



Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches
zum

Bebauungsplan 2-23

für die Grundstücke Lehmbruckstraße 10/32, Stralauer Allee 39, Ehrenbergstraße 1-10, Rotherstraße 25, 26 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain

Endfassung

Berlin, Januar 2012

I	Planungsgegenstand	4
1	Veranlassung und Erforderlichkeit, Verfahren nach § 13a BauGB	4
2	Plangebiet	4
2.1	Geltungsbereich	4
2.2	Bestand	4
2.2.1	Lage im Stadtraum, Historische Entwicklung, Nutzungsstruktur	4
2.2.2	Nutzungsstruktur	5
2.2.3	Eigentumsverhältnisse	5
2.2.4	Baulasten, Grunddienstbarkeiten	5
2.2.5	Denkmalschutz	5
2.2.6	Ökologische Verhältnisse	6
2.2.7	Bodenbelastung	8
2.2.8	Verkehrliche Erschließung	8
2.2.9	Stadttechnische Erschließung	9
2.3	Planerische Ausgangssituation	9
2.3.1	Flächennutzungsplan	9
2.3.2	Stadtentwicklungsplanung	9
2.3.3	Bezirkentwicklungsplanung	9
2.3.4	Festgesetzte Bebauungspläne	10
2.3.5	Landschaftsplan- Entwurf V-L-5 „Stralauer Kiez“	10
2.3.6	Landschaftsprogramm	11
2.3.7	Rahmenplanung „Quartier Rudolfplatz“	11
II	Planinhalt	13
1	Entwicklung der Planungsüberlegungen	13
2	Intention des Planes / Städtebauliches Konzept	13
3	Wesentlicher Planinhalt	14
4	Begründung einzelner Festsetzungen	14
4.1	Art der baulichen Nutzung	14
4.2	Maß der baulichen Nutzung	15
4.2.1	Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO	16
4.2.2	Gebäudehöhen	23
4.2.3	Abstandsflächen	25
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	26
4.4	Verkehr / Erschließung	27
4.5	Immissionsschutz	28
4.6	Dachbegrünung	29
4.7	Flächen zum Anpflanzen	29
5	Textliche Festsetzung im Einzelnen	31
III	Auswirkungen des Bebauungsplanes	32
1	Bodenrechtliche Auswirkungen	32
2	Auswirkungen der Planung auf die Umwelt	32
3	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur	34
4	Haushaltsmäßige Auswirkungen	35
IV	Verfahren	36
1	Mitteilung der Planungsabsicht	36
2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	36
3	Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes	36
4	Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV	36
5	Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin	36
6	Auslegungsbeschluss	36
7	Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV	36
8	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	37
9	Auswertung der öffentlichen Auslegung	37

10 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	42
11 Auswertung der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	42
12 Beschluss über die Festsetzung des Bebauungsplans, Rechtsprüfung	48
13 Beschluss zum Verfahrensschritt gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	48
14 Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV	48
15 Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin	48
16 Beteiligung der Öffentlichkeit und von Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	49
17 Auswertung der Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	49
18 Beschluss über die Festsetzung des Bebauungsplans.....	50
19 Erneutes Anzeigeverfahren	50
20 Beschluss über den Erlass der Rechtsverordnung	50
21 Beschluss über eine Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan	50
22 Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin.....	50
V Rechtsgrundlagen	51

I PLANUNGSGEGENSTAND

1 Veranlassung und Erforderlichkeit, Verfahren nach § 13a BauGB

Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst Teilflächen der festgesetzten Bebauungspläne V-26 und V-27a, und zwar den Block 2 der Oberbaum City zwischen Stralauer Allee, Ehrenbergstraße, Rotherstraße und Lehmbruckstraße.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes war die Anfrage der HVB Immobilien GmbH, den Block 2 im Wesentlichen als Wohnungsbaustandort zu entwickeln. Das Vorhaben wurde am 17.06.2008 im Ausschuss für Stadtplanung und Bauen vorgestellt und positiv zur Kenntnis genommen. Da es auf der Grundlage der festgesetzten Bebauungspläne nicht genehmigungsfähig ist, wurde das Bezirksamt ersucht, ein beschleunigtes Änderungsverfahren nach § 13a BauGB einzuleiten.

Verfahren nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans 2-23 erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen hier vor, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, der der Wiedernutzbarmachung brachgefallener Flächen dient. Mit ihm wird eine Fläche überplant, die vollständig an Straßen und bebaute Flächen angrenzt und sich innerhalb eines bebauten Siedlungsraumes befindet. Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Grundfläche unterschreitet den in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m². Ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit weiteren Bebauungsplanverfahren besteht nicht. Mit dem Bebauungsplan wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB.

2 Plangebiet

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den gesamten Block 2 der Oberbaum City (des ehemaligen NARVA-Geländes) zwischen Stralauer Allee, Ehrenbergstraße, Rotherstraße und Lehmbruckstraße. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,0 ha.

2.2 Bestand

2.2.1 Lage im Stadtraum, Historische Entwicklung, Nutzungsstruktur

Die Oberbaum City liegt im äußersten Süden Friedrichshains im Stadtraum zwischen Warschauer Straße, Spree, Ostkreuz und Bahngelände.

Die bauliche Entwicklung in diesem Bereich setzte zum Ende des 19. Jahrhunderts ein. Um 1890 wurden die ersten Wohn- und Gewerbegebäude östlich der Achse Warschauer Straße/Oberbaumbrücke errichtet. Die Industrieanlage Auergesellschaft, später OSRAM und NARVA und die Gesamtanlage des U-Bahnhofes Warschauer Straße als strukturgebende Ensembles wurden von ca. 1900 bis 1910 errichtet. Im Laufe der Zeit ergaben sich Veränderungen an den Gebäuden, die sich jedoch weitgehend auf geringfügige Modifizierungen beschränkten und die hauptsächliche Bausubstanz erhielten.

Der südliche Teil des NARVA-Geländes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans diene der infrastrukturellen Ergänzung des Betriebes. Die technischen Nebenanlagen, Materiallager und sonstigen Zweckflächen des ehemaligen Industriebetriebes auf dem Gelände zwischen der Ehrenberg- und Lehmbruckstraße wurden zwischenzeitlich vollständig abgeräumt.

2.2.2 Nutzungsstruktur

Bedingt durch die bauvorbereitende Beräumung des Geländes liegt der Block zwischen Ehrenbergstraße, Stralauer Allee und Lehmbruckstraße weitgehend brach. Auf den Grundstücken Lehmbruckstraße 22, 24 und 26 befinden sich am Blockrand drei Bestandswohngebäude, die nie zum NARVA-Gelände gehörten. Der nordwestliche Teil des Blocks wird durch einen Parkplatz genutzt. Auf einer kleinen Fläche an der Ehrenbergstraße war bis zum März 2011 in zwei mobilen Hallen eine Einzelhandelsnutzung („Intershop 2000“) untergebracht.

Die übrigen Flächen sind unversiegelt und wurden mit Rasen eingesät. Der Block unterscheidet sich damit erheblich von dem nördlich angrenzenden ehemaligen Industrieareal, das vollständig versiegelt ist.

Zur Stralauer Allee hin wird durch die vorhandene Pappelreihe eine deutliche Raumkante gebildet.

2.2.3 Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen, die im Eigentum des Landes Berlin stehen, befinden sich sämtliche Grundstücke im Plangebiet in Privateigentum.

2.2.4 Baulasten, Grunddienstbarkeiten

Entlang der Stralauer Allee verlaufen auf den Baugrundstücken Leitungen der Deutschen Telekom, für die Leitungsrechte gesichert sind.

2.2.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine dem Denkmalschutz unterliegenden Anlagen. An das Plangebiet grenzen jedoch zahlreiche Denkmalbereiche (Ensembles und Gesamtanlagen) sowie Einzeldenkmale an:

- Auf dem Grundstück Ehrenbergstraße 24 / Naglerstraße 3 befindet sich das Ensemble der ehemaligen Gemeindedoppelschule mit Lehrerwohnhaus, Turnhalle und Schulgebäude. Das Lehrerwohnhaus an der Ehrenbergstraße ist als Einzeldenkmal geschützt.
- Das Ensemble der Industrieanlage Auergesellschaft, später OSRAM und NARVA, erstreckt sich nordwestlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 2-23. Als Einzeldenkmal geschützte Bestandteile dieses Ensembles in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet sind das NARVA-Gebäude I an der Rotherstraße 6-7, das NARVA-Gebäude III an der Ehrenbergstraße 17-18 / Rotherstraße 8-15 und das NARVA-Gebäude IV an der Ehrenbergstraße 19-23.
- Der Osthafen südlich der Stralauer Allee ist als Gesamtanlage geschützt.
- Der nordöstlich des Plangebietes befindliche Block zwischen Lehmbruckstraße, Rudolfstraße, Daneckerstraße und Rotherstraße ist als Ensemble Rudolfplatz in die Denkmalliste eingetragen.

2.2.6 Ökologische Verhältnisse

Der Bebauungsplan 2-23 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen. Im Folgenden wird daher der Zustand von Umwelt und Natur im Plangebiet dargestellt.

Naturraum, Geologie, Boden

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des Berliner Urstromtals, einer aus pleistozänen Sanden gebildeten Gletscherschmelzwasserrinne zwischen den Geschiebemergelhochflächen des Teltows und des Barnims.

Die Geländehöhe liegt zwischen 42,0 m ü. NN (nordwestlich Warschauer Brücke), 36,6 m ü. NN (Rudolfplatz) und 34,7 m ü. NN (südlich der Spree).

Nach der Geologischen Karte (1:50.000) haben sich aus den Torf-/Sandböden sandige, tonige und humose Böden des Holozäns gebildet. Der Anteil bindiger Bildungen im Planungsgebiet liegt unter 20 % (Umweltatlas 1993).

Die ursprünglichen Böden sind im Planungsgebiet aufgrund der vorherrschenden Nutzungsstruktur kaum noch vorhanden. Die Böden sind anthropogen überformt und stark verdichtet.

Grundwasser- und Oberflächengewässer

Der erste Grundwasserleiter ist bei natürlichem Bodenaufbau nur von Sanden bedeckt, die auch gegenüber Schadstoffen nur eine geringere Filterwirkung haben. Das Grundwasser ist ungeschützt. Der Flurabstand liegt bei ca. 2,5 - 3,5 m. Die Verschmutzungsempfindlichkeit ist hoch (vgl. Umweltatlas 1993).

Das im Gebiet anfallende Regenwasser wird über Mischwasserkanalisation in die Spree eingeleitet. Ein Hauptpumpwerk der Mischwasserkanalisation befindet sich außerhalb des Planungsgebietes, im Bereich der Rudolf-/Danneckerstraße (Umweltatlas 1992). Regenwasserüberlaufstellen der Mischwasserkanalisation mit Einleitungsstellen in die Spree befinden sich im Bereich des Osthafens in Verlängerung der Bödikerstraße, der Danneckerstraße und des Warschauer Platzes.

Für das Einzugsgebiet des Mischwasserpumpwerkes Berlin XII (Rudolfstraße) ist seitens der Berliner Wasserbetriebe ein Sanierungskonzept erstellt worden, mit dem Ziel den Schadstoffeintrag aus den Regenüberläufen in die Gewässer zu reduzieren. Um dieses Ziel nicht zu gefährden, sollte das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser nach Möglichkeit dort verbleiben. Hinsichtlich der abzunehmenden Regenabflussmenge von Dachflächen und gering verschmutzten Hofflächen in die Kanalisation ist mit Einleitbeschränkungen seitens der Berliner Wasserbetriebe zu rechnen.

Die Spree stellt das übergeordnete prägende Oberflächengewässer im Raum dar. Der Charakter der Spree im Bereich des Planungsgebietes ist von der traditionell vorherrschenden industriell gewerblichen Nutzung städtisch geprägt. Von einer nachhaltigen Beeinträchtigung der Gewässerqualität durch Einleitung aus Industrie und Gewerbe ist auszugehen.

Klima / Lufthygiene / Lärm

Das Planungsgebiet und seine Umgebung liegen nach dem Umweltatlas 1993 im klimatischen und lufthygienischen Belastungsbereich, der durch einen hohen Versiegelungsgrad, hohe bauliche Dichte sowie einen geringen Vegetationsanteil gekennzeichnet ist. Diese Situation führt zu hohen Mitteltemperaturen am Tage, zu sehr hoher Schwülegefährdung und zur geringen Abkühlung der Temperaturen in den Abend- und Nachtstunden. Durch schlechte Wind- und Luftaustauschverhältnisse muss z.T. von hohen Immissionsbelastungen ausgegangen werden.

Das gesamte Gebiet zeigt eine höchste Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen, die eine weitere bioklimatische Verschlechterung zur Folge haben. Um eine Verbesserung der klimatischen Situation zu erreichen, ist die Erhöhung des Vegetationsanteils, der Erhalt aller vorhandenen und die Schaffung neuer Grün- und Freiflächen – auch kleiner Freiflächen – besonders wichtig (Umweltatlas 1993).

Die Luftgüte wird hauptsächlich durch die starke Verkehrsbelastung auf der Warschauer Straße und der Stralauer Allee nachhaltig negativ beeinflusst. Daher ist auch die bioklimatische Wirksamkeit der Spree als Luftaustauschbahn als wesentlich gemindert einzuschätzen.

Das Planungsgebiet wird durch den Verkehrslärm der Stralauer Allee wesentlich beeinflusst. Die Stralauer Allee zählt zu den verkehrsreichsten Straßen im Bezirk, deren Geräuschpegel in den letzten Jahren noch weiter zugenommen hat. Gegenwärtig ergibt sich für diese Straße ein Beurteilungspegel von 65,5 - 68,0 dB(A) nachts und von 75,0 - 78,0 dB(A) tags.

Biotop- und Artenschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind folgende Biotoptypen vorzufinden:

- doppelreihige Baumreihe (lückig, nichtheimische Gehölze),
- Solitärbäume (nichtheimische und heimische Arten),
- städtische Ruderalflur.

Der überwiegende Teil der im Block 2 befindlichen Bäume steht als doppelte Pappelreihe entlang der Stralauer Allee. Das Alter dieser Bäume beträgt etwa 40 Jahre, ihr ökologischer Wert wird als nicht hoch eingeschätzt. Der Wert des Baumbestandes für den Arten- und Biotopschutz liegt in seiner Bedeutung als Trittsteinbiotop im Biotopverbund des Stadtraumes.

Als wertvolle Solitärbäume kommen im Baublock 2 eine Kastanie (*Aesculus hippocastanum*) mit einem sehr stattlichen Stammumfang von 1,77 m, eine Kirsche, eine Birke (*Betula pendula*) sowie eine Esche (*Fraxinus excelsior*) vor. Diese Bäume haben ein hohes Alter (ca. 60 Jahre) und insgesamt eine gute Vitalität. Ihre Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz liegt in ihrem Alter begründet, da dieses insgesamt für die Artenvielfalt der Tiere ausschlaggebend ist, die im Bereich der Bäume ihren Lebensraum finden. Solitärbäume dieses Ausmaßes bieten zahlreichen Tieren, v.a. Vögeln, Käfern und Insekten einen Lebensraum. Sie dienen als Ansitz- und Singwarte sowie als Nistplatz- und Nahrungsbiotop. Ebenfalls übernehmen gerade die sehr alten Bäume für Höhlenbrüter und Holzbewohner eine wichtige Funktion. Diese Solitärbäume sind auch als Trittsteinbiotop im Biotopverbund des Stadtraumes von hoher funktionaler Bedeutung und sollten daher unbedingt erhalten werden.

Ruderales Flächen kommen im Geltungsbereich großflächig vor. Die Ruderalfläche im Block 2 war bis 1992 bebaut. Nach Abriss hatten sich v.a. niedrige trockene Grasfluren aus sog. „Allerweltsarten“ entwickelt. Inzwischen wurde ein Teil der Fläche als Parkplatz umgenutzt. Die restliche Fläche wurde mit Rasen eingesät. Diese Fläche hat gegenwärtig v.a. für den Naturhaushalt und das Klima (s.o.) eine hervorgehobene Stellung.

Landschaftsbild und Erholung

Die südlich des Planungsgebietes verlaufende Spree stellt ein übergeordnetes, markantes sowie landschaftsbildprägendes lineares Element dar. Allerdings ist die Erlebbarkeit der Spree auf der Höhe des Planungsgebietes (bzw. entlang der gesamten Stralauer Allee) stark eingeschränkt.

Im Planungsgebiet selbst stellt die Pappelreihe an der Stralauer Allee eine markante, lineare Grünstruktur dar. Sie grenzt das ursprüngliche Industriegelände von den angrenzenden Nutzungen ab.

Die an den Geltungsbereich angrenzenden Bereiche haben durch die dort vorkommenden denkmalgeschützten Gebäude einen eigenen visuellen Reiz, der in dem z.T. noch vorhandenen industriellen Charakter der Jahrhundertwende begründet liegt.

Keine der Freiflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dient öffentlichen Erholungszwecken. In den angrenzenden Wohngebieten liegt ein hohes Freiflächendefizit vor.

2.2.7 Bodenbelastung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Teilfläche der im Bodenbelastungskataster unter der Nummer 8475 eingetragenen Fläche, die als teilsaniert gilt. Im Planungsgebiet wurden durch Kriegseinwirkung Gebäude zerstört. Die darauf zurückzuführenden Bodenverunreinigungen können Auswirkungen besonders auf den geplanten Innenhofbereich mit seiner sensiblen Nutzung haben. Im Gebiet der geplanten Blockrandbebauung entlang der Stralauer Allee wurde eine Vielzahl von gewerblichen Nutzungen ermittelt. Gemeinsam mit den Kriegseinwirkungen können dadurch Bodenbelastungen entstanden sein, die zu höheren Kosten bei der Entsorgung des Bauaushubs führen können. Untersuchungsergebnisse dazu liegen im bezirklichen Umweltamt nicht vor. Ggf. ist eine Entsorgung des Bodens nach Abfallrecht erforderlich.

Im Jahr 2007 wurde durch den Grundstückseigentümer ein Gutachten zur Altlastenrisikoabschätzung in Auftrag gegeben. Es wurde eine durchgängig schwache Schadstoffbelastung in der Auffüllungsschicht mit PAK und Schwermetallen (Quecksilber, Kupfer, Blei, Chrom) festgestellt. Eine konkrete Gefahr für die menschliche Gesundheit oder das Grundwasser ist nicht gegeben, so dass kein Handlungsbedarf besteht. Eine künftige sensible Nutzung der Grundstücke ist erst nach einem oberflächennahen Bodenaustausch oder einer Überschüttung dieser Bodenschicht möglich.

Die Beseitigung des Gefährdungspotentials wird im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen erfolgen. Der Altlastenverdacht steht der beabsichtigten Nutzung nicht entgegen.

Ermittlungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung haben keine konkreten Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln auf dem Gelände gezeigt. Die Einleitung einer Suchmaßnahme wird daher nicht veranlasst. Da aber trotzdem das Vorhandensein von Kampfmitteln nie ganz ausgeschlossen werden kann, wird darauf hingewiesen, dass beim eventuellen Auffinden von munitionsverdächtigen Gegenständen während der Durchführung von Bauarbeiten sofort diese Arbeiten zu unterbrechen sind und der für die Beseitigung von Kampfmitteln zuständige Polizeipräsident in Berlin unter der Rufnummer 110 zu verständigen ist.

2.2.8 Verkehrliche Erschließung

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Geltungsbereich liegt nahe dem U-Bahnhof Warschauer Straße am Endbahnhof der Linie U 1. Über die Warschauer Brücke ist der S-Bahnhof Warschauer Straße mit zurzeit vier S-Bahn-Linien (S 3, S 5, S 7, S 75) in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Es ist langfristig vorgesehen, die U-Bahn-Linie zu verlängern und U- und S-Bahnhof direkt zu verbinden, damit die Umsteigewege zwischen den verschiedenen ÖPNV-Systemen verkürzt werden. Die Trasse der S-Bahn liegt parallel zur Fernbahntrasse und bindet damit an die Fernbahnhöfe der DB an.

