4 Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
 - 5.5 Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
 - 5.6 Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB
 - 5.7 Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB
 - 5.8. Auswertung der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB
 - 5.9. Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit

III Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Bodenrechtliche Auswirkungen
2. Städtebauliche Auswirkungen
3. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt / Natur und Landschaft
4. Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände

IV Verfahren

1. Information über den Aufstellungsbeschluss
2. Aufstellungsbeschluss
3. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV
4. Bekanntmachung im Amtsblatt
5. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
6. Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
7. Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
8. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB
9. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB
10. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
11. Beschluss über die Ergebnisse der Beteiligungen
12. BVV zur Beschlussfassung
13. Anzeigeverfahren

V Haushaltsmäßige Auswirkungen

VI Rechtsgrundlagen

I Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan V-5 vom 29. Juli 1997, festgesetzt durch die Verordnung vom 18. Dezember 1997, setzt die Grundstücke Kreutzigerstraße 3,4 und eine Teilfläche des Grundstückes Kreutzigerstraße 1,2 / Frankfurter Allee 32 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, OT Friedrichshain als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ fest.

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans 2-15 ist der Beschluss des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin vom 25.11.2003. Inhalt des Beschlusses ist der Verzicht auf den Ankauf des privaten Grundstücks Kreutzigerstraße 4 zur Errichtung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“.

Die Umsetzung der Planung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ kann deshalb nur auf den Grundstücken Kreutzigerstraße 2 und 3 (einschließlich einer zusätzlichen privaten Fläche, die außerhalb des Geltungsbereichs liegt) realisiert werden.

Der Eigentümer des Grundstücks Kreutzigerstraße 4 zeigt Interesse, das Grundstück mit einem Wohngebäude zu bebauen.

Da eine Bebauung auf einer Grünfläche nicht zulässig ist, muss für das Grundstück Kreutzigerstraße 4 Baurecht geschaffen werden.

2. Plangebiet

2.1 Geltungsbereich und derzeitige Nutzung

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Kreutzigerstraße 2,3 und 4 sowie die an die Grundstücke grenzende Verkehrsfläche bis zu deren Mitte.

Kreutzigerstraße 2	367m ²	Kinderspielplatz
Kreutzigerstraße 3	604m ²	Kinderspielplatz
Kreutzigerstraße 4	611m ²	Baulücke, Stellplätze für FA Golbeck

2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke Kreutzigerstraße 2 und 3 befinden sich im Eigentum des Landes Berlin. Bei dem Grundstück Kreutzigerstraße 4 handelt es sich um privates Eigentum.

2.3 Stadträumliche Einordnung

Die Grundstücke liegen im statistischen Gebiet 116 im Block 017 einerseits in exponierter Lage im Hinterland der Frankfurter Allee, andererseits in einem Gebiet das als allgemeines Wohngebiet charakterisiert werden kann. Der Block wird sowohl durch die Bebauung mit 7-8 geschossigen Wohngebäuden an der Frankfurter Allee, die blockrandschließend in das bestehende gründerzeitliche Straßenraster gesetzt wurden, als auch durch die vorhandene Altbebauung mit Seitenflügel und Quergebäude in der Kreutzigerstraße und Niederbarnimstraße geprägt.

2.4 Verkehrliche Erschließung

Die Grundstücke in der Kreutzigerstraße befinden sich ausschließlich im Straßennetz. Durch die Festsetzungen werden keine übergeordneten Verkehrsanlagen berührt.

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke im Geltungsbereich und der angrenzenden Grundstücke ist gesichert. Die Kreuzzigerstraße ist ausgebaut und dem Verkehr gewidmet.

2.5 Stadttechnische Erschließung

Es befinden sich Leitungen der Berliner Wasserbetriebe sowie Gasleitungen im Geltungsbereich. Diese liegen im öffentlichen Straßenland.

Die Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Hinsichtlich der abzunehmenden Regenflussmenge von Dachflächen und gering verschmutzten Hofflächen in die Kanalisation ist mit Einschränkungen zu rechnen.

Kabelanlagen und eine Fernwärmetrasse KMR 2xDN 80 der Vattenfall Europe befinden sich im öffentlichen Straßenland in der Kreuzzigerstraße.

Das Plangebiet befindet sich im Interessengebiet der Verteidigungsanlage Berlin-Tempelhof. Durch die geplante Bebauung ist jedoch keine Beeinträchtigung der militärischen Belange zu erwarten.

2.6 Baulasten

Es befinden sich keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis. Dingliche Rechte und Baulasten sind nicht bekannt.

2.7 Ökologische Verhältnisse / Vegetation

Bei dem Grundstück Kreuzzigerstraße 4 handelt es sich um eine unbebaute, unversiegelte Fläche. Der Bebauungsplan V-5 sah für dieses Grundstück eine Grünfläche vor. Das Grundstück wird durch das Zulassen einer Bebauung versiegelt.

Die Grundstücke Kreuzzigerstraße 2 und 3 werden als öffentlicher Spielplatz genutzt. Der öffentliche Spielplatz wird von Grünstreifen und Bäumen umsäumt. Die Wege sind versiegelt.

2.8 Planerische Ausgangssituation

Flächennutzungsplan

Im FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 09. 06. 2011 (ABl. S. 2343) ist der Geltungsbereich als Wohnfläche, W1 (GFZ über 1,5) dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus den Darstellungen des FNP entwickelbar.

Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)

Das Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007), seit 1. Februar 2008 in Kraft, legt die Grundsätze der Raumordnung fest und bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Region Berlin – Brandenburg. Dieser ist Grundlage für alle nachfolgenden Planungsebenen, insbesondere sind in § 5 LEPro 2007 die Grundsätze zur Siedlungsentwicklung festgelegt.

Die Ziele des Bebauungsplans 2-15 entsprechen den Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung.

Landesentwicklungsplan für Berlin Brandenburg (LEP B-B)

In der Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplans Berlin Brandenburg (LEP B-B) ist

das Bebauungsplangebiet als Gestaltungsraum Siedlung dargestellt. Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist hier gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B zulässig. Die geplanten Festsetzungen sind deshalb möglich.

Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftsplan

Die Ziele des Landschaftsprogramms (LaPro) des Landes Berlin sowie die des Landschaftsplans für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 2-15 sind unter II. 3. Umweltbericht im Kapitel 3.1.2 Darstellung der für die Planung relevanten fachgesetzlichen und fachplanerischen Ziele des Umweltschutzes detailliert aufgeführt.

Bereichsentwicklungsplanung

Die Räumliche Bereichsentwicklungsplanung Friedrichshain-Kreuzberg 2005 (BEP 2005) in der von der BVV Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin am 10.07.2007 beschlossenen Fassung stellt das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet dar.

Übergeleitete und festgesetzte Bebauungspläne

Bebauungsplan V-5 vom 29. Juli 1997, festgesetzt durch die Verordnung vom 18. Dezember 1997 für die Grundstücke Kreutzigerstraße 3,4 und eine Teilfläche des Grundstückes Kreutzigerstraße 1,2 / Frankfurter Allee 32 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, OT Friedrichshain. Für die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke erfolgte die Festsetzung Grünfläche Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“

II Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegung

Der Eigentümer des Grundstücks Kreutzigerstraße 4 beabsichtigt das Grundstück mit einem Wohngebäude zu bebauen.

Auf den Grundstücken Kreutzigerstraße 2 und 3 (einschließlich einer zusätzlichen privaten Fläche, die außerhalb des Geltungsbereichs liegt) wurde der Bau eines öffentlichen Kinderspielplatzes realisiert.

2. Intention des Planes

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die Grundstücke Kreutzigerstraße 2 und 3 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ planungsrechtlich zu sichern und festzusetzen.

Die Bereitstellung von Spielflächen ist in einer Umwelt, in der die Aufenthaltsräume von Kindern durch andere Nutzungen immer stärker verdrängt werden, von großer Bedeutung. Um für diese anhaltende Verdrängung einen Ausgleich zu schaffen, ist es notwendig, neue Spielflächen in Form von öffentlichen Spielplätzen auszuweisen.

An Spielplätzen und Grünflächen herrscht im Ortsteil Friedrichshain ein großes Defizit. Im Versorgungsbereich 3 haben die öffentlichen Spielplätze eine Nettospielfläche von 6.638m². Bezogen auf den Richtwert von 1 m² Nettospielfläche pro Einwohner wird bei 36.643 Einwohnern ein Versorgungsgrad von ca. 18 % erreicht. (Stand 2005)

Der Bebauungsplan verfolgt weiterhin das Ziel die Festsetzung des Bebauungsplans V-5 für das Grundstück Kreutzigerstraße 4 zu ändern. Die Planung für das Grundstück Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ wird aus finanziellen Gründen nicht realisiert.

Der Ankauf des Grundstücks Kreutzigerstraße 3 und die Herrichtung des Spielplatzes konnte entsprechend der Investitionsplanung des Landes Berlin 2003 bis 2007 realisiert werden.

Die Kaufverhandlungen mit dem Eigentümer der Kreutzigerstraße 4 scheiterten. Das vom Bezirk Friedrichshain - Kreuzberg daraufhin vorgeschlagene Teileinigungsverfahren wurde vom Eigentümer im Oktober 2003 abgelehnt. In der Konsequenz wäre damit das Enteignungsverfahren nach BauGB einzuleiten, um die planungsrechtliche Festsetzung des Bebauungsplans umzusetzen. Dieses Verfahren besitzt allerdings das finanzielle Risiko, dass die Rechtsansicht Berlins, für den Grundstückswert nur die aktuelle Nutzung statt den Baulandwert heranzuziehen, gerichtlich scheitert. In diesem Falle müsste der Bezirk als Nachforderung die Differenz zum Baulandwert finanziell ausgleichen.

Aus der Abwägung dieser Perspektive mit dem finanziellen Risiko eines Enteignungsverfahrens wurde der Erwerb des Grundstücks Kreutzigerstraße 4 und damit die ursprüngliche Planung und Nutzung durch den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg aufgegeben.

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans 2-15 ist der Beschluss des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin vom 25.11.2003. Inhalt des Beschlusses ist der Verzicht auf den Ankauf des privaten Grundstücks Kreutzigerstraße 4 zur Errichtung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“.

Die Festsetzung Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ wird aufgehoben. Das Grundstück Kreutzigerstraße 4 wird als Baufläche festgesetzt.

3. Umweltbericht

3.1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Dabei legt der Plangeber den Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung fest.

3.1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan V-5 vom 29. Juli 1997, festgesetzt durch die Verordnung vom 18. Dezember 1997, setzt die Grundstücke Kreuzzigerstraße 3,4 und eine Teilfläche des Grundstückes Kreuzzigerstraße 1,2 / Frankfurter Allee 32 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, OT Friedrichshain als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ fest.

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans 2-15 ist der Beschluss des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin vom 25.11.2003. Inhalt des Beschlusses ist der Verzicht auf den Ankauf des Grundstücks Kreuzzigerstraße 4 zur Errichtung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“.

Die Umsetzung der Planung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ konnte nur auf den Grundstücken Kreuzzigerstraße 2 und 3 (einschließlich einer zusätzlichen privaten Fläche) realisiert werden.

Der Eigentümer des Grundstücks Kreuzzigerstraße 4 zeigt Interesse das Grundstück mit einem Wohngebäude zu bebauen.

Da eine Bebauung auf einer Grünfläche nicht zulässig ist, muss für das Grundstück Kreuzzigerstraße 4 Baurecht geschaffen werden.

Der Geltungsbereich des B-Plans 2-15 umfasst die Grundstücke Kreuzzigerstraße 2,3 und 4 sowie die an die Grundstücke grenzende Verkehrsfläche bis zu deren Mitte. Das Grundstück Kreuzzigerstraße 4 wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die Grundstücke Kreuzzigerstraße 2 und 3 werden als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Einen Überblick der geplanten Flächennutzungen im Planbereich 2-15 mit ihrem Bedarf an Grund und Boden gibt die nachfolgende Tabelle.

