



Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
Abteilung für Stadtentwicklung, Personal und Gleichstellung
Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauaufsicht
Fachbereich Stadtplanung

Begründung
zum
Bebauungsplan 2-19

gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

für das Gebiet zwischen Karl-Marx-Allee, Straße der Pariser Kommune,
Rüdersdorfer Straße und Koppenstraße
im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg,
Ortsteil Friedrichshain

ENDFASSUNG

März 2010

Inhalt	Seite
I. Planungsgegenstand	3
1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
2. Beschreibung des Planungsgebiets	3
2.1. Geltungsbereich	3
2.2. Lage und Zuschnitt	3
2.3. Grundstücksgröße, Eigentumsverhältnisse, derzeitige Nutzung	3
2.4. Baulasten	4
2.5. Örtliche Gegebenheiten	4
2.6. Verkehrliche Erschließung	5
2.7. Stadttechnische Erschließung	5
3. Planerische Ausgangssituation	5
3.1. Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm	5
3.2. Bereichsentwicklungsplanung	5
3.3. Stadtentwicklungsplanung	6
II. Planinhalt	6
1. Entwicklung der Planungsüberlegung	6
2. Intentionen der Planung	6
3. Umweltbericht	7
3.1. Einleitung	7
3.1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	7
3.1.2. Darstellung der für die Planung relevanten fachgesetzlichen und fachplanerischen Ziele des Umweltschutzes	8
3.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
3.2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	11
3.2.1.1. Schutzgut Mensch	11
3.2.1.2. Schutzgut Biotope/ Flora und Fauna	15
3.2.1.3. Schutzgut Boden	17
3.2.1.4. Schutzgut Wasser	18
3.2.1.5. Schutzgut Klima/ Luft	18
3.2.1.6. Schutzgut Landschaft	19
3.2.1.7. Kultur- und Sachgüter	19
3.2.1.8. Wechselwirkungen	20
3.2.2. Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	20
3.2.2.1. Entwicklung bei Durchführung der Planung	20
3.2.2.2. Erheblichkeit der Auswirkungen	21
3.2.2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	22
3.2.2.3.1. Eingriffsbeurteilung	22
3.2.2.3.2. Geplante Maßnahmen	23
3.2.2.4. Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	23
3.2.3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	23
3.3. Zusätzliche Angaben	24
3.3.1. Technische Verfahren und verwendete Unterlagen	24
3.3.2. Umweltmonitoring	24
3.4. Allgemein verständliche Zusammenfassung	24
4. Inhalte des Bebauungsplans	25
4.1. Wesentlicher Planinhalt	25
4.2. Begründung einzelner Festsetzungen	25
4.2.1. Art der baulichen Nutzung	25
4.2.2. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche	26
4.2.3. Textliche Festsetzungen	33
4.2.4. Nachrichtliche Übernahmen	34
III. Auswirkungen des Bebauungsplans	34
1. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben	34
2. Personalwirtschaftliche Auswirkungen	35
3. Entschädigungsansprüche	35
4. Sozialplan	35
IV. Verfahren	35
V. Rechtsgrundlagen	41
VI. Anhang: Baumkartierung, Planungsalternative	

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens war, dass am 11.05.2007 ein Antrag auf Vorbescheid gestellt wurde, welcher im Bereich zwischen der Sporthalle und dem 9-geschossigen Hauptbaukörper entlang der Karl-Marx-Allee im Blockinnenbereich eine Bebauung mit Reihenhäusern vorsah.

Dieses Vorhaben würde eine bauliche Verdichtung des Baugrundstücks zur Folge haben und die Freihaltung des Innenbereichs beeinträchtigen.

Um die städtebauliche Entwicklung insbesondere im Blockinnenraum zu ordnen, die Strukturen der einzelnen Baupochen mit den gewachsenen Freiräumen in ihren Qualitäten zu sichern und dahingehend fortzuentwickeln, wurde ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Der o.g. Bauantrag wurde um 12 Monate zurückgestellt und eine Veränderungssperre für das Grundstück erlassen. Der Antrag wurde am 23.08.08 negativ beschieden.

Die Veränderungssperre wurde bis zum 13.07.2010 um ein Jahr verlängert.

Das Planungserfordernis besteht auch weiterhin.

2. Beschreibung des Planungsgebietes

2.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 2-19 umfasst die Grundstücke Koppenstraße 31-33/ Karl- Marx- Allee 72/90 / Straße der Pariser Kommune 43, Straße der Pariser Kommune 21/25, 27, 29/31, 33 ,35 ,37, 39, 41, Rüdersdorfer Straße 17-19/ Koppenstraße 24, Rüdersdorfer Straße 20;24, 28- 29, Koppenstraße 25, 26, 27, 28-29, 29A.

2.2. Lage und Zuschnitt

Der Planbereich befindet sich innerhalb des Berliner Innenringes, nahe dem Alexanderplatz, innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles des Bezirks Friedrichshain- Kreuzberg.

Der Geltungsbereich wird durch öffentliche Straßen umgrenzt.

Bis auf das Grundstück Straße der Koppenstraße 29 A grenzen alle Grundstücke direkt an öffentliche Straßen.

Das im Blockinnenbereich gelegene Grundstück Koppenstraße 29 A ist über eine nachträglich eingebaute Durchfahrt durch das Wohngebäude Koppenstraße 28- 29 erschlossen.

2.3. Grundstücksgröße, Eigentumsverhältnisse, derzeitige Nutzung

Die 17 Grundstücke im Planungsgebiet haben insgesamt eine Größe von 65.318 m². Hinzu kommen die umgrenzenden Straßenverkehrsflächen, die sich jeweils bis zu ihrer Mitte im Geltungsbereich befinden. Das Planungsgebiet hat somit eine Größe von 81.930 m².

Das Grundstück Rüdersdorfer Straße 20,24 befindet sich im Eigentum des Landes Berlin. Ebenso größtenteils die bestehenden Straßenverkehrsflächen.

Ausnahme davon sind die Flächen vor den von der Bauflucht zurückgesetzten Gebäudeabschnitten Karl- Marx- Allee 78-84 und Koppenstraße 31-33. Es handelt sich hierbei um Gehwegabschnitte auf privaten Grundstücken, die als öffentliches Straßenland gewidmet sind, soweit sie dem regelmäßigen Fußgängerverkehr dienen. Sie

müssen aus Gründen des Denkmalschutzes auch zukünftig eine einheitliche Gestaltung und Entwässerungsführung aufweisen.

Ein Anspruch auf Erwerb der betroffenen Grundstücksflächen durch das Land Berlin ist nicht zu erwarten, da die Flächen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Einigungsvertrages bereits gewidmet waren.

Alle anderen Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

Das Grundstück Rüdersdorfer Straße 20,24 wird durch eine Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe genutzt.

Die Sporthallen der Schule stehen nach dem Schulbetrieb dem Vereins- und Freizeitsport, werktags bis 22.00 Uhr, an den Wochenenden von 9.00 – 18.00 Uhr zur Verfügung.

Auf den Grundstücken Koppenstraße 31-33/ Karl- Marx- Allee 72/90 / Straße der Pariser Kommune 43, Straße der Pariser Kommune 21/ 41, befinden sich Wohngebäude. Die Erdgeschosse werden durch Läden, kleinere gewerbliche Einrichtungen und Dienstleister genutzt.

Ausgenommen die Grundstücke Straße der Pariser Kommune 33 und 35. Die Gebäude werden hauptsächlich durch ein Hostel genutzt, es sind noch einige Wohnungen im Vorderhaus Nr. 35 vorhanden.

Die Gebäude auf den Grundstücken Rüdersdorfer Straße 17-19/ Koppenstraße 24, Rüdersdorfer Straße 28- 29, sowie Koppenstraße 25- 29 werden bis auf drei kleine Ladengeschäfte in den Erdgeschossen, für Wohnen genutzt.

Für das ehemalige Waschhaus auf dem Grundstück Koppenstraße 29A liegt eine Baugenehmigung für eine Umnutzung und den Umbau zum Wohngebäude vor.

2.4. Baulasten

Eine Baulast auf einer Teilfläche des Grundstücks Straße der Pariser Kommune 21/25 sichert die Zugänglichkeit und die Feuerwehrezufahrt des Grundstücks Rüdersdorfer Straße 20.

Eine Baulast auf einer Teilfläche des Grundstücks Straße der Pariser Kommune 33 sichert die Zugänglichkeit und Zufahrt für das Grundstück Straße der Pariser Kommune 35.

Eine Baulast auf einer Teilfläche des Grundstücks Straße der Pariser Kommune 35 sichert die Mitbenutzung des Kinderspielplatzes für das Grundstück Straße der Pariser Kommune 33, eine weitere Baulast die Mitbenutzung des Standplatzes für Müllgefäße.

Eine Baulast auf einer Teilfläche des Grundstücks Straße der Koppenstraße 28-29 sichert die Zugänglichkeit und Zufahrt, Feuerwehrezufahrt und die Leitungsrechte für das Grundstück Koppenstraße 29A.

2.5. Örtliche Gegebenheiten

Der Block zwischen den Straßen Karl-Marx-Allee, Straße der Pariser Kommune, Rüdersdorfer Straße sowie Koppenstraße wird geprägt durch verschiedene Gebäudestrukturen. Die gesamte nördliche Blockkante entlang der Karl-Marx-Allee bildet einen Abschnitt des längsten Baudenkmals in Europa. Es ist bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus, welches von der Koppenstraße 31 über die gesamte Blockkante entlang der Karl-Marx-Allee bis zum Gebäude Straße der Pariser Kommune 43 reicht. Diese Gebäudeteile sind als Gesamtanlage in die Denkmalliste Berlin aufgenommen und werden dort unter der Bezeichnung *Stalinallee Abschnitt C (Block C-Süd)* geführt.

Südlich angrenzend, den gesamten mittleren Bereich einnehmend bis zur Blockkante Rüdersdorfer Straße, befindet sich das Schulgrundstück *O2TO1 Ellen-Key-Schule (Gesamtschule mit gymnasialer Oberschule) Rüdersdorfer Straße 24.*

Die Blockkante Koppenstraße 24-29 mit dem Teilstück Rüdersdorfer Straße 17-19 ist geprägt durch Wohnbebauung. Eingeschlossen durch 5-geschossige Gebäude mit Baujahr nach 1945 sind drei Grundstücke mit je 5-geschossigen Gebäuden aus der Gründerzeit bebaut. Das südlichste ist in seiner alten Struktur – rechter und linker Seitenflügel sowie einem 1-geschossigen Quergebäude – erhalten.

Die östliche Blockkante an der Straße der Pariser Kommune bilden acht Grundstücke. Sechs von sieben Grundstücken sind dicht bebaut mit Gebäuden aus der Gründerzeit. Auf dem Grundstück an der süd-östlichen Kante ist ein Baukörper errichtet, der sich in zwei Höhen darstellt Nr. 21 hat einundzwanzig Geschosse, Nr. 23 achtzehn Geschosse.

2.6. Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrliche Erschließung der Grundstücke ist durch ihre direkte Lage an den öffentlichen Verkehrsflächen der Rüdersdorfer Straße, der Straße der Pariser Kommune und der Koppenstraße gesichert. Über diese Straßen erfolgt die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz, insbesondere an die Karl- Marx-Allee.

Das Verkehrsaufkommen wird durch die Planungen nicht verändert, da die Festsetzungen des B-Planes grundsätzlich eine Bestandsfestsetzung zum Inhalt haben.

Die direkte Anbindung an den ÖPNV ist durch die angrenzende U5 sehr gut sichergestellt. Es verkehrt ein Nachtbus.

Der ca. 1km entfernte gelegene Ostbahnhof bietet die Anbindung an die S-Bahn, die Regional- und Fernbahn sowie an örtliche Busverbindungen.

Langfristig ist eine Tram- Trasse im Straßenraum der Straße der Pariser Kommune, wie im STEP Verkehr in der Priorität bis 2030 enthalten, geplant.

2.7. Stadttechnische Erschließung

Die Erschließung mit Wasser/ Abwasser, Strom, Gas und Fernheizung ist gesichert.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1. Flächennutzungsplan (FNP) und Landschaftsprogramm (LaPro)

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666) als Wohnbaufläche W1 (GFZ über 1,5) dargestellt und kennzeichnet die Gemeinbedarfsfläche Schule.

Das Gebiet des Bebauungsplans wird im LaPro als Siedlungsgebiet beschrieben.

Die Ziele des LaPro des Landes Berlin für den Geltungsbereich des B-Planes V-39 sind unter II.3.Umweltbericht im Kapitel 3.1.2. detailliert aufgeführt.

Entsprechend dem Schreiben der Gemeinsamen Landesplanung (GL) vom 3.8.09 wurde dem Bezirksamt mitgeteilt, dass der Bebauungsplan den Zielen der Landesplanung entspricht. Im weiteren Verfahren war die GL eingebunden und hatte darüber hinaus nichts vorzutragen

3.2. Bereichsentwicklungsplanung

Die „Räumliche Bereichsentwicklungsplanung Friedrichshain-Kreuzberg 2005 (BEP 2005) in der von der Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin am 10.07.2007 beschlossenen Fassung (Drucksache DS - 0064 -1 / III) „ stellt die gesamte nördliche Blockkante als Mischgebiet mit hohem Wohnanteil dar; die Art

der baulichen Nutzung des südlichen Blockteils als Wohnen W 1, mittig unterbrochen von einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Schule. **3.3. Stadtentwicklungsplanung**

Die Stadtentwicklungsplanung Verkehr, Planung 2015, stellt die Karl- Marx Allee als örtliche Hauptverbindungsstraße der Stufe III und die Straße der Pariser Kommune sowie die Rüdersdorfer Straße als Ergänzungsstraßen dar.