Der S- und U-Bahnhof Warschauer Straße ist zudem Endhaltestelle der Straßenbahnlinien M10 und M13. Darüber hinaus tangiert eine Buslinie den Geltungsbereich mit Haltestellen in der Ehrenbergstraße/Stralauer Allee und Lehmbruckstraße /Rotherstraße.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Zur Zeit riegeeln die S-Bahn-Trasse im Norden und der U-Bahnhof im Westen die Anbindung der Oberbaum City im motorisierten Individualverkehr ab. Die Hauptrichtung der Verkehrsflüsse geht daher zur Stralauer Allee (B 96a).

Über die Stralauer Allee ist das Plangebiet an das übergeordnete Straßennetz Berlins angebunden. Während die Lehmbruckstraße als Sackgasse gestaltet ist und ein Durchfahren zur bzw. von der Stralauer Allee nicht möglich ist, ermöglicht die lichtsignalgeregelterte Kreuzung Ehrenbergstraße/Stralauer Allee Abbiegebeziehungen in allen Richtungen.

2.2.9 Stadttechnische Erschließung

Der Geltungsbereich ist als Bestandsfläche bereits vollständig stadttechnisch erschlossen.

2.3 Planerische Ausgangssituation

2.3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 17. Februar 2011 (ABl. S. 438), stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2-23 überwiegend als Wohnbaufläche W1 mit einer GFZ über 1,5 dar. Ein östlich an die Ehrenbergstraße angrenzender Streifen ist als gemischte Baufläche M1 dargestellt.

Die Stralauer Allee ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt. Eine übergeordnete Grünverbindung ist entlang der Spree uferseitig vorgesehen. Der Geltungsbereich liegt im Vorranggebiet Luftreinhaltung.

2.3.2 Stadtentwicklungsplanung

StEP Zentren

Der vom Senat von Berlin am 22. März 2005 beschlossene Stadtentwicklungsplan „Zentren 2020“ stellt als nächstgelegenes Zentrum das Ortsteilzentrum Ostbahnhof in ca. 1,3 km Entfernung dar. Das Hauptzentrum Frankfurter Allee/Ringcenter ist ca. 2,0 km Luftlinie vom Plangebiet entfernt.

Der Stadtentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel wird derzeit überarbeitet. Die Fortschreibung (StEP Zentren 3) wird voraussichtlich in Kürze beschlossen werden.

StEP Verkehr

Der vom Senat von Berlin am 8. Juli 2003 beschlossene Stadtentwicklungsplan „Verkehr“ stellt die Stralauer Allee in der Bestandsbeschreibung für das Jahr 2002 und in der Planung für das Jahr 2015 als übergeordnete Straße der Stufe I (großräumige Straßenverbindung) dar.

Die Fortschreibung des Stadtentwicklungsplans Verkehr (StEP Verkehr 2025) wurde vom Senat von Berlin am 29. März 2011 beschlossen. Nach seiner Veröffentlichung werden die für das Plangebiet relevanten Aussagen an dieser Stelle ergänzt.

2.3.3 Bezirksentwicklungsplanung

Die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain- Kreuzberg hat in der Fassung vom 10.07.2007 die räumliche Bereichsentwicklungsplanung Friedrichshain-Kreuzberg 2005 (BEP 2005) beschlossen (Drucksache DS - 0064 -1 / III).

Die Bezirksentwicklungsplanung nennt folgende allgemeine Entwicklungsziele, die auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 2-23 von Bedeutung sind:

- Rückgewinnung des Straßenraumes als Aufenthalts- und Spielbereich und Einbindung in ein System von Grünverbindungen,
- Verbesserung der Erreichbarkeit und Nutzbarkeit von Grünflächen durch verkehrsberuhigende Maßnahmen,
- Begrünung und Umgestaltung der privaten Freiflächen.

Im aktuellen Nutzungskonzept der Bezirksentwicklungsplanung ist für den Block zwischen Ehrenbergstraße, Stralauer Allee, Lehmbruckstraße und Rotherstraße Kerngebietsnutzung dargestellt.

2.3.4 Festgesetzte Bebauungspläne

Der nördliche Teil des Plangebietes umfasst Teilflächen des am 11.06.2002 festgesetzten Bebauungsplanes V-26, der südliche Teil des Plangebietes Teilflächen des am 09.05.2006 festgesetzten Bebauungsplanes V-27a.

Der Bebauungsplan V-26 trifft für den nördlichen Teil des Blocks 2 bislang im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Grundstücksfläche ca. 7.107 m², davon überbaubar 5.625 m²,
- Art der baulichen Nutzung: Kerngebiet,
- Geschossfläche: 19.000 m²,
- Garagengebäude für 775 Stellplätze,
- Bebauungstiefe 35 m für das Garagengebäude, ansonsten 15 m straßenbegleitend, 10 m zur Geltungsbereichsgrenze zum Bebauungsplan V-27a,
- Wohnen ist oberhalb des 4. Vollgeschosses allgemein zulässig, außerdem entlang der Lehmbruckstraße unterhalb des 5. Vollgeschosses ausnahmsweise.
- Einschränkung des Einzelhandels auf das 1. Vollgeschoss entlang der Rotherstraße,
- Fläche zum Anpflanzen für 9 Laubbäume mit Bodenanschluss von ca. 1.482 m²,

Der Bebauungsplan V-27a trifft für den südlichen Teil des Blocks 2 bislang im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Grundstücksfläche ca. 6.975 m², davon überbaubar 3.258 m²,
- Art der baulichen Nutzung: Kerngebiet,
- Geschossfläche: 19.000 m²,
- Bebauungstiefe 15 m entlang der Ehrenberg- und Lehmbruckstraße, 18 m entlang der Stralauer Allee, 6 m zur Geltungsbereichsgrenze zum Bebauungsplan V-26,
- Wohnen ist ausnahmsweise und oberhalb des 4. Vollgeschosses allgemein zulässig.
- Einschränkung des Einzelhandels auf das 1. Vollgeschoss,
- Fläche zum Anpflanzen für 19 Laubbäume mit Bodenanschluss von ca. 3.717 m², von der Ehrenbergstraße auf einer Länge von 39 m einsehbar.

2.3.5 Landschaftsplan- Entwurf V-L-5 „Stralauer Kiez“

Das Bezirksamt Friedrichshain von Berlin hat in seiner Sitzung am 05.10.1999 beschlossen, den Landschaftsplan V-L-5 „Stralauer Kiez“ aufzustellen. Der beabsichtigte Geltungsbereich umfasst das Gelände zwischen Rudolfstraße, Modersohnstraße, Corinthstraße, Persiusstraße, Bödikerstraße, Laskerstraße, Markgrafendamm, westlich entlang der Kleingartenanlage und den Bahnanlagen, Alt-Stralau, Stralauer Allee und Ehrenbergstraße sowie die Grundstücke Persiusstraße 7/Bödikerstraße 26, Bödikerstraße o. Nr. Flurstück 129, Laskerstraße 1A, 1 und 5 sowie Markgrafendamm 25 im Bezirk Friedrichshain- Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain.

Das Ziel des Landschaftsplanes ist die Verwirklichung eines ökologischen Mindeststandards auf jedem Grundstück mit Hilfe der Festsetzung von Biotopflächenfaktoren.

2.3.6 Landschaftsprogramm

Das Landschafts- und Artenschutzprogramm Berlin vom 29. Juli 1994 (ABl. S. 2331), zuletzt geändert am 28. Juni 2006 (ABl. S. 2350), setzt sich aus vier aufeinander abgestimmten Teilplänen zusammen, die mit Beschluss vom 19. Februar 2002 um die gesamtstädtische Ausgleichskonzeption sowie um die Darstellung der Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) ergänzt wurden.

Gemäß dem Programmplan **Naturhaushalt / Umweltschutz** liegt das Planungsgebiet innerhalb des Vorranggebietes Luftreinhaltung. Aus dieser Darstellung resultieren folgende Anforderungen an das Naturgut "Luft":

- Emissionsminderung
- Erhaltung von Freiflächen
- Immissionsschutz empfindlicher Nutzungen

Für die geplanten Nutzungen werden die Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung), kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtungen, Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes, dezentrale Regenwasserversickerung und die Förderung emissionsarmer Heizsysteme als vordringliche Maßnahmen gefordert.

Im Programmplan **Arten- und Biotopschutz** zählt die Planungsfläche zum städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen. Die Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung und die Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes gehören zu den vorrangigen Maßnahmen zur Entwicklung des Gebietes.

Im Programmplan **Landschaftsbild** werden für den städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen folgende Maßnahmen gefordert: der Erhalt und die Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung, die Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturf lächen (Dach- und Wandbegrünung u.a.), die Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen und der Erhalt und die Entwicklung prägender Landschaftselemente (begrünte Straßenräume).

Der Programmplan **Erholung und Freiraumnutzung** untergliedert Wohnquartiere nach Dringlichkeitsstufen zur Verbesserung der Freiraumversorgung. Er ordnet den Geltungsbereich auf einer vierstufigen Skala der höchsten Dringlichkeitsstufe zu. Folgende Sofortmaßnahmen werden gefordert:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume,
- Erschließung vorhandener Freiflächen
- Blockkonzepte, Hofbegrünung, Dach- und Fassadenbegrünung
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum.

2.3.7 Rahmenplanung „Quartier Rudolfplatz“

Die städtebauliche und landschaftsplanerische Rahmenplanung „Quartier Rudolfplatz“ wurde 1995 fertiggestellt und mit dem Auftraggeber, der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz sowie dem Bezirk abgestimmt.

Das Konzept sieht vor, den Arbeitsstättenschwerpunkt im Bereich des ehemaligen NARVA-Geländes zu erhalten und zu entwickeln und den öffentlichen Raum attraktiver zu gestalten. Neue Gebäude sollen auf der Grundlage historischer Baustrukturen errichtet werden. Aus gestalterischen Aspekten nimmt das Konzept weitgehend die vorhandene Blockstruktur auf, bricht diese jedoch entlang der Ehrenbergstraße und parallel zur Stralauer Allee auf.

Die Nutzungsverteilung zeigt beiderseits der Rotherstraße die Entwicklung von Einzelhandel – als Teil eines Bandes von Infrastruktureinrichtungen (soziale Infrastruktur, Versorgungseinrichtungen, Grünflächen u.a.) bis zur Corinthstraße – vor, um den Bedarf der dortigen Bewohner wie auch der zusätzlichen Beschäftigten zu decken. Beidseitig der Stralauer Allee ist ebenfalls eine verdichtete Nutzung vorgesehen.

Der Bereich westlich der Ehrenbergstraße soll im Wesentlichen als Kerngebiet genutzt werden, östlich der Ehrenbergstraße (östlich des ursprünglichen Kernbereiches der NARVA) schließt das Wohnen an.

II PLANINHALT

1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Nach der Aufgabe der Produktion im ehemaligen NARVA-Werk Anfang der 1990er Jahre ließ die vom Eigentümer mit der Entwicklung des Geländes beauftragte Roland Ernst Städtebau- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH für den Gesamtbereich der Oberbaum City städtebauliche Konzepte, Gutachten und Planungen aufstellen.

Die Gesamtkonzeption des Büros Schweger + Partner umfasste das Gelände zwischen Stralauer Allee im Süden und S-Bahn-Gelände im Norden sowie zwischen U-Bahnhof Warschauer Straße im Westen und Lehmbruckstraße im Osten. Flächen, auf die keine Einflussmöglichkeit bestand, wie die BVG-Halle, die Ingenieurschule für Bekleidungsindustrie und die drei bestehenden Wohnhäuser an der Lehmbruckstraße, wurden nicht in die Konzeption mit einbezogen.

Im Frühjahr 1997 fand für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 2-23 ein diskursives Verfahren unter Beteiligung des Landes Berlin zur Überarbeitung der städtebaulichen und architektonischen Konzeption statt. Das Konzept von Thomas van den Valentyn wurde für den Bereich zwischen Ehrenberg- und Lehmbruckstraße ausgewählt. Insbesondere wurde dieser Baublock von einem Wohngebiet in ein Kerngebiet mit Parkhaus und Blockrandbebauung umgeplant. Auf der Grundlage dieses Konzeptes setzte der Bezirk in den Jahren 2002 bzw. 2006 die Bebauungspläne V-26 und V-27a fest.

Das geplante Parkhaus an der Ehrenbergstraße sollte eine Kapazität von 950 Stellplätzen haben. Diese sollten den geplanten Nutzungen im Block 2 selbst, wie auch den gewerblichen Nutzungen in der übrigen Oberbaum City dienen. Die zwischenzeitlich weit vorangeschrittene Entwicklung in der Oberbaum City hat jedoch gezeigt, dass ein Bedarf nach einem Parkhaus in dieser Größenordnung nicht gegeben ist. Die HVB Immobilien als Eigentümerin des Geländes plant deswegen nunmehr, stattdessen am Warschauer Platz eine Tiefgarage mit ca. 200 Stellplätzen zu errichten. Der Block 2 steht dadurch wieder für das ursprüngliche Planungsziel einer Wohnbebauung zur Verfügung.

2 Intention des Planes / Städtebauliches Konzept

Das wesentliche Ziel des Planes ist die Wiederherstellung der für den Bereich typischen Quartiersbebauung unter Berücksichtigung der vorhandenen Straßenfluchten und Kubaturen in geschlossener Bauweise.

Die Nutzungsstruktur der östlich angrenzenden Blöcke soll aufgegriffen und ein Wohngebiet entwickelt werden. Bereits die in den Bebauungsplänen V-26 und V-27a festgesetzten Kerngebiete sahen im Block 2 einen hohen Wohnanteil vor, um zu einer Belebung der ansonsten gewerblich geprägten Oberbaum City auch nach den Geschäftszeiten beizutragen.

Im südlichen Teil des Blockes wird ein Mischgebiet festgesetzt. Dies trägt der Tatsache Rechnung, dass aufgrund der erheblichen Lärmbelastung an der Stralauer Allee dort verstärkt gewerbliche Nutzungen eingeordnet werden sollen.

Insgesamt ermöglicht die Planung – in Abhängigkeit von den Wohnungsgrößen und dem Anteil gewerblicher Nutzungen, der realisiert wird – den Bau von ungefähr 200 bis 300 Wohnungen.

3 Wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan setzt den nördlichen Teil des Blockes zwischen Ehrenbergstraße, Rotherstraße, Lehmbruckstraße und Stralauer Allee als allgemeines Wohngebiet und den südlichen Teil des Blockes als Mischgebiet fest.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Baukörperfestsetzung in Verbindung mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und den maximalen Gebäudeoberkanten festgesetzt.

Schließlich berücksichtigt der Bebauungsplan Umweltbelange, indem er Regelungen zur Luftreinhaltung trifft, Pflanzbindungen festsetzt, die Begrünung von Dachflächen vorschreibt und zum Erhalt der Pappeln die Baukante an der Stralauer Allee zurücksetzt.

4 Begründung einzelner Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) für den nördlichen Teil des Blockes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohnungsbaustandortes entsprechend dem oben erläuterten städtebaulichen Konzept geschaffen werden.

Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt: Aus der Wohnbaufläche W1 ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes als Regelfall möglich, aus der gemischten Baufläche M1 ist die Entwicklung bei einer Größe des allgemeinen Wohngebietes von weniger als 3 ha ebenfalls möglich (Entwicklungsgrundsatz 1 der Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin [AV-FNP]).

Nutzungskonflikte im Bereich der direkt aneinander grenzenden Baugebiete WA dieses Bebauungsplans und MK im Bereich der angrenzenden Oberbaum City sind nicht zu erwarten, da die Bestandsbebauung im Kerngebiet als nicht störende Büronutzung entwickelt ist.

Mischgebiet

Die Grundstücksflächen im südlichen Teil des Blockes sollen entsprechend dem städtebaulichen Konzept als Mischgebiet festgesetzt werden. Diese Festsetzung kann ebenfalls aus den im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen entwickelt werden: aus der an der Ehrenbergstraße dargestellten gemischten Baufläche M1 als Regelfall sowie aus der Wohnbaufläche W1 gemäß Entwicklungsgrundsatz 1 der AV-FNP aufgrund der Größe des Mischgebietes von weniger als 3 ha.

Das Mischgebiet umfasst die an der Stralauer Allee befindlichen Grundstücksteile, die hohen Lärmbelastungen aus dem Straßenverkehr ausgesetzt sind. Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden an der Stralauer Allee um bis zu 23 dB(A) überschritten. Aufgrund dieser Überschreitungen der Orientierungswerte sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Schwerpunktmäßig sollten die weniger lärmempfindlichen Nutzungen des Mischgebietes an der Stralauer Allee konzentriert werden. Es ist jedoch auch eine Wohnnutzung an dieser Stelle vertretbar, da durch die als technische Baubestimmung in Berlin eingeführte DIN 4109 bei der Bauausführung eine ausreichende Lärmvorsorge sichergestellt ist. Zudem ist durch die Baukörperfestsetzung gewährleistet, dass ruhige Höfe im Blockinnenbereich entstehen, so dass gute Voraussetzungen für die Bildung von Lärmschutzgrundrissen gegeben sind.

Darüber hinaus umfasst das Mischgebiet auch die Grundstücke Lehmbruckstraße 22/26. Der festgesetzte Bebauungsplan V-27a, der hier ein Kerngebiet ausweist, ermöglicht eine Nutzung der auf diesen Grundstücken vorhandenen Wohngebäude, z.B. durch Büros oder andere nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen. Gleichzeitig lässt er auch die Beibehaltung der Wohnnutzung zu. Um beide Optionen auch künftig weiter aufrecht zu erhalten, werden die Grundstücke in das Mischgebiet einbezogen.

Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben

Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 werden sowohl im Mischgebiet als auch im allgemeinen Wohngebiet die ansonsten allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Sowohl Tankstellen als auch Gartenbaubetriebe würden aufgrund ihres Flächenbedarfs und ihrer baulichen Eigenart der angestrebten städtebaulichen Struktur und Gestaltung des Gebietes widersprechen. Zudem wäre die bei Tankstellen übliche Gestaltung mit dauerhafter Beleuchtung und großflächigen Werbeanlagen an diesem Standort in Nachbarschaft zu zahlreichen denkmalgeschützten Ensembles und Gebäuden nicht verträglich.

Entlang der Stralauer Allee ist aus Lärmschutzgründen eine geschlossene Gebäudekante erforderlich, was bei Gartenbaubetrieben und Tankstellen in der Regel nicht gewährleistet ist. Auch an den übrigen Straßenabschnitten ist aus städtebaulichen Gründen eine geschlossene Blockrandbebauung Planungsziel.

Schließlich würden Tankstellen zusätzlichen Verkehr in das Quartier ziehen und die Wohnruhe stören.

Die Gebietstypik des allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes bleibt gewahrt, da alle anderen allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht eingeschränkt werden.

In der Umgebung sind Tankstellen zum Beispiel an der Holzmarktstraße, an der Skalitzer Straße und in der Hauptstraße vorhanden, so dass eine ausreichende Versorgung gewährleistet ist.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Baugrenzen in Verbindung mit der maximalen Gebäudehöhe definiert (Baukörperfestsetzung).

Die durch Baugrenzen umschlossene Fläche ist die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 1 bzw. 2 BauNVO. Für das 5.466 m² große Mischgebiet ergibt sich rechnerisch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60; für das allgemeine Wohngebiet mit einer Größe von 8.614 m² beträgt die rechnerische GRZ 0,55. Damit überschreitet die ermöglichte Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,4 für allgemeine Wohngebiete um 50 %. Im Mischgebiet wird die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,6 eingehalten.