Nutzungsart	Fläche in m ²	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	611	38,62
Grünfläche, Zweckbestimmung „Öffentlicher Kinderspielplatz“	971	61,38

3.1.2 Darstellung der für die Planung relevanten fachgesetzlichen und fachplanerischen Ziele des Umweltschutzes und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Neben den Vorschriften des Baugesetzbuches mit den umweltbezogenen Zielsetzungen der §§ 1 und 1a BauGB existieren eine Reihe weiterer für die Bauleitplanung relevanter Fachgesetze, Verordnungen und Richtlinien mit umweltschützendem Charakter sowie übergeordnete Planungen mit Zielaussagen zum Umweltschutz, die als Grundlage und

Bewertungsmaßstäbe für die Ermittlung der Umweltauswirkungen der Planung heranzuziehen sind.

Dies sind vor allem die Ziele des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBln)

Gem. §1 BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.

Darüber hinaus sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu vermindern und verbleibende Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom Verursacher zu kompensieren gem. §§ 13 – 15 BNatSchG. Ist dies nicht möglich, ist der Ersatz gemäß § 13 in Form von Geld zu leisten.

Im Geltungsbereich liegen weder Schutzgebiete im Sinne der §§ 22f BNatSchG noch Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete.

§ 44 Abs. 1 BNatSchG enthält Zugriffsverbote zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten. Danach ist es verboten Tiere der geschützten Arten zu fangen, zu töten oder Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten der Natur zu entnehmen oder zu zerstören, bzw. Pflanzen der geschützten Arten zu beschädigen oder zu vernichten. Beim Bebauungsplanverfahren ist daher zu prüfen, ob auf der zu beplanenden Fläche besonders oder streng geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen. Werden geschützte Arten festgestellt und kann das Vorhaben nicht so geplant werden, dass diese Arten oder deren Lebensstätten nicht beeinträchtigt werden, so ist bei der obersten bzw. unteren Naturschutzbehörde die Zusicherung einer Befreiungslage nach § 67 BNatSchG einzuholen.

Bundes-Immissionsschutzgesetz und Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin mit den entsprechenden Richtlinien und Verwaltungsvorschriften (BImSchV, DIN 18005, TA Lärm/TA Luft)

Zweck des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) und des Landesimmissionsschutzgesetzes (LImSchG) ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen (§ 1 BImSchG).

Bundes-Bodenschutzgesetzes, (BBodSchG):

Zweck des Bodenschutzgesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner

Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden.

Wasserhaushaltsgesetzes (WHG)

Zweck des Wasserhaushaltsgesetz ist es, die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Die Gewässer sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. Dabei sind insbesondere mögliche Verlagerungen von nachteiligen Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes zu berücksichtigen; ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt, unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes, ist zu gewährleisten.

Gewässer sind von den Planungen nicht berührt.

Es gehen keine negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt aus.

Landschaftsprogramm (LaPro)

Fachplanerische Zielsetzungen ergeben sich in Berlin insbesondere aus dem zum Flächennutzungsplan und bezogen auf diesen erstellten Landschaftsprogramm (LaPro) (einschließlich Artenschutzprogramm). Es stellt Entwicklungsziele und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgrund der inhaltlichen Regelungen des Berliner Naturschutzgesetzes in vier aufeinander abgestimmten Teilplänen mit folgenden Inhalten für das Gebiet des Bebauungsplans dar:

- Teilplan „Naturhaushalt/Umweltschutz“

Der Programmplan „Naturhaushalt/Umweltschutz“ stellt empfindliche und wertvolle Räume als Vorranggebiete für die Naturgüter Klima, Boden und Wasser dar. Als Ziele für die o.g. Schutzgüter werden in Siedlungsgebieten die Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (durch Entsiegelungen, Dach-, Hof- und Wandbegrünungen) formuliert.

Bei Verdichtung sind kompensatorische Maßnahmen vorzusehen sowie die Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes, eine dezentrale Regenversickerung und die Förderung emissionsarmer Heizsysteme.

Gemäß dem FNP liegt das Gebiet des Bebauungsplans im Vorranggebiet für Luftreinhaltung, woraus sich weitere Anforderungen wie der Erhalt von Freiflächen / Erhöhung des Vegetationsanteils sowie der Immissionsschutz empfindlicher Nutzungen ableiten.

- Teilplan „Biotop- und Artenschutz“

Der Programmplan „Biotop- und Artenschutz“ zeigt Entwicklungsziele zur Verbesserung der Lebensbedingungen der wildlebenden Pflanzen- und Tierwelt auf. Er umfasst die programmatischen, räumlich darstellbaren Inhalte des Artenschutzprogramms. Der Teilplan sieht- bezogen auf das Plangebiet folgende Entwicklungsanforderungen vor:

- Erhalt von Freiflächen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelung in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna (Hof-, Dach- und Wandbegrünung)
- Kompensation von baulichen Verdichtungen
- Verwendung standortgemäßer Wildpflanzen bei der Grüngestaltung.

Das Gebiet des Bebauungsplans liegt im Innenstadtbereich. Die Entwicklungsziele und Maßnahmen sind umzusetzen.

- Teilplan „Landschaftsbild“

Im Programmplan „Landschaftsbild“ werden Entwicklungsräume entsprechend ihrer unterschiedlichen siedlungs- und landschaftsprägenden Merkmale dargestellt. Ziel ist der Erhalt und die Entwicklung der Eigenarten der Orte der Stadt. Die Notwendigkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktionen ist zu prüfen. Aus der Klassifizierung des Gebietes als Innenstadtbereich werden folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen abgeleitet:

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Dach-, Hof- und Wandbegrünung)
- Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes
- Dezentrale Regenwasserversickerung.

Durch den Bebauungsplan werden diese Ziele sichergestellt – siehe textliche Festsetzungen Nr. 5 und Nr. 6 -.

- Teilplan „Erholung und Freiraumnutzung“

Im Programmplan „Erholung und Freiraumnutzung“ wird das Bebauungsplangebiet als Wohnquartier mit hoher Dringlichkeit zur Verbesserung der Freiraumversorgung (Stufe II), d.h. es bestehen große Defizite in der Versorgung mit öffentlichen Freiflächen. Der Bestand an privatem und halböffentlichem Raum ist gering. Daraus werden Sofortmaßnahmen, wie Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume sowie Erschließung vorhandener Freiflächen abgeleitet.

Entsprechend den Vorgaben des Landschaftsprogramms sind im B-Plan Grünfestsetzungen zu berücksichtigen. Durch den Bebauungsplan werden diese Ziele sichergestellt.

Das Landschafts-/Artenschutzprogramm von Berlin wurde mit Beschluss vom 19.02.04 um die gesamtstädtische Ausgleichskonzeption und die FFH-Gebiete ergänzt. Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung befinden sich keine FFH-Gebiete.

Weitere Beurteilungsgrundlagen bietet der Umweltatlas von Berlin.

Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des festgesetzten Landschaftsplans V-L-2 Frankfurter Allee-Süd, der Biotopflächenfaktoren als ökologischen Mindeststandard festsetzt.

Für den Bereich des festgesetzten B-Plans V-5 ist keine BFF-Festsetzung erfolgt, da zum Zeitpunkt der Festsetzung des Landschaftsplans die Planungsabsicht eine öffentliche Grünanlage mit der Zweckbestimmung Spielplatz war. Für bezirkseigene Grünflächen wird keine BFF-Festsetzung vorgenommen, da eine Festsetzung des Biotopflächenfaktors für überwiegend nicht bebaute Flächen nicht zweckmäßig ist.

Aus diesen Gründen besteht keine Vorgabe aus dem Landschaftsplan, jedoch ist die landschaftsplanerische Festsetzung -BFF- für vergleichbare Grundstücke im Block, d.h. Neubau Wohnbebauung 0,6.

Der Bebauungsplan ermöglicht die Umsetzung dieser Ziele auf dem Grundstück Kreutzigerstraße 4

Denkmalschutzgesetz

Der in der Denkmalliste Berlin als Schutzgut ausgewiesenen Denkmalbestand ist im weiteren Verfahren gemäß § 10 i.V.m. § 11 Abs. 2 Gesetz zum Schutz von Denkmalen in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin – DSchG Bln) zu berücksichtigen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt kein ausgewiesener Denkmalbestand.

Art, wie die Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der zulässigen Baukubatur berücksichtigen insbesondere, über die Sicherung der städtebaulichen Zielstellungen hinaus, die Umweltbelange.

Um die Zielstellungen aus den Fachgesetzen und Fachplänen zu erreichen, ergibt sich für den Bebauungsplan das Erfordernis zur Regelung. Über die textliche Festsetzung Nr. 3 wird die Verwendung von bestimmten Brennstoffen, die einer weiteren Verbesserung der Luftqualität im Vorranggebiet zur Luftreinhaltung dienen, sichergestellt.

Darüber hinaus werden auf der Grundlage der nachfolgenden konkreten Bestandserfassung im Einzelnen konkrete Bewertungen vorgenommen. Es wird dabei auf ggf. bei Baumaßnahmen anzuwendende Gesetze verwiesen, die ebenfalls der Sicherung der Umweltbelange dienen und für den Planbereich anzuwenden sind.

3.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Ausgangspunkt der nachfolgenden Betrachtung ist gemäß Bebauungsplan V-5 für die Grundstücke im Geltungsbereich die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“

3.2.1.1. Schutzgut Mensch

Bestand

Für den Menschen als Schutzgut sind im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses B-Plans vor allem klimatische Aspekte, Luftqualität und Lärmbelastung von Bedeutung.

Luft

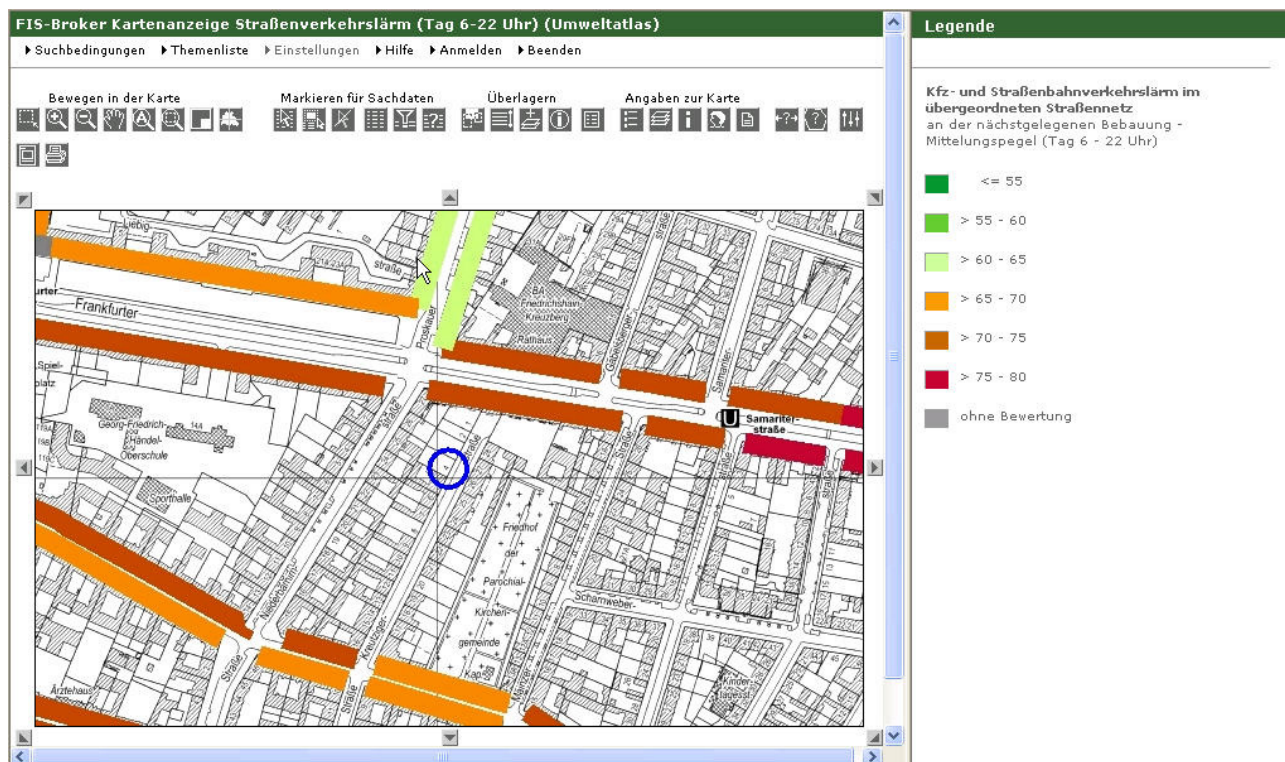
Im Einwirkungsbereich des Plangebiets sind keine Anlagen vorhanden, die eine Zusatzbelastung an Luftschadstoffen verursachen.