Der Geltungsbereich ist im Konzept Parkraumbewirtschaftung 2015 berücksichtigt.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans 2-19 war ein Bauantrag für den Neubau von Reihenhäusern im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Koppenstraße 31-33/ Karl- Marx- Allee 72/90 / Straße der Pariser Kommune 43. Der Antrag war Anlass für eine Zurückstellung des Baugesuchs, die nach Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte. Dann wurde ein Beschluss über eine Veränderungssperre für das Grundstück gefasst und dem folgte die Ablehnung des Baugesuchs. Die Veränderungssperre wurde vor Ablauf der Frist um ein Jahr verlängert.

Die Realisierung von Reihenhäusern im Blockinnenbereich hätte eine Nachverdichtung des Grundstücks bedeutet, wertvolle Freiflächen wären in Anspruch genommen worden. Das erhebliche Defizit an privaten und öffentlichen Spielflächen wäre weiter erhöht worden und die Eigenart des Wohnblocks C-Süd an der Karl-Marx- Allee wäre verändert worden. Der relativ ruhige und sehr grüne Innenhof stellt aber eine besondere städtebauliche Qualität für die Wohnnutzung dar. Der großzügige Freiraum kontrastiert die erheblichen Baumassen der Magistralenarchitektur der Karl-Marx-Allee. Zugleich ermöglicht der grüne Freiraum einen Ausgleich für die vom Verkehr der Karl- Marx- Allee ausgehenden Lärmbeeinträchtigungen und Luftverunreinigungen. Diese besonderen städtebaulichen Qualitäten sollen bewahrt und im Zusammenhang mit dem gesamten Blockinnenbereich fortentwickelt werden.

Die Analyse des Blocks hat ergeben, dass die in den 60'er und 70'er Jahren bebauten Grundstücke über vergleichbare Qualitäten verfügen. Die gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen sind hier gewahrt, diese Qualitäten gilt es ebenfalls zu bewahren.

Problematischer stellt sich die Situation auf den Grundstücken mit Gründerzeitbebauung an der Koppenstraße und der Straße der Pariser Kommune dar.

Es handelt sich dabei um sehr dicht bebaute Grundstücke mit teilweise geschlossenen Höfen. Die Abstandflächen nach BauOBl. werden hier größtenteils nicht eingehalten. Letztendlich stellen diese Situationen einen städtebaulichen Missstand dar, da Besonnung, Belichtung und Belüftung nur eingeschränkt gegeben sind.

Das Potential dieser Grundstücke wird darin gesehen, dass der Baublock zum Straßenrum hin abgeschlossen und somit ein geordnetes, homogenes Ortsbild zu den öffentlichen Räumen vorhanden ist. Die Bebauung schützt den Blockinnenbereich vor Straßenlärm und übermäßigen Staubeinwirkungen. Im Rahmen des Bebauungsplans wird daher die rückwärtige Bebauung wegen der genannten städtebaulichen Missstände nicht festgesetzt. Die Gebäude unterliegen aber dem Bestandschutz. Für die Grundstücke mit gründerzeitlicher Bebauung wird eine Straßenrandbebauung unter Verzicht auf eine Bebauung im Blockinnenbereich planungsrechtlich gesichert.

2. Intention der Planung

Intention des Bebauungsplans ist der Erhalt der städtebaulich besonderen Situation, die sich gründet im Gefüge der dominanten Bebauung entlang der Karl-Marx-Allee und der weiteren Bebauung aus den verschiedenen Zeitstufen. Die optische Wirkung des 1997 unter Denkmalschutz gestellten Ensembles mit den denkmalgerecht sanierten Baukörpern soll uneingeschränkt erhalten bleiben.

Die Blockstruktur wird geprägt durch einen wichtigen Teil der einzigartigen komplexen, neoklassizistischen Bebauung der 50er Jahre, die räumlich und architektonisch verschiedene Ausdrucksmöglichkeiten stalinistischer Gestaltung von Wohn- und Geschäftsbauten sowie eines Schulgebäudes zusammenfasst. Entlang der Koppenstraße als auch der Straße der Pariser Kommune wurde an die klassische Blockstruktur angebaut. Der insgesamt großzügig entkernte Block wurde im gleichen Zeitraum lediglich durch ein zur Wohnnutzung gehörendes Waschhaus sowie der Schule als kommunale Einrichtung ergänzt. Dadurch entstand ein durchgrünter Freiraum, der die optische Wirkung der „Palastarchitektur“ an der Karl-Marx-Allee wesentlich unterstützt. Die Schuleinrichtungen mit ihren großzügig bemessenen Außenräumen bilden in ihrer Weitläufigkeit einen weiteren Schwerpunkt des Plangebiets. Diesen Spannungsbogen gilt es zu bewahren.

Das Maß der Nutzung wird mittels Baukörperausweisung bestimmt.

Der Grünraum im Blockinnenbereich soll weitestgehend erhalten bleiben.

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 2-19 für das Gebiet Karl-Marx-Allee, Straße der Pariser Kommune, Rüdersdorfer Straße und Koppenstraße im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain wurde am 27.06.2008 aufgestellt.

An der Karl-Marx-Allee wird ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dabei wird die rückwärtige Freifläche gesichert. Im südlichen Bereich des Blocks ist ein Allgemeines Wohngebiet geplant und die Ellen-Key-Oberschule wird als Schulstandort festgelegt, was ebenfalls dem Bestand entspricht.

Das Maß der Nutzung wird mittels Baukörperausweisung bestimmt. Dabei soll sich in der Regel am Bestand orientiert werden.

Der Geltungsbereich des B-Plans 2-19 umfasst die Grundstücke des Gebietes zwischen Karl-Marx-Allee, Straße der Pariser Kommune, Rüdersdorfer Straße und Koppenstraße im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain sowie die an die Grundstücke grenzende Verkehrsfläche bis zu deren Mitte.

Bei den Grundstücken des Gebietes Karl-Marx-Allee, Straße der Pariser Kommune, Rüdersdorfer Straße und Koppenstraße im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain handelt es sich um privates Eigentum. Die Schulfläche ist öffentliches Eigentum.

Der Eigentümer des 1997 unter Denkmalschutz gestellten Ensembles mit dem denkmalgerecht sanierten Baukörpern Karl-Marx-Allee zeigt Interesse, im Innenhofbereich des Grundstücks ein weiteres Wohngebäude in Form von Reihenhäusern zu bauen. Dies hätte eine bauliche Verdichtung zur Folge. Freiflächen des Grundstücks würden dafür in Anspruch genommen werden.

Die hohe Baudichte in den innerstädtischen Altbauquartieren hat besonders auch in dem Bebauungsgebiet im Ortsteil Friedrichshain einen großen Grün- und Freiflächenmangel zur Folge. Sowohl im öffentlichen als auch privaten Bereich bestehen Defizite bei der quantitativen und qualitativen Freiraumversorgung. Ein wesentliches planerisches Ziel stellt deshalb die Sicherung der bestehenden und somit die Schaffung der Voraussetzungen für eine Verbesserung der bezirklichen Freifächensituation dar.

3.1.2 Darstellung der für die Planung relevanten fachgesetzlichen und fachplanerischen Ziele des Umweltschutzes

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)

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 Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert ist.

Mit der am 1. März 2010 nunmehr in Kraft getretenen neuen Fassung des Bundesnaturschutzgesetzes wurde die bisherige o.g. (alte Fassung) rahmenrechtliche Zielbestimmung in eine unmittelbar geltende Vorschrift umgewandelt und weiterentwickelt. Zugleich wurde die Zielbestimmung durch die Übernahme des bisherigen Grundsatzkatalogs des § 2 BNatSchG (neue Fassung) neu ausgerichtet.

Danach ist sicherzustellen, 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.

Für die Abwägung im Bebauungsplan ergaben sich aber keine neuen Belange.

Darüber hinaus sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu vermindern und verbleibende Beeinträchtigungen durch Maß-

nahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom Verursacher zu kompensieren gem. §§ 18.

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 (BlmSchV, DIN 18005, TA Lärm/TA Luft)

Zweck des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BlmSchG) 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 BlmSchG).

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 Wasserhaushaltsgesetzes 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.

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.

- 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.

- 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.

Das Gebiet des Bebauungsplans wird als Siedlungsgebiet beschrieben. Bei Nutzungsänderung gem. Flächennutzungsplan gelten die Maßnahmen für die neue Nutzung. Die Notwendigkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktionen ist zu prüfen. Ausgewiesene Maßnahmen sind:

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung)
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes
- Dezentrale Regenwasserversickerung.

- Teilplan „Erholung und Freiraumnutzung“

Im Programmplan „Erholung und Freiraumnutzung“ das Bebauungsplangebiet als Wohnquartier mit hoher Dringlichkeit zur Verbesserung der Freiraumver-

sorgung dargestellt, 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.

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.

Aussagen zu Klima und Boden werden nicht getroffen.

Weitere Beurteilungsgrundlagen bietet der Umweltatlas von Berlin. Gemäß dem FNP liegt das Gebiet des Bebauungsplans im Vorranggebiet für Luftreinhaltung.

Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches der festgesetzten oder eingeleiteten Berliner BFF-Landschaftspläne, die Biotopflächenfaktoren -BFF- als ökologischen Mindeststandard festsetzen.

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.

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 Fachgesetzten und Fachplänen zu erreichen, ergibt sich für den Bebauungsplan das Erfordernis, zur Regelung für die Befestigung von Wegen und Zufahrten aus wasser- und luftdurchlässigem Material entsprechend der textlichen Festsetzung Nr.4. Des Weiteren wird über die textliche Festsetzung Nr.3 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 Betrachtungen der Schutzgüter ist das Gebiet eingegrenzt durch die Karl-Marx-Allee, die Straße der Pariser Kommune, die Rüdersdorfer Straße und die Koppenstraße im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, OT Friedrichshain.

3.2.1.1. Schutzgut Mensch

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

Bestand

Luft

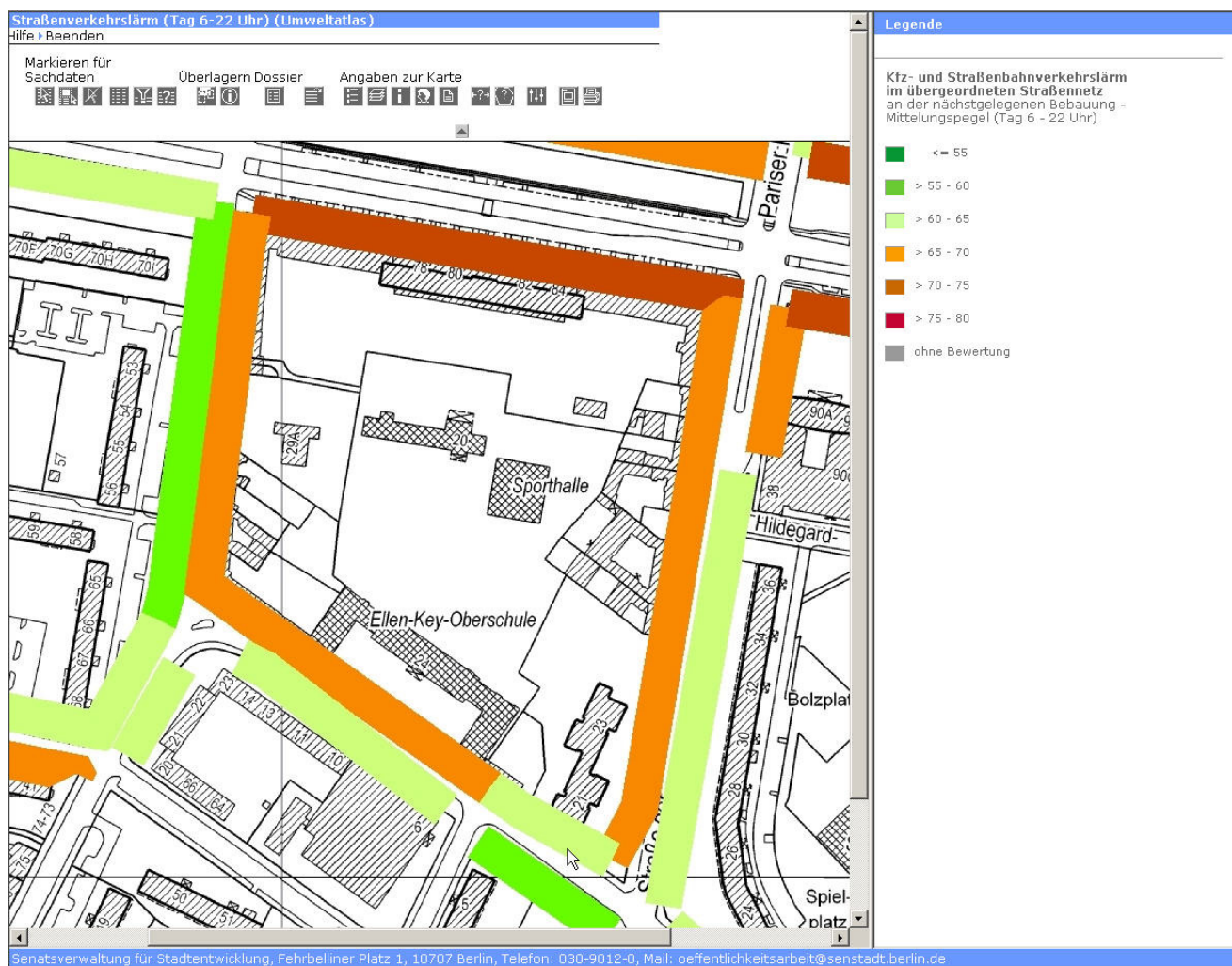
Im Einwirkungsbereich des Plangebiet sind keine Anlagen vorhanden, die eine Zusatzbelastung an Luftschadstoffen verursachen.