Hinsichtlich der Geschossflächen ergeben sich bei Ausschöpfung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bebauung rechnerisch folgende Geschossflächenzahlen (GFZ), durch die die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO (1,2 für Mischgebiete und für allgemeine Wohngebiete) deutlich überschritten werden:

	sich rechnerisch ergebende GFZ	Überschreitung der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO in %
Allgemeines Wohngebiet	3,67	305 %
Mischgebiet („Durchschnitt“)	3,60	300 %
Mischgebiet ohne Lehmbruckstraße 22/26	3,50	292 %
Grundstück Lehmbruckstraße 22	4,48	373 %
Grundstück Lehmbruckstraße 24	3,72	310 %
Grundstück Lehmbruckstraße 26	3,75	313 %

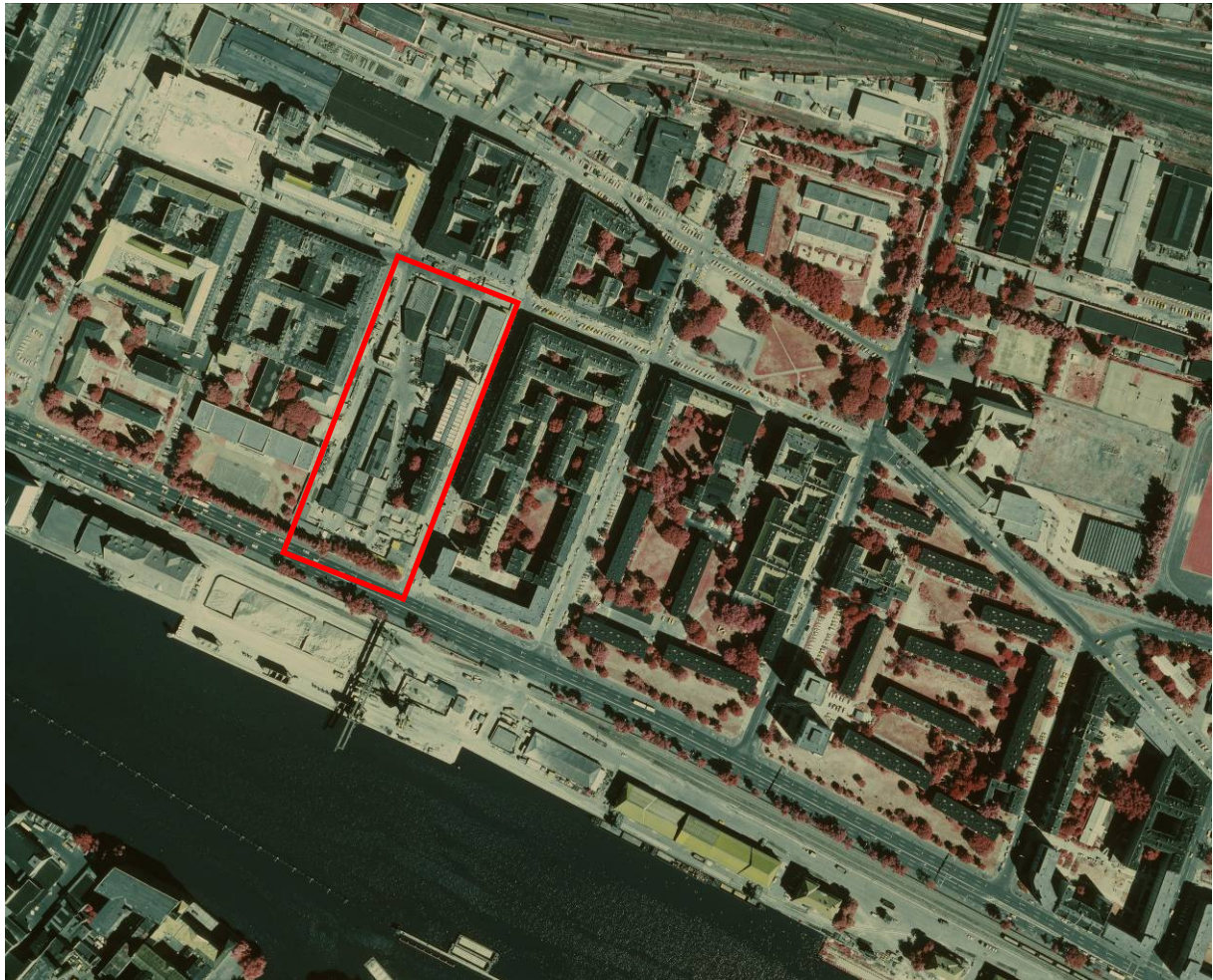
Die durch die Baukörperfestsetzung bestimmte zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen und unterirdischen baulichen Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden, maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Diese Obergrenzen werden für das Plangebiet insgesamt eingehalten.

Bei einer künftigen Grundstücksteilung kann jedoch die Situation entstehen, dass auf einzelnen Eckgrundstücken die Grundflächen der Hauptanlagen und der Tiefgaragen zusammen mehr als 80 % des Grundstücks einnehmen. Dies ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zulässig, wenn im Bebauungsplan von dem o.g. Regelfall abweichende Bestimmungen getroffen werden. Das ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes 2-23 der Fall, da die Lage der Baukörper und der Tiefgaragen unabhängig von künftigen Grundstückszuschnitten durch die Baukörperfestsetzung eindeutig bestimmt ist.

4.2.1 Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO

Eine Überschreitung der zulässigen Obergrenzen der Nutzungsmaße des § 17 Abs. 1 BauNVO ist nach § 17 Abs. 3 i.V.m. § 26a Abs. 1 BauNVO zulässig, wenn (1.) städtebauliche Gründe die Überschreitung erfordern, (2.) sie durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen wird, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und (3.) wenn sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans in einem Gebiet befindet, das am 1. Juli 1990 überwiegend bebaut war und im Ostteil der Stadt liegt, reicht gemäß § 17 Abs. 3 i.V.m. § 26a Abs. 1 BauNVO das Vorliegen „einfacher“ städtebaulicher Gründe aus. „Besondere“ städtebauliche Gründe im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO müssen nicht vorliegen. Das folgende Luftbild zeigt den Zustand des Plangebietes und seiner Umgebung im Jahr 1990:



Die Überschreitung der Höchstwerte nach § 17 BauNVO ist aus folgenden städtebaulichen Gründen erforderlich:

- Das Maß der Nutzung ist erforderlich, um die städtebaulich erwünschte Blockrandbebauung realisieren zu können. Eine geschlossene Bebauung entlang der Straßen ist in allen angrenzenden Blöcken der Oberbaum City vorhanden, so dass sich das Plangebiet in seiner heutigen Gestalt als Brachfläche mit einem Parkplatz, einer Pappelreihe und drei Gründerzeithäusern deutlich von den umgebenden Baublöcken unterscheidet. Der Geltungsbereich ist historisch gesehen Bestandteil des Narva-Geländes gewesen, das in seinen übrigen Bereichen durch die Blockrandbebauung geprägt ist. Durch die Schließung des Blockrandes wird an dieser Stelle eine homogene Stadtstruktur erstmalig hergestellt. Diese hat es zwar in der Vergangenheit aufgrund der einstigen Nutzung durch Lagergebäude von Narva nicht gegeben, die ursprüngliche Intention für die Bebauung sah jedoch auch für diesen Block eine geschlossene Randbebauung vor, wie die Bestandsgebäude Lehmbruckstraße 22/26 zeigen. Diese soll nunmehr zur Anpassung an die historische Entwicklung des Gebietes komplettiert werden; in diesem Sinne kann die vorgesehene Bebauung als Stadt-reparatur bezeichnet werden. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Nutzungsmaße, die auf den dem Geltungsbereich des Bebauungsplans gegenüberliegenden Grundstücken erreicht werden:

Grundstück	Grundfläche in m²	Bebaute Fläche in m²	Geschosse	GRZ	GFZ
Rotherstr. 6,7/ Ehrenbergstr. 11-14/ Rudolfstr. 9, 10	3910,0	2997,0	6	0,8	4,6
Rotherstr. 5/Lehmbruckstr. 8	599,0	460,0	5	0,8	3,8
Rotherstr. 4/ Lehmbruckstr.7	565	446	5	0,8	3,9
Rotherstr.27/ Lehmbruckstr. 9	694,0	583,0	5	0,8	4,2
Lehmbruckstr. 11	352,0	252,0	7	0,7	3,6
Lehmbruckstr. 13	757,0	526,0	5	0,7	3,5
Lehmbruckstr. 15	757,0	519,0	5	0,7	3,4
Lehmbruckstr. 19	757,0	527,0	5	0,7	3,5
Lehmbruckstr. 21	757,0	517,0	5	0,7	3,4
Lehmbruckstr. 23	757,0	524,0	5	0,7	3,5
Lehmbruckstr. 25	757,0	268,0	5	0,4	1,8
Lehmbruckstr. 27	757,0	283,0	5	0,4	1,9
		26,0	1		
Lehmbruckstr. 29/ Stralauer Allee 34 bis 36/ Danneckerstr. 26	3331,0	1308,0	6	0,4	2,4
Ehrenbergstr. 24-26/ Naglerstr. 1-3/ Stralauer Allee	9075,0	933,0	2	0,3	0,7
		132,0	1		
		1651,0	2		
		227,0	3		
Ehrenbergstr. 19, 20/ Ro- therstr. 20, 22/ Naglerstr. 4, 5	8051,0	5762,0	6	0,7	4,3
Rotherstr. 8-11/ Ehrenbergstr. 17	5332,0	3750,01	5	0,7	5,3
		3155,59	1		
		643,61	4		
		130,02	1		
		655,23	5		
		223,20	1		
Summe				10,3	53,8
geteilt durch 16				0,6	3,4
ohne atypische Grundstücke				8,8	47
geteilt durch 12				0,7	3,9

Die Bebauung auf den Grundstücken der umliegenden Blöcke stellt sich im Wesentlichen als geschlossene gründerzeitliche Blockbebauung mit entsprechend hohen Nutzungsmaßen dar. Die niedrigen Nutzungsmaße auf den Grundstücken Lehmbruckstr. 25 und Lehmbruckstr. 27 werden erreicht, da hier die Vorderhäuser fehlen. Die angrenzende Nachkriegsbebauungen auf den Grundstücken Ehrenbergstr. 24-26/ Naglerstr. 1-3/ Stralauer Allee (August-Sander-Schule; Berufsschule mit Sonderpädagogischer Aufgabe) und Lehmbruckstr. 29/ Stralauer Allee 34 bis 36/ Danneckerstr. 26 (Wohnungsbau) sind für den betrachteten Bereich als atypisch anzusehen. Wie aus der Tabelle hervorgeht, bleibt das zur Festsetzung vorgesehene Nutzungsmaß im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2-23 (GFZ 3,60 im MI bzw. 3,67 im WA) geringfügig hinter dem durchschnittlichen Nutzungsmaß der typischen Grundstücke in der Umgebung zurück.

Durch die im Bebauungsplan 2-23 vorgesehene Schließung des Blockrandes wird das Ortsbild aufgewertet, es entstehen eindeutig gefasste Straßenräume und ein klar strukturiertes Quartier. Die Blockrandbebauung ist schließlich auch aus Gründen der gesunden Wohnverhältnisse erforderlich, da nur so ein ungestörter Innenhofbereich entstehen kann, der insbesondere von dem Straßenverkehrslärm der Stralauer Allee abgeschirmt ist.

Die aus den vorgenannten Gründen erforderliche Blockrandbebauung kann in einer sinnvollen städtebaulichen Ausprägung nur mit dem festgesetzten Nutzungsmaß erreicht werden:

Die durch die Baukörperfestsetzung vorgegebene Gebäudetiefe von in der Regel 15 m ermöglicht keine außergewöhnlich tiefen Gebäude, sondern ist für die Errichtung üblicher Wohngebäude erforderlich. Auch die in der südlichen Blockhälfte ermöglichten Gebäudetiefen von teilweise 17 bzw. 18 m sind erforderlich, um ausreichend Flexibilität für die im Mischgebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen zu lassen, für die eine Gebäudetiefe von 15 m häufig nicht ausreichend ist. Ein Hineinbauen in das Blockinnere ermöglicht der Bebauungsplan nur an zwei Stellen: Zum einen ein Baufenster im südlichen Teil des Mischgebietes, das ebenfalls für die im Mischgebiet zulässigen Nutzungen erforderlich ist (vgl. Kap. 4.3), in dem allerdings lediglich ein Vollgeschoss zulässig ist, so dass es nicht zu einer Beeinträchtigung der Belichtung und Belüftung im Innenhof führt. Zum anderen ermöglicht der Bebauungsplan einen Gebäuderiegel, der den in Nord-Süd-Richtung langgestreckten Block in seiner Mitte unterteilt. Dieser schließt den Seitenflügel des Bestandgebäudes Lehmbruckstraße 22 ein und ist sinnvoll, damit überschaubare Hofgemeinschaften entstehen und beispielsweise eine Schallausbreitung im Blockinneren über den gesamten Block vermieden wird.

Eine weitere Reduzierung der bereits sehr restriktiv ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen würde weder zu einer Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse führen, noch könnten dadurch die ökologischen Qualitäten der sehr großen Blockinnenbereiche in relevantem Maße verbessert werden.

Bei dem vergleichsweise langgestreckten, schmalen Zuschnitt des Blockes kommt es mit der beschriebenen Baukörperkonfiguration zwangsläufig zu einer Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO. Ein durchgängiger Baukörper am Blockrand, der die GFZ-Obergrenze von 1,2 einhalten würde, dürfte im Durchschnitt lediglich 2,4 Vollgeschosse aufweisen. Es liegt auf der Hand, dass so niedrige Gebäude mit teilweise weniger als 3 Geschossen an diesem Standort städtebaulich nicht vertretbar wären.

Die festgesetzten Gebäudehöhen (Traufhöhe und Oberkante) vermitteln zwischen den unterschiedlichen Höhen in den angrenzenden Blöcken (vgl. hierzu ausführlich Kap. 4.2.2, „Gebäudehöhen“). Gegenüber dem geltenden Planungsrecht (Bebauungspläne V-26 und V-27a) wird die zulässige Oberkante entlang der Lehmbruckstraße bereits von 26 m auf 24 m über Gehweg verringert. Die Festsetzung noch niedrigerer Gebäudehöhen wäre an dieser Stelle städtebaulich unmotiviert und würde einen Bruch zu der angrenzenden Bebauung erzeugen.

Da Neubauten in der Regel niedrigere Geschosshöhen als Altbauten aufweisen, könnten die städtebaulich erwünschten Gebäudehöhen, die sich aus dem Umfeld ableiten, zu einer extremen Grundstücksausnutzung führen. Um dies zu verhindern, setzt der Bebauungsplan ergänzend zu der Festsetzung der Gebäudeoberkanten die Zahl der zulässigen Vollgeschosse fest. Die Festsetzungen führen dazu, dass die Neubauten bei Ausschöpfung der zulässigen Gebäudehöhen über vergleichsweise hohe Geschosse verfügen werden und das Nutzungsmaß auf das für eine sinnvolle Bebauung des Blockes erforderliche Mindestmaß reduziert wird.

- Die bauliche Inanspruchnahme dieses Standortes mit einer hohen Dichte leistet einer Innenentwicklung im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung Vorschub. Der für die gesamtstädtische Flächennutzung maßgebliche FNP räumt der Innenentwicklung auf unter- oder fehlgenutzten Flächen den Vorrang vor einer Stadterweiterung zu Lasten

des Landschaftsraums ein. Flächenbedarf soll vor einer Flächeninanspruchnahme in der Peripherie möglichst innerhalb der vorhandenen Stadt befriedigt werden, um mit dem Grund und Boden sparsam umzugehen. Durch die Wiedernutzung von brachliegenden Flächen in innerstädtischer Lage wird ein gesamtstädtisch relevanter sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB gefördert und die städtebauliche Ordnung wiederhergestellt. Die Nähe zum Stadtzentrum Ost, aber auch die Lage im Spreeraum und die Nähe zum Treptower Park definieren eine hohe Standortqualität, die das Plangebiet von anderen Standorten innerhalb des Berliner S-Bahn-Rings abhebt. Die festgesetzten Nutzungsmaße sind erforderlich, um dieser Standortgunst gerecht zu werden. Die bauliche Eigenart der Gebäude im „Rudolfkiez“ und der Oberbaum City sind eine Orientierung für die vorgesehene Bebauung.

- Die Überschreitung der Nutzungsmaße ist bereits im Flächennutzungsplan angelegt, der für den größten Teil des Plangebietes eine Wohnbaufläche W1 mit einer GFZ über 1,5 darstellt.
- Die bauliche Konzentration an diesem Standort ermöglicht im Zusammenhang mit der sehr guten ÖPNV-Anbindung eine gesamtstädtisch günstige Auslastung der Verkehrsinfrastruktur. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist im Plangebiet – anders als an vielen anderen Standorten der Berliner Innenstadt – problemlos möglich, insbesondere auch mittels der Tiefgaragen, die der Bebauungsplan festsetzt und die aufgrund der großen zusammenhängend bebaubaren Grundstücksfläche wirtschaftlich realisiert werden können.
- Schließlich sind die festgesetzten Nutzungsmaße erforderlich, um energiesparendes und ressourcenschonendes Bauen zu ermöglichen und damit den Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 Buchst. f BauGB gerecht zu werden. Für das geplante Wohnungsbauvorhaben auf einem Großteil des Plangebietes wurde durch den voraussichtlichen Investor eine Machbarkeitsstudie mit dem Ziel der CO₂-Neutralität in Auftrag gegeben. Diese hat aufgezeigt, dass durch eine Optimierung der Gebäudehülle der Energiebedarf so gering gehalten werden kann, dass er durch eine Photovoltaikanlage selbst erzeugt werden kann. In Verbindung mit der sinnvollen Nutzung von Erdwärme (Geothermieanlage) kombiniert mit Wärmerückgewinnung aus Wohn- und Nutzflächen lassen sich regenerative Energien sehr wirtschaftlich nutzen. Voraussetzung für dieses Konzept ist eine ausreichende Zahl von Abnehmern bzw. Verbrauchern vor Ort, vor allem zur Vermeidung von Überkapazitäten und Transferverlusten. Bei einer geringeren Nutzungsdichte als der durch den Bebauungsplan ermöglichten ist nach Einschätzung des Gutachters davon auszugehen, dass der technische Schwellenwert nicht mehr zu erreichen sein wird. Auch wenn die Verwirklichung des vorgesehenen Energiekonzeptes mangels Rechtsgrundlage im Bebauungsplan nicht vorgeschrieben werden kann, sind die festgesetzten Nutzungsmaße doch erforderlich, um es jedenfalls zu ermöglichen. Aufgrund der fortgeschrittenen Planungen des potentiellen Investors wird eine Realisierung seitens des Plangebers als sehr wahrscheinlich eingeschätzt.

Die Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO muss 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.

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Ausreichende Belichtungs-, Belüftungs- und Besonnungsverhältnisse werden durch die großzügigen Blockinnenbereiche in Verbindung mit dem engmaschigen Straßennetz sichergestellt. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen, die ohne die ausdrückliche Festsetzung des Bebauungsplans einzuhalten wären, werden ganz überwiegend eingehalten. Im

Blockinneren gehen die Abstände zwischen den Gebäuden sogar deutlich über die bauordnungsrechtlich notwendigen Mindestabstände hinaus, der Abstand zwischen den sich gegenüber liegenden Gebäuden beträgt hier überall mindestens 1,3 H. Dadurch ergeben sich für das Neubauvorhaben außergewöhnlich gute Belichtungsbedingungen und Sozialabstände zwischen den Wohnungen.

Die dem Vorhaben gegenüber liegenden Bestandsgebäude werden durch das Vorhaben zwar teilweise verschattet, zudem werden an den Blockecken die Abstandsflächen, die sich nach der Bauordnung ergeben würden, nicht überall eingehalten. In einer Verschattungsstudie wurde jedoch nachgewiesen, dass dennoch eine ausreichende Besonnung der Nachbargebäude sichergestellt ist und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind (vgl. Kap. 4.2.3 „Abstandsflächen“).