Lärm

Der öffentliche Kinderspielplatz befindet sich in der Nähe zur Wohnbebauung Niederrainstraße 25-27, Frankfurter Allee 28,30 und 32. Der öffentliche Kinderspielplatz ist eine die Wohnfunktion ergänzende Grünfläche, die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig ist. Derzeit wird durch den Spielplatz Kinderlärm erzeugt.

Verkehrslärm

Gemäß Straßenverkehrslärmkarte liegt das Planungsgebiet im Einwirkungsbereich einer Straßenverkehrsimmission, die vorrangig vom Straßenverkehr auf der Frankfurter Allee verursacht wird. Die Kreutzigerstraße wurde im Rahmen der Bebauung der Frankfurter Allee in den 80er Jahren von dieser abgehängt und als Sackgasse ausgebildet. Sie dient als Anwohnerstraße. Der auftretende Verkehrslärm in der Kreutzigerstraße ist gegenüber den Immissionen von der Frankfurter Allee vernachlässigbar. Als schalldämpfende Barriere wirken die dem Plangebiet vorgelagerten Wohngebäude. Damit ist eine ruhige Situation für das Plangebiet gegeben. Allerdings befindet sich auf dem angrenzenden Grundstück Kreutzigerstraße 28 ein Autohandel mit angeschlossener Werkstatt. Der Kundenparksuchverkehr führt zu Lärmbelastungen.



Erholung und Spielplatzversorgung

Der öffentliche Spielplatz weist Angebote für alle Altersgruppen auf. Lediglich ein Bolzplatz konnte wegen der Nähe zu bestehenden Wohngebäuden nicht eingeplant und ausgeführt werden.

Eingebettet ist der Spielplatz im Versorgungsbereich 03 in der Versorgungseinheit B. Diese Einheit weist ein relativ hohes Defizit an Spielplätzen auf. Für 17312 Einwohner im Jahr 2008 stehen 4.976 m² Netto-Spielfläche zur Verfügung. Erforderlich wären 17.312 m², das entspricht einem Defizit von 70%. Durch die bereits fertiggestellten Spielplätze in den letzten 10 Jahren stieg die Nettospielfläche um fast das Doppelte, von 2.230 m² auf 4.976 m². Trotz dieses Defizits wird aus finanziellen Gründen auf eine Realisierung eines Spielplatzes auch auf dem Grundstück Kreutzigerstraße 4 verzichtet.

Bewertung

Luft

Für innerstädtische Verhältnisse ist die Luftsituation infolge der Spielplatznutzung als gut einzustufen.

Lärm

Unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes werden Kinderspielplätze, die auch immer ein gewisses Störpotential durch Spielgeräusche mit sich bringen, in schutzwürdigen Gebieten zugelassen, wenn diese Nutzungen – wie gerade beispielsweise Kinderspielplätze – „sozialadäquate Ergänzungen“ der Wohnbebauung sind. In Wohngebieten ist die Nutzung von Kinderspielplätzen laut Rechtsprechung zulässig und die mit der bestimmungsgemäßen Nutzung verursachten Lärmstörung, verbunden mit Beeinträchtigungen von Nachbarn, nicht zu beanstanden. Allerdings unterliegen auch die gebietsadäquaten Nutzungen der Kontrolle hinsichtlich ihres Störpotentials und dürfen nach Abwägung bestimmte Zumutbarkeitsschwellen nicht überschreiten. So sind z.B. die Bestimmungen der LImSchG, insbesondere hinsichtlich des Schutzes der Nachtruhe, einzuhalten. Aufgrund der z.T. geringen Abstandsflächen zu den nächstgelegenen Wohngebäuden wurde

auf die Schaffung lärmintensiver Oberflächen sowie von Flächen für lärmintensive Nutzungen wie Streetball, Skaterfahren, Bolzplatz u.a. verzichtet.

Die dargestellte Gesamtverkehrslärmsituation im Plangebiet ist als nicht besonders hoch einzustufen.

Erholung und Spielplatzversorgung

Die Einheit B weist ein relativ hohes Defizit an Spielplätzen auf, welches jedoch durch die bereits fertiggestellten Spielplätze in der Kreutzigerstraße und in der Müggelstraße und den geplanten Spielplatz in der Dossestraße 1-3 deutlich verringert werden konnte. Durch die bereits fertiggestellten Spielplätze in den letzten 10 Jahren stieg die Netto-Spielfläche von 2.230m² auf 4.976m². Die Erholungsfläche wird verringert.

3.2.1.2.Schutzgut Biotope/ Tiere und Pflanzen

Bestand

Die Biotopkartierung erfolgte gemäß Berliner Biotopenliste.

Biotope

Der Spielplatz gehört zum Biotoptyp Spielplatz gemäß Biotopkartierung Berlin. Es handelt sich um eine intensiv genutzte und zu Sicherheit der Kinder auch intensiv gepflegte Fläche, die hauptsächlich aus teilversiegelten Flächen (Spielflächen) und Rahmengrün (Bäume und Sträucher) besteht. Der Spielplatz hat eine mittlere Biotopwertigkeit. Es ist trotz der intensiven Nutzung noch eine Vegetationsentwicklung an den Randbereichen möglich.

Einzelbäume

Gemäß Baumschutzverordnung sind geschützte Bäume nicht vorhanden. Auf dem Spielplatz stehen 7 Jungbäume, die im Rahmen der Neuanlage des Spielplatzes gepflanzt wurden.

Bewertung

Im Geltungsbereich des B-Plans kommt kein gem. § 26a NatSchGBIn geschützter Biotoptyp vor.

Die Bäume sind zu erhalten oder im Falle der Unvereinbarkeit mit dem Bauvorhaben zu ersetzen.

Tiere

Bestand

Auf dem Spielplatz, auch aufgrund seiner isolierten Lage, ist der Lebensraum für Tiere eingeschränkt. Die geringe Natürlichkeit des Gebietes bedingt, dass die Fauna als arten- und individuenarm eingestuft wird. Seltene und gefährdete Arten, die im Gebiet siedeln oder sich fortpflanzen, wurden nicht festgestellt. Im Plangebiet könnte eine Amsel brüten.

Bewertung

Das Plangebiet beherbergt eine als durchschnittlich einzustufende Brutvogelfauna für den innerstädtischen Bereich von Berlin, die von häufigen Arten gekennzeichnet ist. Der Verlust von Revieren und Brutplätzen wird insgesamt als unerheblich eingestuft.

3.2.1.3.Schutzgut Boden

Bestand

Das Gebiet befindet sich im Berlin-Warschauer-Urstromtal. Gemäß Umweltatlas, Karte Bodenarten 2001 liegen im Plangebiet Fein- und Mittelsande an, die eine relativ hohe Durchlässigkeit bzw. Wasserleitfähigkeit bedingen.

Der beschriebene natürliche Bodenzustand ist durch menschliche Einwirkungen gestört. Es sind Veränderungen im Bodengefüge vorgenommen worden.

Im Plangebiet liegen keine im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin (BBK) geführten Altlastenverdachtsflächen. Zu Beginn der 90er Jahre wurden Boden- und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Im Boden ergaben sich geringfügige Belastungen mit Polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Schwermetallen. Diese Bodenverunreinigungen erfordern kein Eingreifen auf bodenschutzrechtlicher Grundlage.

Es liegen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln für den Planbereich vor. Eine präventive Untersuchung vor Baubeginn liegt im Interesse des Bauherrn und ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Bewertung:

Der Bodenschutzbehörde sind keine Bodenbelastungen bekannt, die der Planung entgegenstehen.

3.2.1.4.Schutzgut Wasser

Bestand

Dem Umweltatlas lassen sich aus den entsprechenden Karten folgende Angaben entnehmen:

Der Flurabstand des Grundwassers beträgt 3 bis 4 Meter. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist nach der entsprechenden Karte als hoch eingestuft. Dies liegt daran, dass bis zum Grundwasseranschnitt keine Sperrschichten im Boden vorhanden sind.

Im gesamten Plangebiet können Niederschläge versickern. Die Grundwasserneubildungsrate ist hoch.

Bewertung

Die hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers bedingt ein menschliches Verhalten, das dieser Tatsache Rechnung trägt, damit es nicht zu Verschmutzungen kommt.

Die Versickerungssituation ist als gut zu bewerten.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers zu rechnen.

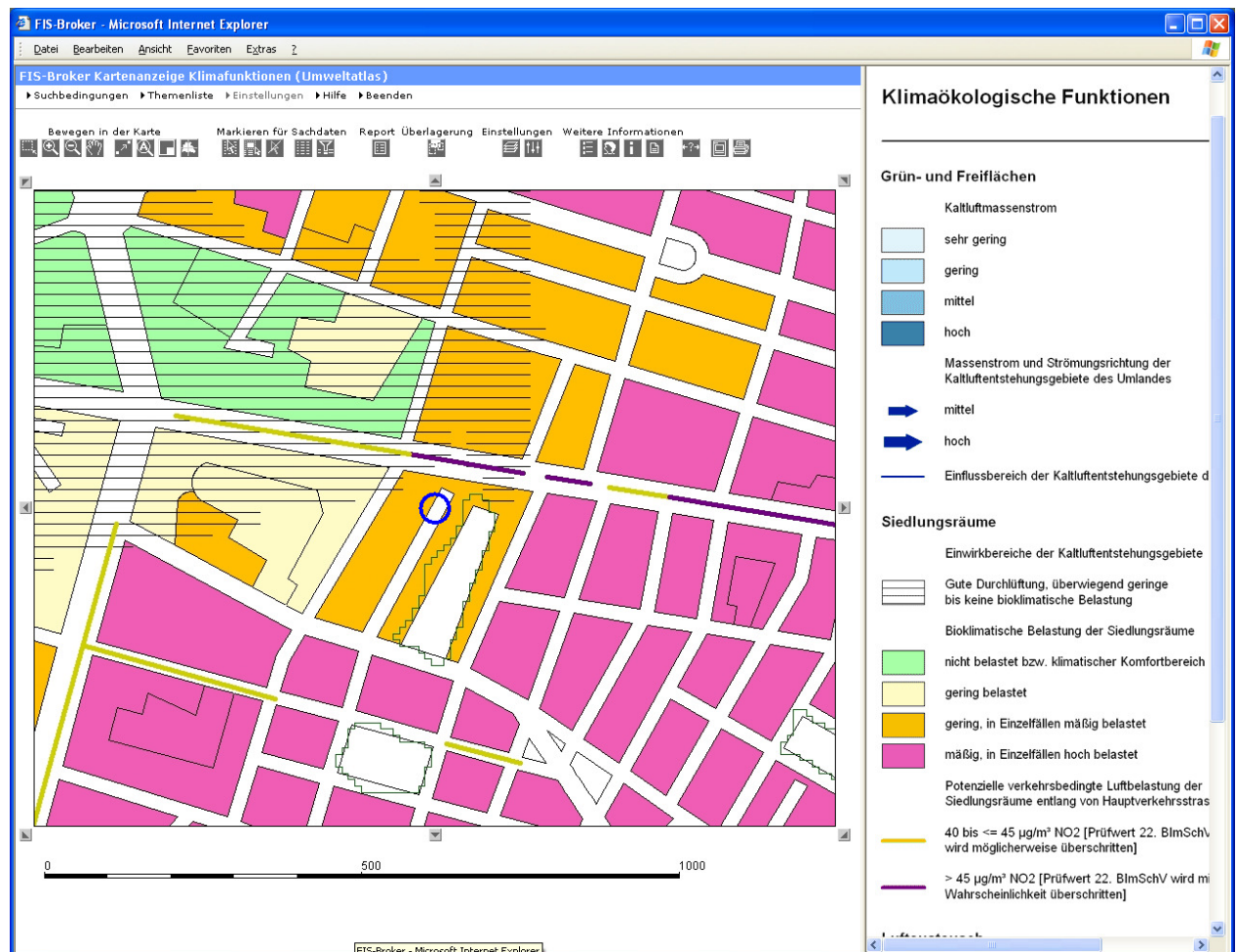
3.2.1.5.Schutzgut Klima/ Luft

Bestand

Das Klima wird anhand von zwei Kriterien bewertet: Dem Vorhandensein von Kaltluftbahnen bzw. -abflüssen für den Luftaustausch und der stadtklimatischen Funktion.