Lärm

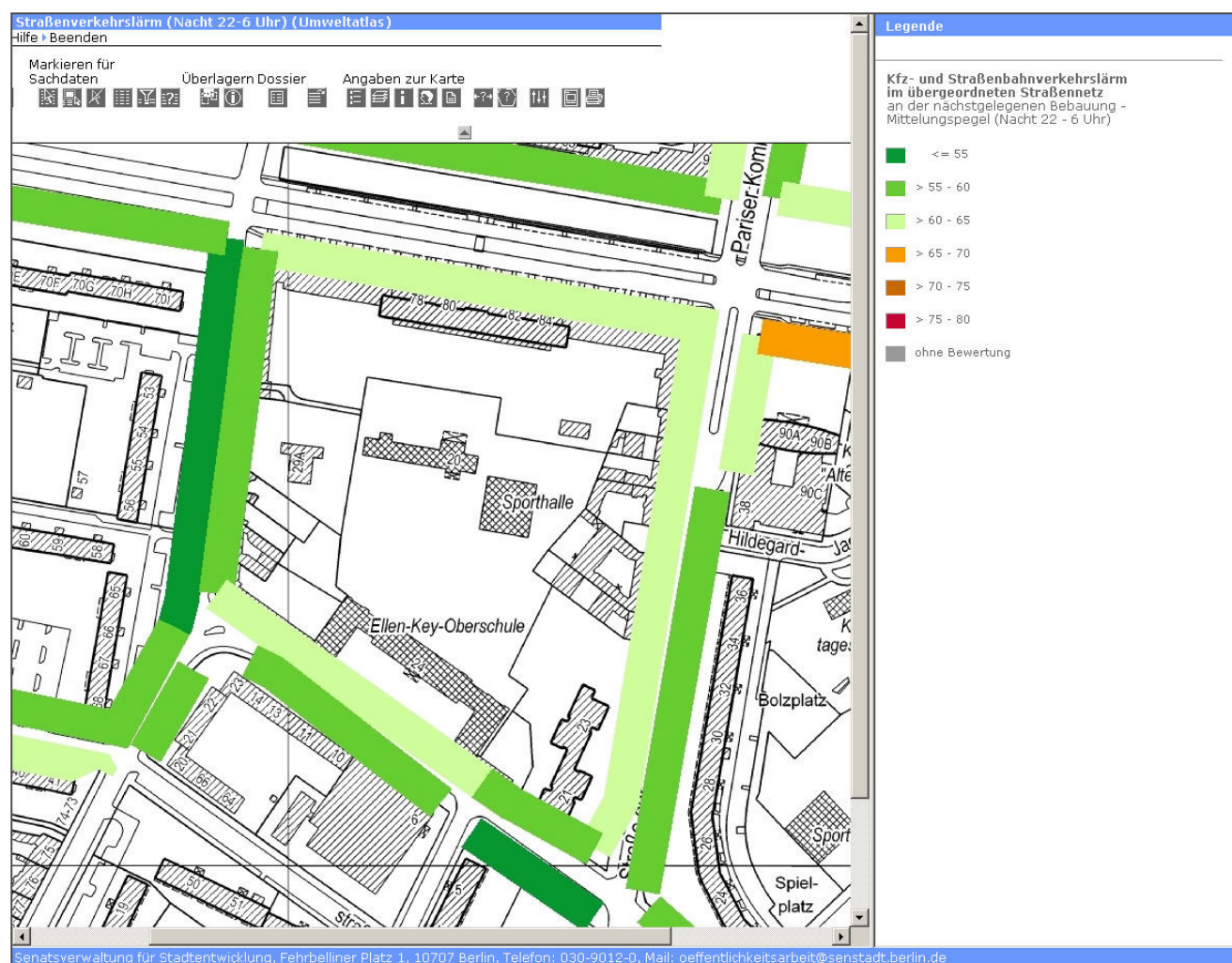
Beschwerden von Anwohner aufgrund von Lärmbelästigungen sind nicht bekannt.

Gemäß Straßenverkehrslärmkarte liegt das Planungsgebiet im Einwirkungsbereich einer Straßenverkehrsimmission, die vorrangig vom Straßenverkehr auf der Karl-Marx-Allee, Straße der Pariser Kommune und Rüdersdorfer Straße verursacht wird. Die Verkehrsgerausche der Koppenstraße sind hingegen gegenüber dieser Immission vernachlässigbar. Als schalldämpfende Barriere wirken die Wohngebäude an der Karl-Marx-Allee. Damit ist eine hofähnliche Situation gegeben.

Straßenlärm Tag



Straßenlärm Nacht



Bewertung

Die Gebäude entlang der Karl- Marx-Allee, der Straße der Pariser Kommune , der Koppensstraße und der westliche Bereich der Rüdersdorfer Straße werden durch Verkehrslärm (KFZ-Lärm) stark belastet. Die Richtwerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) werden für ein Allgemeines Wohngebiet (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) erheblich überschritten.

Der Aktionsplan zur Lärminderungsplanung für Berlin trifft für das Planungsgebiet keine Aussagen.

Unter Beachtung des Trennungsgrundsatzes des Bundesimmissionsschutzgesetzes könnten bei der hier vorliegenden Vorbelastung entlang der o.g. Straßenzüge nur Industriegebiete oder Gewerbegebiete oder Kerngebiete ausgewiesen werden. Dies ist aber aus städtebaulicher Sicht nicht zu vertreten, zumal entlang der Straßen im Laufe der Zeit intakte, sehr begehrte Wohnquartiere entstanden sind und nicht aufgegeben werden sollen. Insbesondere aus der Sicht des Erhalts des Ortsbildes mit dem denkmalgeschützten Ensemble der Karl- Marx Allee und eines intakten Wohngebietes wird die Bestandssicherung einer Gebietsumwandlung vorgezogen. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind nur eingeschränkt möglich . Die hier stattfindenden Verkehre lassen sich nicht verlagern, bauliche Maßnahmen an der Verkehrswegen sind nur bedingt möglich. Schallschutzanlagen (Lärmschutzwände oder

-wälle) können nicht errichtet werden, da zum einen die dafür benötigten Flächen fehlen und zum anderen die Erhaltung der Erschließungsfunktionen sowie das insbesondere an der denkmalgeschützten Karl- Marx- Allee entstandene einzigartige Ortsbild einen wirksamen Lärmschutz ausschließt.

Aus diesen Gründen muss für das Allgemeine Wohngebiet der Lärmschutz auf passiven Maßnahmen ausgerichtet bleiben. Da die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise“ und das Beiblatt 1¹ als technische Baubestimmung eingeführt worden ist, sind dahingehende Festsetzungen entbehrlich.

Erholung und Spielplatzversorgung

Die Erholungssituation im Block lässt sich wie folgt charakterisieren. Der Planungsbereich verfügt über keine öffentlich nutzbaren Grünflächen. Für die ca.1411 Einwohner wäre eine wohnungsnah öffentliche Grünanlage von 8466 m² (6m²/ Einwohner) vorzuhalten zuzüglich einer siedlungsnahen Grünanlage (7m²/ Einwohner) von 9877m². Die nächstgelegenen öffentlichen Grünanlagen sind die Weberwiese und die Grünanlagen um den Franz- Mehring- Platz. Der ca. 1000 m entfernte Volkspark Friedrichshain deckt den Bedarf an einer siedlungsnahen Grünanlage ab (Richtwert: ca. 1000m Gehbereich und mindestens 10 ha).

Das Planungsgebiet wird hinsichtlich der wohnungsnahen Erholungsfunktion als defizitär, hinsichtlich der siedlungsnahen Versorgung als ausreichend eingestuft.

Die Spielplatzsituation im Geltungsbereich stellt sich defizitär dar. Das Plangebiet befindet sich im Versorgungsbereich 04, in der Versorgungseinheit 2. Diese Einheit weist ein hohes Defizit an Spielplätzen auf, was sich auf 80% bezieht. Im Geltungsbereich des B-Plans existiert kein öffentlicher Spielplatz. Zum Spielen müssen weitere Wege , auch über Hauptstraßen in Kauf genommen werden, um die Spielplätze in den Nachbarblöcken zu erreichen. Die nächsten öffentlichen Spielplätze befinden sich in der Fredersdorfer Str. (für ältere Kinder), in der Karl-Marx-Allee 70, in der Koppenstraße und in der Münchebergstraße (für Kleinkinder und mit Bolzplatz). Der überwiegende Teil der öffentlichen Spielplätze ist für Kleinkinder ausgelegt. Der Fußweg erfüllt allerdings nicht die Vorgaben für den maximalen Fußweg für Kleinkinder, der im Siedlungsbereich bis 100m beträgt. Für Kinder von 6-12 Jahren sollte der Fußweg nicht mehr als 400m betragen und für Kinder und Jugendliche von 12-18 Jahren sind bis zu 1000m zu akzeptieren.

Mit privaten Spielflächen ist das Planungsgebiet sehr stark unterversorgt. Im Gesamtblockbereich besteht ein Bedarf von 3.272m² an Spielflächen (4m²/ WE). Vorhanden sind allerdings nur insgesamt 1399m² verteilt auf die Koppenstraße 25, Straße der Pariser Kommune 21-23 und Karl-Marx-Allee 72-90.

Auch der einzig größere private Spielplatz der Wohnanlage Karl-Marx-Allee 72-90 kann den eigentlichen Bedarf an Spielfläche und Spielgeräten nicht auffangen. Es steht eine Spielplatzfläche von 516 m² einem Bedarf von 1092 m² gegenüber. Spielangebote für ältere Kinder gibt es hier nicht.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass ein erheblicher Bedarf an privaten und öffentlichen Spielplätzen besteht, der sich durch weitere Wohnbebauung erhöht.

¹ Erhältlich bei: Beuth Verlag GmbH 10772 Berlin

3.2.1.2. Schutzgut Biotop/ Flora und Fauna

Bestand

Biotop Flora

Die Biotopkartierung legt die neue Kartierungsanleitung der Biotoptypen Berlins, Stand September 2001 zugrunde (Köster 2001).

Im Rahmen der Biotopkartierung wurden folgende die Biotop im Geltungsbereich des B-Plans erfasst:

- Ruderale Pionier-, Gras- und Staudenflure (Biotoptyp 03200)
- Trittrassen (Biotoptyp 05170)
- Offene Sport- und Erholungsanlagen (Biotoptyp 10170)
- Spielplätze (Biotoptyp 10200)
- Gärtnerisch gestaltete Freiflächen (Biotoptyp 10270)
- Bebaute Gebiete (Biotoptyp 12200)

In dieser Biotopklasse werden durch Bauwerke oder Flächenversiegelung gekennzeichnete Biotop des besiedelten Bereiches zusammengefasst .

Einzelbäume

Auf Grundlage der Baumschutzverordnung (BaumSchVO) wurden die Einzelbäume des Gebietes des B-Plans aufgenommen. Hier ist ein Mindeststammumfang von 80cm bei einstämmigen – und 50cm bei mehrstämmigen Bäumen, in 1,30m Höhe gemessen, ausschlaggebend. Im Geltungsbereich des B-Plans wurden insgesamt 113 Bäume kartiert, die der Baumschutzverordnung unterliegen. Sie sind im Anhang der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt .

Bewertung:

Auf Grund der kleinteiligen Untergliederung des Innenblocks und des hohen Nutzungsdrucks haben die Flächen für den Biotop- und Artenschutz eine mittlere Bedeutung. Die vorkommenden Biotop sind in Berlin nicht selten und weisen keinen Gefährdungs- oder Schutzstatus auf. 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 oder eine Ausgleichsabgabe zu entrichten . Den Bestand bestimmende Arten sind hauptsächlich Pappeln, Robinien, Ahorn und Linden.

Fauna (Avifauna)

Bestand:

Bei den Begehungen am 19.08., 20.08. und 27.08.08 wurde im Rahmen der Bestandserfassung der Brut- und Vogelbestand des Geländes erfasst. Insgesamt wurden 13 Vogelarten, als Höhlen- oder Freibrüter, angetroffen.

Zu den notierten Höhlenbrütern an den Gebäuden gehören Arten wie Hausrotschwanz, Haussperling, Mauersegler und Haustaube. Die Mauersegler bevorzugen alte Bausubstanz, da sie in Mauerlücken oder an der Dachtraufe nisten. Eine genauere Lokalisierung von Brutplätzen wurde nicht vorgenommen.

Die freibrütenden Arten des Gebietes, die auf Bäume, Sträucher oder Stauden zum Nestbau angewiesen sind, kommen schwerpunktmäßig auf dem Hof des Gebäudekomplexes Karl-Marx-Allee 72-90 hinter dem Kleinkindspielplatz auf dem verwilderten Teilstück und der Brache auf der Rückseite der Koppenstraße 28-29 vor, da sich hier ein frei entstandener Strauch- und Wildkräuterbiotop befindet.