Im Einzelnen dienen folgende Festsetzungen des Bebauungsplans als ausgleichende Maßnahme zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse:

- Durch die Baukörperfestsetzung ist sichergestellt, dass zwei nicht nur für Berliner Innenstadt-Verhältnisse außergewöhnlich große Blockinnenbereiche von ca. 39 m x 79 m und 37 m x 48 m (bzw. unter Einbeziehung des nur eingeschossigen Baufeldes im Mischgebiet 37 m x 62 m) entstehen. Diese ermöglichen eine großzügige und abwechslungsreiche Gestaltung der Freiflächen. Dadurch stehen den künftigen Anwohnern wohnungsnah Erholungsflächen in ausreichendem Maße auf dem Grundstück zur Verfügung. Die gärtnerische Gestaltung der Freiflächen ist durch § 8 Abs. 1 der Bauordnung vorgeschrieben. Auch wenn die GRZ-Obergrenze von 0,4 im allgemeinen Wohngebiet überschritten wird, stellen die großen zusammenhängenden Freiflächen doch eine besondere Qualität dar. Auch die bauordnungsrechtlich notwendigen Kinderspielflächen können in die Innenhöfe integriert werden.
- Die Baukörperfestsetzung gewährleistet eine geschlossene Blockrandbebauung, durch die das Blockinnere von den Verkehrsgeräuschen der Stralauer Allee abgeschirmt wird. Bei einer aufgelockerteren Bebauung mit niedrigeren städtebaulichen Dichtewerten wäre dies nicht gewährleistet.
- Der Bebauungsplan schließt oberirdische Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzw. im Mischgebiet auch auf den überbaubaren Grundstücksflächen aus und setzt Flächen für Tiefgaragen fest. Die Anordnung der Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche kommt nicht nur der Erholungsnutzung in den Blockinnenbereichen zugute, sondern ist auch in Bezug auf die Immissionssituation günstig, da Lärm und Abgase durch ein- und ausparkende Kfz im Innenhof vermieden werden.
- Das Anpflanzen von Bäumen im Blockinneren gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 8 kommt nicht nur der Umwelt, sondern auch den Wohnverhältnissen zugute.

Des Weiteren tragen folgende ausgleichende Umstände zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei:

- Die Nähe des Plangebietes zur Spree bietet zusätzlich zu den Freiflächen im Blockinnenbereich weitere Möglichkeiten für die Erholung der Bewohner. Die Zugänglichkeit zum Wasser und die Möglichkeit, sich entlang des Ufers zu bewegen, ist im Bereich des dem Plangebiet gegenüber liegenden Osthafens durch Baulasten gesichert. Entlang des Spreeufers besteht eine Anbindung in Richtung Treptower Park, der als siedlungsnah Grünfläche der Erholung der künftigen Bewohner dient. Des Weiteren ist eine Fortsetzung des Uferweges entlang der Spree in Richtung Innenstadt Gegenstand der bezirklichen Planungen, so dass sich die Situation im Bezug auf die Erholungsmöglichkeiten für die Bevölkerung mittelfristig noch verbessern wird.

- Es sind keine negativen Auswirkungen bezüglich der Nutzungsmischung im Plangebiet und in der näheren Umgebung zu befürchten. Es befinden sich keine emittierenden Betriebe in der näheren Umgebung des Plangebietes, die negative Auswirkungen für das Plangebiet oder seine nähere Umgebung erwarten lassen. Ebenso wirken sich die im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässigen Nutzungen nicht negativ auf die nähere Umgebung aus.

Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

Insgesamt kommt es durch den Bebauungsplan zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt (vgl. hierzu ausführlich Kapitel III.2). Hierzu trägt folgender ausgleichender Umstand bei:

- Südlich des Plangebiets in ca. 100 m Entfernung befindet sich die Spree, die an dieser Stelle sehr breit ist (ca. 165 m). Darüber hinaus schließt auch nördlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 180 m mit den Gleisanlagen der Bahn eine ca. 135 m breite Schneise an. Diese Situation stellt einen günstigen Umstand in Hinblick auf das Kleinklima dar, das durch die hohen Nutzungsmaße betroffen sein könnte. Klimagutachten für den Bereich des Ostgüterbahnhofes und des Entwicklungsbereichs Rummelsburger Bucht haben nachgewiesen, dass zwischen der Spree und den Bahnanlagen Ausgleichsströmungen in Nord-Süd-Richtung vor allem während der Nachtstunden zu verzeichnen sind – auch trotz der im Umfeld vorhandenen Bebauung. Es ist nicht zu erwarten, dass die Ausgleichsströmungen durch die geplante Neubebauung beeinträchtigt werden, da diese nicht über die im Umfeld übliche Bebauungshöhe hinausragt.

Folgende ausgleichende Maßnahmen dienen der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt:

- Die Festsetzung von Dachbegrünung ermöglicht folgende ausgleichende Wirkungen: Der Energie- und Wärmebedarf des Gebäudes wird durch die Erd-/ Substratschichten auf den jeweiligen Flächen verringert. Die Dachbegrünung wirkt staubbindend und – abhängig von der Mächtigkeit der Substratschicht – kaltluftbildend. Bei austauschschwachen Wetterlagen wirkt sie anregend auf Ausgleichsströmungen. Zudem stellt sie einen Ausgleich für den hohen Versiegelungsgrad dar, indem sie einen Teil des anfallenden Niederschlagswassers zurückhält und in der Substratschicht speichert und indem sie einen Lebensraum für Kleintiere und einen potentiellen (Teil-)Lebensraum für Vögel bietet.
- Des Weiteren setzt der Bebauungsplan fest, dass im Blockinneren insgesamt 14 Laubbäume zu pflanzen sind. Dadurch erhöht sich der Anteil an – ökologisch wertvollem – Großgrün im Plangebiet, zudem haben die Bäume auch positive Auswirkungen auf das Kleinklima.
- Schließlich wird im städtebaulichen Vertrag geregelt, dass ein Biotopflächenfaktor von 0,4 einzuhalten ist, um trotz der hohen Nutzungsmaße sicherzustellen, dass auf den verbleibenden Grundstücksfreiflächen und Dachflächen Maßnahmen zur ökologischen Gestaltung durchgeführt werden und sie dadurch positive Auswirkungen auf die Umwelt haben.

Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs

Die Verkehrsverhältnisse werden durch die hohe Dichte nicht beeinträchtigt, da der Geltungsbereich optimal sowohl an öffentliche Verkehrsmittel als auch an übergeordnete Verkehrsstrassen angeschlossen ist.

An dem in ca. 400 m Entfernung gelegenen S- und U-Bahnhof Warschauer Straße verkehren zurzeit 4 S-Bahn-, eine U-Bahn und zwei Metrotram-Linien im dichten Takt – am Wochenende rund um die Uhr. Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist somit auch für Berliner Verhältnisse außergewöhnlich gut. Die mit dem hohen Nutzungsmaß einhergehende Erhöhung der Nachfrage kann über das bestehende Netz abgewickelt werden.

Im motorisierten Individualverkehr ist das Plangebiet über die Ehrenbergstraße an die Stralauer Allee und damit an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen. Alle das Plangebiet umgebenden Straßen sind für den öffentlichen Verkehr gewidmet, ausgebaut und zur Aufnahme des aus dem Vorhaben resultierenden Verkehrs geeignet. Auch die Kapazitäten der Stralauer Allee sind ausreichend aufnahmefähig.

Die für die Nutzungen benötigten Stellplätze sollen in Tiefgaragen untergebracht werden, für deren Realisierung der Bebauungsplan Flächen festsetzt, so dass auch die Belange des ruhenden Verkehrs befriedigt werden.

Sonstige öffentliche Belange

Die mit der Überschreitung der Geschossflächenzahl verbundene hohe bauliche Dichte zieht einen erhöhten Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur nach sich. Im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Land Berlin und dem Grundstückseigentümer werden Vereinbarungen zur Finanzierung der notwendigen Wohnfolgeeinrichtungen getroffen, so dass sichergestellt wird, dass diese in ausreichendem Maße bereitgestellt werden können.

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

4.2.2 Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen werden durch die Festsetzung maximaler Oberkanten in Verbindung mit der Höchstzahl der zulässigen Vollgeschosse definiert, wobei entlang der Straßen jeweils eine Staffelung der Gebäudehöhen festgesetzt wird.

Als maximale Gebäudeoberkante ist bislang in den Bebauungsplänen V-26 und V-27a eine Höhe von 26,0 m für diesen und für die westlich angrenzenden Blöcke festgesetzt. Diese Höhe wird in den Bebauungsplan 2-23 als Regelhöhe übernommen. Abweichend davon wird für die Gebäude entlang der Lehmbruckstraße eine Oberkante von 24,0 m über Gehweg festgesetzt. Dies ist damit begründet, dass die Bestandswohngebäude an der Ostseite der Lehmbruckstraße in der Regel nicht höher als 23 Meter sind und diese durch die Neubebauung nicht erheblich überragt werden sollen.

So wird der seitliche, an der nördlichen Grenze des Grundstücks Lehmbruckstraße 22 liegende Dachfirst der Bestandsbebauung (Vorderhaus und vorderer Teil des Seitenflügels) durch die geplanten Neubauten nur um 1,13 m überragt, während nach dem bisher geltenden Planungsrecht (Bebauungsplan V-26) eine Überschreitung um 3,13 m möglich wäre. Durch die Begrenzung der zulässigen Oberkante auf 24,0 m über Gehweg kann eine Beeinträchtigung der vorhandenen Dachterrasse, die in das Dach des vorderen Seitenflügelteils auf dem Grundstück Lehmbruckstraße 22 eingeschnitten ist, vermieden werden. Der Neubau wird keine erdrückende Wirkung haben, die die Aufenthaltsqualität auf der Dachterrasse vermindern könnte. Die Oberkante des vorhandenen Pultdaches, das die Dachterrasse nach Norden begrenzt, wird durch den Neubau lediglich um 1,13 m überschritten. Dies wird im Verhältnis zur vorhandenen, die Dachterrasse nach Norden abschließenden Wand des Bestandsgebäudes als geringfügige Überschreitung angesehen. Die Besonnung der Dachterrasse wird nicht beeinträchtigt, da der Neubau nördlich an die Bestandsbebauung anschließt

und somit keinen Schatten auf die Dachterrasse wirft. Eine Einsichtnahme der Dachterrasse durch die geplante Neubebauung ist ausgeschlossen. Sollte hier auf dem Neubau direkt an der Grundstücksgrenze eine Dachterrasse beantragt werden, wird diese gemäß § 15 BauN-VO abgelehnt werden. Eine ausdrückliche Regelung im Bebauungsplan unterbleibt wegen dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung.

Der hintere, nur viergeschossige Teil des Seitenflügels auf dem Grundstück Lehmbruckstraße 22 wird durch die zulässigen Neubauten deutlicher überragt, und zwar um teilweise mehr als 9 m. Dieser Seitenflügelteil wirkt allerdings im derzeitigen Bestand ungewöhnlich niedrig und fügt sich nicht in die Höhenentwicklung der anderen Bestandsgebäude ein. Offenbar fehlen hier ehemals vorhandene Geschosse, was auch an den Schornsteinen ersichtlich ist, die den Seitenflügel erheblich überragen. Die Beeinträchtigung des Ortsbildes, die diese freistehenden Schornsteine darstellen, kann durch die geplanten Neubauten beseitigt werden, indem ein durchgehender, den Block unterteilender Querriegel entsteht, der die vorhandenen baulichen Anlagen integriert. Auch hier ist darauf hinzuweisen, dass die Neubebauung nördlich und (nord-)westlich an die Bestandsgebäude angebaut wird und diese somit nicht verschattet werden.

Entlang der Rotherstraße, der Ehrenbergstraße und der Stralauer Allee werden jeweils 2 m breite Streifen festgesetzt, in denen die Gebäudeoberkante 22,0 m über Gehweg nicht überschreiten darf, entlang der Lehmbruckstraße beträgt die direkt an der Straße zulässige Gebäudeoberkante 19,0 m. Durch diese Festsetzungen ist sichergestellt, dass die obersten Geschosse zurückgestaffelt ausgebildet werden müssen und vom Straßenraum die niedrigere Höhe als Traufhöhe wahrgenommen wird. Die Staffelgeschosse sind vom anliegenden Gehweg aus nicht signifikant wahrnehmbar.

Die Höhe von 19,0 m entlang der Lehmbruckstraße entspricht der Traufhöhe, die die Bestandsgebäude in dieser Straße in der Regel aufweisen. Die Höhe von 22,0 m, die entlang der übrigen Straßen zulässig ist, entspricht der üblichen Berliner Traufe und gewährleistet einen Übergang zu den teilweise noch etwas höheren Gebäuden in der Oberbaum City, in der die Traufhöhen bei bis zu 23 m über Gehweg liegen.

An den Blockecken sowie an der Ehrenbergstraße im Bereich des den Block halbierenden Gebäuderiegels soll zur Eckbetonung auf die Rückstaffelung der obersten Geschosse verzichtet werden können. Dort wird deswegen eine einheitliche Oberkante von 26,0 m festgesetzt. Auch in den benachbarten Gebäudeblöcken sind Betonungen der Blockecken und der Blockmitten durch verschiedene gestalterische Mittel anzutreffen, z.B. durch Türmchen oder ein Zusammenfassen mehrerer Dachfenster im Eckbereich zu einem Mansarddach. Diese im Umfeld üblichen Gestaltelemente sollen durch die Neubebauung aufgegriffen und in eigenständiger Art und Weise interpretiert werden.

Ergänzend zu der Festsetzung der Gebäudeoberkanten erfolgt eine Begrenzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Entlang der Stralauer Allee, der Ehrenbergstraße und der Rotherstraße – in den Bereichen mit einer zulässigen Oberkante von 26,0 m über Gehweg – werden sieben Vollgeschosse als Obergrenze festgesetzt; entlang der Lehmbruckstraße (in den Bereichen mit einer zulässigen Oberkante von 24,0 m über Gehweg) erfolgt die Festsetzung von sechs Vollgeschossen. Da das oberste Vollgeschoss, wie oben erläutert, jeweils mit Ausnahme der Blockecken zurückgestaffelt ausgebildet werden soll, wird für die 2 Meter breiten Streifen entlang der Straßen mit einer zulässigen Oberkante von 22,0 m bzw. 19,0 m über Gehweg die zulässige Vollgeschosshöhe mit sechs bzw. fünf Vollgeschossen festgesetzt. Die Festsetzungen zielen darauf ab, eine zu intensive Grundstücksausnutzung zu vermeiden, die die Freiflächenversorgung und Ausstattung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur im Umfeld überfordern könnte.

Bei Ausschöpfung der zulässigen Gebäudehöhen führt die Begrenzung der zulässigen Vollgeschosshöhe dazu, dass vergleichsweise hohe Geschosse realisiert werden müssen. Die

gewählten Festsetzungen (Begrenzung sowohl der Gebäudeoberkanten als auch der Zahl der Vollgeschosse) ermöglichen es in der Kombination, dass die Neubebauung aus städtebaulichen Gründen die Gebäudehöhen der Umgebung aufgreifen kann und gleichzeitig das resultierende Nutzungsmaß auf ein verträgliches Maß begrenzt wird.

Technische Aufbauten werden oberhalb der festgesetzten Oberkante ausnahmsweise ermöglicht (textliche Festsetzung Nr. 3). Diese Bauteile können für die Funktionsfähigkeit der Gebäude erforderlich sein und beeinflussen in der Regel den Charakter des Hauptbaukörpers nicht. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit besteht die Möglichkeit einer Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren, um zu umfangreiche Aufbauten zu verhindern. So sollen Dachaufbauten, bei denen der Eindruck eines Vollgeschosses entsteht, wie zum Beispiel bei der Errichtung eines durchgehenden „Technikgeschosses“, nicht zugelassen werden. Auch sollen nach Möglichkeit nur solche Dachaufbauten zugelassen werden, die von der straßenseitigen Gebäudekante so weit zurückgesetzt errichtet werden, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind und somit den Straßenraum nicht beeinträchtigen.

Die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch transparente Bauteile wird zugelassen, weil daraus keine Beeinträchtigung resultiert (textliche Festsetzung Nr. 2). Dies ermöglicht beispielsweise vor den Staffelgeschossen die Anlage von Terrassen, die dann durch transparente Geländer gesichert werden können.

Im Mischgebiet wird eine teilweise Überbauung des Hofes mit einem Vollgeschoss ermöglicht, um gewerbliche Nutzungen, die ggf. eine größere Gebäudetiefe im Erdgeschoss benötigen, an der Stralauer Allee zu ermöglichen. Durch die Begrenzung der Höhe dieses Gebäudeteils auf ein Vollgeschoss bleibt die Funktion des Innenhofes, nämlich eine große zusammenhängende Fläche zur ausreichenden Belichtung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten zu bilden, gewahrt.

4.2.3 Abstandsflächen

Bezogen auf die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die Baukörperfestsetzung eine ausdrückliche Festsetzung im Sinne des § 6 Abs. 8 BauO Bln. Setzt der Bebauungsplan geringere Abstandsflächen als die sich aus § 6 BauO Bln ergebenden fest, hat es damit sein Bestehen.

Die Abstandsflächen von 0,4 H, die sich gemäß § 6 Abs. 5 der Bauordnung ergeben würden, wenn der Bebauungsplan keine Baukörperfestsetzung enthielte, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2-23 überwiegend eingehalten. Dies trifft jedoch nicht auf die Eckbereiche zu, in denen der Bebauungsplan eine zulässige Gebäudeoberkante von 26,0 m direkt an die Straßenverkehrsfläche angrenzend ermöglicht. Dort werden die Abstandsflächen eines ohne Rückstaffelung errichteten 26,0 m hohen Gebäudes die Straßenmitten der Ehrenberg-, Rother- und Lehmbruckstraße um bis zu 90 cm überschreiten.

Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den benachbarten Gebäuden resultiert aus diesen – geringfügigen – Abstandsflächenunterschreitungen nicht.

Sie werden jeweils nur für kurze Gebäudeabschnitte und nicht für eine gesamte Blockkante zugelassen. Der längste solche Abschnitt befindet sich mit 25,3 m in der Mitte der Ehrenbergstraße. Hier liegt eine Sporthalle auf der anderen Straßenseite, die keine erhöhten Anforderungen an Belichtung und Besonnung stellt, da sie nur dem zeitweiligen Aufenthalt von Personen dient. Im Eckbereich Ehrenbergstraße / Stralauer Allee ist die gegenüberliegende Straßenseite unbebaut und darf nach den Festsetzungen des Bebauungsplans V-27a auch nicht bebaut werden, so dass die Unterschreitung der Abstandsflächen hier ebenfalls unproblematisch ist.

Im Bereich gegenüber dem Wohngebäude Lehmbruckstraße 9/Rotherstraße 27 tritt durch die o.g. Unterschreitung der erforderlichen Abstandsfläche von 0,4 H um 90 cm keine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ein: Zwar wird durch die Neubebauung eine Verschattung des Wohngebäudes Lehmbruckstraße 9/Rotherstraße 27 eintreten, diese resultiert aber aus der südwestlich gelegenen „normalen“ Blockrandbebauung und nicht aus dem nordwestlich gelegenen Gebäudeteil an der Blockecke, welches die Abstandsflächen nicht einhält. Aufgrund seiner Position erreicht der Schatten dieses Gebäudeteils an den für die Beurteilung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse relevanten Tagen 17. Januar bzw. 21. März das Gebäude Lehmbruckstraße 9/Rotherstraße 27 überhaupt nicht. Eine ausreichende Belüftung ist an der Blockecke durch die Lage an zwei für den Luftaustausch geeigneten Straßen ebenfalls sichergestellt. Die sich nach vier Seiten hin öffnende Kreuzung führt für die Eckbebauung zu einer deutlich besseren Belichtung als entlang der Straße.