Der Planbereich liegt abseits von Kaltluftentstehungsgebieten und weist eine geringe bis mäßige bioklimatische Belastung aus.

Abb: stadttökologische Funktionen, Umweltatlas 2001



Bewertung

Für innerstädtische Verhältnisse ist die Luftsituation als gut einzustufen.

Über die Festsetzung Nr. 3 im Bebauungsplan wird der Anforderung für die Verbesserung der Luftqualität im Vorranggebiet zur Luftreinhaltung entsprochen.

Auf Grund der Festsetzungen sind keine klimatischen Veränderungen zu erwarten.

3.2.1.6. Schutzgut Landschaft

Bestand

Im besiedelten Raum wird das Stadtbild dem Landschaftsbild weitgehend gleichgesetzt.

Das Plangebiet zählt zu den Innenstadtbereichen, d.h. es ist ein stark anthropogen geprägtes Landschaftsbild der Großstadt. Das Stadtbild umfasst die für die Menschen sinnlich wahrnehmbare, äußere Erscheinungsform von Natur und Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes. Im Planbereich ist sie baulich geprägt.

Der öffentliche Spielplatz ist durch sein Rahmengrün als kleinflächiges Großstadtidyll wahrnehmbar.

Bewertung

Es sind Möglichkeiten zur Erhöhung des innerstädtischen Grünpotentials durch die Begrünung von Flächen, Wänden und Dächern gegeben.

3.2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Baudenkmale, in der aktuellen Denkmalliste Berlin aufgeführt:

3.2.1.8 Wechselwirkungen

Die als einzelne zum Naturhaushalt zuzuschreibenden Schutzgüter im Planungsgebiet beeinflussen sich in unterschiedlichem Maße gegenseitig. Dabei sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Wechselwirkungen sowie komplexe Wirkungszusammenhänge zwischen den Schutzgütern zu beachten.

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Baurecht auf dem Grundstück Kreutzigerstraße 4. Die Bebauung des Grundstücks wird ermöglicht. Die Planung wirkt sich zunächst einmal auf das Schutzgut Wasser – die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung durch Versickerung – negativ aus. Die zukünftige versickerungsfähige Fläche ist kleiner als die derzeitige, wodurch die Grundwasserneubildung behindert wird. Durch die Bebauung in vorgesehener Art und Weise sind keine negativen Auswirkungen auf die Flora und Fauna des Gebietes zu erwarten. Nach Fertigstellung des Wohngebäudes einschließlich der Hof-, Dach- und Fassadenbegrünung, sowie nach einer längeren Wachstumsphase der Gehölzpflanzungen sind positive Auswirkungen auf das Kleinklima, Flora und Fauna zu erwarten.

Die Verwendung schadstoffarmer Brennstoffe bei Heizungsumstellungen ist über die textliche Festsetzung Nr. 3 sichergestellt, was sich wiederum ebenfalls auf die o.g. Schutzgüter positiv auswirkt.

3.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

3.2.2.1 Voraussichtliche Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Die Prognose erstreckt sich auf die Bereiche Luft, Lärm und Erholungsflächen.

Luft

Bei der Umsetzung der Planung und vollzogener Freiflächengestaltung wird die örtliche Luftsituation positiv beeinflusst.

Lärm

Wird die Planung umgesetzt ist mit keiner Verschlechterung der Geräuschsituation zu rechnen.

Erholungsflächen

Durch die bauliche Verdichtung des Blocks wird sich das Defizit an Spiel- und Erholungsflächen erhöhen. Den Bauherrn der Kreutzigerstraße 4 entbindet die direkte Nachbarschaft zum öffentlichen Spielplatz nicht von der Anlage eines privaten Spielplatzes auf dem Grundstück Kreutzigerstraße 4.

Schutzgut Flora und Fauna

Gemäß Baumschutzverordnung (BaumSchVo) sind geschützte Bäume auf dem Grundstück Kreutzigerstraße 4 nicht vorhanden und demzufolge nicht zu ersetzen.

Bei der geplanten Bebauung der Kreutzigerstraße 4 verbleibt eine Freifläche von ca. 200m², die für gärtnerische Gestaltung zur Verfügung steht. 324m² sind Gebäudefläche.

Durch die geplante Bebauung in vorgesehener Art und Weise werden keine vorhandenen Tierarten verdrängt. Auf dem Grundstück Kreutzigerstraße 4 sind keine negativen, sondern im Laufe der Zeit eher positive Auswirkungen auf die Fauna des Gebietes zu erwarten. Nach Fertigstellung des Bauvorhabens einschließlich der Hof-, Dach- und Fassaden-

begrünung, sowie nach einer längeren Wachstumsphase der Gehölzpflanzen auf dem benachbarten Spielplatz ist mit einer allmählichen Besiedelung mit Tierarten zu rechnen.

Im Hinblick auf den Biotop- und Artenschutz besitzt das Gebiet keine besonderen Wertigkeiten. Seltene und gefährdete Tier- und Pflanzenarten, die auf das Gebiet als Lebensraum angewiesen sind, konnten nicht festgestellt werden.

Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die vorhandene Bebauung aufgewertet, da die Wohnbebauung sich einfügt und den vorhandenen Gegebenheiten der Umgebung entspricht.

Schutzgut Wasser

Auf das Schutzgut Wasser wird durch die Umsetzung der Planung eine negative Auswirkung erwartet. Zur Zeit versickert das gesamte Regenwasser auf dem Grundstück. Die zukünftige versickerungsfähige Fläche ist kleiner als die derzeitige (Verkleinerung auf ca. die Hälfte), wodurch die Grundwasserneubildung behindert wird. Andererseits ist es als positive Auswirkung einzuschätzen, dass in den zukünftig versiegelten Bereichen (z.B. unter dem Gebäudekörper) keine Schadstoffe mehr in das Grundwasser gelangen können.

Schutzgut Boden

Auf das Schutzgut Boden sind durch die Umsetzung der Planung keine Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Klima/ Luft

Von jeder zusätzlichen Versiegelung geht eine negative Wirkung auf das Kleinklima aus. Durch die Herstellung von Flächen, die der Kaltluftentstehung dienen, wie z.B. begrünte Dächer kann die thermische Belastung durch die zusätzlichen Bauten und versiegelten Flächen gemindert werden. Durch die Umsetzung der Planung ist mit keiner wesentlichen Veränderung der Schadstoffbelastung der Luft zu rechnen.

Um eine eventuelle Veränderung zu ermitteln, wurde die naturhaushaltswirksame Fläche des Ist-Zustandes (Spielplatz) und Planung Spielplatz und Wohnbebauung verglichen.

Bestands-BFF für Spielplatz Kreutzigerstraße 4

Flächentyp Anrechnungsfaktor je m ²	Flächenanteil in m ²	naturhaushaltswirksame Fläche
Versiegelte Fläche 0,0	0	0
Teilversiegelte Fläche 0,3	407	122
Vegetationsfläche	204	204

BFF= <u>naturhaushaltswirksame Fläche</u> Grundstücksfläche	BFF = $\frac{326}{611} = 0,53$
--	--

BFF Planung Wohnbebauung mit gärtnerischer Gestaltung der Freiflächen

Flächentyp Anrechnungsfaktor je m ²	Flächenanteil in m ²	naturhaushaltswirksame Fläche
---	------------------------------------	----------------------------------

Versiegelte Fläche (GRZ 0,53) 0,0	324	0
Teilversiegelte Fläche (30% Wegeanteil, Müllfläche) 0,3	86	26
Vegetationsfläche	201	201

BFF= $\frac{\text{naturhaushaltswirksame Fläche}}{\text{Grundstücksfläche}}$	BFF = $\frac{277}{611} = 0,37$
--	--

Die geplante Bebauung des Spielplatzes auf der Kreuzigerstraße 4 bedingt eine Verminderung des Biotopflächenfaktors von 0,53 auf 0,37.

BFF Planung mit Dach- und Fassadenbegrünung

Flächentyp Anrechnungsfaktor je m²	Flächenanteil in m²	naturhaushaltswirksame Fläche
Versiegelte Fläche (GRZ 0,53) 0,0	324	0
Teilversiegelte Fläche (30% Wegeanteil, Müllfläche) 0,3	86	26
Vegetationsfläche	201	201
Dachbegrünung 0,7	300	210
Fassadenbegrünung 0,5 13x10m	130	65

BFF= $\frac{\text{naturhaushaltswirksame Fläche}}{\text{Grundstücksfläche}}$	BFF = $\frac{502}{611} = 0,82$
--	--

3.2.2.2. Erheblichkeit der Auswirkungen

Gemäß den Vorschriften zur Durchführung einer Umweltprüfung ergeben sich Beschränkungen im Hinblick auf die Ermittlungspflichten dahingehend, dass nur Umweltauswirkungen zu prüfen sind, die die genannten Schutzgüter voraussichtlich **erheblich** beeinträchtigen. Daher soll im Folgenden eingeschätzt werden, wie erheblich mögliche Auswirkungen durch die Planrealisierung einzuschätzen sind.

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Verringerung von Erholungsfläche	Beeinträchtigungen nicht erheblich
Pflanzen	keine	
Tiere	keine	
Boden	keine	
Wasser	Verringerung von Versickerungsfläche, Behinderung der Grundwasserneubildung	Beeinträchtigungen nicht erheblich

Klima/Luft	Veränderung des Kleinklimas durch Erhöhung der Versiegelung	Beeinträchtigungen nicht erheblich
Landschaft	keine	
Kultur- und Sachgüter	keine	
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen	Beeinträchtigungen nicht erheblich

Es ist nicht zu erwarten, dass von den Planungen erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ausgehen.

3.2.2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan verhindert im Vergleich zur Realsituation nachteilige Veränderungen von Boden und Vegetation. Er schafft die Voraussetzungen, dass Verbesserungen ermöglicht werden.

Die Einschränkung des Ausgleichserfordernisses bedeutet allerdings keine Aufhebung des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes.

Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung benannt.

Durch die Anlage von Vegetationsflächen mit Bodenschluss, teilversiegelte Wegeflächen und Dach- und Fassadenbegrünung können grundsätzlich die baubedingten, nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt ausgeglichen werden. Textliche Festsetzung Nr. 5 und 6.

Zur Erhöhung der Regenwasserversickerung sollen gärtnerisch zu gestaltende Flächen und Dachbegrünungsmaßnahmen festgesetzt werden. Über die Dachbegrünung wird das Niederschlagswasser anteilig im Gebiet zurückgehalten (über Verdunstung) und in geringerer Menge und verzögert in den Kanal abgegeben. Textliche Festsetzung Nr. 6.