Hierzu gehören die anpassungsfähigen Arten, die im ganzen Stadtgebiet anzutreffen sind, wie Amsel, Elster, Nebelkrähe und Ringeltaube. Die weniger häufige Brutvogel wie Girlitz sind dagegen etwas wählerischer und stellen höhere Ansprüche an den Lebensraum. Dieser wurde überwiegend auf dem Schulgelände angetroffen, nutzt aber auch die angrenzenden Ruderalflächen zur Nahrungssuche. Zum Nisten werden vor allem Laubgehölze aufgesucht.

Das Vorkommen der genannten Vogelarten ist auf die alten Baumbestände und die ungestörten Gebüschbestände des durchgrünten Innenblockbereiches des Gebietes Karl-Marx-Allee zurück zu führen.

Tab. 1 angetroffene Tiere

Art	Anzahl beobachteter Tiere
Haussperling(<i>Passer domesticus</i>)	13
Haustaube (<i>Columbia Livia</i>)	2
Star (<i>Sturnus Vulgaris</i>)	5
Hausrotschwanz (<i>Phoenicurus ochruros</i>)	1
Kohlmeise (<i>Parus major</i>)	2
Blaumeise (<i>Parus caeruleus</i>)	2
Girlitz (<i>Serinus srinus</i>)	1
Nebelkrähe (<i>Corvus corone cornix</i>)	12
Mauersegler (<i>Apus apus</i>)	3
Mehlschwalbe (<i>Delichon urbica</i>)	25
Amsel (<i>Turdus merula</i>)	3
Elstern (<i>Pica pica</i>)	2
Ringeltaube (<i>Columba palumbus</i>)	3

Tab. 2 Nester

Art	Anzahl Nester
Haussperling (<i>Passer domesticus</i>)	5
Amsel (<i>Turdus merula</i>)	3
Elster (<i>Pica pica</i>)	4
Ringeltaube (<i>Columbus palumbus</i>)	7
Nebelkrähe (<i>Corvus corone cornix</i>)	1
Mehlschwalbe (<i>Delichon urbica</i>)	2

Diese Beobachtungen wurden außerhalb der Brutperiode durchgeführt. Die angetroffenen Tiere wurde zu unterschiedlichen Tageszeiten aufgenommen und ließen sich

durch ihre Anwesenheit und der Nahrungssuche zu dem Gebiet des B-Plans zuordnen. Genaue Angaben zur Anzahl der Brutpaare ergaben sich daraus nicht.

Bewertung

Das Plangebiet beherbergt eine als durchschnittlich einzustufende Brutvogelfauna für den innerstädtischen Bereich von Berlin, die von häufigen Arten gekennzeichnet ist. Bis auf die Haustaube handelt es sich bei den erfassten Vogelarten entsprechend der Richtlinie 79/409/EWG – EG-Vogelschutzrichtlinie- um geschützte Vogelarten. Der Verlust von Revieren und Brutplätzen wird insgesamt als ausgleichbar 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 sowie mittel lehmiger Sand an.

Der beschriebene natürliche Bodenzustand ist durch menschliche Einwirkungen gestört. Das Plangebiet ist flächendeckend im Krieg zerstört worden, so dass an allen Stellen des Plangebiets mit Aufschüttungen (einschließlich Trümmerschutt) gerechnet werden muss.

Im Plangebiet liegen folgende im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin (BBK) geführte Altlastenverdachtsflächen:

8538, 8562, 8563, 10703, 10704, 10705, 10706, 10707, 10708.

Von diesen Flächen sind die 8563, 10703, 10704, 10706, 10707, 10708 bereits vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten befreit. Das bedeutet, dass (ggf. nach vorheriger Sanierung) im Boden und/oder Grundwasser keine Schadstoffgehalte aufgefunden wurden, die ein Eingreifen auf bodenschutzrechtlicher Grundlage erfordern. Eine von diesen Flächen ausgehende bodenschutzrechtliche Störung besteht nicht bzw. nicht mehr. Nach jetziger Rechts- und Erkenntnislage wird die Bodenschutzbehörde keine bodenschutzrechtliche Anordnung treffen, die auf die Sanierung von Boden und/oder Grundwasser gerichtet ist.

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

Bewertung:

Die anderen Flächen, für die bisher lediglich ein Altlastenverdacht besteht, werden behördlicherseits noch Gegenstand bodenschutzrechtlicher Untersuchungen. Im Ergebnis dieser Untersuchungen kann es zu bodenschutzrechtlichen Anordnungen, die auf die Sanierung von Boden und/oder Grundwasser gerichtet sind, kommen.

Die Aufteilung möglicherweise entstehender Untersuchungs- und Sanierungskosten sind im Bundesbodenschutzgesetz geregelt.

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

Auf Grund des vorliegenden Erkenntnisstandes wird keine Kennzeichnung im Bebauungsplan für nicht erforderlich gehalten.

Im Zuge von Baumaßnahmen/Aushubarbeiten kann die Situation eintreten, dass ausgehobenes Material nicht wieder oder nur eingeschränkt vor Ort eingebaut werden darf, sondern nach Abfallrecht entsorgt werden muss. Die entsprechenden Mehrkosten wären nicht bodenschutzrechtlich, sondern abfallrechtlich veranlasst. Es liegen Hinweise vor, wonach im Plangebiet mit solchen Bodenbelastungen (insbesondere mit Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Schwermetallen) gerechnet werden muss.

3.2.1.4. Schutzgut Wasser

Bestand

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

Der Flurabstand des Grundwassers beträgt 2 bis 4 Meter. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist als hoch eingestuft. Dies liegt daran, dass bis zum Grundwasseranschnitt keine Sperrschichten im Boden vorhanden sind. Der Versiegelungsgrad beträgt 50-70 %, die Versickerung aus Niederschlägen (langjähriger Mittelwert) 150 bis 200 mm/a.

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, sollte jedoch nicht verschlechtert werden.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans mit einer Gemeinbedarfsfläche „Schule“ und einem Allgemeinen Wohngebiet ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers zu rechnen.

Langfristig könnte sich die Versickerungssituation verbessern.

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 im Einwirkungsbereich eines Kaltluftentstehungsgebietes und weist eine geringe bioklimatische Belastung aus. Er befindet sich im Vorranggebiet zur Luftreinhaltung.

Bewertung

Auf Grund der Festsetzungen, die im Wesentlichen die Bestandssicherung von Bebauung und Freiflächen zum Ziel hat, sind keine klimatischen Veränderungen zu erwarten. Über die Festsetzung Nr.4 wird der Anforderung für die Verbesserung der Luftqualität im Vorranggebiet zur Luftreinhaltung entsprochen.

3.2.1.6. Schutzgut Landschaft

Bestand

Das Plangebiet gehört zum Wiederaufbaubereich der Innenstadt. Neubauten wurden blockrandschließend in die bestehende Bebauung integriert. Die Nachkriegsbebauung überwiegt gegenüber den Resten gründerzeitlicher Gebäude. Die Höfe sind größer und offener als die Hinterhöfe der alten Blockbebauung. Eine Blockdurchwegung ist gegeben.

Bewertung

Der von Bebauung weitgehend freie Innenbereich des Blocks bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erhöhung des innerstädtischen Grünpotentials durch grundstücksübergreifende Entsiegelung bzw. Begrünung von Flächen, Wänden und Dächern. Bei weiteren baulichen Verdichtungen wie bei Dachgeschossausbauten ist auf entsprechenden ökologischen Ausgleich zu achten.

3.2.1.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

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

Der *Block C -Süd* ist Bestandteil des Denkmalbereiches (Gesamtanlage).

Karl-Marx-Allee 71/91B, 72/90, Stalinallee Abschnitt C (Block C-Nord, Block C-Süd)

Wohn- und Geschäftshäuser, 1951-52 vom Entwurfskollektiv Richard Paulick (D) (*siehe Ensemble Karl-Marx-Allee 53/67...*)

Koppenstraße 31-33

Straße der Pariser Kommune 43

sowie das Baudenkmal

Rüdersdorfer Straße 20-27, Schule 1954 von Anton Gerber

Sind Bestandteile des Denkmalbereiches (Ensemble)

Karl-Marx-Allee 53/67, 54/68, 71/91B, 72/90, 92/100, 93/103B, 102/104, 105/131, 106/124, 106/128, 131A, 132/140, 133/143, Wohn- und Geschäftsbauten, Wohnanlagen, Sozial- und Kulturbauten, Fabrikanlagen, Grünflächen und Grünanlagen, Promenaden, Brunnenanlagen, Verkehrsflächen, Wohngrünanlagen und Spielplätze und so in die Denkmalliste Berlin, Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, eingetragen.

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) vom 24.04.1995, zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 14.12.2005 (GVBl. S. 754), zu berücksichtigen.

Bodendenkmale sind im Gebiet nicht vorhanden.

Bewertung

Die Baudenkmale werden in das Bebauungsplankonzept, welches im Wesentlichen die Bestandserhaltung zum Ziel hat, einbezogen. Sie sind im Plan nachrichtlich eingetragen und in der Begründung beschrieben. Durch die Planrealisierung werden die Baudenkmale nicht beeinträchtigt.

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 im Wesentlichen der Bestandssicherung und dem Erhalt größerer, zusammenhängender unbebauter Flächen. Er soll eine Nachverdichtung verhindern, und den grünen, unbebauten Blockinnenbereich schützen. Die Planung hat dabei zur Folge, dass sich die Bebauung des Grundstücks verringert, über die gegenwärtig überbaubare Fläche hinaus keine weitere Neubebauung errichtet werden kann und somit weniger Boden versiegelbar sein wird, was sich wiederum positiv auf die natürliche Regenwasserversickerung auswirkt.

Die Grünflächen können wachsen und sich qualitativ verbessern. Dies wiederum hat Auswirkungen auf das Kleinklima, Flora, Fauna und letztendlich auf die Verbesserung der Lebensqualität der Anwohner.

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

Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

3.2.2.1. Entwicklung bei Durchführung der Planung

Gegenstand der Betrachtung ist im Wesentlichen das Grundstück Karl-Marx-Allee 72-90.

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 und der Stand der Technik ggf. im Falle einer Spielplatzplanung berücksichtigt (u.a. Abstandsmaße von geräuschintensiven Spielgeräten zur Wohnbebauung), ist mit keiner Verschlechterung der Geräuschsituation zu rechnen.

Erholungsflächen

Durch eine weitere bauliche Verdichtung des Blocks würde sich das Defizit an Spiel- und Erholungsflächen erhöhen. Es soll mindestens das gesetzlich vorgegebene Maß an privaten Spielplätzen im gesamten Block umsetzbar werden, was zu einer Erhöhung des vorhandenen Bestandes führt und so die Erholungssituation verbessert wird.

Schutzgut Flora und Fauna

Die konkreten Ersatzmaßnahmen für möglicherweise erforderliche Baumfällungen werden im Rahmen der Bearbeitung der Fällanträge auf der Grundlage der Baumschutzverordnung Berlin durch den Fachbereich Naturschutz- und Grünflächen festgelegt.

Durch die geplante Bebauung der Karl-Marx-Allee 72-90 in vorgesehener Art und Weise werden keine vorhandenen Tierarten verdrängt.

Im Hinblick auf den Biotop- und Artenschutz besitzt das Gebiet Karl-Marx-Allee mit Ausnahme des Altbaumbestandes des Denkmalensembles 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 erfährt durch eine geordnete Freiflächenentwicklung im Innenbereich eine Verbesserung, vorausgesetzt dies geht einher mit der Neuanlage von Spiel- und Erholungsflächen.

Schutzgut Wasser

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

Schutzgut Boden

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

Schutzgut Klima/ Luft

Von jeder zusätzlichen Versiegelung im Block 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. Bauliche Veränderungen im Blockinnenbereich werden ausgeschlossen, es sind keine negativen klimatischen Auswirkungen auf das benachbarte Wohngebiet zu befürchten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Durch die Planrealisierung werden die vorhandenen Denkmale nicht beeinträchtigt.

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.

Da die vorliegende Planung im Wesentlichen der Bestandssicherung dient, für einzelne Grundstücke sogar weniger Bebauung als derzeit vorhanden planungsrechtlich sichert, sind erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts nicht zu erwarten.

3.2.2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

3.2.2.3.1. Eingriffsbeurteilung

Gemäß § 21 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) ist über 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 – etwa gemäß § 34 Abs. 1 BauGB, müssen gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht ausgeglichen werden.

Für die Beurteilung dieses Sachverhaltes ist das bestehende Planungsrecht maßgebend.

Für die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es keine verbindlichen Bebauungsplanregelungen im Sinne des § 30 BauGB. Infolgedessen und aufgrund der Lage innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben § 34 BauGB maßgeblich (unbeplanter Innenbereich).

Ein Ausgleich ist bei der Überplanung von Flächen, für die bereits Baurechte bestehen, nur insoweit erforderlich, als zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen.

Der Bebauungsplan 2-19 sieht für die bestandsgeprägten und durch eine dichte innerstädtische Blockbebauung bestimmten Baugebiete keine baulichen Ergänzung vor, die den Rahmen des nach § 34 BauGB zulässigen Umfangs überschreiten würde.

Ein Ausgleichserfordernis für Eingriffe in Natur und Landschaft besteht damit gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB für diese Bereiche nicht.

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.

Die Belange von Natur und Landschaft wurden unter II.3.2 erfasst und bewertet.

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

Um die im Umweltbericht unter 3.2.1.4. beschriebene Versickerungssituation zumindest nicht zu verschlechtern, wird im Rahmen der Vermeidung und Verminderung entsprechend der textlichen Festsetzung Nr.4 vorgegeben, dass

- wasser- und luftdurchlässiger Materialien für Wege und Zufahrten zu verwenden sind.

Um den im Umweltbericht unter 3.2.1.5. 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.

3.2.2.4. Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, die sich in der vorhandenen Bebauungsstruktur des Blocks widerspiegelnden unterschiedlichen Bauepochen einschließlich der vorhandenen Freiräume im Inneren bestandlich zu sichern.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gebiet baulich verdichtet werden ohne ökologischen Ausgleich.

3.2.3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld wurden konzeptionelle Alternativen für die bauliche Nachverdichtung des Planungsgebietes geprüft.

Diese Planungen wurden wegen der insgesamt zu hohen Verdichtung der Wohngebiete und der zu befürchtenden negativen städtebaulichen Auswirkungen, der Erhöhung der Freiflächendefizite und der nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt resultierend der erheblichen Flächenversiegelung verworfen. Es würde darüber hinaus wertvoller Baumbestand verloren gehen, der ein wichtiger Lebensraum für im Gebiet lebenden geschützten Vogelarten darstellt.

Da eine weitere Alternative, die erhebliche Reduzierung der Bebaubarkeit einzelner Grundstücke, wonach die Bebaubarkeit auf die gemäß § 17 Abs.1 BauNVO zulässigen Maße einzuschränken wären, würde einzelne Eigentümer erheblich einschränken und hätten ggf. Übernahmeansprüche an den Bezirk zur Folge. Eine vertretbare städtebauliche Lösung einer solchen Reduzierung wäre zudem nicht standortgerecht, da auch die Denkmale im Block C-Süd beeinträchtigt wären. Gerade die Baudenkmale sollen mit dem Bebauungsplan gesichert werden. Deshalb hat das Bezirksamt eine solche Alternative nicht weiter vertieft.

3.2.Zusätzliche Angaben

3.3.1. Technische Verfahren und verwendete Unterlagen

Die Umweltprüfung zum Bebauungsplan 2-19 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.

3.2.2. 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 Ein-

haltung ist im Rahmen von baulichen Veränderungen durch die Bauherren sicherzustellen.

3.4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2-19 soll keine bauliche Nachverdichtung erfolgen. Der Bebauungsplan soll weitestgehend die Bestandssicherung regeln. Es werden aber keine städtebaulichen Missstände, die nicht ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung zur Folge haben, festgeschrieben.

Der Bebauungsplan setzt neben Wohnbauflächen -Allgemeines Wohngebiet- einen Gemeinbedarfsstandort „Schule“ fest, deren Sporthallen auch außerschulisch genutzt werden sollen.

Im Vergleich zur Versiegelungsmöglichkeit des Allgemeinen Wohngebiets nach bisher bestehendem Baurecht gemäß § 34 BauGB wird der Versiegelungsgrad mit dem Bebauungsplan um ca. 15 % reduziert. Die Festsetzungen für die Gebäudehöhen gehen nicht über den Bestand hinaus.

Das Grundwasser und die Ableitung des Oberflächenwassers werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt.

Zusätzlicher Verkehr wird durch die Planungen nicht hervorgerufen.

Die Belastung der Menschen durch Verkehrslärm kann im Bestand durch bauliche Maßnahmen wie Grundrissänderungen bzw. Einbau von Schallschutzfenstern verbessert werden, bei Neubau stellt die Anwendung der DIN 4109 den Schallschutz im Hochbau sicher.

Beeinträchtigungen der Biotopstrukturen lassen sich durch weitgehenden Erhalt der vorhandenen Gehölze und offenen Vegetationsflächen weitestgehend vermeiden.

Durch die Planrealisierung sind die im Planungsgebiet erfassten und unter II.3.2.1.2. in Tabelle 1 und 2 (ausgenommen die Haustauben) aufgelisteten geschützten Arten nicht betroffen.

Eingriffe in Natur und Landschaft finden wegen der Einschränkung in der Bebaubarkeit der Grundstücke gegenüber dem bestehenden Baurecht nicht statt, deshalb werden auch keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

4. Inhalte des Bebauungsplans

4.1. Wesentlicher Planinhalt

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2-19 wird gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) entlang der Karl-Marx-Allee, der Straße der Pariser Kommune und der Koppenstraße ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Im südlichen Bereich des Blocks entlang der Rüdersdorfer Straße sind im östlichen und westlichen Teil ein Allgemeines Wohngebiet geplant, sowie im mittleren Teil die Ellen-Key-Oberschule als Gemeinbedarfsstandort der Zweckbestimmung „Schule“ festgelegt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels Baukörperausweisung Baukörperausweisung bestimmt.

Die Festsetzung der baulichen Höhe erfolgt durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze.

Zusätzlich soll über die Bestimmung der maximal zulässigen Oberkanten der Gebäude sichergestellt werden, dass eine homogene Höhenentwicklung sichergestellt ist, die aber dennoch eine städtebauliche Differenzierung der verschiedenen Bau-epochen innerhalb des Baublocks erkennen lässt.

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Eigenart des Großblocks mit Blockrandbebauung und großzügigem begrünten Innenbereich und den darin eingebetteten Gemeinbedarfsflächen der Ellen- Key- Oberschule zu sichern. Somit soll die Qualität der vorhandenen Bebauungsstruktur des Blocks und den sich hier in besonderer Weise widerspiegelnden unterschiedlichen städtebaulichen Ansätze einer Blockrandbebauung des 19.Jahrhunderts sowie der 50'er, 60'er und 70'er Jahre einschließlich der vorhandenen Freiräume im Inneren exemplarisch bewahrt werden.

Darüber hinausgehende Planungsinhalte sind in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt und dienen u.a. der Luftreinhaltung, der Sicherung der außerschulischen Sportnutzung der Sporthallen und der Herstellung wasserdurchlässiger Wege und Zufahrten auf den Grundstücken.

4.2. Begründung einzelner Festsetzungen

4.2.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2-19 wird überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Über eine textliche Festsetzung werden einzelne, ausnahmsweise zulässige Nutzungen wie Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr.1).

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt trotz dieser Nutzungsausschlüsse gewahrt.

Die Festsetzung der Nutzungsart ist aus dem Flächennutzungsplan für Berlin entwickelt, in dem das Gebiet als Wohnbaufläche W 1 , GFZ über 1,5 , dargestellt ist.

Mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet soll sichergestellt werden, dass das Gebiet auch zukünftig überwiegend dem Wohnen vorbehalten bleibt, aber auch in geringem Umfang wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen möglich sind.

Fläche für den Gemeinbedarf

Das Grundstück Rüdersdorfer Straße 20-24 wird als Gemeinbedarfsfläche der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt.

Auf dem Schulstandort befindet sich die Ellen- Key- Schule, eine Sekundarschule mit gymnasialer Oberstufe. Diese Schulform wird ab dem Schuljahr 2010/ 11 als Ganztagsbetrieb organisiert. Das bedeutet, dass eine schulische Nutzung bis 18.00 möglich sein kann.

Derzeit werden bauliche Qualifizierungen geplant, die sich an der Bestandsbebauung orientieren. Es sollen keine baulichen Erweiterungen erfolgen.

Die Gebäude werden im baulichen Bestand gesichert. Die Sporthallen, eine ist baulich im Gebäudekomplex an der Rüdersdorfer Straße integriert, die andere befindet sich als freistehende Halle im Blockinnenbereich, sollen auch dem außerschulischen Sport zur Verfügung stehen. Dies ist über die textliche Festsetzung Nr. 5 sichergestellt.

Die Freiflächen der Schule können keiner außerschulischen, zusätzlichen Nutzung zugeführt werden.

Darüber hinaus ist die öffentliche Erschließung der Freiflächen grundsätzlich nur über das Schulgebäude bzw. Schulgrundstück gesichert. Ansonsten grenzt das Schulgrundstück allseitig an private Grundstücksflächen an.

Da es sich hier um Freiflächen in einem Blockinnenbereich eines Allgemeinen Wohngebietes handelt, könnten bei nicht durch den Schulbetrieb reglementierter Nutzung Lärmbeeinträchtigungen entstehen, die Nutzungskonflikte hervorrufen würden. Zumal eine außerschulische Nutzung auf Grund des Ganztagsbetriebs grundsätzlich nur an den Wochenenden möglich und damit die Sicherheit durch des Schulgeländes nicht zu gewährleisten wäre.

Straßenverkehrsflächen

Die bereits bestehende Karl- Marx- Allee, die Straße der Pariser Kommune, die Rüdersdorfer Straße und die Koppenstraße werden bis zu ihrer Straßenmitte als Straßenverkehrsfläche mittels Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Hinzu kommt die nordwestliche Eckabschrägung an der Rüdersdorfer Straße/ Straße der Pariser Kommune, die demnächst gebaut werden soll.

Ausgenommen von der Festsetzung als Straßenverkehrsfläche sind die drei Zugangsbauwerke zu den Häusern Koppenstraße 31,32 und 33 sowie das am Gebäudeabschnitt Karl- Marx- Allee 80/ 82. Diese Flächen werden auch zukünftig nicht dem öffentlichen Verkehr dienen.

4.2.2. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung für einzelne Bereiche des Allgemeinen Wohngebietes sowie für die Gemeinbedarfsfläche wird durch die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels **Baugrenzen** als Baukörperausweisung gesichert, dass heißt, die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 19 BauNVO entspricht der maximal zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen. Durch die Festsetzung von Baugrenzen in Verbindung mit der zulässigen Gebäudehöhe werden die überbaubare Grundstücksfläche und ihre zulässige Ausnutzung durch das sich daraus ergebende Volumen der Baukörper rechtlich eindeutig bestimmt. Die so durch die Planzeichnung konkret bestimmte Fläche der Baukörper ist eine Festsetzung im Sinne des § 16 BauNVO; zudem legt sie zugleich die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO fest.

Die zulässige Gebäudehöhe wird durch die Festlegung der **maximal zulässigen Vollgeschosse** in Kombination mit der Festlegung der **höchstzulässigen Oberkanten über NHN bzw. über Gehweg bestimmt**.

Die Bebauungstiefe für die Grundstücke Rüdersdorfer Straße 28-29, 17-19/ Koppenstraße 24 und Koppenstraße 28-29, auf denen sich derzeit Bebauung aus den Bauepochen der 50'er und 60'er Jahre befindet, wird grundsätzlich im Bestand gesichert. Die **Bebauungstiefe wird mit 13,5 m** so festgelegt, dass nachträglich ausreichend Balkone sowie Aufzugsanbauten möglich sind. Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Bestand mit maximal **fünf zulässigen Vollgeschossen** festgelegt. Die höchstzulässigen **Oberkanten** werden bestandsorientiert mit 24,0 m ü. Gehweg festgesetzt. Damit ist sichergestellt, dass im Freiraum keine Nachverdichtung der Grundstücke erfolgen kann und die gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen gewahrt bleiben. Die Möglichkeit für den Dachgeschossausbau der Satteldächer als Nichtvollgeschoss besteht auch weiterhin.

Die Bebauung für die Grundstücke Straße der Pariser Kommune 27/ 41 und Koppenstraße 25-27, auf denen sich derzeit Bebauung in den Strukturen aus der Bauepoche der Gründerzeit befindet, wird im Rahmen der Festsetzungen nur im straßenbegleitenden Bereich mit der Festsetzung der **Bautiefe von 15,0 m** so festgelegt, dass nachträglich ausreichend Balkone sowie Aufzugsanbauten möglich und die Eckzimmer, sogenannte Berliner Zimmer, dabei mit eingeschlossen sind. Die Zahl der Vollgeschosse wird bestandsorientiert mit maximal **sechs zulässigen Vollgeschossen** festgelegt. Die höchstzulässigen Oberkanten werden bestandsorientiert für die Bebauung Straße der Pariser Kommune 33-41 mit **25,0 m ü. Gehweg**, für die Bebauung Straße der Pariser Kommune 27-31 mit **26,0 m ü. Gehweg** und für die Bebauung Koppenstraße 25-27 mit **24,0 m ü. OK Gehweg** festgesetzt.

Eine Ausnahme davon bildet die Bebauung auf dem Grundstück Straße der Pariser Kommune 33, wo kürzlich eine Baulücke in der Höhe der Nachbargebäude geschlossen wurde. Die niedrigen Geschosshöhen des Neubaus ermöglichten hier **acht Vollgeschosse**, die planungsrechtlich gesichert werden.

Mit diesen Festsetzungen wird die bestandsorientierte Bauhöhe gesichert. Die unterschiedlichen Höhenfestsetzungen entsprechen der städtebaulichen Zielstellung des Bebauungsplans, wonach die in den Bauepochen entstandene Bebauung mit ihren unterschiedlichen, für die jeweilige Zeit charakteristischen Baukubaturen, also auch den Bauhöhen gesichert werden soll.

Unterschiedliche Festsetzungen für die Geschoszzahlen resultieren aus den für die jeweiligen Bauepochen verschiedenen Geschosshöhen der Bebauung. In der Regel haben die Gründerzeitbauten wesentlich höhere Geschosse als die nach dem Krieg entstandene Bebauung.

Die Möglichkeit zum Dachgeschossausbau für die festgesetzte und bereits im Bestand vorhandene Bebauung bleibt bestehen. Gemäß der städtebaulichen Zielstellung zum Erhalt der in den unterschiedlichen Bauepochen entstandenen Bebauung mit der für die jeweilige Zeit charakteristischen Baukubatur werden auch die Dachräume entsprechend gesichert. Dabei wird die Gründerzeitbebauung durch massigere Dachräume geprägt, als die Bebauung der 60'er Jahre. Daraus resultiert, dass zum Einen Vollgeschosse und zum Anderen Nichtvollgeschosse entstehen können.

Im Freiraum wird eine Nachverdichtung der Grundstücke ausgeschlossen, die gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen können somit sichergestellt werden

Die im Plangebiet vorhandenen Grundstücke sind überwiegend relativ dicht bebaut, es sind im Bestand Geschossflächenzahlen zwischen 2,6 bis 5,2 zu verzeichnen. Die durch die rückwärtige Bebauung entstehende Enge auf den Höfen stellt einen städtebaulichen Missstand dar, der planungsrechtlich nicht gesichert wird.

Der Bestandsschutz für die vorhandene Bebauung wirkt weiter.

Die Bebauung auf dem Grundstück Straße der Pariser Kommune 21- 25 wird im Bestand mittels **Baugrenzen** in Form einer reinen Baukörperausweisung festgesetzt.

Die Festsetzung der Höhe erfolgt im Rahmen des Bestandes über die **maximal zulässigen XXI bzw. XVIII Vollgeschosse**.

Somit erfolgt eine Sicherung des Hochhauses im Bestand, welches aus dem städtebaulichen Kontext der Hochhausabfolge dreier, in den 70'er Jahren entlang der westlichen Seite der Straße der Pariser Kommune errichteten Hochhäuser zu betrachten ist. Die Baudenkmale und die Gebäude der Gemeinbedarfsfläche werden mittels

Baugrenzen und über die Festlegung der **maximal zulässigen Vollgeschosse** in Form einer reinen Baukörperausweisung gesichert.

Für die Hochhausbebauung Straße der Pariser Kommune 23-25 aus den 70'er Jahren und die denkmalgeschützte Bebauung der Bebauung Karl- Marx- Allee sowie die Gebäude auf dem Schulgrundstück sollen die charakteristischen Flachdächer erhalten bleiben. Deshalb werden diese Gebäude hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse in ihrem Bestand festgesetzt.

Auf dem kürzlich neu gebildeten Grundstück Koppenstraße 29 A wurde eine Baukörperausweisung entsprechend dem amtlich vermessenen Lageplan zur Baugenehmigung 2006/ 0903 mit Nachtrag getroffen. Das ehemalige Waschhaus wird dabei in seinen Baugrenzen im Bestand übernommen. Die Festsetzung der Höhe des vormals 1-geschossigen Waschhauses resultiert aus zwei zulässigen Vollgeschossen und einem weiteren zulässigen Nichtvollgeschoss. Dies wird über die Festsetzung der maximalen Oberkante für das Gebäude in Kombination mit der Zahl der zulässige Vollgeschosse erreicht.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll sichergestellt werden, dass keine weitere Nachverdichtung der Grundstücke erfolgen und die Freiräume gesichert und weiterentwickelt werden können.

Aus diesen ausdrücklichen Festsetzungen lassen sich die Dichtewerte des Nutzungsmaßes in Form der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. die zulässige Grundfläche (GR) und die zulässige Geschossfläche (GF) eindeutig bestimmen.

Einen Überblick über die geplanten städtebaulichen Kennwerte gibt folgende Tabelle:

Lfd. Nr.	Grundstücksbezeichnung	Grundstücksgröße [m²]	Vollgeschosse	GR [m²]	GF [m²]	GRZ	GFZ	Gebietsfestsetzung
1	Koppenstraße 31-33/ Karl-Marx-Allee 72/90 / Straße der Pariser Kommune 43	18598		6758,5	35556,3	0,36	1,91	Allgemeines Wohngebiet
2	Straße der Pariser Kommune 41	564	6	241	1446	0,43	2,56	Allgemeines Wohngebiet
3	Straße der Pariser Kommune 39	527	6	211	1266	0,4	2,4	Allgemeines Wohngebiet
4	Straße der Pariser Kommune 37	637	6	232	1392	0,36	2,19	Allgemeines Wohngebiet
5	Straße der Pariser Kommune 35	1039	6	327	1962	0,31	1,89	Allgemeines Wohngebiet
6	Straße der Pariser Kommune 33	329	8	232	1856	0,71	5,64	Allgemeines Wohngebiet
7	Straße der Pariser Kommune 29/31	1929	6	521	3126	0,27	1,62	Allgemeines Wohngebiet
8	Straße der Pariser Kommune 27	1109	6	246	1476	0,22	1,33	Allgemeines Wohngebiet
9	Straße der Pariser Kommune 21/25	7881	21/18	1343	26180	0,17	3,32	Allgemeines Wohngebiet
10	Rüdersdorfer Straße 17-19/ Koppenstraße 24	3088	5	1048	5242	0,34	1,7	Allgemeines Wohngebiet
11	Rüdersdorfer Straße 20, 24	22457	2/4	3968	12009	0,18	0,53	Gemeinbedarf „Schule“
12	Rüdersdorfer Straße 28-29	1168	5	332	1660	0,28	1,4	Allgemeines Wohngebiet

13	Koppenstraße 25	692	6	305	1828	0,44	2,64	Allgemeines Wohngebiet
14	Koppenstraße 26	541	6	204	1223	0,38	2,26	Allgemeines Wohngebiet
15	Koppenstraße 27	887	6	249	1496	0,28	1,69	Allgemeines Wohngebiet
16	Koppenstraße 28-29	1488	5	578	2891	0,39	1,94	Allgemeines Wohngebiet
17	Koppenstraße 29A	2350	2	408	732	0,17	0,3	
	Durchschnitt	65.284,2				0,35	2,2	Allgemeines Wohngebiet

Werte planimetriert und berechnet

Überschreitung des Nutzungsmaßes

Die für ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 17 Abs.1 BauNVO zulässigen Obergrenzen für die Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2 und zum Teil auch für die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 werden überschritten. Die Überschreitung der Geschossflächenzahl ist bereits im Flächennutzungsplan mit der Vorgabe eine GFZ bis zu 1,5 vorgesehen.

Gemäß § 26a Abs1 i.V.m. § 17 Abs. 3 BauNVO können in Gebieten, die am 1. August 1962 überwiegend bebaut waren, die Obergrenzen überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Überschreitungen müssen durch Umstände ausgeglichen sein 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.

Das Gebiet des Geltungsbereichs war am 1. Juli 1990 überwiegend bebaut.

Erfordernis durch städtebauliche Gründe

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, die sich in der vorhandenen Bebauungsstruktur des Blocks widerspiegelnden unterschiedlichen Bauepochen einschließlich der vorhandenen Freiräume im Inneren im Bestand zu sichern.

Wie unter I.2. Intention der Planung beschrieben, soll die städtebauliche und besonders ortsbildprägende Wirkung des 1997 unter Denkmalschutz gestellten Ensembles an der Karl- Marx Allee mit den denkmalgerecht sanierten Baukörpern uneingeschränkt erhalten bleiben. Diese Struktur wird geprägt durch einen wichtigen Teil der einzigartigen komplexen Bebauung der 50er Jahre, die räumlich und architektonisch verschiedene Ausdrucksmöglichkeiten stalinistischer Gestaltung von Wohn- und Geschäftsbauten sowie des Schulgebäudes an der Rüdersdorfer Straße zusammenfasst.

Entlang der Koppenstraße als auch der Rüdersdorfer Straße sind Wohngebäude in den 60'er Jahren entstanden. Diese vermitteln baulich zu den im Geltungsbereich noch aus der Gründerzeit vorhandenen Wohngebäude, die über bis zu zwei Hinterhöfe verfügen und deshalb baulich sehr hoch verdichtet sind.

Das Grundstück Rüdersdorfer Straße 27- 28 hat darüber hinaus einen sehr ungünstigen Grundstückszuschnitt, welcher der Nachkriegsbebauung angepasst wurde.

Die Bebauung umschließt den gesamten Block fast vollständig und stellt sich in den öffentlichen Raum dennoch als homogenes Bauensemble dar. Deshalb soll die Bebauung entlang des Blockrandes festgeschrieben werden.

Eine Ausnahme davon stellt die in den 70'er Jahren entstandene Hochhausbebauung auf dem Eckgrundstück Straße der Pariser Kommune 21/25 dar, die sich im städtebaulichen Kontext mit zwei weiteren Hochhäusern gleichen Bautyps entlang der Straße der Pariser Kommune als städtebauliches eigenständiges Ensemble entwickelt. Dieses Gebäude, flankiert von einem großzügigen Grünraum, soll erhalten bleiben.

Ausgleichende Maßnahmen und Umstände

Als ausgleichende Umstände im Sinne des § 17 Abs. 2.Nr.2 wirkt der vorhandene Blockinnenbereich, der über einen wertvollen Baum- und Grünbestand verfügt. Insbesondere das mit Einzelbaukörpern und geringer Dichte bebaute Schulgrundstück ermöglicht, dass sich im Blockinnenbereich ein eigenständiges Mikroklima entwickeln kann und durch die Festsetzungen des Bebauungsplans als nicht überbaubare Grundstücksfläche gesichert wird.

In etwa 1000m Entfernung zum Plangebiet befindet sich der Volkspark Friedrichshain, ca. 800m entfernt der neu geschaffene Park an der Spree.

Das Planungsgebiet liegt an zwei größeren Nord- Süd Schneisen, der Koppenstraße und der Straße der Pariser Kommune, die einen Luftaustausch zwischen der Spree und den Friedhöfen an der Friedenstraße ermöglichen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden so getroffen, dass eine weitere bauliche Verdichtung nicht möglich ist.

Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Mit den vorgesehenen Festsetzungen im Bebauungsplan 2-19 werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Wohnungen ist trotz teilweiser Überschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandflächen durch die Baukörperstellung und durch die Möglichkeit für zwei- und mehrseitige Grundrisslösungen sichergestellt. Dies ist in der nachfolgenden Abwägung zu den Abstandflächen detailliert dargestellt. Der Anforderung für eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung entspricht insbesondere der Verzicht der Festsetzung von Hinterhofbebauung auf den Grundstücken mit noch vorhandenen gründerzeitlichen Baustrukturen.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, die bei Heizungsumrüstung oder Neubau die Anwendung gering emittierender Brennstoffe sicherstellt und so einer Verschlechterung der Luftgüte entgegenwirkt.

Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, aus denen eine geringere Versiegelung und Grundstücksüberbauung resultiert, als die derzeit vorhandene. Eine weitere Blockinnenverdichtung wird ausgeschlossen. Damit kann der vorhandene Grünbestand erhalten und fortentwickelt werden, somit auch die Lebensräume der anzutreffenden Tiere. Der Bebauungsplan lässt positive Auswirkungen auf die Umwelt erwarten.

Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs

Das Planungsgebiet bietet mit seiner direkten Lage an der Karl- Marx Allee, der U-Bahn-Linie 5 und der Nähe zum Ostbahnhof alle Voraussetzungen, die Bedürfnisse

der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, Radfahrer, PKW- /ÖPNV-Nutzer) nach ausreichender Mobilität zu erfüllen. Die Planungen lassen weniger bauliche Dichte zu als derzeit vorhanden, insofern wird die durch die Planungen hervorgerufene potentielle Verkehrsbelastung aus dem Gebiet heraus eher abnehmen.

Sonstige öffentliche Belange stehen einer Nutzungsmaßüberschreitung nicht entgegen.

Abstandflächen

Bezogen auf die im Plangebiet zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist die Baukörperfestsetzung eine ausdrückliche Festsetzung im Sinne des § 6 Abs. 8 Bauordnung für Berlin. Der Vorrang des Bebauungsplans gegenüber der bauordnungsrechtlichen Abstandsfächentiefe ist nur bei „ausdrücklicher“ planerischer Ausweisung gegeben, die außerdem noch zwingenden Charakter haben muss. Das berücksichtigt der Bebauungsplan durch die Baukörperausweisung. In § 6 Abs. 5 BauOBl sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstände festgelegt. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans setzen sich nach § 6 Abs. 8 BauOBl durch ausdrückliche Festsetzungen über die Abstandflächenregelungen des § 6 BauOBl hinweg.

Die Abstandflächen werden durch die Festsetzung der Bebauung Koppenstraße 31-33/ Karl- Marx- Allee 72/90 / Straße der Pariser Kommune 43 zu den südlich angrenzenden Grundstücken Koppenstraße 28- 29 und Straße der Pariser Kommune 41 auf einem 1,5 m breiten Abschnitt verringert. Dies liegt im Erfordernis zur Sicherung der denkmalgeschützten Bebauung begründet. Die gesunden Wohnbedingungen der Nachbarn werden nicht beeinträchtigt, da die Besonnung und Belichtung aufgrund der festgesetzten Baukörper und der von Bebauung freigehaltenen angrenzenden Südlage gesichert sind.

Die Festsetzung der 2-geschossigen Bebauung, als Bestandteil der denkmalgeschützten Schule Rüdersdorfer Straße 20 hat eine geringe Reduzierung der Abstandfläche zum südöstlich angrenzenden Grundstück Rüdersdorfer Straße 28-29 zur Folge. Diese Festsetzung resultiert aus dem Erfordernis zur Sicherung der direkt an der Rüdersdorfer Straße gelegenen denkmalgeschützten Bebauung des Schulkomplexes . Die Belichtung und Besonnung ist, aufgrund der festgesetzten Baukörperstellung und der gesicherten Freiräume für das betroffene, südöstlich angrenzende Grundstück nicht beeinträchtigt. Insofern resultieren daraus keine Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen des angrenzenden Grundstücks.

Im nordwestlichen Bereich ist die 2-geschossige Bebauung auf der Grundstücksgrenze festgesetzt. Die Abstandfläche zum angrenzenden Grundstück Rüdersdorfer Straße 17-19/ Koppenstraße 24 wird auf Null reduziert.

Diese Festsetzung resultiert aus dem Erfordernis zur Sicherung der denkmalgeschützten Bebauung der Schule.

Die mit reduzierter Abstandfläche festgesetzte Bebauung hat keine Beeinträchtigungen der Nachbarbebauung Rüdersdorfer Straße 17-19/ Koppenstraße 24 zur Folge. Der Baukörper Rüdersdorfer Straße 17-19/ Koppenstraße 24 ermöglicht eine mehrseitig orientierte Anordnung von Wohnungen. Die Nordfassade ist zwar in ihrem südöstlichen Bereich Eckbereich von der Abstandfläche betroffen. Die Besonnung für die im Erdgeschoss liegenden Wohnungen ist aufgrund des Sonnenstandes nur in den Sommermonaten geringfügig im Eckbereich eingeschränkt, da die Besonnung im Winter für diesen Bereich ohnehin nicht gegeben ist. Dafür ist die Besonnung über den direkt an der Straße gelegenen, südöstlichen Fassadenabschnitt an der vorde-

ren Grundstücksgrenze Rüdersdorfer Straße 24 sichergestellt, da der 2-geschossige Schulbaukörper von dieser Grundstücksgrenze zurücktritt und nicht direkt angebaut wird. Darüber hinaus sind die rückwärtigen Grundstücksbereiche weiträumig als nicht überbaubare Flächen gesichert. Die gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen sind somit gewahrt.

Die festgesetzte Bebauung des anderen Schulgebäudes im Blockinnenbereich hat an der westlichen Baugrenze eine minimale Reduzierung der Abstandfläche an der Schmalseite zum Grundstück Koppenstraße 29A zur Folge, die keinerlei Auswirkungen auf die dort festgesetzte Bebauung hat, da der gesicherte Freiraum zwischen den Gebäuden sehr großzügig ist und Besonnung und Belichtung durch den Schulbaukörper nicht eingeschränkt werden. Die gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen sind sichergestellt.

Entlang der Koppenstraße werden die Baukörper mit unterschiedlichen Bebauungstiefen so festgesetzt, dass es im rückwärtigen Bereich die Gründerzeitbebauung um 1,5 m vor die Bebauung der 60'er Jahre tritt. Die ausreichende Besonnung und Belichtung sind aufgrund der, den Sonnen- und Lichteinfall gewährleistenden Baukörperstellungen und der nicht überbaubaren rückwärtigen Grundstücksflächen sichergestellt. Somit sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

Mit der Baukörperfestsetzung des 18-geschossigen Bauteil der Bebauung auf dem Grundstück Straße der Pariser Kommune 21/25 erfolgt in einem sehr kleinen Abschnitt eine geringe Reduzierung der Abstandfläche zum Grundstück Rüdersdorfer Straße 28-29. Diese Reduzierung hat keine Auswirkungen auf die sicherzustellenden Wohn- und Arbeitsbedingungen des Nachbarn, da lediglich die Freifläche an der rückwärtigen Grundstücksgrenze in geringem Umfang davon betroffen ist.

Mit der Baukörperfestsetzung auf dem Grundstück Straße der Pariser Kommune 21/25 werden zum Grundstück Rüdersdorfer Straße 28-29 die Abstandflächen in einem Abschnitt für den 21-geschossigen Bauteil um bis zu ihrer Hälfte reduziert. Betroffen davon sind die nördliche und östliche Fassade der Bebauung Rüdersdorfer Straße 28-28, die südliche und westliche Fassade sind davon nicht betroffen.

Es ist generelle städtebauliche Zielstellung des Bebauungsplans, die im Planbereich vorhandenen Baustrukturen der unterschiedlichen Bauepochen hinsichtlich der Gebäude und Freiraumstrukturen zu erhalten und die Freiräume zu wahren.

Deshalb ist es aus städtebaulichen Gründen auch erforderlich, die Bebauung mit den bis zu 21 zulässigen Geschossen auf dem Grundstück Straße der Pariser Kommune 21/25 zu sichern. Das Gebäude auf diesem Grundstück ist Bestandteil einer städtebaulich aufeinander abgestimmten Gesamtabfolge von drei baugleichen Hochhäusern an der Straße der Pariser Kommune, die in den 70'er Jahren zeitgleich entstanden sind. Komplettiert wurde die Hochhausbebauung entlang der Straße der Pariser Kommune mit dem Mitte der 90' Jahre errichteten Hochhaus an der Karl Marx-Allee. Mit diesen und auch den 11-geschossigen Hochkörpern soll der Stadtraum entlang der überwiegend sehr weiträumig bebauten Straße der Pariser Kommune städtebaulich definiert werden. Die langen 11-geschossigen Hochhausscheiben sollen den Straßenverlauf baulich markieren, die bis zu 21-geschossigen Gebäude sollen darüber hinaus bestimmte Eckpunkte markieren und ein Spannungsfeld zwischen der Stadtbahntrasse, hier dem Ostbahnhof und der Magistralenbebauung an der Karl-Marx-Allee aufbauen. Dieser städtebauliche Duktus, einer Leitidee des Städtebaus der 70'er und 80' Jahre folgend, findet sich im Ortsteil Friedrichshain in abgewandelter Form an Andreasstraße und der Holzmarktstraße wieder und soll dem entsprechend im Stadtbild auch weiterhin ablesbar bleiben.

Deshalb ist es aus städtebaulichen Gründen erforderlich, die Bebauung auf dem Grundstück in der entsprechenden Kubatur, also auch mit den vorgefundenen Bauhöhen zu sichern.

Die Abstandfläche zum Grundstück Rüdersdorfer Straße 28-29 wäre zwar bei einem 10-geschossigen, anstelle des 21-geschossigen Gebäudes an dieser Stellen eingehalten. Da die Baukörperstellung auf dem Grundstück Rüdersdorfer Straße 28-29 aus städtebaulichen Gründen als Straßenrandbebauung gesichert wird, entsteht eine, für die Nord- und Ostfassade des Gebäudes, ungünstige Besonnungssituation. Auf Grund dessen wäre die Besonnung dieser Fassadenseiten auch dann nicht gewährleistet, wenn die Abstandflächen einer Bebauung auf dem Grundstück Straße der Pariser Kommune 21/25 eingehalten würden.

Die Belichtung der vier Fassadenseiten und der rückwärtigen Grundstücksfreifläche sind aber gewährleistet. Hier grenzen Freiräume an, die sich insbesondere in nördliche Richtung sehr großzügig öffnen.

Eine ausreichende Besonnung für den Baukörper Rüdersdorfer Straße 28-29 kann insgesamt sichergestellt werden, da der Baukörper mehrseitige Orientierung von Wohnungen ermöglicht, die von der Süd- und Westfassade her uneingeschränkt besonnbar sind. Hier ist der Straßenraum der Rüdersdorfer Straße mit ca. 24 m sehr breit. Die auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Rüdersdorfer Straße 4-5 gelegene Bebauung ist mit ihrer 13 m breiten Schmalseite zum Straßenraum hin orientiert und um ca. 15 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt. An dieser Bebauung und den umliegenden privaten Freiraum grenzt südöstlich ein ca. 50m breiter, in südliche Richtung orientierter öffentlicher Grünzug an, wodurch der Sonnen- und Lichteinfall auf die südliche und auch die südwestliche des Baukörpers Rüdersdorfer Straße 28-29 gewährleistet ist.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen für die festgesetzte Bebauung Rüdersdorfer Straße 28-29 sind somit sichergestellt.

4.2.3. Textliche Festsetzungen

Durch textliche Festsetzungen werden folgende Regelungen getroffen:

1. *Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 Nr.4 und 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.*

(Rechtsgrundlagen: § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO)

Tankstellen (Nr.4) und Gartenbaubetriebe (Nr.5) sind nicht zulässig, da negative Auswirkungen auf die Wohnnutzung und die Schullnutzung durch zusätzlichen Verkehr vermieden werden sollen. Tankstellen würden eine Konzentration des Verkehrs auf einen bestimmten Punkt zur Folge haben, was wiederum die gesunden Wohnbedingungen beeinträchtigen würde. Gartenbaubetriebe sind in der Regel flächenintensive Betriebe. Die Einordnung eines derartigen Betriebes in das Planungsgebiet würde den städtebaulichen Zielstellungen des Bebauungsplans mit der Sicherung der baulich- epochalen Sicherung der Baukörper entgegenstehen. Dies würde auch der Fortentwicklung des attraktiven Innenstadtbereiches in Zentrumsnähe entgegenstehen.

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

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11)

Im Bebauungsplan sollen lediglich die öffentlichen Straßenverkehrsflächen, die wiederum mit Straßenbegrenzungslinien versehen sind, festgesetzt werden. Die

Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist im Bestand bereits vorgegeben bzw. bleibt bei Veränderungen den jeweiligen Ausbauplanungen 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 Schwefeloxiden Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.23a BauGB)

Das Planungsgebiet befindet sich im Vorranggebiet zur Luftreinhaltung. Die textliche Festsetzung dient dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in besonders schutzbedürftigen Stadtbereichen. Sie soll sicherstellen, dass bei neuen Heizungsanlagen der Schadstoffausstoß auf ein erforderliches Minimum reduziert wird.

4. *Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 8 Abs.4 Satz 3 NatSchGBln)

Zum Schutz des Naturhaushaltes ist im Planungsgebiet im Rahmen der Vermeidung sowie der Sicherung ausgleichender Maßnahmen im Sinne von § 17 Abs. 2 BauNVO die Versiegelung von Flächen entsprechend ihrer Funktion so gering wie möglich zu halten. Zur Gewährleistung einer hohen Versickerungsrate des anfallenden Oberflächenwassers wurde die Art der Befestigung von Wegen und Zufahrten eingeschränkt. Dies dient der Vermehrung des natürlichen Grundwasseraufkommens und stellt einen Beitrag zur Erhaltung und Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion dar.

5. *Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist auch eine Nutzung der Sporthallen für außerschulische Sportzwecke zulässig.*

Im Bezirk Friedrichshain- Kreuzberg besteht ein Defizit an gedeckten Sportanlagen. Die Doppelnutzung der vorhandenen Potentiale sowohl für den Schulsport als auch für den Vereinssport soll sicherstellen, dass die vorhandenen Möglichkeiten voll ausgenutzt werden können. Die außerschulische Mitbenutzung der Freiflächen kann wegen der Lärmbelastungen und möglicherweise daraus resultierende Konflikte mit der umgebenden Wohnbebauung nicht geregelt werden.

4.2.4. Nachrichtliche Übernahmen

Die unter II.3.2.1.7.aufgeführten Denkmalensemble und Baudenkmale sind nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

Die U-Bahn-Linie U5 ist in der Kartengrundlage eingetragen.

III. Auswirkungen des B-Plans

1. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Öffentliche Baumaßnahmen

Als öffentliche Baumaßnahme ist der Geltungsbereich tangierend von der Maßnahme „Wiederherstellung des Straßenzuges Wriezener Karree- Am Wriezener Bahn-

hof " mit dem Umbau des Knotens Rüdersdorfer Straße/ Straße der Pariser Kommune betroffen. In diesem Zusammenhang setzt der Bebauungsplan eine Eckabschrägung der nordwestlichen Ecke der Straßenverkehrsfläche , basierend auf einer bestätigten BPU, fest.

Die Baumaßnahme ist Bestandteil eines Projektes beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle, bewilligt von der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen unter der Bezeichnung: Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" GRW (GA- Infra-Nr.: 15/05) Erschließungsstraßen auf dem Gelände des ehemaligen Wriezener Bahnhofs. Die Finanzierung ist unter Kapitel: 1330; Titel: 88306; Unterkonto: 263 und für den Eigenanteil des Bezirkes unter Kapitel: 4212; Titel: 73808 Wiederherstellung des Straßenzuges Wriezener Karree- Am Wriezener Bahnhof gesichert. Die nach vorliegendem Wertgutachten ermittelten Grunderwerbskosten für 29 m² Grundstücksfläche liegen bei ca. 2.000,- € und die Kosten für die erstmalige Herstellung des Gehweges auf der als öffentliche Straße zu widmenden Dreiecksfläche betragen ca. 3.500,- €. Für die Baumaßnahme liegen geprüfte und kostenfestgestellte Bauplanungsunterlagen vor. Der notariell beurkundete Kaufvertrag wurde dem derzeitigen Eigentümer der Fläche zur Genehmigung zugesandt.

Im Rahmen der Umsetzung der neuen Oberschulstrukturreform, basierend auf dem Schulreformgesetz, unabhängig vom Bebauungsplan 2-19, werden bauliche Qualifizierungen und Sanierungen im Bereich des Schulstandortes erforderlich.

Diese werden im baulichen Bestand realisiert. Der Fachabteilung stehen dafür Mittel in 2009 und 2010 aus dem Sportanlagen-sanierungsprogramm sowie aus dem Konjunkturpaket II zur Verfügung. Aus dem Bebauungsplan resultieren keine auf dem Schulgrundstück zu realisierenden Baumaßnahmen.

2. Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Vom Bebauungsplan gehen keine, über die bisherigen personalwirtschaftlichen Planungen für Schule und Straßenverkehrsflächen hinaus gehenden, Auswirkungen aus.

3. Entschädigungsansprüche

Zwar wird auf einigen Grundstücken die bisher zulässige Bebauung nach § 34 BauGB durch die geplanten Festsetzungen eingeschränkt.

Ein Planungsschaden nach § 39 ff BauGB ist aber nicht zu erwarten, da die 7- Jahresfrist des § 42 Abs. 2 BauGB abgelaufen ist.

4. Sozialplan

Es ist nicht damit zu rechnen, dass durch diesen Bebauungsplan Nutzungsänderungen im genehmigten Bestand hervorgerufen werden.

Damit entfällt auch die Notwendigkeit, von Maßnahmen nach §§ 180 ff BauGB, insbesondere von einem Sozialplan.

IV. Verfahren

1. Mitteilung der Planungsabsicht an Sen Stadt vom 4.7.2007, Rückäußerung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung am 13.08.2007

Der Senat machte das dringende Gesamtinteresse Berlins i.S.v. § 7 Abs.1 AG-BauGB geltend, da mit der Karl- Marx- Allee eine großräumige Straßenverbindung der Verbindungsfunktionsstufe I und gleichzeitig Bundesfernstraße als Be-

standteil des Hauptverkehrsstraßennetzes von Berlin, mit der Straße der Pariser Kommune eine Ergänzungsstraße (Straße von besonderer Bedeutung) als Bestandteil des Hauptverkehrsstraßennetzes von Berlin,

und mit der U-Bahn U5,

Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden können.

2. Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes vom 03.07.2007, Vorlagen- Nr. III/92/07
3. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 13.07.2007 im Amtsblatt für Berlin, Nr.31, S. 1993
4. Amtliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in der Berliner Zeitung und im Tagesspiegel am 2. Januar 2009
5. Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 05. Januar bis zum 06. Februar 2009

In der genannten Zeit bestand für die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich an einer Ausstellungstafel im Stadtplanungsamt Friedrichshain- Kreuzberg über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und Äußerungen zur Planung abzugeben. Während des genannten Zeitraums bestand die Möglichkeit zur Erörterung der Planung mit Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Stadtplanungsamtes.

Auf der Ausstellungstafel wurden die Bestandssituation und die planerischen Zielstellungen anhand von Plänen und einem Luftbild sowie entsprechenden Beschreibungen dargestellt.

Es wurde eine schriftliche Stellungnahme abgegeben. Der Anregung nach Schaffung von mehr Freiraum folgt der Bebauungsplan, indem er mit seinen Festsetzungen für Gebäude unter der derzeitigen Bestandssituation verbleibt. Insofern folgt der Bebauungsplan mit seiner grundsätzlichen Zielstellung der abgegebenen Anregung.

Für die vorgeschlagenen Bepflanzungen in eine Bestandssituation hinein besteht kein planungsrechtliches Erfordernis, insofern kann der Forderung nach Fassadenbegrünung oder Heckenpflanzung nicht entsprochen werden. Das trifft auch auf die Sicherung von Quartieren für Gebäudebrüter und Fledermäusen zu.

6. Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.01.2009 unter Bezugnahme auf § 4 (1) BauGB im Rahmen ihrer Zuständigkeit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Innerhalb der gesetzten Frist bis zum 9.03.2009 haben von den 34 beteiligte Dienststellen und Behörden 26 eine Stellungnahme abgegeben, zwei davon verspätet (11.3.+1.4.Tief sowie 8.4. Nat Umweltbericht).

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in Form einer Synopse aufbereitet und unter- und gegeneinander abgewogen. Dieses Material ist als Anlage zur Beschlussfassung des Bezirksamtes aktenkundig. Der Abwägungsvorgang und sein Ergebnis sind in den vorliegenden Bebauungsplanentwurf sowie in seine Begründung eingeflossen.

Inhaltlich setzen sich die Stellungnahmen neben Art, Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Wesentlichen mit der nachrichtlich zu übernehmenden Denkmalsubstanz, dem Straßenausbau, der außerschulischen Nutzung der

Gemeinbedarfsfläche „Schule“ und den daraus möglicherweise resultierenden Lärmkonflikten auseinander. Die Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu Art, Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden weitestgehend berücksichtigt und sind in den Umweltbericht aufgenommen worden.

Nicht berücksichtigt werden konnte die von der Senatsverwaltung für Inneres und Sport IV C2 angeregte außerschulische Mitbenutzung der Schulfreiflächen, wegen der problematischen Zugänglichkeit, die nur durch das Schulgebäude zu sichern wäre und wegen der zu erwartenden Lärmkonflikte mit der umliegenden Wohnnutzung. Das Sportamt hatte ausdrücklich um die Beachtung möglicher Lärmkonflikte gebeten. Das Schulamt hatte auf die Probleme bei der außerschulischen Mitbenutzung der Schulanlage, ausgenommen die Sporthallen hingewiesen.

Die vom Tiefbauamt geforderte Eckabschrägung an der nordwestlichen Ecke Kreuzung Rüdersdorfer Straße/ Straße der Pariser Kommune die bereits durch eine bestätigte BPU gesichert ist, wurde in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Die von unterschiedlichen Leitungsträgern eingeforderte Sicherung von Leitungsrechten und dazugehörigen Anlagen muss nicht im Bebauungsplan erfolgen. Sofern sich diese in öffentlichem Straßenland befinden, sind sie gesichert.

Darüber hinaus haben die Leitungsträger die Möglichkeit, ihre vor der Wende 1989 errichteten Leitungen auf Fremdgrundstücken, die nicht durch die Eintragung von Grunddienstbarkeiten gesichert wurden, nach dem Grundbuchbereinigungsgesetz in Verbindung mit der Sachenrechtsdurchführungsverordnung rechtlich zu sichern. Eine zusätzliche Regelung im Bebauungsplanverfahren ist daher nicht erforderlich. Dies gilt um so mehr, als durch den Bebauungsplan keine bereits vorhandenen Leitungen berührt oder beeinträchtigt werden.

7. Bezirksamtsbeschluss zur Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs1. BauGB, zur Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB, der Änderung des Titels und der Durchführung der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs.2 BauGB

Das Bezirksamt hat am 30.06.2009 mit der Bezirksamtsvorlage III/ 99 / 09 o.g. beschlossen.

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

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.07.2009 unter Bezugnahme auf § 4 (2) BauGB im Rahmen ihrer Zuständigkeit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Innerhalb der gesetzten Frist bis zum 20.08.2009 haben von den 34 beteiligte Dienststellen und Behörden 22 eine Stellungnahme abgegeben, zwei davon verspätet (02.09.+16.09 Tief sowie 17.09.LaGetSi).

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in Form einer Synopse aufbereitet und unter- und gegeneinander abgewogen. Dieses Material ist als Anlage zur Beschlussfassung des Bezirksamtes aktenkundig. Der Abwägungsvorgang und sein Ergebnis sind in den vorliegenden Bebauungsplanentwurf sowie in seine Begründung eingeflossen.

Inhaltlich setzen sich die Stellungnahmen mit Leitungsrechten, der Sicherung der Sporthalle für außerschulische Nutzung und der Möglichkeit zur außerschulischen Nutzung der Schulfreiflächen, den als Straßenverkehrsfläche zu sichernden Flächen und der Verkehrsplanung einschließlich der verkehrlichen Anbindung des Planungsgebietes sowie der Finanzierung des Grunderwerbs einer Grundstücksfläche von ca. 30 m² für öffentliches Straßenland auseinander.

Im Ergebnis der Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird die Straßenbegrenzungslinie im Bereich Karl- Marx-Allee 78-84 und Koppenstraße 31- 33 dem Verlauf der Widmungsgrenzen angepasst.

Der Verlauf der Straßenbegrenzungslinien, insbesondere im Bereich Karl- Marx-Allee 78-84 und Koppenstraße 31- 33 wird in der Begründung dargestellt.

Der Stand des Grunderwerbs einschließlich der Sicherung der Finanzierung der Eckabschrägung im Bereich Straße der Pariser Kommune/ Rüdersdorfer Straße wird in die Begründung aufgenommen.

Die Begründung wird dahingehend korrigiert, dass Trasse für Straßenbahn im StEP Verkehr als langfristige Planung der verkehrlichen Priorität 2030 enthalten ist und nicht als mittelfristige Planung, wie bisher in der Begründung dargestellt. Es wird eine Aussagen zur verkehrlichen Erschließung der durch den Plan zu sichernden Nutzungen und zur Anbindung an das übergeordnete Straßennetz in die Begründung aufgenommen.

9. Bezirksamtsbeschluss zur Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB und zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.2 BauGB

Das Bezirksamt hat am 17.09.2009 mit der Bezirksamtsvorlage III/ 202/ 09 unter 9. genannte Beschlüsse gefasst.

Die Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange wurden schriftlich über die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit informiert.

Da der Bebauungsplanentwurf 2-19 nach der Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geändert wurde, die Grundzüge der Planung von der Änderung nicht berührt waren, wurden darüber hinaus die Stellungnahmen der von den Änderungen betroffenen Behörden gemäß § 4 Abs.3a BauGB erneut eingeholt.

Die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 30.12.2009 im Amtsblatt für Berlin Nr. 58 auf Seite 2867 bekannt gemacht und in der Zeit vom 07.01.2010 bis einschließlich 08.02.2010 durchgeführt . Die Information der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie erneute Einholung von Stellungnahmen der von Änderungen betroffener Behörden erfolgte mit dem Schreiben vom 05.01.2010.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.2 BauGB haben die Berliner Wasserbetriebe auf Ihre Stellungnahme vom 05.3.2009 verwiesen. Darin hatten die Berliner Wasserbetriebe auf bestehende Leitungen hingewiesen.

In der Begründung war bereits darauf eingegangen, dass keine vorhandenen Leitungen von der Planung berührt oder beeinträchtigt werden. Die Erschließung des Planungsgebietes ist bisher gesichert, somit auch der Umgang mit Regenwasser.

Aus dem Bebauungsplan ergibt sich, dass durch die Planungen weniger Grundfläche versiegelt werden kann, somit stehen nach Umsetzung der Planung zusätzliche Versickerungsflächen zur Verfügung.

Da durch die Planung kein Erfordernis zur Sicherung der Leitungsrechte hervorgerufen wird, ist die Sicherung der Leitungsrechte über den Bebauungsplan nicht begründbar. und nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die entsprechenden Aussagen sind sowohl in der Begründung zur TÖB- Beteiligung als auch in der zur Öffentlichkeitsbeteiligung enthalten.

Mit dem Schreiben vom 05.01.10 erhielten das Amt für Umwelt und Natur – FB Naturschutz und Grünflächen- und das Tiefbauamt des BA-Friedrichshain-Kreuzberg und die Abteilungen VII und IE der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung den geänderten Bebauungsplanentwurf 2-19 mit Begründung und wurden gemäß § 4 Abs. 3a um erneute Stellungnahme bis zum 08.02.10 gebeten. Den geänderten Planungen haben das bezirkliche Tiefbauamt und der Fachbereich Naturschutz und Grünflächen sowie die Abt. VII der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zugestimmt. Die Abt. I E der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat sich nicht geäußert.

Im Ergebnis der erneuten Beteiligung von Behörden gemäß § 4 Abs.3a BauGB und der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplanentwurfs 2-19.

10. Beschluss des Bezirksamtes und der Bezirksverordnetenversammlung über das Ergebnis der Interessenabwägung nach erfolgter Beteiligung der Öffentlichkeit sowie erneuter Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, den Bebauungsplan 2-19 einschließlich Begründung und Abwägung und den Entwurf der Rechtsverordnung.

Das Bezirksamt Friedrichshain- Kreuzberg hat am 02.03.2010 mit der Bezirksamtsvorlage III/ 24 / 2010 den Beschluss über das Ergebnis der Interessenabwägung nach erfolgter Beteiligung der Öffentlichkeit sowie erneuter Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, den Bebauungsplan 2-19 einschließlich Begründung und Abwägung und den Entwurf der Rechtsverordnung gefasst.

Die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain- Kreuzberg hat am 26.05.2010 mit der Vorlage DS/1676 III den Beschluss über das Ergebnis der Interessenabwägung nach erfolgter Beteiligung der Öffentlichkeit sowie erneuter Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, den Bebauungsplan 2-19 einschließlich Begründung und Abwägung und den Entwurf der Rechtsverordnung gefasst.

11. Anzeige des durch die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg am 30.04. 2010 als Rechtsverordnung beschlossenen Bebauungsplans 2-19 gemäß § 6 Abs.4 AGBauGB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, mit dem Ergebnis, dass keine Beanstandungen erhoben werden.

Aus Gründen der Rechtssicherheit wurde empfohlen, redaktionelle Aktualisierungen und Ergänzungen vorzunehmen.

12. Das Bezirksamt Friedrichshain- Kreuzberg hat mit der Vorlage III/ 79 / 2010 am 22.06.2010 beschlossen, die durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vorgebrachten Hinweise als redaktionelle Aktualisierungen und Ergänzungen in der Begründung zu berücksichtigen und den Bebauungsplan als Rechtsverordnung zu erlassen.

13. Veröffentlichung der Rechtsverordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr. 15 am 29. Juni 2010, S. 339

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

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

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

Berlin, den 29.06 .2010

gez. Schulz
Bezirksbürgermeister