An den übrigen Blockecken resultieren aus den Abstandsflächenunterschreitungen geringfügige zusätzliche Verschattungen der gegenüberliegenden Wohn- bzw. Bürogebäude. Dies betrifft insbesondere die Wohngebäude Rotherstraße 5 und Lehmbruckstraße 29. Im Ergebnis einer diesbezüglichen Verschattungsstudie ist festzustellen, dass trotz der Abstandsflächenunterschreitungen alle Wohnungen auf diesen Grundstücken zur Tag- und Nachtgleiche am 21. März bzw. 21. September mindestens 2 Stunden direkt besonnt sind. Nach der Rechtsprechung des OVG Berlin kann bei Einhaltung dieses Kriteriums davon ausgegangen werden, dass ein städtebaulicher Missstand nicht gegeben ist. Auch die Grundstücke Rotherstraße 7 und Ehrenbergstraße 22 werden trotz der Abstandsflächenunterschreitungen ausreichend besonnt, so dass auch in den dortigen Bürogebäuden die gesunden Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

Ebenfalls wurde untersucht, inwieweit durch den Bauteil an der Blockecke Lehmbruckstraße / Stralauer Allee die Grundstücke Lehmbruckstraße 25 und 27 verschattet werden. Nach § 34 BauGB kann die derzeitige Baulücke auf diesen Grundstücken durch ein Wohngebäude am Blockrand geschlossen werden. In diesem Fall wären die Wohnungen in den unteren Geschossen eines Gebäudes auf dem Grundstück Lehmbruckstraße 25 zur Tag- und Nachtgleiche am 21. März bzw. 21. September nur ca. 1,5 Stunden lang besonnt. Allerdings wäre am 17. Januar eine Besonnung von mehr als einer Stunde für die gesamte Fassade gegeben. Somit wird das Kriterium der DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen“ erfüllt, wonach ein Wohnraum als ausreichend besonnt gilt, wenn seine Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens 1 h beträgt und eine Wohnung als ausreichend besonnt gilt, wenn in ihr mindestens ein Wohnraum ausreichend besonnt wird. Demnach sind auch auf diesen Grundstücken gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet. Hinzu kommt, dass Belange der Eigentümer der Grundstücke Lehmbruckstraße 25 und 27 ohnehin durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 2-23 nicht unmittelbar beeinträchtigt sind, da die Abstandsflächen nur gegenüber dem Gebäude Lehmbruckstraße 29 über die Straßenmitte hinausragen werden, während im Bereich der Grundstücke Lehmbruckstraße 25 und 27 sich die Abstandsflächen der künftig gegenüberliegenden Gebäude nicht überlagern werden.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Baukörperfestsetzung erfolgt, um die gewünschte Blockrandbebauung planungsrechtlich festzuschreiben. Planungsziel ist es, die historischen Straßenfluchten mit geschlossener Bauweise aufzugreifen und wiederherzustellen.

Darüber hinaus wird durch die Baukörperfestsetzung sichergestellt, dass ausreichend große zusammenhängende Blockinnenbereiche entstehen, die als wohnungsbezogene Freiflächen genutzt werden können und gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten.

In der Regel wird aus diesen Gründen die Bebauungstiefe auf 15 m beschränkt.

Die Baukörperfestsetzung ermöglicht es somit auch, einen 15 m tiefen Neubau in geschlossener Bauweise an das nur 12,30 m tiefe Vorderhaus auf dem Grundstück Lehmbruckstraße 26 anzubauen. Dadurch kommt es zu einer zusätzlichen Verschattung der Hoffassade dieses Bestandsgebäudes, die allerdings aufgrund ihrer Nordwestorientierung ohnehin erst in den späteren Nachmittagsstunden von der Sonne erreicht wird. Dies ist hinzunehmen, da in der geschlossenen Bauweise ein Heranbauen an die seitliche Grundstücksgrenze bis zur zulässigen Bautiefe ohne Abstandsflächen möglich ist. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelungen werden an dieser Stelle durch den Bebauungsplan nicht außer Kraft gesetzt. Eine Bautiefe von 15 m ist auch an der nördlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Lehmbruckstraße 26 selbst vorhanden. Die hintere Baugrenze greift die Tiefe der auf den Grundstücken Lehmbruckstraße 26 und 27 vorhandenen Seitenflügelstümpfe auf und entspricht somit der auch im Bestand bereits üblichen Bautiefe, in der in geschlossener Bauweise an die Grundstücksgrenzen herangebaut werden kann. Eine geringere Bebauungstiefe in diesem Bereich wäre nicht abwägungsgerecht: Die Interessen des Bauherren an einer ähnlich intensiven Bebauungstiefe wie im gesamten Blockbereich überwiegen die Interessen des Nachbareigentümers auf Rücksichtnahme gegenüber seinem Bauwerk, das den Umgebungsrahmen nicht ausschöpft.

Entlang der Stralauer Allee und der Ehrenbergstraße wird abweichend von der Regel-Bebauungstiefe 15 m eine überbaubare Grundstücksfläche mit einer Tiefe von 17 bis 18 m festgesetzt, um im Mischgebiet Spielraum für eine Bebauung mit Gebäudetypen für gewerbliche Nutzungen, die größere Gebäudetiefen als ein Wohngebäude benötigen, zu lassen.

Im Mischgebiet wird zudem ein Baufenster festgesetzt, in dem eine eingeschossige Überbauung möglich ist. Dies erleichtert gewerbliche Nutzungen, die im Erdgeschoss größere Gebäudetiefen benötigen z.B. für eingehaute oder überdachte Liefer- oder Lagerbereiche, für Ladenlokale oder für großzügige Lobby-Bereiche. Für das Mischgebiet liegt zwischenzeitlich ein Bauantrag für ein Selbstlagergebäude vor, das im Bereich dieses Baufensters eine begrünte Hofüberdachung vorsieht, die aufgrund ihrer Größe als Teil der Hauptanlage anzusehen ist und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen muss. Die Festsetzung erfolgt jedoch nicht speziell für diese Nutzung, sondern im Sinne einer Angebotsplanung, um den verschiedenen denkbaren gewerblichen Nutzungen im Mischgebiet ausreichend Flexibilität zu bieten.

Die straßenseitige Baugrenze an der Stralauer Allee ist um 14,5 Meter von der Straße abgerückt. Dies dient nicht nur dem Immissionsschutz (Erhöhung des Abstandes zwischen den Mischgebietsnutzungen und der hoch belasteten Verkehrsstrasse), sondern ermöglicht auch den Erhalt der dort vorhandenen Pappelreihe. Dadurch werden Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden. Außerdem erhöhen die Bäume die Wohn- bzw. Aufenthaltsqualität in den zur Stralauer Allee hin orientierten Räumen, indem sie eine „grüne Barriere“ zwischen diesen Räumen und der Straße bilden und einen Teil der Schadstoffe filtern.

4.4 Verkehr / Erschließung

Straßenverkehrsflächen

Der Block 2 wird allseitig von öffentlichen Straßen erschlossen. Diese werden im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die bereits durch die Bebauungspläne V-26 und V-27a festgesetzten Straßenbegrenzungslinien werden unverändert übernommen.

Im Eckbereich Stralauer Allee/Ehrenbergstraße soll nach dem Wunsch des bezirklichen Tiefbauamtes eine untergeordnete Fläche (ca. 16 m²) des Baugrundstücks für eine Erweiterung des Gehweges in Anspruch genommen werden. Die davon betroffene Fläche soll allerdings im Privateigentum verbleiben und wird deswegen im Bebauungsplan nicht als öffentliche Verkehrsfläche, sondern als Mischgebiet (nicht überbaubare Grundstücksfläche) festge-

setzt. Im städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass die Fläche für den Gehweg in Anspruch genommen und als öffentliches Straßenland gewidmet werden darf.

Die textliche Festsetzung Nr. 9 stellt klar, dass der Bebauungsplan durch den Bezug zur Planunterlage keine Einteilung der Straßenverkehrsfläche vornimmt. Für die Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen ist das Bezirksamt direkt zuständig. Eine Regelung zur Einteilung der Straßenverkehrsflächen muss daher nicht in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Regelungen zu Stellplätzen und Garagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig (textliche Festsetzung Nr. 4). Ziel ist es, die Innenhöfe als ruhige Wohnhöfe zu gestalten. Eine Parkplatznutzung wäre dort störend und wird deswegen ausgeschlossen.

Vorgesehen ist es, die Stellplätze im Bereich der Blockrandbebauung in Tiefgaragen unterzubringen. Da die Gebäudetiefe hierfür nicht ausreicht, wird ein in der Regel 8,50 m breiter Streifen im Blockinnenbereich als Fläche für Tiefgaragen festgesetzt. Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes besteht die Möglichkeit, dass die Garagen nicht oder nur geringfügig unterhalb des Straßenniveaus angelegt werden sollen. In diesem Fall müssen die Hofbereiche durch Geländemodellierungen so gestaltet werden, dass es sich im Blockinneren dennoch um unterirdische Tiefgaragen handelt.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 5 werden im Mischgebiet oberirdische Stellplätze auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Auf der überbaubaren Grundstücksfläche im Blockinnenbereich soll ein oberirdischer Parkplatz nicht zulässig sein, da er das Planungsziel, einen ruhigen Wohnhof zu schaffen, konterkarieren würde. Auch auf den überbaubaren Grundstücksflächen am Blockrand sind oberirdische Stellplätze unerwünscht, da sie verhindern würden, dass eine geschlossene Gebäudekante entsteht, die den Verkehrslärm von der Stralauer Allee wirksam abschirmt. Sowohl Tiefgaragen als auch oberirdische Garagen werden durch die Festsetzung nicht erfasst, so dass es möglich ist, Garageschosse in die Gebäude zu integrieren.

Die Zu- bzw. Ausfahrten der Tiefgaragen dürfen aus verkehrlichen Gründen nicht an der Stralauer Allee angeordnet werden. Dies wird durch Regelung im städtebaulichen Vertrag sowie Eintragung einer entsprechenden Baulast sichergestellt.

4.5 Immissionsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Vorranggebiet für Luftreinhaltung des Flächennutzungsplanes. Hier ergeben sich besondere Anforderungen an die Luftreinhaltung.

Die Emissionen von Luftschadstoffen müssen entsprechend dem Stand der Technik minimiert werden. Unvermeidbare Luftverunreinigungen aus dem gesamten Stadtgebiet können insbesondere während der Heizperiode zu höheren Luftschadstoffkonzentrationen und zur Smogbildung beitragen. Bei ungünstigen Ausbreitungsbedingungen (z. B. geschlossenen Hofsituationen, besonderer Rauigkeit des topographischen Profils, niedrigen Quellhöhen) und besonders großem Anteil vorhandener Kohleeinzelfeuerungsanlagen können gesundheitsgefährdende Konzentrationen von Luftschadstoffen entstehen.

Die textliche Festsetzung Nr. 6 gewährleistet die erforderliche Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen für vorhandene oder geplante Nutzungen.

Durch die Festsetzung wird nur die Verwendung solcher Brennstoffe zugelassen, deren örtlicher Schadstoffausstoß dem Stand der Technik entsprechend möglichst gering ist. Die Bezugnahme auf die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub ist hinrei-

chend, da davon auszugehen ist, dass Verbrennungsprozesse, die nur geringe Mengen dieser Stoffe freisetzen, auch bei anderen Schadstoffen vergleichbar günstige Werte erzielen werden.

Die Errichtung und der Betrieb von Feuerungsanlagen ab einer bestimmten Größenordnung bedürfen zudem einer Genehmigung nach den Verordnungen zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

4.6 Dachbegrünung

Durch die textliche Festsetzung Nr. 7 wird vorgeschrieben, dass die Dachflächen mit einer Dachneigung von weniger als 15° auszubilden sind und mindestens 40 % der Flächen extensiv zu begrünen sind. Die extensive Begrünung von Dachflächen hat folgende positive Wirkungen:

- Der Energie- und Wärmebedarf der Gebäude wird durch den zusätzlichen Aufbau verringert.
- Das Niederschlagswasser wird (teilweise) in der Substratschicht gespeichert und wieder verdunstet, woraus sich ein Rückhaltungseffekt für das Niederschlagswasser ergibt.
- Die Dachbegrünung wirkt staubbindend.
- Ein Gründach ist ein Lebensraum für Kleintiere und ein potentieller (Teil-)Lebensraum für Vögel.
- Abhängig von der Mächtigkeit der Substratschicht wirkt die Dachbegrünung kaltluftbildend und – bei austauschschwachen Wetterlagen – anregend auf Ausgleichströmungen.

Durch die Begrünung der Dachflächen können somit Beeinträchtigungen des Klimas und der Fauna, die durch die zusätzliche Bodenversiegelung entstehen, kompensiert werden. Die Dachflächen im Plangebiet weisen ausreichende Bemessungen auf, die auch das Begehen und damit notwendige Pflegearbeiten ermöglichen.

Damit ausreichend Spielraum zur Ausgestaltung der Dachflächen verbleibt und eine Nutzung für Dachterrassen, Belichtungsflächen und für technische Aufbauten möglich bleibt, werden die entsprechenden Flächen von der Verpflichtung zur Begrünung ausgenommen. Sie dürfen aber nicht mehr als 60% der Dachflächen in Anspruch nehmen, um sicherzustellen, dass ein ausreichend hoher Anteil der Dachflächen tatsächlich begrünt wird.

4.7 Flächen zum Anpflanzen

Um eine gärtnerische Gestaltung der Innenhöfe sicherzustellen, setzt der Bebauungsplan in den Bereichen, in denen eine Unterbauung durch Tiefgaragen unzulässig ist, zwei Flächen zum Anpflanzen fest. Durch die textliche Festsetzung Nr. 8 wird die Qualität und Quantität der Anpflanzungen als Mindeststandard definiert. Das Anpflanzen heimischer und standortgerechter Laubbäume leistet einen ökologischen Beitrag zur Belebung des Innenhofes und wertet diesen visuell auf.

Die Festsetzung dient der Kompensation von Verlusten ökologischer Funktionen durch die Neubebauung und war bereits in den Bebauungsplänen V-26 und V-27a enthalten. Gegenüber diesen Bebauungsplänen vermindert sich nunmehr durch die Anlage der Tiefgarage und die Schließung der Blockkante entlang der Ehrenbergstraße die für Baumpflanzungen zur Verfügung stehende Fläche. Die Zahl der zu pflanzenden Bäume verringert sich deswegen von bislang 29 auf nunmehr 14. Dies entspricht ca. einem Baum pro 170 m² und damit einer Pflanzdichte, wie sie bisher schon für den nördlichen Teil des Blockes (Fläche A2) vorgeschrieben war. Gleichzeitig ermöglicht der Bebauungsplan 2-23 im Gegensatz zu den bis-

herigen Festsetzungen des Bebauungsplans V-27a den Erhalt der Pappelreihe entlang der Stralauer Allee, so dass sich die Situation hinsichtlich der Bäume im Plangebiet insgesamt nicht verschlechtert.

Zur Bepflanzung werden Bäume der folgenden Pflanzenliste empfohlen:

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Crataegus - Arten	Rotdorn
Populus tremula 'Erecta'	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Robinia pseudoacacia	Robinie
Ulmus - Arten	Ulme

Die Pflanzenliste ist als landschaftsplanerische Empfehlung zur Ausgestaltung des Plangebietes zu verstehen und stellt die vom Bezirk in Abstimmung mit der Freiraumplanung des Investitionsvorhabens getroffene Pflanzenwahl dar, die dem Gebietscharakter sowie den gestalterischen Zielen entspricht und den gestalterischen Zusammenhang herstellt.

5 Textliche Festsetzung im Einzelnen

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
2. Ein Überschreiten der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen durch optisch durchlässige Bauteile wie Metallgitter, Draht oder Glas bis zu 1,10 m als Geländer und Sicherungsmaßnahme ist zulässig.
3. Ein Überschreiten der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen um bis zu 1,40 m durch technische Aufbauten wie Treppenhäuser, Aufzugsanlagen, Schornsteine und Lüftungsanlagen kann ausnahmsweise zugelassen werden.
4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig.
5. Im Mischgebiet sind oberirdische Stellplätze unzulässig.
6. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 Brennstoffes vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.
7. Dachflächen sind mit einer Neigung von weniger als 15 Grad auszubilden und extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Terrassen und Beleuchtungsflächen, wenn deren Anteil an der Dachfläche insgesamt 60 % nicht überschreitet.
8. Die Fläche zum Anpflanzen A1 ist mit mindestens 6 Laubbäumen (StU 20/25) zu bepflanzen. Die Fläche zum Anpflanzen A2 ist mit mindestens 8 Laubbäumen (StU 20/25) zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen.
9. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
10. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1 Bodenrechtliche Auswirkungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2-23 sind keine bodenordnenden Maßnahmen vorgesehen.

2 Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und bedürfen keines naturschutzrechtlichen Ausgleiches. Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft in der Abwägung zu berücksichtigen.

In die Abwägung ist auch einzustellen, dass für den Geltungsbereich mit den festgesetzten Bebauungsplänen V-26 und V-27a bereits Planungsrecht vorliegt und auf dieser Grundlage eine Bebauung des Geländes bereits heute möglich wäre, was ebenfalls mit Auswirkungen auf die Umwelt verbunden wäre.

Im Folgenden werden die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt schutzgutbezogen dargestellt.

Boden und Wasserhaushalt:

Die Bodenfunktionen innerhalb des Geltungsbereiches (bezogen auf die Filter- und Pufferkapazitäten und die daraus folgende Reduzierung der Grundwasserneubildung) waren bis zur bauvorbereitenden Beräumung durch eine fast vollständige Versiegelung des Geländes nachhaltig beeinträchtigt.

Nach Realisierung der Planung werden 72 % der Flächen im Block 2 durch Gebäude über- bzw. durch die Tiefgarage unterbaut sein. Es wird somit auch künftig eine hohe Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Versiegelung gegeben sein. Gegenüber der Ursprungssituation erhöht sich allerdings der Anteil der unbebauten Flächen. Auf diesen ist eine gärtnerische Gestaltung mit natürlichem Bodenanschluss möglich.

Im Vergleich zu der jetzigen Situation, in der große Teile des Plangebietes nach den durchgeführten bauvorbereitenden Abrissmaßnahmen zurzeit unversiegelt sind, führt die Planung zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades. Es findet jedoch keine erstmalige Versiegelung statt, es handelt sich nicht um gewachsene Böden.

Gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht (Bebauungspläne V-26 und V-27a) kommt es mit den jetzigen Festsetzungen des Bebauungsplans 2-23 zu einer geringfügigen Erhöhung der über- bzw. unterbaubaren Grundstücksflächen von 63 % auf 72 %.

Übersicht: Versiegelung im Block 2 (Bestand / Planung)

	Grundstücksfläche (m ²)	versiegelte Flächen (m ²)	in %
ursprünglicher Bestand	14.083 m ²	13.733 m ²	98 %
Planung 2000 B-Pläne V-26 und V-27a	14.083 m ²	8.913 m ² (überbaubare Grundstücksflächen + Flächen für Garagen)	63 %
Planung 2009	14.083 m ²	10.135 m ² (überbaubare Grundstücksflächen + Flächen für Tiefgaragen))	72 %

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser kann zum Teil über die Vegetationsflächen sowie die begrünten Dächer aufgenommen bzw. zurückgehalten werden. Das überschüssige Niederschlagswasser soll wie bisher über die Kanalisation in die Spree geleitet werden und wird somit nach wie vor dem lokalen Wasserhaushalt entzogen.

Tiere und Pflanzen:

Die Realisierung des Bebauungsplanes ist mit dem Verlust an Vegetationsfläche verbunden. Die Ruderalfläche mit Gras- und Staudenfluren, die nach den Abrissarbeiten auf Block 2 entstanden ist, besteht aus sogenannten „Allerweltsarten“. Ihr Verlust wird als nicht wesentlich eingeschätzt (vgl. auch Eingriffsgutachten Oberbaum City, Juli 2000). Die Funktionen der Ruderalfläche – z.B. als Lebensraum für Kleintiere – können teilweise durch die festgesetzte Dachbegrünung übernommen werden.