3.2.2.3.1 Eingriffsbeurteilung

Gemäß § 18 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) ist über die Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, müssen gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht ausgeglichen werden.

Für die Beurteilung dieses Sachverhalts ist das derzeit bestehende Planungsrecht Bebauungsplan V-5, Festsetzung einer Grünfläche Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ maßgebend.

Ausgleichsbedürftige Eingriffe sind bei Planänderungen nur die, die durch Erweiterung der bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen oder Gegebenheiten entstehen. Für mögliche Eingriffe, die sich durch Realisierung des vorliegenden B-Plans ergeben (geplante Bebauung und Festsetzung Allgemeines Wohngebiet), ist als Bezugsgrundlage der rechtskräftige Bebauungsplan V-5 anzulegen.

Ein planungsrechtlicher Eingriff liegt vor.

Ein Ausgleich ist bei der Überplanung von Flächen, für die bereits Baurechte bestehen, erforderlich, weil zusätzliche und damit neugeschaffene Baurechte entstehen. Es folgt der Vergleich zwischen gegenwärtigem und zukünftigen Planungsrecht.

Gegenwärtiges Planungsrecht:

Bebauungsplan V-5

Festsetzung einer Grünfläche Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“

Zukünftiges Planungsrecht:

Bebauungsplan 2-15

Kreutzigerstraße 2,3 - Grünfläche, Zweckbestimmung „Öffentlicher Kinderspielplatz“

Kreutzigerstraße 4 – Allgemeines Wohngebiet, Bebauung

Für die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es verbindlichen Bebauungsplanregelungen im Sinne des § 30 BauGB.

Durch die Bebauung der Kreutzigerstraße 4 wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorgenommen, der jedoch auf Grund seiner Kleinteiligkeit unerheblich ist und damit vernachlässigt werden kann. Durch Grünfestsetzungen wird ein Ausgleich auf dem Grundstück vorgenommen.

Neben den mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verfolgten Zielen sind auch die nachteiligen Folgen für Natur und Landschaft in jeder Planung zu prüfen und gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Diese Belange sind Bestandteil der Umweltprüfung und zu benennen.

Die Belange von Natur und Landschaft wurden erfasst und bewertet. Den Bewertungen ist zu entnehmen, dass von der Planung keine nachteiligen Auswirkungen für Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Um den im Umweltbericht beschriebenen Zielen für die Luftqualität zu entsprechen, wird im Rahmen der Vermeidung und Verminderung entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 3 vorgegeben, dass bestimmte Brennstoffe, die der Luftreinhaltung dienen zu verwenden sind.

Im Vergleich zum bisherigen Planungsrecht werden aber Veränderungen von Boden, Vegetation und Fauna nicht zu vermeiden sein. Diese sind aber durch die gegenwärtige tatsächliche Nutzung als Stellplatzfläche hinsichtlich der Vegetation und Fauna bereits erfolgt. Es werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung benannt und durch textliche Festsetzungen Nr. 5 und 6 im Bebauungsplan festgeschrieben: Die Begrünung von Fassadenflächen bewirkt eine Harmonisierung von gebauter und natürlicher Umwelt. Das Orts- und Landschaftsbild wird verbessert, bzw. Beeinträchtigungen werden verringert. Neben der Wasserspeicherung und -verdunstung und der damit verbundenen Verbesserung des Kleinklimas sind diese Flächen besonders für die Fauna wertvoll. Die extensive Dachbegrünung bewirkt eine Harmonisierung von gebauter und natürlicher Umwelt. Die Begrünung hat neben der Wasserrückhaltung und Verdunstung und der damit verbundenen Verbesserung des Kleinklimas auch im Bereich des Arten- und Biotopschutzes eine große Bedeutung.

Durch die Anlage von Vegetationsflächen mit Bodenschluss, teilversiegelte Wegeflächen und Dach- und Fassadenbegrünungen können grundsätzlich die baubedingten, nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt ausgeglichen werden.

Es ergeben sich durch die Aufstellung des Bebauungsplan 2-15 Eingriffe nach § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2-15 ausgeglichen werden können. Textliche Festsetzungen Nr. 5 und 6.

3.2.2.3.2. Geplante Maßnahmen

Durch die Anlage von Vegetationsflächen mit Bodenschluss, teilversiegelte Wegeflächen und Dach- und Fassadenbegrünung können grundsätzlich die baubedingten, nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt ausgeglichen werden.

Zur Erhöhung der Regenwasserversickerung werden gärtnerisch zu gestaltende Flächen und Dachbegrünungsmaßnahmen festgesetzt werden. Über die Dachbegrünung wird das Niederschlagswasser anteilig im Gebiet zurückgehalten (über Verdunstung) und in geringerer Menge und verzögert in den Kanal abgegeben.

3.2.2.4. Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung – Bebauung des Grundstücks Kreuzigerstraße 4 – würde das bestehende Planungsrecht, der Bebauungsplan V-5, für das gesamte Plangebiet eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ festsetzen. Eine bauliche Verdichtung würde nicht erfolgen. Erhebliche Beeinträchtigungen der genannten Schutzgüter sind sowohl bei Nichtdurchführung als auch bei der Durchführung der Planung nicht zu erwarten.

3.2.3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Eigentümer des Grundstücks Kreuzigerstraße 4 zeigt Interesse das Grundstück mit einem Wohngebäude zu bebauen. Standortalternativen oder andere im Landeseigentum befindliche Grundstücke für eine Bebauung mit einem Wohngebäude, welches dem Eigentümer zur Verfügung gestellt werden könnte, gibt es nicht.

Die konzeptionelle Ausgestaltung der dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Planung wurde in Alternativen mit dem Ergebnis geprüft, dass die Variante der Bebauung, die der Bebauungsplan 2-15 vorsieht, die bestmögliche Variante ist.

3.3. Zusätzliche Angaben

3.3.1. Technische Verfahren und verwendete Unterlagen

Die Umweltprüfung zum Bebauungsplan 2-15 umfasste die folgenden Bearbeitungsschritte:

- Zusammenfassung der fachgesetzlichen Vorgaben und fachlicher Standards
- Baumkartierung
- Biotopkartierung
- Straßenlärmkarte
- Bestandserfassung des Brut- und Vogelbestandes
- Bodenbelastungskataster des Landes Berlin

Die relevanten Umweltfolgen konnten anhand der vorhandenen Unterlagen sowie Erhebungen vor Ort ermittelt werden. Weiterer Untersuchungsbedarf besteht nicht.

3.3.2. Umweltmonitoring

Auf ein systematisches Umweltmonitoring kann bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften der Baunutzungsverordnung, der Berliner Bauordnung, des Berliner Wassergesetzes und des Bundesnaturschutzgesetzes verzichtet werden. Deren Einhaltung ist im Rahmen von baulichen Veränderungen durch die Bauherren sicherzustellen.

3.4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2-15 wird eine bauliche Verdichtung auf dem Grundstück Kreutzigerstraße 4 erfolgen. Der Bebauungsplan setzt das Grundstück Kreutzigerstraße 4 als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest.

Die Grundstücke Kreutzigerstraße 2 und 3 werden als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Es ist mit keiner Verschlechterung der Geräuschsituation zu rechnen. Durch die bauliche Verdichtung des Blocks wird sich das Defizit an Spiel- und Erholungsflächen erhöhen. Den Bauherrn der Kreutzigerstraße 4 entbindet die direkte Nachbarschaft zum öffentlichen Spielplatz nicht von der Anlage eines privaten Spielplatzes auf dem Grundstück Kreutzigerstraße 4. Durch die geplante Bebauung in vorgesehener Art und Weise werden keine vorhandenen Tierarten verdrängt. Auf dem Grundstück Kreutzigerstraße 4 sind keine negativen, sondern im Laufe der Zeit eher positive Auswirkungen auf die Fauna des Gebietes zu erwarten. Nach Fertigstellung des Bauvorhabens einschließlich der Hof-, Dach- und Fassadenbegrünung, sowie nach einer längeren Wachstumsphase der Gehölzpflanzen auf dem benachbarten Spielplatz ist mit einer allmählichen Besiedelung mit Tierarten zu rechnen.

Im Hinblick auf den Biotop- und Artenschutz besitzt das Gebiet keine besonderen Wertigkeiten. Seltene und gefährdete Tier- und Pflanzenarten, die auf das Gebiet als Lebensraum angewiesen sind, konnten nicht festgestellt werden.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die vorhandene Bebauung aufgewertet, da die Wohnbebauung sich einfügt und den vorhandenen Gegebenheiten der Umgebung entspricht. Auf das Schutzgut Wasser wird durch die Umsetzung der Planung eine negative Auswirkung erwartet. Die zukünftige versickerungsfähige Fläche ist kleiner als die derzeitige (Verkleinerung auf ca. die Hälfte), wodurch die Grundwasserneubildung behindert wird. Zur Erhöhung der Regenwasserversickerung werden gärtnerisch zu gestaltende Flächen und Dachbegrünungsmaßnahmen festgesetzt werden. Über die Dachbegrünung wird das Niederschlagswasser anteilig im Gebiet zurückgehalten (über Verdunstung) und in geringerer Menge und verzögert in den Kanal abgegeben.

Durch die Anlage von Vegetationsflächen mit Bodenschluss, teilversiegelte Wegeflächen und Dach- und Fassadenbegrünung können grundsätzlich die baubedingten, nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt vollständig ausgeglichen werden.

Durch die Bebauung der Kreutzigerstraße wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorgenommen, der im Plangebiet durch entsprechende Maßnahmen wie Fassadenbegrünungen und Dachbegrünungen, textliche Festsetzungen Nr. 5 und 6, ausgeglichen werden kann.

4. Wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan setzt das Grundstück Kreutzigerstraße 4 als Allgemeines Wohngebiet fest.

Der Bebauungsplan setzt die Grundstücke Kreutzigerstraße 2 und 3 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ fest.

5. Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen

5.1 Geplante Festsetzungen und Begründung

Der Bebauungsplan soll gemäß § 1 (5) Baugesetzbuch (BauGB) eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und Umwelt schützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Das Grundstück Kreutzigerstraße 4 wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet. Im Flächennutzungsplan FNP ist der Block als Wohnbaufläche W1 dargestellt.

Öffentliche Grünfläche

Die Grundstücke Kreutzigerstraße 2 und 3 werden als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet. Im Flächennutzungsplan FNP ist der Block als Wohnbaufläche W1 dargestellt. Ein Spielplatz ist als die Wohnfunktion ergänzende Grünfläche (< 3ha) aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO erfolgt auf dem Grundstück Kreutzigerstraße 4 durch Baugrenzen.

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO wird im Bebauungsplan 2-15 durch die Baukörperausweisung mit der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze bestimmt.

Auf dem Grundstück Kreutzigerstraße 4 werden für das Vorderhaus sowie für das Quergebäude 6 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Durch diese Festsetzung werden die zulässigen Obergrenzen nach § 17 BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet von 0,4 GRZ um 0,13 auf insgesamt 0,53 und von 1,2 GFZ um 2,0 auf insgesamt 3,2 überschritten.

Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO

Eine Überschreitung der zulässigen Obergrenzen der Nutzungsmaße des § 17 Abs. 1 BauNVO ist nach § 17 Abs. 3 i.V.m. § 26a Abs. 1 BauNVO zulässig, wenn

1. städtebauliche Gründe die Überschreitung erfordern,
2. die Überschreitung 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.

Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans in einem Gebiet befindet, das am 1. Juli 1990 überwiegend bebaut war und im Ostteil der Stadt liegt, reicht gemäß § 17 Abs. 3 i.V.m. § 26a Abs. 1 BauNVO das Vorliegen städtebaulicher Gründe aus. Besondere städtebauliche Gründe im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO müssen nicht vorliegen.

Städtebauliche Gründe

Bei den im Geltungsbereich liegenden Grundstücken handelt es sich um Grundstücke im bebauten Gebiet im Hinterland der Frankfurter Allee an der Kreutzigerstraße. Die Grundstücke südlich der Frankfurter Allee sind überwiegend mit Vorderhaus, Seitenflügel oder Quergebäude bebaut. Erst entlang der Frankfurter Allee wurde in den 80-iger Jahren des vorigen Jahrhunderts Wohnungsbau in der Plattenbauweise als Blockrandbebauung errichtet. Das Grundstück Kreutzigerstraße 4 soll den Abschluss der Gründerzeitbebauung bilden. Es soll hier ein Vorderhaus und ein Quergebäude entlang der vorhandenen Brandwände der Grundstücke Kreutzigerstraße 5 bzw. Niederbarnimstraße 25 entstehen. Diese Planung und Bebauung des Grundstücks ist ohne die Überschreitung der Obergrenzen nicht möglich. Das Maß der baulichen Nutzung ist erforderlich, um die städtebaulich erwünschte Blockrandbebauung realisieren zu können. Eine geschlossene Bebauung entlang der Kreutzigerstraße ist im Block 017 zwischen Frankfurter Allee, Mainzer Straße, Boxhagener Straße, Niederbarnimstraße und in den angrenzenden Blöcken entlang der Frankfurter Allee vorhanden.

Die Bebauung des Grundstücks mit einem Vorderhaus und einem Quergebäude als Grenzbebauung unter Aufnahme der Traufhöhe an die bestehende Bebauung des Grundstücks Kreutzigerstraße 5 ist städtebaulich gewollt und notwendig. Durch diese städtebauliche Korrektur auf dem Grundstück Kreutzigerstraße 4 wird das Ortsbild aufgewertet. Es entsteht ein eindeutig gefasster Straßeraum.

Durch die geplante Baudichte und damit durch die Überschreitung der Obergrenzen entstehen keine städtebaulichen Missstände.

Die Bebauung des Grundstücks Kreutzigerstraße 4 ist eine Maßnahme zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Der Bebauungsplan ermöglicht die Brachfläche Kreutzigerstraße 4, zur Zeit vermietet als Stellplatzanlage, zu entwickeln und zu bebauen. Der Bezirk Friedrichshain – Kreuzberg kann aus finanziellen Gründen das Grundstück nicht wie ursprünglich durch den Bebauungsplan V-5 (1997) geplant vom Eigentümer erwerben und als öffentliche Grünfläche entwickeln. Das Grundstück würde weiterhin als Stellplatzanlage (ca. 20 Stellplätze) unmittelbar neben dem öffentlichen Spielplatz genutzt werden.

Die erforderliche Blockrandbebauung kann in einer sinnvollen städtebaulichen Ausprägung nur mit dem festgesetzten Nutzungsmaß erreicht werden.

Die bauliche Inanspruchnahme des Grundstücks mit einer hohen Dichte leistet einer Innenentwicklung im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung Vorschub. Der für die gesamtstädtische Flächennutzung maßgebliche FNP räumt der Innenentwicklung auf unter- oder fehlgenutzten Flächen den Vorrang vor einer Stadterweiterung zu Lasten des Landschaftsraums ein. Flächenbedarf soll vor einer Flächeninanspruchnahme in der Peripherie möglichst innerhalb der vorhandenen Stadt befriedigt werden, um mit dem Grund und Boden sparsam umzugehen. Durch die Wiedernutzung von brachliegenden Flächen in innerstädtischer Lage wird ein gesamtstädtisch relevanter sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB gefördert und die städtebauliche Ordnung wiederhergestellt.

Die Überschreitung des Nutzungsmaßes ist bereits im Flächennutzungsplan angelegt, der für den größten Teil des Plangebietes eine Wohnbaufläche W1 mit einer GFZ über 1,5 darstellt.

Ausgleich der Überschreitung durch Umstände oder Maßnahmen

Folgende Umstände und Festlegungen unterstützen die Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse:

- Festsetzung der Grundstücke Kreuzzigerstraße 2 und 3 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“

Die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen der umliegenden Bebauung wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.

Die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen Kreuzzigerstraße 4 ist hinreichend gesichert. Die erforderlichen Abstandsflächen gemäß § 6 Bauordnung Berlin sind eingehalten.

Durch die Bebauung des Grundstücks wird der Immissionsschutz für die Anwohner sowie für die Kinder auf dem Spielplatz verbessert. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen durch die Überschreitung der zulässigen Höchstgrenzen nicht.

Mit der planungsrechtlichen Sicherung der vorgesehenen Nutzungen im Plangebiet wird konsequent auf die Aktivierung der vorhandenen innerstädtischen Potentiale gesetzt. Durch die Bebauung des Grundstücks Kreuzzigerstraße 4 (ehemalige Brache, z.Z. als Stellplatzanlage genutzt) kommt es zu einer weitgehenden Verbesserung der städtebaulichen und gestalterischen Qualität.

Durch die geplanten Festsetzungen zur Begrünung der Fassadenflächen und zur extensive Dachbegrünung werden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden.

Die Bedürfnisse des Verkehrs werden durch die gute verkehrliche Erschließung an der Frankfurter Allee, den nahegelegenen U-Bahnhof Samariterstraße sowie die Tramlinien am Frankfurter Tor befriedigt.

Die Anlage einer Tiefgarage zur Unterbringung der gegebenenfalls für dieses Vorhaben geplanten Stellplätze ist möglich. Die Anlage von Stellplätzen und Garagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist nicht erwünscht. Diese Fläche ist zu gering, um sie für die Anlage von Stellplätzen zu nutzen. Diese Fläche soll als Hofbereich für die Bewohner gestaltet werden.

Sonstige öffentliche Belange stehen dem erhöhten Nutzungsmaß nicht entgegen. Insbesondere entspricht das Vorhaben den Zielen der Raumordnung, es berücksichtigt die Belange des Ortsbildes. Weitere öffentliche Belange, die von dem Vorhaben betroffen sein könnten, sind nicht ersichtlich.

5.1.3 Erschließung

Der Bebauungsplan setzt die Straßenverkehrsfläche und die Straßenbegrenzungslinie fest.

Der Bebauungsplan übernimmt die vorhandenen Straßenbegrenzungen, so wie sie sich heute in der Örtlichkeit darstellen, und setzt sie fest. Die Straßenbegrenzungslinie ist heute die Grenzlinie zwischen der Straßenverkehrsfläche und den angrenzenden Grundstücken.

5.1.4 Immissionsschutz

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen sollen nur schadstoffarme Brennstoffe zugelassen werden. Der Geltungsbereich liegt im Vorranggebiet Luftreinhaltung des Landschaftsprogramms Berlin. Als Brennstoffe sind daher Erdgas oder Heizöl EL zulässig-. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeldioxyden, Stickstoffoxyden und Staub auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

Als die von außen auf das Plangebiet einwirkende Emissionsquelle ist die schwach belastete Kreuzigerstraße als Nebenstraße (Sackgasse) zu nennen.

Die stark belastete Frankfurter Allee ist durch die Barrierewirkung der Bebauung Frankfurter Allee am Standort Kreuzigerstraße als Emissionsquelle kaum wahrnehmbar.

5.1.5 Grünfestsetzungen

Die Begrünung großer Fassadenflächen bewirkt eine Harmonisierung von gebauter und natürlicher Umwelt. Das Orts- und Landschaftsbild wird verbessert, bzw. Beeinträchtigungen werden verringert. Neben der Wasserspeicherung und -verdunstung und der damit verbundenen Verbesserung des Kleinklimas sind diese Flächen besonders für die Fauna wertvoll.

Die extensive Dachbegrünung bewirkt eine Harmonisierung von gebauter und natürlicher Umwelt. Die Begrünung hat neben der Wasserrückhaltung und Verdunstung und der damit verbundenen Verbesserung des Kleinklimas auch im Bereich des Arten- und Biotopschutzes eine große Bedeutung.

5.1.6 Sonstige Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind aufgrund des bestehenden Bebauungsplans V-5 planungsrechtliche Festsetzungen vorhanden. Es wird festgesetzt, dass diese außer Kraft treten.

Textliche Festsetzungen und Begründungen

1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 (6) Nr.1 BauNVO

Begründung:

Um Nutzungskonflikte zu vermeiden und um eine ungewollte Entwicklung im Plangebiet auszuschließen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

2. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Rechtsgrundlagen: § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Begründung:

Im Bebauungsplan werden lediglich die öffentlichen Verkehrsflächen, die mit Straßenbegrenzungslinien versehen sind, festgesetzt. Die Einteilung der Verkehrsflächen ist der späteren Ausbauplanung vorbehalten.

3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeldioxyden, Stickstoffoxyden und Staub auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

Rechtsgrundlagen: § 9 (1) Nr. 23a BauGB

Begründung:

Die textliche Festsetzung dient dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Der gesamte Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg gehört zum Vorranggebiet Luftreinhaltung. Zur Verbesserung der Luftqualität müssen Maßnahmen ergriffen werden, die zur Reduzierung der Emissionen beitragen bzw. die Luftqualität nicht weiter verschlechtern. Im Hinblick auf die hohe Belastung der Berliner Stadtluft im Innenstadtbereich durch Hausfeuerungsanlagen soll die Schadstoffbelastung der Luftqualität durch die Einschränkung des Verbrennens fossiler Brennstoffe im Planungsgebiet zumindest langfristig sogar verbessert werden, durch neue Vorhaben aber keinesfalls verschlechtert werden.

4. Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig.

Rechtsgrundlagen: § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. mit §12 (6) BauNVO

Begründung:

Die Anlage von Stellplätzen und Garagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist nicht erwünscht. Diese Fläche ist zu gering, um sie für die Anlage von Stellplätzen zu nutzen. Diese Fläche muss als Hofbereich gestaltet werden.

5. Fensterlose Außenwandflächen von Gebäuden ab einer Größe von 100 m² sowie Außenwandflächen von Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind mit rankenden, schlingenden oder selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen.

Rechtsgrundlagen: § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB

Begründung:

Die Giebelwand zum öffentlichen Spielplatz muss bauordnungsrechtlich als Brandwand, d.h. ohne Fenster, ausgebildet werden.

Die Begrünung dieser Fassadenfläche bewirkt eine Harmonisierung von gebauter und natürlicher Umwelt. Das Orts- und Landschaftsbild wird verbessert, bzw. Beeinträchtigungen werden verringert. Neben der Wasserspeicherung und -verdunstung und der damit verbundenen Verbesserung des Kleinklimas sind diese Flächen besonders für die Fauna wertvoll.

6. Dachflächen sind mit einer Neigung von weniger als 15 Grad auszubilden und extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Terrassen und Beleuchtungsflächen, wenn deren Anteil an der Dachfläche insgesamt 60 % nicht überschreitet.

Rechtsgrundlagen: § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB

Begründung:

Mit dieser textlichen Festsetzung werden 40 % der Dachflächen als Gründach zwingend festgesetzt.

Die extensive Dachbegrünung bewirkt eine Harmonisierung von gebauter und natürlicher Umwelt. Die Begrünung hat neben der Wasserrückhaltung und Verdunstung und der damit verbundenen Verbesserung des Kleinklimas auch im Bereich des Arten- und Biotopschutzes eine große Bedeutung.

Durch die Anlage von Vegetationsflächen mit Bodenschluss, teilversiegelte Wegeflächen und Dach- und Fassadenbegrünungen können grundsätzlich die baubedingten, nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt vollständig ausgeglichen werden.

7. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Begründung:

Diese textliche Festsetzung ist bei allen Bebauungsplänen aufzunehmen, in deren Geltungsbereich planungsrechtliche Festlegungen vorhanden sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2-15 sind auf grund des bestehenden Bebauungsplans V-5 planungsrechtliche Festsetzungen vorhanden. Es wird festgesetzt, dass diese außer Kraft treten.

5.2 Berücksichtigung der Einzelbelange

5.2.1 Berücksichtigung des Allgemeinwohls

Der Bebauungsplan gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Allgemeinwohl entsprechende sozialgerechte Bodenordnung.

Die Umsetzung des Bebauungsplaninhaltes wirkt sich positiv auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen aus.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes schaffen Beurteilungskriterien und Normen für den Umgang mit den Flächen in diesem Bereich, die allgemein verbindlich und für jedermann nachvollziehbar sind und eine allgemeine Präzisierung des laufenden Verwaltungshandelns bedeuten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans dienen der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt.

5.2.2 Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB werden die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt.

5.2.3 Private Belange

Mit den Zielen des Bebauungsplans werden sowohl die Interessen der Eigentümer an einer Entwicklung des Standortes Kreutzigerstraße 4 als auch der Bewohner der angrenzenden Quartiere nach Aufwertung des brach liegenden Grundstücks (Stellplatzanlage Zwischennutzung) erfüllt.

5.2.4 Öffentliche Belange

Mit der Neuordnung und Öffnung einer brach gefallen innerstädtischen Fläche (Kreutzigerstraße 4) werden direkte Verbesserungen der Stadtgestalt erreicht.

Trotz der schlechten Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen kann auf dem Grundstück Kreutzigerstraße 4 kein neuer Spielplätze in diesem Gebiet entstehen.

5.3 Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf 2-15 erfolgte in der Zeit vom 11. Juni bis einschließlich 06. Juli 2007, von Montag bis Donnerstag von 9.00 Uhr bis 16.00 Uhr und Freitag von 9.00 Uhr bis 13.00 Uhr im Bezirksamt Kreuzberg, Yorckstraße 4-11, 10965 Berlin, 5.Etage, Zimmer 512.

Während dieser Zeit konnten zu dem Entwurf des Bebauungsplanes 2-15 Stellungnahmen vorgebracht werden. Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes standen für Auskünfte zur Verfügung.

Darüber hinaus bestand die Möglichkeit, nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb der o.g. Zeiten Auskünfte zu erhalten und Stellungnahmen vorzubringen. Von dieser Möglichkeit wurde kein Gebrauch gemacht.

Die Möglichkeit, sich durch mündliche Äußerungen am Bebauungsplanverfahren zu beteiligen, wurde von der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN) genutzt. Von der Möglichkeit der schriftlichen Äußerung wurde ebenfalls von der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN) Gebrauch gemacht.

Folgende Äußerungen wurden in der Stellungnahme dargestellt:

- Änderung des Planungsrechts B-Plan V-5, Bebauung des Grundstücks Kreutzigerstraße 4 statt Freifläche;
- Festsetzung der Grundstücke Kreutzigerstraße 2 und 3 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“
- Festsetzung von Fassadenbegrünung und Dachbegrünung
- Fehlende Aussagen im Umweltbericht

Dazu wird ausgeführt, dass die Sicherung der Grünfläche auf den Grundstücken Kreutzigerstraße 2 und 3 sowie die Bebauung des Grundstücks Kreutzigerstraße 4 die Zielstellung des Bebauungsplans 2-15 ist. Das Planungsziel des B-Plans V-5 auch auf dem Grundstück Kreutzigerstraße 4 eine Grünfläche zu realisieren, kann nicht umgesetzt werden. Auf dem Grundstück Kreutzigerstraße 4 befindet sich real eine Stellplatzanlage für eine Kfz Werkstatt. Durch die Bebauung des Grundstücks verringert sich der Biotopflächenfaktor. Trotzdem wird davon ausgegangen, dass sich die städtebauliche Situation am Standort durch die Bebauung einschließlich der Dach- und Fassadenbegrünung verbessert. Die brachliegende Fläche als Stellplatzanlage zwischengenutzt unmittelbar neben einem Kinderspielplatz wird durch eine Wohnbebauung ersetzt. Mit der Neuordnung und Öffnung einer brachgefallenen innerstädtischen Fläche (Kreutzigerstraße 4) wird eine direkte Verbesserung der Stadtgestalt errichtet. Die in der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen bilden die Grundlage für die weitere Bearbeitung des Umweltberichts.

Durch die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebrachten Äußerungen ergaben sich keine Änderungen in der Zielstellung des Bebauungsplans. Der Umweltbericht wird erstellt. Die Textliche Festsetzung zur Dachbegrünung wurde aufgenommen. Der Bebauungsplanentwurf wird in seinen Grundzügen nicht verändert.

5.4 Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat in der Sitzung am 03. Januar 2006 die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB beschlossen.

Die Unterlagen sind vom Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg mit Schreiben vom 04. 06. 2007 an 32 Behörden und sonstige Träger versandt worden. Der Rücklauf sollte bis zum 16. 07. 2007 erfolgen. 8 Behörden und Träger haben sich nicht beteiligt. Es wird davon ausgegangen, dass ihre Belange nicht berührt sind.

Die Stellungnahmen wurden in einer tabellarischen Übersicht erfasst und die unterschiedlichen Belange unter- und gegeneinander abgewogen sowie ein Abwägungsvorschlag erarbeitet. Die Abwägungsergebnisse wurden in den Entwurf der Begründung eingearbeitet. Ein Umweltbericht wird erstellt.

Neben den allgemeinen Hinweisen und Anregungen betrafen die Stellungnahmen die folgenden Themenkomplexe:

- Technische Infrastruktur

Hier gab es Hinweise darauf, dass die Angaben hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind, dass es sich um Bestandsangaben handelt (GASAG), dass die vorhandenen Anlagen hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen, dass hinsichtlich der abzunehmenden Regenflussmenge von Dachflächen und Hofflächen in die Kanalisation mit Einschränkungen zu rechnen ist. Hier ist eine weitere Abstimmung mit dem Bauherrn notwendig (Berliner Wasserbetriebe), dass eine Fernwärmetrasse im öffentlichen Straßenland anliegt (Vattenfall), dass den Richtfunkbetreibern die Planung zur Kenntnis gegeben werden soll (Bundesnetzagentur);

- Umwelt und Natur

Stellungnahme hinsichtlich des Schutzgutes Wasser/Niederschlagsentwässerung wurde abgegeben. Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts werden die Belange des Umweltschutzes/Versickerung geprüft, bewertet und dargelegt. (SenGUV)

Stellungnahme zu den Umweltauswirkungen wird in die weitere Bearbeitung des Umweltberichts einfließen (FB NatUm)

- Stellplatzproblematik

Stellungnahme hinsichtlich der wegfallenden Stellplätze auf der Brachfläche sowie auf den Bau einer Tiefgarage auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Hierbei handelt es sich nicht um eine öffentliche Stellplatzanlage, sondern um eine Anlage einer Kfz-Werkstatt. Der Bau einer Tiefgarage auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist nicht Ziel des B-Plans. (Amt für Tiefbau)

- Haushaltswirtschaftliche Aspekte

Stellungnahme zur Aufnahme einer Aussage zu den haushaltstechnischen Auswirkungen wird zur Kenntnis genommen. Auf den Grundstücken Kreuzzigerstraße 2 und 3 wurde bereits ein öffentlicher Kinderspielplatz gebaut. Die Folgekosten für Pflege, Wartung und Unterhaltung sind in die Finanzplanung der Fachabteilung eingestellt. Für das Grundstück Kreuzzigerstraße 4 entstehen keine Kosten für das Land Berlin. (SenFin)

Änderungen in der Zielstellung und im Planungsinhalt haben sich nach der Auswertung und Abwägung der während der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und der geäußerten Hinweise nicht ergeben. Der Bebauungsplaninhalt wird in seinen Grundzügen nicht verändert.

5.5 Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat in der Sitzung am 19. Februar 2008 die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beschlossen.

Die Unterlagen sind vom Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg mit Schreiben vom 04. 04. 2008 an 29 Behörden und sonstige Träger versandt worden. Der Rücklauf sollte bis zum 05. 05. 2008 erfolgen. 6 Behörden und Träger haben sich nicht beteiligt. Es wird davon ausgegangen, dass ihre Belange nicht berührt sind.

Die Stellungnahmen wurden in einer tabellarischen Übersicht erfasst und die unterschiedlichen Belange unter- und gegeneinander abgewogen sowie ein Abwägungsvorschlag erarbeitet. Die Abwägungsergebnisse wurden in den Entwurf der Begründung eingearbeitet. Der Umweltbericht wird ergänzt.

Neben den allgemeinen Hinweisen und Anregungen betrafen die Stellungnahmen die Technische Infrastruktur. Die gegebenen Hinweise und Anregungen wurden bereits berücksichtigt.

Ergänzungen zu den Themen Versickerung und Artenschutz werden im Umweltbericht aufgenommen bzw. ergänzt.

Die Anregungen zur Einrichtung einer Kindertagesstätte im Erdgeschoss des geplanten Gebäudes wird zur Kenntnis genommen. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Kindertagesstätten allgemein zulässig. Die Festsetzung einer Kindertagesstätte ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Änderungen in der Zielstellung und im Planungsinhalt haben sich nach der Auswertung und Abwägung der während der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und der geäußerten Hinweise nicht ergeben. Die textliche Festsetzung Nr. 6 wurde angepasst. Der Bebauungsplaninhalt wird in seinen Grundzügen nicht verändert.

5.6 Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Auf Grundlage der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde die Zielstellung des B-Plans und der Planungsinhalt nicht geändert. Die textliche Festsetzung Nr. 6 wurde angepasst. Die Abwägung (Begründung) ist hinsichtlich der Umweltbelange (hier: Ergänzungen unter Punkt 3 Umweltbericht) konkretisiert worden.

Von den Änderungen sind folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange betroffen und werden zusammen mit der Information über die öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) erneut gemäß § 4a Abs. 3 beteiligt:

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung IE
Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz II D (Wasser und Boden)
- BA Friedrichshain-Kreuzberg, Finanzservice
- BA Friedrichshain-Kreuzberg, Amt für Umwelt und Natur, FB Umwelt
- BA Friedrichshain-Kreuzberg, Amt für Umwelt und Natur, FB Naturschutz und Grünflächen

Die Senatsverwaltung für Gesundheit Umwelt und Verbraucherschutz II D (Wasser und Boden) hat sich beteiligt. Es wurde noch einmal zur Problematik der Niederschlagswasserentsorgung Stellung genommen. Die Stellungnahme wurde ausgewertet und abgewogen. Das Abwägungsergebnis wurde in den Entwurf der Begründung eingearbeitet. Der Umweltbericht wurde ergänzt.

Änderungen in der Zielstellung und im Planungsinhalt haben sich nach der Auswertung und Abwägung der während der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und der geäußerten Hinweise nicht ergeben. Der Bebauungsplaninhalt wird in seinen Grundzügen nicht verändert.

5.7 Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf 2-15 erfolgte in der Zeit vom 27. April bis einschließlich 29. Mai 2009, mit Ausnahme des 22. Mai 2009, von Montag bis Donnerstag von 7.30 Uhr bis 16.00 Uhr und Freitag von 7.30 Uhr bis 13.00 Uhr im Bezirksamt Kreuzberg, Yorckstraße 4-11, 10965 Berlin, 5.Etage, Zimmer 512.

Während dieser Zeit konnten zu dem Entwurf des Bebauungsplanes 2-15 Stellungnahmen vorgebracht werden. Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes standen für Auskünfte zur Verfügung.

Darüber hinaus bestand die Möglichkeit, nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb der o.g. Zeiten Auskünfte zu erhalten und Stellungnahmen vorzubringen. Von dieser Möglichkeit wurde kein Gebrauch gemacht.

Die Möglichkeit, sich durch mündliche Äußerungen am Bebauungsplanverfahren zu beteiligen, wurde nicht genutzt. Die Vertreterin einer Wohnungsbaugesellschaft war in den Räumen des FB Stadtplanung, hat sich aber weder mündlich noch schriftlich geäußert. Von der Möglichkeit der schriftlichen Äußerung wurde von der Öffentlichkeit ebenfalls kein Gebrauch gemacht.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten wurden von der Auslegung benachrichtigt.

Folgende Behörden und Träger gaben auf grund der Benachrichtigung noch einmal eine Stellungnahme ab:

1. Wehrbereichsverwaltung Ost
2. Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen (BnetzA)
3. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, II C

Seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde festgestellt, dass die Abwägung mangelhaft ist und dieser Mangel abgestellt werden muss. Ebenso wurden Fehler in der ortsüblichen Bekanntmachung gemacht.

Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung ist, dass die Begründung einschließlich der Umweltbericht überarbeitet werden müssen.

Da die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich das Kapitel Umweltbericht nach der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Absatz 2 BauGB geändert und ergänzt wurde, muss der Entwurf des Bebauungsplans erneut ausgelegt werden und Stellungnahmen sind erneut einzuholen.

5.8. Auswertung der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat in der Sitzung am 18. Januar 2011 die erneute Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die Unterlagen sind vom Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg mit Schreiben vom 24.02. 2011 an 30 Behörden und sonstige Träger versandt worden. Der Rücklauf sollte bis zum 07. 04. 2011 erfolgen. 7 Behörden und Träger haben sich nicht beteiligt.

Die Gemeinsame Landesplanung GL hat sich beteiligt. Die Hinweise zu den relevanten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung aus den landesplanerischen Beurteilungsgrundlagen LEPro 2007 und LEP B-B 2009 wurden als Ergänzung in die Begründung aufgenommen. Der B-Planentwurf ist an die Ziele der Raumordnung angepasst und stimmt mit den relevanten Grundsätzen der Raumordnung überein. Ebenso ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen gemäß LEP B-B zulässig.

Die Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, Wasser und Boden hat sich beteiligt. Es wurde noch einmal zur Problematik der Niederschlagswasserentsorgung Stellung genommen. Die Hinweise sind Bestandteil der Begründung.

Gemäß den aufgeführten Stellungnahmen der vorliegenden Auswertung sind Ergänzungen in der Begründung zum Bebauungsplan erforderlich. Änderungen in der Zielstellung und im Planungsinhalt haben sich nach der Auswertung und Abwägung der während der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und der geäußerten Hinweise nicht ergeben. Der Bebauungsplaninhalt wird in seinen Grundzügen nicht verändert. Änderungen in der Zielstellung und im Planungsinhalt ergeben sich durch diese Ergänzungen nicht.

5.9 Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 09.Mai bis zum 10.Juni 2011, Montag bis Donnerstag von 7.30 Uhr bis 16.00 Uhr und Freitag von 7.30 Uhr bis 14.00 Uhr im Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Fachbereich Stadtplanung, Yorckstraße 4-11 durchgeführt. Während dieser Zeit konnten zu dem Entwurf des B-Plans 2-15 Stellung-

nahmen abgegeben werden. Es wurden keine schriftlichen Stellungnahmen abgegeben. Die Möglichkeit, sich durch mündliche Äußerungen am Verfahren zu beteiligen wurde nicht genutzt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09. Mai 2011 auf die Durchführung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit hingewiesen.

Rückäußerungen gingen nur von der Abteilung Bauen, Wohnen und Immobilienservice, Amt für Umwelt und Natur, FB Naturschutz und Grünflächen sowie dem Fachbereich Umwelt ein, die feststellten, dass gegen den Bebauungsplan keine Bedenken bestehen bzw. keine Ergänzungen/Änderungen erforderlich sind.

Im Ergebnis der Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplanentwurfs.

III Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Bodenrechtliche Auswirkungen

Bei den im Geltungsbereich liegenden Grundstücken handelt es sich um Grundstücke im beplanten Innenbereich.

Der Bebauungsplan hat zum Ziel, die Freihaltung und die Bebaubarkeit der Grundstücke einschließlich der zulässigen Nutzungen zu regeln. Er bestimmt die rechtliche Qualität des Bodens. Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen, eine Bebaubarkeit des Grundstücks Kreutzigerstraße 4 ohne bodenrechtliche Spannungen zu ermöglichen.

2. Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Bebauung des Grundstücks Kreutzigerstraße 4 wird ein Teil der geschlossenen Blockstruktur der Kreutzigerstraße wieder hergestellt.

3. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt / Natur und Landschaft

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und gem. § 2 (4) BauGB im Bebauungsplanverfahren zu prüfen und die zu erwartenden Auswirkungen in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten, die Ergebnisse in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans und ist in der vorliegenden Begründung im Teil II 3.. enthalten. Der Umweltbericht fasst die in ihm ermittelten und bewerteten Umweltauswirkungen zusammen.

4. Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände

Der Bebauungsplan wirkt sich positiv auf die persönlichen Lebensumstände, der im Gebiet lebenden Menschen aus. Trotzdem kann es auch zu einer Lärmbelästigung der Anwohner kommen. Bei dem vorrangigen Ziel, Wohnraumerhaltung, Wohnungsneubau und Schaffung von notwendigen Grünflächen miteinander abzustimmen, ist die Nähe der Spielflächen mit der natürlichen Lärmerzeugung durch Kinder zur Wohnnutzung unvermeidlich. Den Belangen der Kinder ist dabei aufgrund der hohen Grünflächen- und Spielplatzdefizite besonderes Gewicht beizumessen. Die Belange der Kinder genießen besondere Bedeutung gegenüber anderen Interessen. So müssen gewisse Beeinträchtigungen der Ruhe durch spielende Kinder auf Spielplätzen hingenommen werden.

IV Verfahren

1. Information über den Aufstellungsbeschluss

Mit Schreiben vom 30. Juni 2005 wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. II C und IB sowie die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg über die Absicht einen Bebauungsplan aufzustellen informiert.

2. Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 03. Januar 2006 mit der Vorlage Nr. II / 927 / 06 beschlossen, die Abteilung Stadtentwicklung und Bauen zu beauftragen, den Bebauungsplan 2-15 für die Grundstücke Kreutzigerstraße 2,3 und 4 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, OT Friedrichshain aufzustellen.

3. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg wurde mit der Drucksache Nr. 1910 / II (Vorlage zur Kenntnisnahme) am 22. Februar 2006 über die Verfahrenseinleitung informiert.

4. Bekanntmachung im Amtsblatt

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 2-15 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 12 vom 17. März 2006 auf Seite 981 bekannt gegeben.

5. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 03. Januar 2006 gefasst.

Durch die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebrachten Äußerungen ergaben sich keine Änderungen in der Zielstellung des Bebauungsplans. Die Textliche Festsetzung zur Dachbegrünung wurde aufgenommen.

Der Bebauungsplanentwurf wird in seinen Grundzügen nicht verändert.

6. Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat in der Sitzung am 03. Januar 2006 die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde im Zeitraum vom 04. 06. 2007 bis zum 16. 07. 2007 durchgeführt.

Änderungen in der Zielstellung und im Planungsinhalt haben sich nach der Auswertung und Abwägung der während der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und der geäußerten Hinweise nicht ergeben. Der Bebauungsplaninhalt wird in seinen Grundzügen nicht verändert.

7. Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat in seiner Sitzung am 19. Februar 2008 die Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde im Zeitraum vom 04.04.2008 bis zum 05.05.2008 durchgeführt.

Änderungen in der Zielstellung und im Planungsinhalt haben sich nach der Auswertung und Abwägung der während der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und der geäußerten Hinweise nicht ergeben. Der Bebauungsplaninhalt wird in seinen Grundzügen nicht verändert.

8. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Auf Grundlage der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde die Zielstellung des B-Plans und der Planungsinhalt nicht geändert. Die textliche Festsetzung Nr. 6 wurde angepasst.

Die Abwägung (Begründung) ist hinsichtlich der Umweltbelange (hier: Ergänzungen unter Punkt 3 Umweltbericht) konkretisiert worden.

Von den Änderungen betroffene Behörden und Träger öffentlicher Belange und wurden zusammen mit der Information über die öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) erneut gemäß § 4a Abs. 3 beteiligt:

Änderungen in der Zielstellung und im Planungsinhalt haben sich nach der Auswertung und Abwägung der während der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und der geäußerten Hinweise nicht ergeben. Der Bebauungsplaninhalt wird in seinen Grundzügen nicht verändert.

9. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 10. Februar 2009 gefasst.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden von Bürgern bzw. Betroffenen keine Äußerungen vorgebracht. Die nach § 4 Abs. 2 Beteiligten wurden von der Auslegung benachrichtigt. Es wurde festgestellt, dass die Abwägung mangelhaft ist und dieser Mangel abgestellt werden muss.

Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung ist, dass die Begründung einschließlich der Umweltbericht überarbeitet werden müssen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange muss wiederholt werden.

10. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat in der Sitzung am 18. Januar 2011 die erneute Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit beschlossen.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde im Zeitraum vom 24.02.2011 bis zum 25.03.2011 durchgeführt.

Änderungen in der Zielstellung und im Planungsinhalt haben sich nach der Auswertung und Abwägung der während der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und der geäußerten Hinweise nicht ergeben. Der Bebauungsplaninhalt wird in seinen Grundzügen nicht verändert.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 09. Mai bis zum 10. Juni 2011 im Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Fachbereich Stadtplanung, Yorckstraße 4-11 durchge-

führt. Es wurden keine schriftlichen Stellungnahmen abgegeben. Die Möglichkeit, sich durch mündliche Äußerungen am Verfahren zu beteiligen wurde nicht genutzt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09. Mai 2011 auf die Durchführung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit hingewiesen.

Rückäußerungen gingen nur von der Abteilung Bauen, Wohnen und Immobilienservice, Amt für Umwelt und Natur, FB Naturschutz und Grünflächen sowie dem Fachbereich Umwelt ein, die feststellten, dass gegen den Bebauungsplan keine Bedenken bestehen bzw. keine Ergänzungen/Änderungen erforderlich sind.

Im Ergebnis der Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplanentwurfs.

11. Beschluss

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat am 05. Juli 2011 mit Beschluss Nr. III/172/2011 das Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB, den Bebauungsplan 2-15 einschließlich Begründung sowie den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans beschlossen.

12. BVV zur Beschlussfassung

Die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg hat gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB mit der Drucksache 2308 / III am 08. September 2011 das Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB, den Bebauungsplan 2-15 einschließlich Begründung sowie den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans beschlossen.

13. Anzeigeverfahren

Der durch die BVV Friedrichshain-Kreuzberg am 08. September 2011 als Rechtsverordnung beschlossene Bebauungsplan 2-15 wurde bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB angezeigt, welche am 20. Dezember 2011 erklärte, dass nach erfolgter rechtlicher Prüfung des Bebauungsplans 2-15 und der eingereichten Unterlagen, der Bebauungsplan vom Bezirksamt gemäß § 6 Abs. 5 AGBauGB als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann. Zur Verbesserung der Rechtssicherheit bzw. zur besseren Nachvollziehbarkeit der Begründung sind lediglich Hinweise zu beachten.

14. Festsetzungsbeschluss des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 17. Januar 2012 mit Beschluss Nr. IV / 006 / 2012 beschlossen, den Bebauungsplan 2-15 als Rechtsverordnung zu erlassen.

15. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin hat den Beschluss des Bezirksamtes mit der Drucksache DS 0061 / IV am 29. Februar 2012 zur Kenntnis genommen.

16. Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt

Die Festsetzung des Bebauungsplans 2-15 wurde am 10. März 2012 im Gesetz- und Verordnungsblatt verkündet.

V Haushaltsmäßige Auswirkungen

keine

VI Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. 1 S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I. S. 1509).

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132/GVBl. S. 494), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Aufgestellt:
Berlin, den 17. Januar 2012

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
Abteilung Finanzen, Personal und Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Peckskamp
Fachbereichsleiter