In den Innenhöfen (Flächen A1 und A2) müssen insgesamt 14 Bäume neu gepflanzt werden. Dies bedeutet eine Reduzierung um 15 Bäume gegenüber den bisherigen Festsetzungen der Bebauungspläne V-26 und V-27a, im Vergleich zur Bestandssituation erhöht sich allerdings die Zahl an Bäumen im Plangebiet..

Die Einzelbäume auf den Grundstücken Lehmbruckstraße 24 und 26 befinden sich ebenso wie die Pappelreihe entlang der Stralauer Allee außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Sie können daher erhalten bleiben. Insgesamt sind dies 37 Bäume, die nach den bisherigen Planungen verloren gegangen wären. Ggf. wird jedoch eine Auslichtung der Pappelreihe notwendig. Dann notwendig werdende Ersatzpflanzungen richten sich nach der Berliner Baumschutzverordnung.

Klima und Lufthygiene:

Die zusätzliche Bebauung kann kleinräumig zu einer Veränderung des Standortklimas führen. Eine Erhöhung der lokalen Durchschnittstemperatur wird aufgrund der Vorbelastung jedoch nicht erwartet. Vielmehr wird das Standortklima innerhalb des Geltungsbereiches durch den im Inneren des Baublocks geplanten Freiflächenanteil mit zahlreichen Baumpflanzungen positiv beeinflusst. Gleichfalls positiv für die ortsklimatischen Verhältnisse stellt sich die geplante Dachbegrünung dar.

Im größeren Zusammenhang wirken sich die Freiflächen der Spree und der Bahnanlagen ausgleichend auf die hohe Dichte aus und verhindern eine Stagnation der Luft.

Orts- und Landschaftsbild

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes ist im Vergleich zur ursprünglichen Situation vor Beräumung des Geländes eine Verbesserung des Ortsbildes verbunden. Durch die Wiederaufnahme bzw. das Schließen der Blockstruktur entsteht eine städtebauliche Struktur von hoher Qualität, die das Gebiet in seiner städtebaulichen Gestalt wesentlich aufwertet. Die das Landschaftsbild prägende Pappelreihe an der Stralauer Allee kann erhalten bleiben, so dass insoweit eine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermieden wird.

Biotopflächenfaktor

Der Biotopflächenfaktor (BFF) benennt das Verhältnis naturhaushaltswirksamer Flächen zur gesamten Grundstücksfläche. Dabei werden den einzelnen Teilflächen eines Grundstückes je nach ihrer ökologischen Wertigkeit Anrechnungsfaktoren zugeordnet.

Im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan 2-23 wird geregelt, dass bei Realisierung des Vorhabens ein Biotopflächenfaktor von 0,40 nachgewiesen werden muss. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde überprüft, welcher Biotopflächenfaktor bei Ausschöpfung der Festsetzungen des Bebauungsplans erreicht werden kann. Demnach ist es möglich, den Biotopflächenfaktor von 0,40 zu erreichen, indem die folgenden Maßnahmen durchgeführt werden:

- Extensive Dachbegrünung eines Teils der Dachflächen entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 7,
- Intensive Begrünung der Tiefgaragendächer (Vegetationsflächen ohne Bodenanschluss),
- Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Beläge bei Wegen,
- Begrenzung der teilversiegelten Flächen auf das für Wege, Kinderspielflächen u.ä. notwendige Maß,
- Gestaltung der übrigen Flächen im Blockinnenbereich als Vegetationsfläche mit Bodenanschluss.

Die Gesamtsumme der naturhaushaltswirksamen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans betrug ursprünglich (vor dem bereits vor 1995 erfolgtem Abriss von Lagerhallen, Werkstätten und Schuppen) rund 350 m². Dies entsprach einem Biotopflächenfaktor von lediglich 0,02. Gegenüber diesem Zustand bedeutet der im städtebaulichen Vertrag vereinbarte Ziel-BFF von 0,40 eine deutliche Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen.

Auch verglichen mit dem geltenden Planungsrecht kommt es durch die jetzige Planung zu keiner Verschlechterung der Situation hinsichtlich des Biotopflächenfaktors. Im Rahmen der Bebauungsplanverfahren V-26 und V-27a wurde ermittelt, welcher Biotopflächenfaktor sich bei Realisierung der damaligen Planungen ergeben hätte. Ausgangspunkt für die Bilanzierung der Vegetationsflächen im Eingriffs-Ausgleichsgutachten für die Bebauungspläne V-26 und V-27a war der Außenanlagenentwurf des Landschaftsarchitekten Lange, der eine halb-offene Gestaltung der Innenhofbereiche mit Kies- und Sandflächen vorgesehen hatte. Nach dieser Planung hätte sich ein Biotopflächenfaktor von 0,36 ergeben.

Abschließende Einschätzung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes 2-23 werden die bestehenden Grünstrukturen zum Teil gesichert und verbessert und neue Grünstrukturen in Form von Dachbegrünung und Baumpflanzungen in den geplanten Innenhöfen geschaffen. Im Vergleich zur ursprünglichen Situation – vor der bauvorbereitenden Beräumung des Gebietes – verbessert sich der Umweltzustand des Gebietes. Die teilweise Beseitigung der zwischenzeitlich entstandenen Ruderalvegetation wird als nicht wesentlich eingeschätzt. Die Belange von Natur und Landschaft stehen somit der Planung nicht entgegen.

Die Umnutzung zu einem Dienstleistungs- und Wohnstandort wird die Emissionssituation im Vergleich zur früheren industriellen Produktion verbessern.

Gegenüber den bisher festgesetzten Bebauungsplänen V-26 und V-27a erhöht sich durch die Schließung des Blockrandes an der Ehrenbergstraße und die geplante Tiefgarage der Versiegelungsgrad. Zudem verringert sich die Größe der in den Blockinnenbereichen für Baumpflanzungen zur Verfügung stehenden Fläche und damit die Zahl der gemäß den Bebauungsplanfestsetzungen neu zu pflanzenden Bäume.

Andererseits ermöglicht die Rücknahme der Baugrenze an der Stralauer Allee den Erhalt der dortigen Baumreihe, so dass im Vergleich zur bisherigen Planung die Zahl der Bäume im Plangebiet noch einmal zunehmen wird.

3 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Der Bebauungsplan ermöglicht den Bau von bis zu 200 bis 300 Wohnungen. Damit geht eine Steigerung der Bevölkerungszahl im Rudolfskiez einher, was eine erhöhte Nachfrage nach Einrichtungen der sozialen Infrastruktur nach sich zieht. Insbesondere die vorhandenen Plätze in Kindertagesstätten reichen für die erwartete Bevölkerungszahl nicht aus, weswegen

der städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan 2-23 eine Regelung enthält, wonach der Investor die notwendigen Mittel für die Bereitstellung zusätzlicher Plätze in Kindertagesstätten zur Verfügung stellt.

4 Haushaltsmäßige Auswirkungen

Keine.

IV VERFAHREN

1 Mitteilung der Planungsabsicht

Die Mitteilung der bezirklichen Planungsabsicht vom 18.06.2008 an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. II C und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 8 hat ergeben, dass die Grundbedingungen der Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind und dass der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung entspricht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Das Vorhaben wurde der Öffentlichkeit am 14.07.2008 ab 19 Uhr in RuDis-Kiezladen, Modersohnstraße 55, vorgestellt. Auf die Veranstaltung wurde in der Berliner Woche, Lokalausgabe für Friedrichshain, am Mittwoch, dem 02.07.2008 auf der Seite 4 hingewiesen.

Die geplante Bebauung wurde insgesamt positiv aufgenommen, da durch sie eine weitere Belegung des Stralauer Kiezes erwartet wird, die sich auch positiv auf das angesiedelte Gewerbe auswirken wird.

3 Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes

In seiner Sitzung am 15.07.2008 hat das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin mit der Vorlage zur Beschlussfassung III/121/08 die Aufstellung des Bebauungsplanes 2-23 beschlossen.

4 Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin wurde mit der Drucksache 0913/III (Vorlage zur Kenntnisnahme) über den Aufstellungsbeschluss informiert.

5 Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 2-23 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt Berlin Nr.36 vom 01.08.2008 auf der Seite 1972 bekannt gegeben.

6 Auslegungsbeschluss

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat in seiner Sitzung am 25.11.2008 die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

7 Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin wurde mit der Drucksache 1039/III (Vorlage zur Kenntnisnahme) über den Auslegungsbeschluss informiert.

8 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 2-23 wurde in der Zeit vom 12.01.2009 bis einschließlich 13.02.2009 in den Räumlichkeiten des Fachbereichs Stadtplanung, Yorckstraße 4-11, 10965 Berlin, durchgeführt. Während der Dienststunden Montag bis Donnerstag von 07:45 bis 16.00 Uhr und Freitag vom 07:45 Uhr bis 13:45 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Sprechzeiten bestand die Möglichkeit, den Bebauungsplanentwurf einzusehen.

Die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 58 vom 30.12.2008 auf der Seite 2823 ortsüblich bekannt gemacht. Des weiteren wurde auf die öffentliche Auslegung durch amtliche Anzeige am 02.01.2009 in den Berliner Tageszeitungen „Der Tagesspiegel“ und „Berliner Zeitung“ hingewiesen.

Etwa 4 Bürgerinnen und Bürger machten von der Möglichkeit Gebrauch, sich über die Planungen zu informieren. 2 Bürger trugen sich in die ausgelegte Liste ein. Während der Beteiligungsfrist gingen insgesamt 3 Stellungnahmen ein.

Nach Auswertung der vorgebrachten Stellungnahmen und erfolgter Interessenabwägung ergaben sich keine Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplans.

9 Auswertung der öffentlichen Auslegung

Abwägung der Äußerungen im Einzelnen

Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
1	Es müsse geklärt werden, ob die Anwohner auf der Ostseite der Lehmbruckstraße während der Bauzeit die Miete mindern könnten. Schon beim Bau des Hotels an der Spree letzten Sommer sei es wegen des Lärms notwendig gewesen, die Fenster morgens zu schließen. Nun sei die Baustelle direkt vor der Tür, und damit nicht nur Lärm sondern über längere Zeit auch Dreck. Gefragt wird, ob es einen Umschallungsbau (Plane) während der Bauzeit geben wird.	Die Stellungnahmen zielen auf die Bauphase, die nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist. Eventuelle Auflagen zur Begrenzung von Lärm- und Staubemissionen müssen im Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Eventuelle Mietminderungen während der Bauphase müssen privatrechtlich vereinbart werden. Für den Bebauungsplan ergibt sich aus den Stellungnahmen kein Regelungserfordernis. → Keine Planänderung.
1	Es werden Bedenken wegen der dann neuen Parkplatzsituation geäußert. Wenn die westliche Straßenseite der Lehmbruckstraße bebaut ist, fielen viele Parkplätze weg, weil man momentan noch auf dem Bordstein nebeneinander parken dürfe. Zwar seien für die neuen Anwohner bestimmt Garagen geplant, aber wo parke der Besuch? Bei Veranstaltungen in der O2-World seien keine Parkplätze mehr vorhanden, da das Quartier als Parkplatz benutzt werde. Auch ohne Ver-	In die Gebäude sollen in das Erdgeschoss bzw. Tiefparterre (Tief-)Garagen integriert werden, die unterirdisch bis in den Hofbereich hineinragen und dort durch den Bebauungsplan ausdrücklich vorgesehen sind. Diese Tiefgaragen werden voraussichtlich ausreichend Stellplätze für die künftigen Bewohner im Plangebiet und ihre Besucher zur Verfügung stellen. Eine Stellplatzpflicht existiert allerdings im Land Berlin nicht, so dass noch nicht abschließend feststeht, wie viele Stellplätze letztendlich tatsächlich realisiert werden. Der O2-World stehen in ausreichender Zahl eigene Parkplätze zur Verfügung, so dass ein

Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
	anstaltungen sei es tagsüber schwer einen Parkplatz zu bekommen, da viele Angestellte der Oberbaum City hier parkten. Der große Parkplatz werde nicht ausgenutzt.	Ausweichen der Veranstaltungsbesucher auf die öffentlichen Stellplätze in der Lehmbruckstraße nicht erforderlich ist. Sofern sich das Angebot der Parkmöglichkeiten im Plangebiet künftig verringert, ist davon auszugehen, dass sich das Verkehrsverhalten der O2-World-Besucher ändern wird und sie die für die O2-World vorgesehenen Parkplätze nutzen werden. Für die Beschäftigten in der Oberbaum City ist die Errichtung einer Tiefgarage mit 200 Stellplätzen im Bereich des Warschauer Platzes vorgesehen, so dass sich der Parkdruck in der Lehmbruckstraße verringern wird. Insgesamt wird also in Folge der Planung der Parkdruck in der Umgebung des Plangebietes nicht zunehmen, die Belange der Anwohner werden nicht beeinträchtigt. → Keine Planänderung.
1	Gefragt wird, ob es bei der Höhe der Neubauten bei der Anpassung an die alten Häuser bleibe. Die Wohnqualität der Mieter im Vorderhaus der Lehmbruckstraße 19 sei in Gefahr, wenn ihnen der weite Blick und auch das Licht genommen werde. Es könne nicht davon ausgegangen werden, dass der Vermieter deswegen die Miete senkt. Auch werde der Stromverbrauch steigen, da es dunkler werde und man sich als Mieter Gardinen anschaffen müsse. Auch müsse man seine Lebensgewohnheiten ändern, da man künftig jemanden gegenüber habe, was bisher nicht der Fall gewesen sei.	Auch nach dem bisher geltenden Planungsrecht (Bebauungspläne V-26 und V-27a) war eine Bebauung im Plangebiet mit einem vergleichbaren Nutzungsmaß zulässig. Die Anwohner auf der Ostseite der Lehmbruckstraße konnten nicht damit rechnen, dass die Westseite der Straße unbebaut bleiben würde. Die festgesetzten Gebäudehöhen von 19,0 m bzw. 24,0 m über Gehweg orientieren sich an der Bestandsbebauung auf der Ostseite der Lehmbruckstraße und liegen unterhalb der bisher zulässigen Gebäudehöhen (Bebauungsplan V-26: Traufhöhe 19,0 m / Oberkante 26,0 m über Gehweg; Bebauungsplan V-27a: Traufhöhe 23,0 m / Oberkante 26,0 m über Gehweg). Die Rechtsprechung hat geklärt, dass die Erhaltung einer Aussicht grundsätzlich kein schützenswerter Belang ist. Zu prüfen ist allerdings, ob durch die Neubebauung die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Bestandsgebäuden beeinträchtigt werden und ob der „nachbarliche Wohnfrieden“, wonach der jeweilige Nachbar vor Beengung und Einsicht geschützt werden soll, gefährdet ist. Beides ist nicht der Fall, da die geplante Blockrandbebauung mit einer Traufhöhe von 19 m über Gehweg eine für innerstädtische Bereiche typische Situation darstellt und die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen, die u.a. dazu dienen, die gesunden Wohnverhältnisse sowie einen ausreichenden Sozialabstand sicherzustellen, eingehalten werden. Abstandsflächenunterschreitungen in geringem Umfang sind lediglich im Bereich der

Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		Blockecken zulässig, nicht jedoch auf Höhe des Grundstücks Lehmbruckstraße 19. → Keine Planänderung.
1	Der BASF-Turm habe den Anwohnern der Lehmbruckstraße Licht gespendet, was bei einer Bebauung entfalle. So müsse für eine neue Straßenbeleuchtung gesorgt werden. Die jetzige reiche nicht aus, es fehlten einige Laternen.	Die Gewährleistung einer ausreichenden Straßenbeleuchtung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die vorhandene Beleuchtung entsprechend der zum Bauzeitpunkt gültigen Normen installiert worden ist und daher ausreichend ist. Dies schließt nicht aus, dass für das subjektive Empfinden einzelner Bürger die Beleuchtung unzureichend ist. Es kann jedoch nicht Aufgabe eines privaten Grundstückseigentümers sein, durch die Beleuchtung eines Hochhauses für eine ausreichende Helligkeit in den benachbarten Straßenräume zu sorgen. Sollte die vorhandene Straßenbeleuchtung tatsächlich nicht ausreichen und sich bei einer Bebauung der Westseite der Lehmbruckstraße die Situation tatsächlich verschlechtern, müssten entsprechende Mittel für die Nachrüstung oder Ergänzung der Straßenbeleuchtung in die Finanzplanung des Bezirkes eingestellt werden. Die Stellungnahme wird daher an das bezirkliche Tiefbauamt weitergeleitet. Der Bebauungsplan nimmt keine Einteilung der Straßenverkehrsfläche vor, so dass der Bau zusätzlicher Laternen planungsrechtlich grundsätzlich zulässig ist. → Keine Planänderung.
1	Man hoffe, dass alle Probleme in einer neuen Anwohnerversammlung geklärt werden.	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist keine weitere Anwohnerversammlung vorgesehen oder erforderlich. Die in der Stellungnahme vorgebrachten Belange sind in die Abwägung eingestellt worden, sie führten zu keiner Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplans. → Keine Planänderung.
2	Im Bereich der Lehmbruckstraße komme es zu Überschreitungen der Abstandsflächen über die Straßenmitte und zum Teil zu Verschattungen infolge der Gebäudehöhen und Straßenbreite. Die Liegenschaft Lehmbruckstraße 9/Rotherstraße 27 sei von diesen Einschränkungen laut Begründung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Bei dem o.g. Grundstück handele es sich um eine Liegenschaft, bei der Ansprüche nach dem Vermögensgesetz vorliegen. Die Woh-	Im Bereich gegenüber dem Wohngebäude Lehmbruckstraße 9/Rotherstraße 27 ermöglicht der Bebauungsplan für die Neubebauung eine Unterschreitung der Abstandsflächen um ca. 90 cm. Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist damit nicht verbunden: Zwar wird durch die Neubebauung eine Verschattung des Wohngebäudes Lehmbruckstraße 9/Rotherstraße 27 eintreten, diese resultiert aber aus der südwestlich gelegenen „normalen“ Blockrandbebauung und nicht aus dem nordwestlich gelegenen Gebäudeteil an der Blockecke, welches die Abstandsflächen nicht einhält. Aufgrund seiner Position erreicht der

Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
	nungsbaugesellschaft Friedrichshain bittet zu beachten, dass sie gemäß § 3 Abs. 3 Vermögensgesetz nicht befugt sei, entsprechende Erklärungen abzugeben, sollte es wider Erwarten im Ergebnis der Auslegung zu Änderungen im B-Planverfahren kommen, die zu langfristigen Beeinträchtigungen der Liegenschaft Lehmbruckstraße 9/Rotherstraße 27 führen.	Schatten dieses Gebäudeteils an den für die Beurteilung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse relevanten Tagen 17. Januar bzw. 21. März das Gebäude Lehmbruckstraße 9/Rotherstraße 27 überhaupt nicht. Eine ausreichende Belüftung ist an der Blockecke durch die Lage an zwei für den Luftaustausch geeigneten Straßen ebenfalls sichergestellt. Gemäß § 6 Abs. 8 BauO Bln hat es mit der Baukörperfestsetzung im Bebauungsplan sein Bewenden, d.h. es ist für die Erteilung einer Baugenehmigung nicht erforderlich, dass der betroffene Grundstücksnachbar eine besondere Erklärung abgibt, in der sich mit den Abstandsflächenunterschreitungen einverstanden erklärt. § 3 Abs. 3 des Vermögensgesetzes regelt die Befugnis zum Abschluss dinglicher Rechtsgeschäfte oder langfristiger vertraglicher Verpflichtungen durch den Verfügungsberechtigten. Eine Erklärung zum Abschluss eines entsprechenden Rechtsgeschäftes wird nicht benötigt. → Keine Planänderung.
3	Die Beurteilung der Situation des Baumbestandes auf dem Plangebiet sei anhand der ausgelegten Unterlagen leider kaum möglich. Hierzu fehlten einmal die Angaben über die genaue Anzahl der Bäume, die bei der vorliegenden Planung gefällt werden. Es würden zwar Angaben darüber gemacht, dass Bäume stehen bleiben, nicht aber, welche Arten das seien (einzige genaue Angabe sei, dass auf der Stralauer Allee 37 Pappeln erhalten bleiben). Und es werde gesagt, wie viele Bäume nachgepflanzt werden. Hierzu seien genauere Angaben wichtig. Bäume, die laut Planung gefällt werden, sollten in der Begründung zum B-Plan genannt und im Bebauungsplan selbst eingetragen und genau beschrieben werden (Art, Alter, Stammumfang, Vitalität). Nur dann könnten Anregungen oder Hinweise über Maßnahmen, die zum Erhalt eines Baumes beitragen können oder über Arten für Ersatzpflanzungen gegeben werden. Was geschehe mit den „wertvollen Solitärbäumen“ (eine Kastanie mit Stammumfang 1,77 m, eine Kirsche (welche), eine Birke und eine Esche)?	Die vorhandenen Bäume sind im Bebauungsplan in der Planunterlage dargestellt. Die Baukörperfestsetzung berücksichtigt die vorhandenen Bäume, so dass für die Bebauung des Plangebietes keine Bäume gefällt werden müssen. Die Anregung wurde insoweit bereits berücksichtigt. In der Begründung wird dargestellt, dass sowohl die Einzelbäume auf den Grundstücken Lehmbruckstraße 24 und 26 als auch die Pappeln entlang der Stralauer Allee erhalten bleiben können. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens noch nicht abzusehen ist, ob auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ggf. einzelne Bäume – z.B. aufgrund ihrer schlechten Vitalität oder für den Bau einer Zuwegung zu den Gebäuden entlang der Stralauer Allee – gefällt werden müssen. Durch den Bebauungsplan selbst werden unmittelbar keine Fällungen vorbereitet. Sollten einzelne Bäume gefällt werden müssen, muss der Ausgleich nach den Regelungen der Baumschutzverordnung – außerhalb des Bebauungsplanverfahrens – erfolgen. In den Innenhöfen müssen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes insgesamt 14 Laubbäume (StU 20/25) nachgepflanzt werden. In der Begründung ist im Kapitel 4.7 eine Pflanzliste enthalten, die die Pflanzung bestimmter Arten empfiehlt. Städtebaulicher Belang ist eine

Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
	Warum können die Gebäudeformen nicht so gewählt werden, dass alle Bäume erhalten bleiben? Auch wenn hierzu von der unteren Naturschutzbehörde die notwendigen Maßnahmen und Vorschläge eingebracht werden, müssten diese auch nachvollzogen werden können.	gärtnerische Gestaltung des Innenhofes. Eine Festsetzung, die den Bauherren zur Verwendung bestimmter Arten verpflichten würde, wäre städtebaulich nicht begründet. → Keine Planänderung.
3	Die Maßnahmen zur Verwirklichung der ökologischen Mindeststandards, wie die Festsetzung der Dachbegrünung und der zur Durchführung dieser Maßnahme festgesetzten erforderlichen Neigung der Dächer der Gebäude von weniger als 15°, werde begrüßt. Allerdings seien auf den restlichen, mehr als 10.000 m ² großen, vollversiegelten Flächen weitere Begrünungen oder Fassadenbegrünungen sinnvoll und möglich.	Die Stellungnahme bestätigt die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Dachbegrünung. Bei den 10.135 m ² versiegelten Flächen, die in der Begründung im Abschnitt „Auswirkungen der Planung auf die Umwelt – Schutzgut Boden und Wasserhaushalt“ benannt sind, handelt es sich um die Flächen, die gemäß der Planung durch Gebäude überbaut bzw. durch die Tiefgarage unterbaut werden können. Eine Begrünung der Tiefgaragendächer ist vorgesehen, dies wurde bei der Berechnung des Biotopflächenfaktors berücksichtigt. Bei der Bewertung des Schutzgutes Boden und Wasserhaushalt sind diese Flächen nichtsdestotrotz als zukünftig versiegelte Flächen einzustufen, da der natürliche Bodenschluss verloren geht und sie für die Grundwasserneubildung nicht mehr zur Verfügung stehen. Eine Fassadenbegrünung soll durch den Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Fassadenbegrünungen eignen sich besonders bei Gewerbegebäuden oder Garagen, die große, fensterlose und ungegliederte Fassadenflächen aufweisen. Im Gegensatz dazu sind im Plangebiet aber überwiegend Wohngebäude geplant, im Mischgebiet ggf. auch eine gewerbliche Nutzung. Die Festsetzung von Fassadenbegrünung würde die Möglichkeiten zur Fassadengestaltung und Anordnung der Fenster erheblich einschränken. Sie würde somit eine unverhältnismäßige Einschränkung des Bauherren darstellen und wäre auch deswegen nicht abwägungsgerecht, weil durch den Bebauungsplan im Vergleich zu den bisher zulässigen Nutzungen kein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet wird. → Keine Planänderung.
3	Für den Fall, dass Gebäude mit Glasfassaden oder gläserne Abschirmungen vorgesehen sind, sollten diese mit größtmöglichem Schutz vor Vogelschlag ausgestattet werden. Zweck-	Die Fassadengestaltung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Möglich wären allenfalls Gestaltungsfestsetzungen, für die im Bereich dieses Bebauungsplans aber kein Erfordernis gesehen wird. Eine Rechtsgrundlage

Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
	mäßig hierzu könnten UV-Licht reflektierende Beschichtungen, kombiniert mit Streifenmustern sein. Verspiegelte Verglasungen sollten unbedingt vermieden werden.	für die Festsetzung bestimmter Glasbeschichtungen oder -musterungen zum Schutz vor Vogelschlag gibt es nicht. Im Übrigen ist es bei der geplanten Wohnnutzung sehr unwahrscheinlich, dass der Bauherr die Realisierung von Glasfassaden beabsichtigt. → Keine Planänderung.
3	Als Maßnahme für die Schaffung neuer Lebensräume fordere man, Nistmöglichkeiten für Vögel sowie Fledermausquartiere an den Gebäuden anzubringen. Insbesondere aufgrund der Nähe des Plangebietes zur Spree sollte der Nestbau von Schwalben an den Gebäuden grundsätzlich möglich sein und die Fassaden entsprechend „nistplatzfreundlich“ gestaltet werden.	Durch den Bebauungsplan gehen keine Lebensstätten von Vögeln oder Fledermäusen verloren. Es gibt keine Rechtsgrundlage, den Bauherren zur Schaffung von Nistmöglichkeiten zu verpflichten. → Keine Planänderung.

10 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde parallel zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Mit Schreiben vom 08.01.2009 sind insgesamt 30 Behörden, Institutionen, hausinterne Stellen oder sonstige Fachämter angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme innerhalb von einem Monat gebeten worden. Dem Schreiben waren der Bebauungsplanentwurf und die Begründung beigelegt.

Innerhalb der Beteiligungsfrist bzw. kurzfristig im Anschluss daran gingen insgesamt 25 einzelne Stellungnahmen von 23 Stellen ein (teils mehrere von einem Träger, einer Behörde etc.). 7 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben.

11 Auswertung der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im Folgenden werden die wesentlichen bebauungsplanrelevanten Stellungnahmen und ihre Auswertung zusammengefasst wiedergegeben:

Berliner Wasserbetriebe, Bereich Netz- und Anlagenbau

Stellungnahme: In der Lehmbruckstraße, der Stralauer Allee, der Ehrenbergstraße und der Rotherstraße befanden sich Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stünden.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Leitungen verlaufen vollständig innerhalb des öffentlichen Straßenlandes.

Stellungnahme: Hinsichtlich der abzunehmenden Regenabflussmenge von Dachflächen und gering verschmutzten Hofflächen in die Kanalisation sei mit Einschränkungen zu rechnen. Es wird empfohlen zu überprüfen, ob das Regenwasser auf dem Grundstück zurückgehalten

werden kann oder ob die Möglichkeit einer Direkteinleitung von unverschmutztem Regenwasser in die Spree besteht. Für die Einleitung von Grundwasser in die Gewässer Berlins sei die Genehmigung der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, Abteilung II Gewässerschutz, einzuholen.

Abwägung: Die Einleitungsbeschränkungen für die überplanten Grundstücke bezüglich der Schmutz- und/oder Niederschlagsentwässerung werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ggf. seitens der Berliner Wasserbetriebe auferlegt werden und in der konkreten Projektorganisation (Entwässerungskonzeption) umzusetzen sein. Im Falle des Bebauungsplanes 2-23 ist eine Dachbegrünung verbindlich vorgesehen, die den Regenabfluss im gewissen Umfang zurückhalten kann. Ein Hinweis auf die potentiellen Einleitbeschränkungen wird in die Begründung aufgenommen. Zudem wird der Investor auf den Sachverhalt hingewiesen, damit er bei der Ausführungsplanung darauf reagieren kann.

WGI für GASAG

Stellungnahme: Im angefragten Bereich befänden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar. Eine Versorgung des Plangebietes sei grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und -anlagen seien gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Abwägung: Aus den beigegeführten Plänen geht hervor, dass sich die Leitungen vollständig innerhalb des öffentlichen Straßenlandes befinden. Die Vorbereitung von Leitungsrechten durch den Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz

Stellungnahme: Insbesondere im Rahmen der geplanten Errichtung unterirdischer bzw. tiefgegründeter Bauwerke seien erlaubnispflichtige Grundwasserbenutzungen (Einbringen von Stoffen in das Grundwasser, Wasserhaltungsmaßnahmen etc.) zu erwarten. Sowohl die Art der Grundwasserbenutzungen als auch deren Umfang seien maßgeblich von den Tiefenlagen sowie Gründungsweisen der neu zu errichtenden Bauwerke (z.B. Tiefgarage, tiefe Baugrubentröge) abhängig. In diesem Zusammenhang müssten für eine explizite wasserbehördliche Prüfung und Beauftragung noch folgende Sachverhalte näher erläutert werden:

- geometrische Größen geplanter unterirdischer bzw. tiefgegründeter Bauwerke, inkl. Volumenermittlung einzubringender flüssiger oder pastöser Stoffe in den Baugrund (Vorlage der Genehmigungs- oder Ausführungsplanung),
- etwaige geometrische, bauzeitliche oder sonstige Abhängigkeiten bereits vorhandener Bauwerke zu neu geplanten Bauwerken sowie neu geplanter Bauwerke untereinander (Vorlage der Genehmigungs- oder Ausführungsplanung),
- konkrete Baugrund- und hydrogeologische Situation im Bereich der Tiefgründungen (Vorlage eines Baugrundgutachtens),
- geplante Baugrubenumschließungen sowie damit erforderliche (Rest-) Wasserhaltungsmaßnahmen (inkl. Förderdauer, -volumen etc.) inkl. Darlegung der geplanten Ableitungsart (öffentliche Kanalisation, Wiederversickerung etc.) des Förderwassers unter nachweislicher Berücksichtigung der zu erwartenden Grund- bzw. Förderwasserqualität (Vorlage eines Restwasserhaltungskonzeptes sowie einer Grundwasseranalyse),
- nachweisliche Berücksichtigung etwaiger Auflagen des zuständigen bezirklichen Umweltamtes bzgl. ggf. vorhandener Altlastenverdachtsflächen (z.B. Errichtung spezieller Grundwassermessstellen, Abwehrbrunnen etc.),
- nachweisliche Berücksichtigung etwaiger Auflagen der zuständigen Denkmalschutzbehörde(n) bzgl. ggf. vorhandener negativer Beeinflussungen der Gründungssituation denkmalgeschützter Gebäude infolge der geplanten Grundwasserbenutzungen.

Bei der Erstellung der o.a. prüffähigen Unterlagen seien die im Internet hinterlegten „Richtlinien über Grundwasserförderungen bei Baumaßnahmen und Eigenwasserversorgungsanlagen im Land Berlin“ vom 04.10.1999 zu berücksichtigen.

Abschließend werde darauf hingewiesen, dass grundwasserschonende Bauweisen zu bevorzugen seien und dass „freien“ Grundwasserabsenkungen von mehr als ca. 2,50 m wasserbehördlich nicht zugestimmt werde.

Abwägung: Nach derzeitigem Planungsstand sollen die Tiefgaragen auf bzw. nur geringfügig unterhalb des Straßenniveaus errichtet und die Innenhöfe entsprechend aufgeschüttet werden, um Eingriffe in das Grundwasser zu vermeiden. Sofern Grundwasserbenutzungen durch Tiefbaumaßnahmen erfolgen, muss dafür im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden. Eine Genehmigungs- oder Ausführungsplanung mit den für die wasserrechtliche Erlaubnis benötigten Angaben liegt auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens noch nicht vor. Die Hinweise werden an den Investor weitergegeben.

Stellungnahme: Das Planungsgebiet liege im Einzugsbereich des Mischwasserpumpwerkes Berlin XII, Rudolfstraße. Für dieses Einzugsgebiet sei gemäß der Sanierungserlaubnis für die Mischwassereinleitungen seitens der Berliner Wasserbetriebe ein Sanierungskonzept erstellt worden. Um das Ziel der geplanten Sanierungsmaßnahmen zur Reduzierung des Schadstoffeintrages aus den Regenüberläufen in die Gewässer aus diesem Gebiet nicht zu gefährden, sei zu prüfen, ob das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser nach Möglichkeit dort verbleiben kann. Ggf. seitens der Berliner Wasserbetriebe auferlegte Einleitungsbeschränkungen für die überplanten Grundstücke bezüglich der Schmutz- und/oder Niederschlagsentwässerung seien unbedingt einzuhalten. Die Reduzierung der Überlaufereignisse der Mischwasserkanalisation in die Gewässer sei für die Einhaltung der Zielvorgabe der Gewässergüteklasse 2 nach der gültigen EU-Wasserrahmenrichtlinie bei der weiteren Planbearbeitung zu berücksichtigen. Sofern aufgrund der Altlastensituation eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet ausscheidet und von den Berliner Wasserbetrieben die Einleitmenge in das Mischwasserkanalsystem beschränkt wird, bestehe aufgrund der Nähe des Plangebietes zur Spree die grundsätzliche Möglichkeit einer Direkt-einleitung von Niederschlagswasser. Sollte eine Direkteinleitung (auch mittelbar) in die Spree erforderlich werden, sei das DWA Merkblatt M 153 zu beachten und eine 80%ige Schmutzfrachtreduzierung gegenüber der Wasserbehörde nachzuweisen.

Abwägung: Einleitungsbeschränkungen bezüglich der Schmutz- und/oder Niederschlagsentwässerung werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ggf. seitens der Berliner Wasserbetriebe auferlegt werden und in der konkreten Projektorganisation (Entwässerungskonzeption) umzusetzen sein. Im Falle des Bebauungsplanes 2-23 ist eine Dachbegrünung verbindlich vorgesehen, die den Regenabfluss im gewissen Umfang zurückhalten kann. Ein Hinweis auf die potentiellen Einleitbeschränkungen wird in die Begründung aufgenommen. Zudem wird der Investor auf den Sachverhalt hingewiesen, damit er bei der Ausführungsplanung darauf reagieren kann.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. VII B

Stellungnahme: Planungsziel sei es u.a. eine Tiefgarage mit 200 Stellplätzen unter der Wohnbebauung zu errichten. Die Lage der Ein- und Ausfahrten würden im Bebauungsplan-Entwurf weder genannt noch seien sie dargestellt. Die Herstellung von Gehwegüberfahrten für Ein- und Ausfahrten zur/aus der Tiefgarage an der Stralauer Allee sei aus verkehrlicher Sicht grundsätzlich auszuschließen. Diese Funktionen und Verkehrsanlagen seien im Nebenstraßennetz und außerhalb des Stauraumes der Lichtsignalanlage am Knoten Stralauer Allee/Ehrenbergstraße vorzusehen.

Abwägung: Die Tiefgaragen sollen jeweils unterhalb der Wohngebäude auf der ganzen Länge der Bebauung errichtet werden und voraussichtlich mehrere Ein- und Ausfahrten erhalten. Der Bebauungsplan setzt die genaue Lage der Ein- und Ausfahrten nicht fest, um dem Bauherren ausreichend Spielraum bei der Ausführungsplanung hinsichtlich der Anordnung und Gestaltung der einzelnen Baukörper zu lassen. Um eine Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs in der Stralauer Allee und im Stauraum der Ehrenbergstraße zu vermeiden, wird der städtebauliche Vertrag um eine Regelung ergänzt, dass dort Tiefgaragenzu- und ausfahrten nicht angeordnet werden dürfen.

Stellungnahme: Dem Vorschlag des Tiefbauamtes Friedrichshain-Kreuzberg zur Aufweitung (Abschrägung) der Straßenbegrenzungslinie an der Ostecke des signalisierten Knotens Ehrenbergstraße/Stralauer Allee könne aus übergeordneter verkehrlicher Sicht gefolgt werden. Mit der Erweiterung der Straßenverkehrsfläche werde der Konflikt zwischen Gehweg und Aufstellfläche für wartende Fußgänger an der LSA reduziert. Aus der Sicht der Verkehrslenkung bestünden keine Bedenken zum Vorschlag des Tiefbauamtes.

Abwägung: Siehe Abwägung zur Stellungnahme des Tiefbauamtes unten.

BA Friedrichshain-Kreuzberg, Untere Denkmalschutzbehörde

Stellungnahme: Der in der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereichs befindliche Denkmalbestand entsprechend der gültigen Denkmalliste des Landes Berlin sei im Bebauungsplan 2-23 nicht dargestellt, jedoch in der Begründung vollständig aufgeführt. Der in der Denkmalliste als Schutzgut ausgewiesene Denkmalbestand sei im weiteren Verfahren gemäß § 10 i.V. mit § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Berlin ausreichend zu berücksichtigen.

Abwägung: Der Bebauungsplan kann Festsetzungen und Darstellungen nur für seinen Geltungsbereich treffen. Der Denkmalbestand in der Umgebung des Plangebietes ist daher nur in der Begründung aufgeführt. Die in der Stellungnahme zitierten Paragraphen 10 und 11 Abs. 2 DSchG Bln betreffen den Umgebungsschutz dieser Denkmale. Eine Beeinträchtigung des Denkmalbestandes in der Umgebung durch die Neubebauung, die der Bebauungsplan ermöglicht, ist nicht zu erwarten. Ggf. können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Auflagen durch die Denkmalschutzbehörde hinsichtlich der Gestaltung der Neubebauung (Materialien, Farbigkeit) erteilt werden. Für den Bebauungsplan ergibt sich aus der Stellungnahme kein weiterer Handlungsbedarf.

BA Friedrichshain-Kreuzberg, Tiefbauamt

Stellungnahme: Gegenüber den im Entwurf des Bebauungsplanes vorgesehenen Straßenbegrenzungslinien bestünden für den Bereich der Ecke Stralauer Allee / Ehrenbergstraße Bedenken. Mit einer zu erwartenden Entwicklung / Bebauung der angrenzenden Grundstücke entsprechend der geplanten Festsetzung als Mischgebiet werde eine wesentlich höhere Frequenz durch Fußgänger in den angrenzenden Gehwegen – und hier besonders auch an der Lichtsignalanlage Stralauer Allee / Ehrenbergstraße erwartet. Ein zusätzliches Verkehrsaufkommen durch Fußgänger werde außerdem durch die geplante Nutzung/Entwicklung des Gebietes südlich der Stralauer Allee (ehemals Osthafengelände) entstehen. Hierbei spiele auch die Lage der Haltestellen des Omnibuslinienverkehrs in der Ehrenbergstraße nahe der Einmündung Stralauer Allee eine nicht ganz unwesentliche Rolle. Aus diesen Bedürfnissen heraus werde die Beibehaltung der heutigen Gehwegbreite auf der Nordseite der Stralauer Allee im Bereich der Lichtsignalanlage an der Ostecke Ehrenbergstraße als unzureichend eingeschätzt. Der Gehweg weise hier mit ca. 2,50 m gerade die Mindestbreite entsprechend den Vorschriften zu § 7 des Berliner Straßengesetzes über Geh- und Radwege (AV Geh- und Radwege) auf. Die Aufstellfläche für die an der Lichtsignalanlage wartenden Fußgänger werde hiermit absehbar zu schmal werden. Es werde daher eine Abschrägung der Straßenbegrenzungslinien an der Ostecke Stralauer Allee / Ehrenbergstraße durch Einkürzung von 8,00 m bzw. 4,00 m (siehe beigegefügte Skizze) vorgeschlagen, um den zu erwartenden Anforderungen an die Verkehrsfläche zukünftig gerecht zu werden.

Abwägung: In Abstimmung mit dem bezirklichen Tiefbauamt und dem Investor soll der Gehweg im Eckbereich Stralauer Allee / Ehrenbergstraße entsprechend dem Vorschlag des Tiefbauamtes erweitert werden. Die davon betroffene Fläche soll allerdings im Privateigentum verbleiben und wird deswegen wie bisher vorgesehen als Mischgebiet festgesetzt. Im städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass die Fläche für den Gehweg in Anspruch genommen wird und als öffentliches Straßenland gewidmet werden darf. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

BA Friedrichshain-Kreuzberg, Amt für Umwelt und Natur, FB Umwelt

Stellungnahme: Die Ausführungen zum Immissionsschutz bezüglich der geplanten Wohnbebauung und die daraus abgeleiteten Anforderungen, insbesondere an den baulichen Schallschutz, berücksichtigten in ausreichendem Maße die durch Verkehrslärm geprägte Immissi-

onssituation. Die im Punkt 4.1 gemachten Aussagen zur Herstellung lärmgeschützter Wohnungen u.a. durch Bildung von Lärmschutzgrundrissen werde ausdrücklich befürwortet. Es sollten an den Gebäudeflächen, die dem Verkehrslärm ausgesetzt sind, Schallschutzfenster in Abhängigkeit von der Schallimmission vorgesehen werden.

Abwägung: Der ausreichende bauliche Schallschutz für die Wohnnutzung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Durch die als technische Baubestimmung in Berlin eingeführte DIN 4109 ist bei der Bauausführung eine ausreichende Lärmvorsorge sichergestellt.

Stellungnahme: Die vom Bebauungsplan befangene Fläche sei Teilfläche einer unter der Nr. 8475 im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin eingetragene Fläche. Die Fläche gelte als teilsaniert, wobei nicht bekannt sei, ob sich die Sanierung auch auf die B-Plan-Fläche erstreckte. Das Gutachten aus dem Jahre 2007 liege im Fachbereich Umwelt nicht vor. Aus den referierten Aussagen lasse sich jedoch ableiten, dass die Schadstoffsituation den geplanten Nutzungen nicht entgegensteht. Eine Kennzeichnung sei nicht erforderlich. Im Zuge von Baumaßnahmen/Aushubarbeiten könne die Situation eintreten, dass ausgehobenes Material nicht wieder oder nur eingeschränkt vor Ort eingebaut werden darf, sondern nach Abfallrecht entsorgt werden muss, obwohl kein bodenschutzrechtlicher Sanierungsbedarf besteht.

Abwägung: Die Stellungnahme bestätigt die grundsätzliche Vereinbarkeit der Planung mit der Schadstoffsituation. Die Begründung wird korrigiert und der Hinweis aufgenommen, dass das Plangebiet im Bodenbelastungskataster eingetragen ist. Der Bauherr wird über den Sachverhalt, dass der Boden ggf. nach Abfallrecht entsorgt werden muss, informiert.

BA Friedrichshain-Kreuzberg, Amt für Umwelt und Natur, FB Naturschutz und Grünflächen

Stellungnahme: Wie im Begründungstext aufgeführt, liege die Planung im Bereich des Landschaftsplanes V-L-5, der das Ziel habe, durch die Festsetzung von Biotopflächenfaktoren für das Gebiet einen ökologischen Mindeststandard zu erreichen. Durch die vorliegende Planung (Grünfestsetzung: 40 % Dachbegrünung) könnten jedoch die Ziele des Landschaftsplanes nicht erreicht werden. Der Ziel-BFF sei abhängig von der vorhandenen bzw. geplanten Bebauung. Der Ziel-BFF bei Neubauvorhaben / Wohnen betrage 0,6. Im Begründungstext werde der mit der vorbereiteten Bebauung zu erreichende BFF mit 0,4 angegeben (naturhaushaltswirksame Fläche 6.178 m²). Das Plangebiet sei mit Grünflächen und Spielplätzen völlig unterversorgt, es könne daher auf die Anlage eines Spielplatzes nicht verzichtet werden. Um den lt. Landschaftsplan geforderten BFF dennoch erreichen zu können, sei der Anteil an Dachbegrünung auf mind. 6.500 m² und der Anteil der Vegetationsflächen bzw. die Erdschicht auf der Tiefgarage zu erhöhen.

Abwägung: Der Landschaftsplan V-L-5 liegt nur im Entwurf vor und ist nicht rechtsverbindlich. Er ist daher lediglich als einer von mehreren Belangen in die Abwägung einzustellen. Die Verwirklichung eines Biotopflächenfaktors von 0,6 kann mit der geplanten und städtebaulich gewünschten Blockrandbebauung nicht erreicht werden.

Bei der geplanten Wohnbebauung muss ein Teil der Freiflächen in den Innenhöfen für einen Spielplatz in Anspruch genommen werden. Auf der Grundlage der derzeitigen Projektplanung ergibt sich für den bauordnungsrechtlich geforderten Spielplatz ein Flächenbedarf von 772 m². Diese Flächen können teilversiegelt gestaltet werden. Die BFF-Berechnung berücksichtigt den Flächenbedarf des Spielplatzes, indem sie unterstellt, dass ein Drittel der Freiflächen teilversiegelt gestaltet werden; nur die verbleibenden Freiflächen gehen als Vegetationsfläche in die Berechnung ein.

Eine weitere Erhöhung des Anteils der Dachbegrünung würde den Bauherren unverhältnismäßig einschränken und wäre nicht abwägungsgerecht. So muss die Möglichkeit verbleiben, einen Teil der Dachflächen für technische Aufbauten oder Beleuchtungsflächen in Anspruch nehmen zu können, um eine zweckentsprechende Nutzung der Gebäude zu ermöglichen. Durch die Rückstaffelung der obersten Geschosse verbleiben zudem Dachflächen oberhalb des obersten Normalgeschosses, deren Nutzung als Dachterrasse für die Staffelgeschosse die Attraktivität dieser Wohnungen steigert und deswegen ermöglicht werden soll. Die Dach-

flächen alleine der Staffelgeschosse umfassen lediglich 6.300 m². Allein dieser Wert zeigt, dass eine Erhöhung der Dachbegrünung auf 6.500 m² nicht realistisch ist. Nach der Erfahrung mit vergleichbaren Projekten ist eine Begrünung von mindestens 40 % der Dachflächen eine angemessene Vorgabe, die nur unter nicht vertretbarem Aufwand weiter erhöht werden könnte.

Eine Erhöhung der Erdschicht auf der Tiefgarage kommt ebenfalls nicht in Frage. Die Tiefgaragen sollen wegen des niedrigen Grundwasserflurabstandes auf oder nur geringfügig unterhalb des Straßenniveaus errichtet werden. Im Innenhof muss das Gelände daher so modelliert werden, dass es sich trotzdem um Tiefgaragen handelt. Eine Erhöhung der Erdschicht über den Tiefgaragen würde dazu führen, dass erhebliche Geländeaufschüttungen notwendig würden. Dies würde jedoch die Nutzbarkeit der Erdgeschossbereiche an den Stellen, an denen keine Tiefgaragen vorgesehen sind, erheblich einschränken. Ganz besonders kritisch wäre dies im südlichen Hof, an den die Bestandsbebauung angrenzt und in dem die vorhandenen Bäume erhalten bleiben sollen. Darüber hinaus würde dies auch die Erschließung des mittleren Gebäuderiegels erheblich erschweren, zu dem der Zugang vom nördlichen Hof vorgesehen ist, d.h. hier muss es für Fußgänger einen möglichst niveaugleichen Zugang von der Straße zum Innenhof geben. Damit für die Projektplanung ausreichend Spielraum verbleibt, um eine sinnvolle Hofgestaltung realisieren zu können, setzt der Bebauungsplan keine Mindest-Überdeckung der Tiefgaragen fest.

Andere Maßnahmen zur Erhöhung des Biotopflächenfaktors sind nicht vorstellbar. Die städtebaulich erwünschte Bauungsstruktur mit einem Wohn- und Mischgebiet in Blockrandbebauung wird in der Abwägung höher gewichtet als das Ziel, einen Biotopflächenfaktor von 0,6 zu erreichen.

Stellungnahme: Inwieweit bei der vorliegenden Planung die Pappelreihe entlang der Stralauer Allee erhalten werden kann, könne anhand der vorliegenden Unterlagen nicht beurteilt werden. Es werde dagegen befürchtet, dass diese bei der Umsetzung der Bauvorhaben gefällt wird, ähnlich der Bäume vor dem Toyota Autohaus, die sich in einem ähnlichen Abstand zur Bebauung befunden hätten.

Abwägung: Die Baugrenze entlang der Stralauer Allee nimmt nicht die Bauflucht der Nachbarbebauung auf, sondern wurde bewusst so weit nach Norden verschoben, dass sie einen Abstand von 1,5 m zum Kronen- und damit auch zum Wurzelbereich der meisten Bäume einhält, so dass ihr Erhalt möglich ist. Während beim Toyota-Autohaus es im Interesse des Betreibers liegt, von der Straße aus wahrgenommen zu werden, ist bei der geplanten Wohnnutzung bzw. gewerblichen Nutzung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes das Interesse des Bauherren, die Bebauung von der stark befahrenen Stralauer Allee durch die Baumreihe abzuschirmen. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass – anders als beim Toyota-Autohaus – die Bäume tatsächlich erhalten werden. Sofern einzelne Bäume gefällt werden müssen (z.B. um einen Zugang vom straßenbegleitenden Gehweg zu den Gebäuden anzulegen), muss ein Ausgleich gemäß Baumschutzverordnung erfolgen.

Stellungnahme: Aus Sicht der Landschaftsplanung werde das Landschaftsbild, so wie auf Seite 22 Begründungstext behauptet, durch die geplante Neubebauung, die die gemäß § 17 BauNVO ermöglichte Grundfläche überschreitet, nicht verbessert. Zur Verbesserung des Landschaftsbildes in unmittelbarer Spreenähe, wären andere Maßnahmen wesentlich geeigneter (siehe unter Punkt 2.3.6 Landschaftsprogramm).

Abwägung: Im Programmplan Landschaftsbild wird u.a. gefordert, charakteristische Stadtbildbereiche sowie markante Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung zu erhalten und zu entwickeln, Landschaftsbildbeeinträchtigungen zu beseitigen und prägende Landschaftselemente (begrünte Straßenräume) zu entwickeln. Diesen Vorgaben folgend sind in den letzten Jahren Straßenbäume in den Erschließungsstraßen der Oberbaum City gepflanzt worden, und der Bebauungsplan 2-23 ermöglicht – im Gegensatz zum bisher geltenden Planungsrecht (Bebauungsplan V-27a) – den Erhalt der Platanenreihe an der Stralauer Allee als markante Grünstruktur im Plangebiet. Aus der Stellungnahme geht nicht hervor, welche weiteren Maßnahmen zur Verbesserung des Landschaftsbildes durch den Bebauungsplan festgesetzt werden sollten. Die Feststellung, dass durch die geplante

Bebauung der Brachfläche eine Verbesserung des Landschaftsbildes gegenüber der Bestandssituation eintritt, folgt der Einschätzung des Eingriffs-Ausgleichs-Gutachtens. Dieses bezieht sich dabei auf die Bestandssituation vor der Beräumung der ehemals beinahe vollständig versiegelten und mit Baracken bebauten Fläche, die bauvorbereitend erfolgt ist. Die Aussage, dass das Landschaftsbild durch die geplante Neubebauung wesentlich verbessert wird, muss insoweit relativiert werden. Die Begründung wird in Folge der Stellungnahme überarbeitet.

Im Ergebnis der Beteiligung der Behörden erfolgten Ergänzungen der Begründung sowie des städtebaulichen Vertrages, der im Oktober 2010 unterschrieben wurde. Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden nicht geändert.

12 Beschluss über die Festsetzung des Bebauungsplans, Rechtsprüfung

Die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg hat in ihrer Sitzung am 24.11.2010 den Beschluss über

- das Ergebnis der Interessenabwägung nach erfolgter Beteiligung der Öffentlichkeit
- den Bebauungsplan 2-23 einschließlich Begründung und Abwägung
- den Entwurf der Rechtsverordnung

beschlossen.

Die im Anschluss erfolgte Rechtsprüfung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. II C, hat ergeben, dass der Bebauungsplan noch nicht festgesetzt werden kann.

Aufgrund der Beanstandungen durch die Senatsverwaltung hat das Bezirksamt neben redaktionellen Änderungen des Planbildes und der Begründung inhaltliche Ergänzungen des Bebauungsplans vorgenommen (Ergänzung von Festsetzungen zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse). Die Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung. Sie erfordert eine eingeschränkte erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

13 Beschluss zum Verfahrensschritt gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

In seiner Sitzung am 19.04.2011 hat das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin mit der Vorlage zur Beschlussfassung III/119/11 die Durchführung des Verfahrensschritts gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

14 Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin wurde mit der Drucksache 2226/III (Vorlage zur Kenntnisnahme) über den Beschluss informiert.

15 Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin

Der Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes wurde im Amtsblatt Berlin Nr.17 vom 29.04.2011 auf der Seite 784 bekannt gegeben.

16 Beteiligung der Öffentlichkeit und von Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes 2-23 sowie die erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09. Mai 2011 bis einschließlich 23. Mai 2011 in den Räumlichkeiten des Fachbereichs Stadtplanung, Yorckstraße 4-11, 10965 Berlin. Während der Dienststunden Montag bis Donnerstag von 07:30 bis 16.00 Uhr und Freitag vom 07:30 Uhr bis 14:00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Sprechzeiten bestand die Möglichkeit, den Bebauungsplanentwurf einzusehen.

Auf die öffentliche Auslegung wurde durch amtliche Anzeige am 29.04.2011 in den Berliner Tageszeitungen „Der Tagesspiegel“ und „Berliner Zeitung“ hingewiesen.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05. Mai 2011 auf die Durchführung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit hingewiesen. Gleichzeitig wurde ausgeführt, welche Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplanverfahren vorgenommen wurden, da nur zu den geänderten und ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden durften.

Von der Möglichkeit, sich die Planzeichnung und die Begründung zum Bebauungsplan als pdf-Datei zusenden zu lassen, machten vier Träger öffentlicher Belange Gebrauch: SenStadt Abt. Tiefbau, das Landesdenkmalamt, die Berliner Wasserbetriebe und das bezirkliche Umweltamt. Eine Rückäußerung ging nur von der gemeinsamen Landesplanungsabteilung ein, die feststellte, dass der Bebauungsplan weiterhin an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Fünf Bürger trugen sich in die Liste der Besucher der erneuten öffentlichen Auslegung ein.

17 Auswertung der Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Während der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde lediglich eine Frage nach Abstandsflächenüberschreitungen mit Verschattungen für das Grundstück Lehmbruckstraße 9/ Rotherstraße 27 gestellt, die jedoch nicht Gegenstand der erneuten Beteiligung war, da durch die Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans keine Änderungen der Abstandsflächen vorgenommen wurden. Zur Klarstellung wird hier die Abwägung aus der ersten öffentlichen Auslegung wiederholt, die zu dieser Fragestellung auf der Seite 39 Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist. „Im Bereich gegenüber dem Wohngebäude Lehmbruckstraße 9/Rotherstraße 27 ermöglicht der Bebauungsplan für die Neubebauung eine Unterschreitung der Abstandsflächen um ca. 90 cm. Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist damit nicht verbunden: Zwar wird durch die Neubebauung eine Verschattung des Wohngebäudes Lehmbruckstraße 9/Rotherstraße 27 eintreten, diese resultiert aber aus der südwestlich gelegenen „normalen“ Blockrandbebauung und nicht aus dem nordwestlich gelegenen Gebäudeteil an der Blockecke, welches die Abstandsflächen nicht einhält. Aufgrund seiner Position erreicht der Schatten dieses Gebäudeteils an den für die Beurteilung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse relevanten Tagen 17. Januar bzw. 21. März das Gebäude Lehmbruckstraße 9/Rotherstraße 27 überhaupt nicht. Eine ausreichende Belüftung ist an der Blockecke durch die Lage an zwei für den Luftaustausch geeigneten Straßen ebenfalls sichergestellt“.

Im Ergebnis der Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplanentwurfs. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Planreife genehmigung auf der Grundlage von § 33 Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegen vor.

18 Beschluss über die Festsetzung des Bebauungsplans

Die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg hat in ihrer Sitzung am 22.06.2011 mit der Drucksache DS/2264/III

- für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2-23 die förmliche Planreife gemäß § 33 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgestellt
- den Bebauungsplan 2-23 gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB beschlossen und
- über die Rechtsverordnung gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG entschieden.

19 Erneutes Anzeigeverfahren

Mit Schreiben vom 14. Juli 2011 wurde der Bebauungsplan V-23 gemäß § 6 Abs. 4 AG-BauGB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung angezeigt.

Mit Datum vom 13. September wurde im Ergebnis des Anzeigeverfahrens festgestellt, dass der Bebauungsplan durch das Bezirksamt festgesetzt werden kann.

Es wurde darauf hingewiesen, dass Aktualisierungen der Zitate der Rechtsgrundlagen in der Begründung zum Bebauungsplan, in dem Entwurf der Rechtsverordnung und in der Legende der Planzeichnung erforderlich sind. Dies betrifft das Zitat des Baugesetzbuches (...zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509)) und das Zitat der Planzeichenverordnung (...zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S.1509)).

Die Aktualisierungen wurden vorgenommen.

20 Beschluss über den Erlass der Rechtsverordnung

Das Bezirksamt Friedrichshain- Kreuzberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 27. September beschlossen, den mit der BVV- Vorlage DS/2264/III beschlossenen Bebauungsplan 2-23 vom 25. November 2008 mit Deckblatt vom 19. April 2011 festzusetzen und als Rechtsverordnung zu erlassen.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat diesen Beschluss mit der Drucksache 0011/IV am 09.11.2011 zur Kenntnis genommen.

21 Beschluss über eine Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan

Vor der Veröffentlichung der Rechtsverordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt wird die Begründung zum Bebauungsplan an drei Stellen ergänzt, die auf den Seiten 23 bis 27 kursiv dargestellt sind und im Zusammenhang mit Widerspruchsverfahren bezüglich der Grundstücke Lehmbruckstraße 22, Lehmbruckstraße 26 sowie einem Einspruch bezüglich des Grundstückes Lehmbruckstraße 9/ Rotherstraße 27 erfolgen.

Der Beschluss zur Bezirksamtsvorlage III/246/11 erfolgte am 29.11.2011. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Beschluss mit der Drucksache DS/0032/IV am 25.01.2012 zur Kenntnis genommen.

22 Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin

Die Rechtsverordnung zum Bebauungsplan 2-23 wurde am 30.12.2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf der Seite 825 verkündet.

V RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132/GVBl. S. 494), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Aufgestellt:
Berlin, den 31.01.2012
Bezirksamt Friedrichshain- Kreuzberg von Berlin
Abt. für Finanzen, Personal und Stadtentwicklung,
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung