



Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches
zum

Bebauungsplan 2-24

für das Grundstück Grimmstraße 10 und eine östliche Teilfläche des Grundstücks Dieffen-
bachstraße 1 (Krankenhaus Am Urban)

im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg

I	Planungsgegenstand	4
1	Veranlassung und Erforderlichkeit, Verfahren nach § 13a BauGB.....	4
2	Plangebiet	4
2.1	Geltungsbereich.....	4
2.2	Bestand	5
2.2.1	Lage im Stadtraum und historische Entwicklung	5
2.2.2	Nutzungsstruktur	5
2.2.3	Eigentumsverhältnisse	6
2.2.4	Baulasten, Grunddienstbarkeiten	7
2.2.5	Denkmalschutz.....	7
2.2.6	Ökologische Verhältnisse	8
2.2.7	Boden- und Grundwasserbelastung	10
2.2.8	Verkehrliche Erschließung.....	11
2.2.9	Stadttechnische Erschließung	11
2.3	Planerische Ausgangssituation	11
2.3.1	Flächennutzungsplan	11
2.3.2	Stadtentwicklungsplanung.....	12
2.3.3	Bereichsentwicklungsplanung	12
2.3.4	Festgesetzte Bebauungspläne	12
2.3.5	Landschaftsprogramm.....	12
II	Planinhalt	14
1	Entwicklung der Planungsüberlegungen	14
2	Intention des Planes / Städtebauliches Konzept.....	14
3	Wesentlicher Planinhalt	14
4	Begründung der einzelnen Festsetzungen.....	15
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	15
4.2	Maß der baulichen Nutzung	15
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	18
4.4	Verkehr / Erschließung.....	18
4.4.1	Straßenverkehrsflächen	18
4.4.2	Regelungen zu Stellplätzen und Garagen	19
4.4.3	Gehrecht für die Allgemeinheit	20
4.5	Immissionsschutz.....	21
4.5.1	Luftreinhaltung	21
4.5.2	Lärmschutz.....	21
4.6	Gestaltungsfestsetzung.....	22
5	Textliche Festsetzungen.....	22
III	Auswirkungen des Bebauungsplanes	24
1	Bodenrechtliche Auswirkungen	24
2	Auswirkungen auf den Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen und Grünflächen	24
3	Auswirkungen der Planung auf die Umwelt	25
4	Haushaltsmäßige Auswirkungen	25
IV	Verfahren.....	26
1	Mitteilung der Planungsabsicht.....	26
2	Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes	26
3	Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV	26
4	Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin	26
5	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	26
6	Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	27
7	Auslegungsbeschluss und Beschluss über die Titeländerung	27
8	Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV	28
9	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	28

10 Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	28
11 Beschluss zur Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Auswertung der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sowie zur Festsetzung des Bebauungsplans	29
12 Vorlage zu Beschlussfassung für die BVV	29
13 Anzeigeverfahren	29
14 Festsetzung des Bebauungsplans als Rechtsverordnung gemäß § 6 Abs. 5 ABauGB	29
15 Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV	29
16 Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt.....	29
V Rechtsgrundlagen	30
ANHANG	31
1 Quellenverzeichnis.....	31
ANLAGEN	
1 Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
2 Auswertung der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	

I PLANUNGSGEGENSTAND

1 Veranlassung und Erforderlichkeit, Verfahren nach § 13a BauGB

Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst Teilflächen des festgesetzten Bebauungsplanes VI-65-1, der für den Standort des Krankenhauses „Am Urban“ auf dem Gelände zwischen den Grünflächen ostwärts Geibelstraße, Carl-Herz-Ufer und am Landwehrkanal (Urbanhafen), Dieffenbachstraße, Grimmstraße und Urbanstraße eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ sowie für eine Teilfläche im Bereich Urbanstraße, Geibelstraße eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festsetzt.

Weiterhin umfasst der Geltungsbereich die im Bebauungsplan VI-65 festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Dieffenbachstraße, der Grimmstraße und der Urbanstraße.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Vorhaben einer Baugruppengemeinschaft, den nicht mehr für Krankenhauszwecke genutzten Gebäudebestand im Block zwischen Dieffenbachstraße, Grimmstraße, Urbanstraße und der westlichen Seite der Gartenanlage (Teil des Krankenhausesgeländes aus den siebziger Jahren des vorigen Jahrhunderts) zu sanieren und als Wohnstandort umzunutzen. Die für die Wohnnutzung vorgesehene Fläche wurde bereits am 07.11.2008 durch die Vivantes Netzwerk für Gesundheit GmbH an den privaten Vorhabenträger veräußert. Da die geplante Nutzung auf der Grundlage des festgesetzten Bebauungsplanes nicht genehmigungsfähig ist, hat das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg beschlossen, ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB einzuleiten.

Verfahren nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans 2-24 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 Umnutzung eines für die Krankenhausnutzung nicht mehr benötigten historischen Gebäudekomplexes dient. Mit ihm wird eine Fläche überplant, die dreiseitig an dem Verkehr gewidmeten Straßen 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. Dies gilt insbesondere für die festgesetzten Bebauungspläne VI-65-1 und VI-65. Der auf der Basis dieser Pläne ermöglichte Krankenhausneubau ist bereits 1970 fertig gestellt gewesen. Mit dem Bebauungsplan 2-24 wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet, und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB. Die Abteilung IE der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat im Rahmen der Plananzeige mitgeteilt, dass aus naturschutzrechtlicher und landschaftsplanerischer Sicht keine Anmerkungen und Bedenken bestehen.

2 Plangebiet

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2-24 umfasst das Grundstück Grimmstraße 10 und einen östlichen Streifen des Grundstücks Dieffenbachstraße 1 (Krankenhaus Am Urban) sowie die angrenzenden Straßenabschnitte jeweils bis zur Straßenmitte. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 3,3 ha.

2.2 Bestand

2.2.1 Lage im Stadtraum und historische Entwicklung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im innerstädtischen Ortsteil Kreuzberg, inmitten des Vierecks zwischen Halleschem Tor, Kottbusser Tor, Hermannplatz und Südsterne. Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch seine räumliche Nähe zum Landwehrkanal und speziell zum Urbanhafen und den ihn begleitenden öffentlichen Grünanlagen. Der Volkspark Hasenheide ist nur wenige hundert Meter entfernt.

Einst am Stadtrand der Luisenstadt gelegen, der von militärischen (Kasernen) und gewerblichen Nutzungen (z.B. Gasanstalten) geprägt war, wurde das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in den Jahren 1887 bis 1890 mit der Einrichtung eines städtischen Krankenhauses Am Urban bebaut, das im Juni 1890 in Betrieb genommen wurde. Der Urbanhafen befand sich gegenüber der Einmündung des ehemaligen Luisenstädtischen Kanals, der den Landwehrkanal mit der Spree im Norden verband und dessen Inbetriebnahme etwa zeitgleich mit dem Krankenhausbau 1890 erfolgte. 1929 wurde die Krankenhausanlage um fünf Barackengebäude erweitert. Beim Luftangriff 1943 wurden etwa 30% der Gebäude zerstört.

2.2.2 Nutzungsstruktur

Unmittelbares Umfeld

Der Geltungsbereich ist dreiseitig eingebettet in gründerzeitliche hochverdichtete Blockstrukturen mit überwiegender Wohnnutzung.

Westlich des Geltungsbereiches befindet sich das Vivantes Klinikum Am Urban, das Ende der sechziger Jahre auf dem westlich der historischen Krankenanstalten befindlichen ehemaligen Platz „Am Urban“ errichtet und 1970 eingeweiht wurde. Heute beherbergt es 13 medizinische Facheinrichtungen und 586 Betten und verfügt über etwa 910 Mitarbeiter. Zwischen dem Gebäudetrakt des Vivantes Klinikum und der Urbanstraße befindet sich eine zum Krankenhaus gehörige, gärtnerisch gestaltete Anlage.

Bedingt durch die innerstädtische Lage in gewachsenen Strukturen verfügt die Umgebung über ein sehr dichtes Netz an sozialer und sonstiger Infrastruktur. In fußläufiger Umgebung befinden sich etwa

- 15 Kindertagesstätten, inklusive freier Träger
- 5 Grundschulen, einschließlich gedeckter und ungedeckter Sportflächen
- 7 weiterführende Schulen / Oberschulen, einschließlich gedeckter und ungedeckter Sportflächen
- 1 Sportplatz und 1 Sporthalle,
- eine Vielzahl von Spielplätzen,
- das Sommerbad Kreuzberg/Prinzenstraße und das historische Hallenbad in der Baerwaldstraße
- Kirchen und religiöse Einrichtungen.

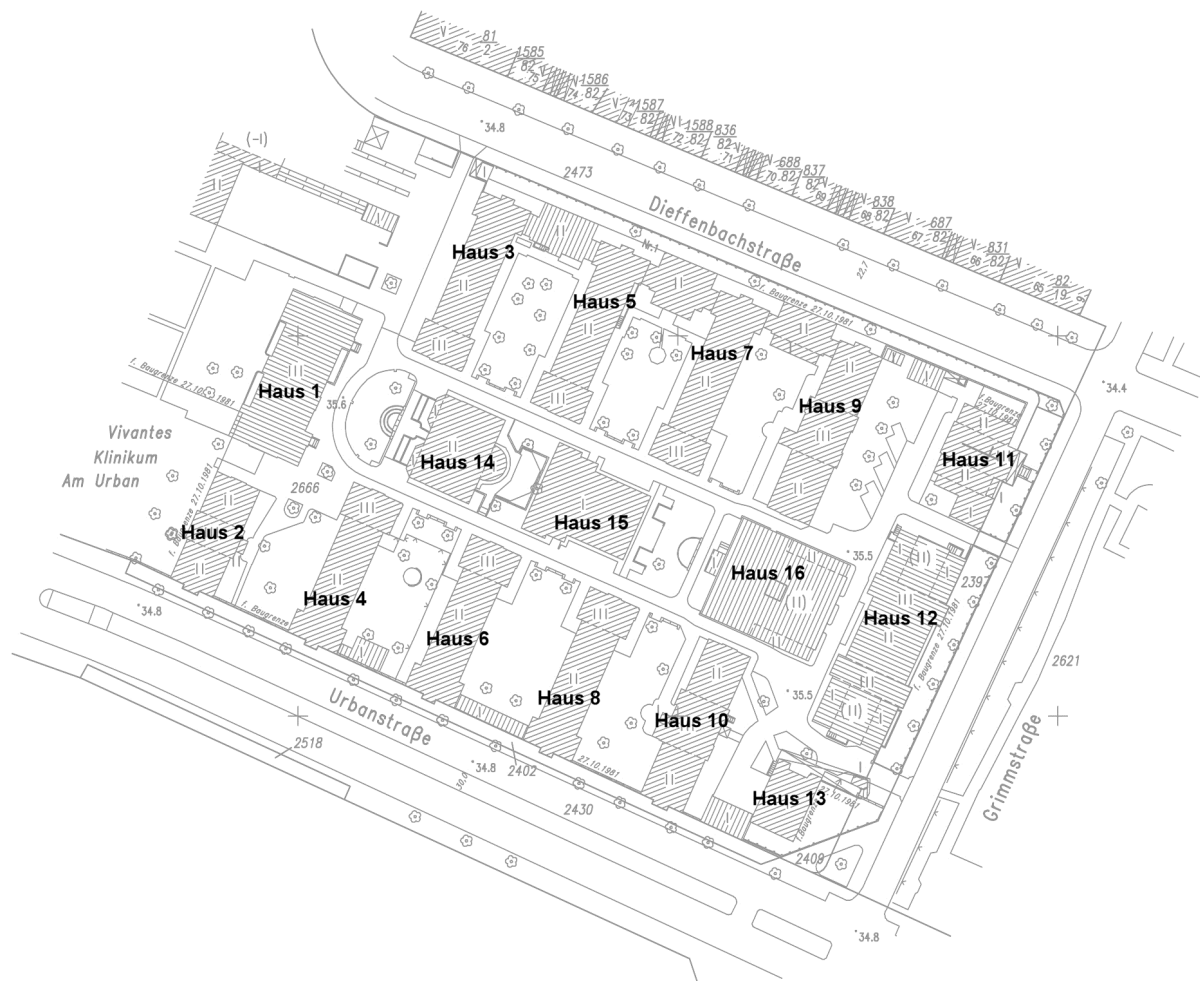
Die Auflistung gibt jedoch noch keinen Aufschluss über den Versorgungsgrad in diesem hoch verdichteten Quartier. Angaben zum Versorgungsgrad liegen hinsichtlich der Ausstattung mit öffentlichen Spielplatzflächen vor. Danach ist das Plangebiet auf einer fünfstufigen Skala der Versorgungsstufe 3 zugeordnet (0,25 bis 0,4 m² Spielplatzfläche je Einwohner bei einem Richtwert von 1 m² je Einwohner).

Das gastronomische und kulturelle Angebot im Umfeld ist umfassend, die Einzelhandelsstruktur breit gefächert.

Plangebiet

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind denkmalgeschützte 2- und 3-geschossige Altbauten, die größtenteils Stationsgebäude des Krankenhauses beherbergten, Nachkriegsgebäude sowie interne Erschließungsstraßen und unterirdische Verbindungstunnels/Bunkeranlagen vorhanden.

In der folgenden Abbildung sind die Bezeichnungen der einzelnen Gebäude, auf die auch in dieser Begründung Bezug genommen wird, dargestellt:



Zwischen den Gebäuden sind Grünanlagen angeordnet, auf denen ein umfangreicher Baumbestand mit meist großkronigen Laubbäumen vorhanden ist. Die bisher bestehende Kliniknutzung (Psychiatrie und Verwaltung) wurde aufgegeben, da der Vivantes-Konzern im Zuge interner Umstrukturierungen die Krankenhausnutzung auf die westlich gelegene Teilfläche des Standortes konzentriert hat.

2.2.3 Eigentumsverhältnisse

Am 07.11.2008 wurde das Vorhabengrundstück mit der jetzigen Bezeichnung „Grimmstraße 10“ (ehemals Teil des Grundstücks „Dieffenbachstraße 1“) durch die Vivantes Netzwerk für Gesundheit GmbH an einen privaten Vorhabenträger veräußert. Es setzt sich zusammen

aus dem Flurstück 2397 mit einer Größe von 867 m² und dem ca. 25.180 m² großen Flurstück 2674. Der Eigentümerwechsel ist grundbuchlich noch nicht vollzogen worden.

Eine schmale Teilfläche des Flurstücks 2673 am westlichen Rand des Geltungsbereichs mit einer Größe von 292 m² befindet sich weiterhin im Eigentum der Vivantes Netzwerk für Gesundheit GmbH.

Die Straßenverkehrsflächen, die auch künftig als solche benötigt werden, befinden sich im Eigentum des Landes Berlin. Dies gilt auch für die ca. 26 m² große Teilfläche des Flurstücks 2473 im Eckbereich Dieffenbachstraße / Grimmstraße, die als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird.

2.2.4 Baulasten, Grunddienstbarkeiten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans waren zu Beginn des Verfahrens keine Baulasten oder Grunddienstbarkeiten eingetragen.

Im Bebauungsplan VI-65-1 war nordwestlich von Haus 1 eine Fläche festgesetzt, die mit einem Leitungsrecht zu belasten ist. Ein Verlauf von Leitungen über diese Fläche ist nicht bekannt. Der Bebauungsplan 2-24 bereitet daher keine Leitungsrechte mehr vor.

2.2.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich die unter Denkmalschutz befindlichen Anlagen des Krankenhauses am Urban, errichtet 1887-90 von Hermann Blankenstein und Karl Frobenius, Erweiterung 1912. In der Berliner Denkmalliste, Stand 18.03.2009 sind diese Bauten unter der Adresse Dieffenbachstraße 1 und der Nr. 09031079 als Denkmalbereich (Gesamtanlage) eingetragen. Die Umbezeichnung des Vorhabengrundstücks in „Grimmstraße 10“, die im April 2009 erfolgte, ist in der Denkmalliste noch nicht berücksichtigt.

Alle Gebäude, die im Denkmalbereich liegen, sind gleichzeitig eingetragene Baudenkmale. Gemäß Denkmalschutzgesetz Berlin erstreckt sich das Erhaltungsinteresse im Denkmalbereich außer auf die Baudenkmale auch auf die Freiräume und Außenanlagen.

Der Denkmalwert der Anlage ergibt sich aus seiner geschichtlichen Bedeutung, da es sich um ein weitgehend erhaltenes Pavillonkrankenhaus in prototypischer Ausprägung handelt.

Der Denkmalbereich (Gesamtanlage) mit seinen Baudenkmalen wird in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Alle Veränderungen im Denkmalbereich bedürfen gemäß § 11 DSchG Bln einer Genehmigung der zuständigen Denkmalbehörde.

Für einen Teil der Bausubstanz, nämlich die Anbauten bzw. Gebäude aus den 40er und 50er Jahren (Bunker, Eckgebäude Grimmstraße/Urbanstraße und Anbau an das Heizhaus) wurden im April 2009 denkmalrechtliche Abrissgenehmigungen erteilt.

Vorkommen von Bodendenkmalen sind für das Plangebiet nicht bekannt. Sollte bei den Baumaßnahmen ein Bodendenkmal entdeckt werden, sind die Arbeiten an der Fundstelle sofort einzustellen und die Entdeckung unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen sowie die gemäß Denkmalschutzgesetz Berlin erforderlichen Genehmigungen einzuholen.

Im Umfeld des Bebauungsplangebiets befinden sich zahlreiche weitere Baudenkmale.

2.2.6 Ökologische Verhältnisse

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 von den Geschiebemergeln unterlagerte Sandschicht weist in diesem Bereich eine Mächtigkeit von 10-15 m auf. Die ursprünglichen Böden sind im Planungsgebiet aufgrund der vorherrschenden Nutzungsstruktur kaum noch vorhanden. Die Böden sind anthropogen überformt und stark verdichtet. Der Aufschüttungshorizont mit hohen Bauschuttanteilen reicht auf dem Grundstück bis in eine Tiefe von 3,80 m. Als Bodengesellschaften dominieren Regosol, Pararendzina und Hortisol.

Im Umweltatlas, Karte „Planungshinweise zum Bodenschutz“ ist die Fläche der Kategorie „Vorrang 2“ (sehr schutzwürdiger Boden) zugeordnet, bei einer Bestands-Versiegelung von 68 %. Die Fläche hat eine hohe Regelungsfunktion für das Wasser. Eingriffe sollen vermieden werden, ein Nettoverlust an Fläche und Funktionen soll möglichst ausgeschlossen werden.

Das Gelände ist weitgehend eben und liegt auf einer Höhe von ca. 35 m über NHN.

Grundwasser und Oberflächengewässer

Der Grundwasserflurabstand liegt zwischen 3,30 m und 3,80 m unter der Geländeoberkante (Hanseatisches Umweltkontor 2008). Auf Grund des geringen Grundwasserflurabstandes und der nur geringen Filterwirkung der vorhandenen Böden ist die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers hoch.

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Das im Gebiet anfallende Regenwasser wird über eine Mischwasserkanalisation abgeleitet. Das Planungsgebiet liegt in dem Einzugsbereich des Mischwasserpumpwerkes Berlin II/VI, Gitschiner Straße. Für dieses Einzugsgebiet wurde gemäß der Sanierungserlaubnis für die Mischwassereinleitungen seitens der Berliner Wasserbetriebe ein Sanierungskonzept erstellt. Um das Ziel der geplanten Sanierungsmaßnahmen zur Reduzierung des Schadstoffeintrages aus den Regenüberläufen in die Gewässer aus diesem Gebiet nicht zu gefährden, sollte das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser nach Möglichkeit dort verbleiben. Ggf. seitens der Berliner Wasserbetriebe auferlegte Einleitungsbeschränkungen für die überplanten Grundstücke bezüglich der Schmutz- und/oder Niederschlagsentwässerung sind einzuhalten. Die endgültige Form der Regenwasserversickerung oder -ableitung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt. Da sich durch die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes 2-24 die Versiegelung auf dem Grundstück insgesamt nicht erhöhen wird, wird sich im vorliegenden Fall die Regenwasserabflussmenge gegenüber der Bestandssituation auf keinen Fall verschlechtern.

Der Landwehrkanal als prägendes Oberflächengewässer im Raum befindet sich wenige Meter nördlich des Plangebietes. Er weitet sich hier zum Urbanhafen auf, der jedoch keine Hafenfunktionen mehr erfüllt und in den 1960er Jahren auf ein schmales Becken zurückgebaut wurde.

Klima / Lufthygiene / Lärm

Das Planungsgebiet liegt nach dem Umweltatlas 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 sehr 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 hohe 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.

Die Luftgüte wird auch durch die starke Verkehrsbelastung auf der Urbanstraße nachhaltig negativ beeinflusst. Modellrechnung der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz für das Jahr 2005 ergaben, dass eine Überschreitung des Tagesgrenzwertes von $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für die Feinstaubbelastung (PM₁₀) in dem an das Plangebiet angrenzenden Abschnitt der Urbanstraße unter normalen meteorologischen Bedingungen nicht ausgeschlossen werden kann. Der Jahresgrenzwert für die Feinstaubbelastung von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ und der ab 2010 geltende Jahresgrenzwert für Stickstoffdioxid (NO₂) von ebenfalls $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ werden jedoch voraussichtlich eingehalten. Prognoserechnung für die Jahre 2010 und 2015 gehen gegenüber 2005 von geringeren Schadstoffkonzentrationen aus.

Das Planungsgebiet wird durch den Verkehrslärm der Urbanstraße wesentlich beeinflusst. Der Mittelungspegel an der nächstgelegenen Bebauung beträgt 70,9 dB(A) tags und 64,9 dB(A) nachts (Umweltatlas 2005).

Biotop- und Artenschutz

Nach § 26a NatSchG Bln geschützte Biotope kommen im Plangebiet nicht vor.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist folgender Baumbestand vorzufinden:

- Baumreihe aus Platanen entlang der Grimmstraße und der Dieffenbachstraße,
- Solitärbäume teils paarweise innerhalb der Innenhofbereiche, bemerkenswert sind insbesondere die historischen Linden in einigen der Innenhöfe,
- Straßenbäume in der Urbanstraße

Bei dem Gros der im Geltungsbereich befindlichen Bäume handelt es sich um großkronige Laubbäume, die unter die Berliner Baumschutzverordnung fallen.

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 Trittssteinbiotop im Biotopverbund des Stadtraumes von hoher funktionaler Bedeutung und sollten daher erhalten werden.

Landschaftsbild und Erholung

Der nördlich des Planungsgebietes verlaufende Landwehrkanal stellt ein übergeordnetes, markantes sowie landschaftsbildprägendes lineares Element dar. Die Uferbereiche am Urbanhafen dienen der Erholungsnutzung. Dies gilt auch für die Promenadenflächen der Grimmstraße mit öffentlichem Spielplatz. Der Volkspark Hasenheide ist nur wenige hundert Meter entfernt.

Im Planungsgebiet selbst stellt die Platanenreihe entlang der Grimmstraße eine markante, lineare Grünstruktur dar.

Das denkmalgeschützte Gebäudeensemble entfaltet aufgrund seiner außerordentlichen baulichen Qualität und Homogenität und der im Verhältnis zur umgebenden stark verdichteten Blockstruktur niedrigen und aufgelockerten Bauweise einen eigenen visuellen Reiz und Charakter mit prägender Wirkung für die angrenzenden Straßenräume.

2.2.7 Boden- und Grundwasserbelastung

Die Grundstücke Dieffenbachstraße 1 und Grimmstraße 10 sind unter der Nummer 2579 im Bodenbelastungskataster des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg erfasst. Der Altlastenverdacht begründet sich auf einen teilsanierten Ölunfall auf dem Gelände des Krankenhaus-Neubaus sowie auf zum Teil mit Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) belasteten Aufschüttungen. Verdachtsmomente bestehen zudem im Bereich einer Trafostation (nordöstlich des Hauses 9), eines Dieseltanks und Altölsammelstelle (nordwestlich Haus 11) und einer Montagegrube zwischen den Häusern 10 und 13.

Im Jahr 2008 durchgeführte Boden- und Grundwasserbeprobungen ergaben folgende Ergebnisse:

Für die künftig für eine Wohngartennutzung vorgesehenen Teilflächen zwischen den Häusern 2 und 4 sowie 5 und 7 wird wegen Benzo[a]pyrenvorkommen ein Austausch des Oberbodens bis zu einer Tiefe von 0,6 m empfohlen, um eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch bzw. Boden-Pflanze bei einer gärtnerischen Nutzung auszuschließen. Im Übrigen werden die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) eingehalten.

Bezüglich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser ist keine Gefährdung des Grundwassers bzw. kein unmittelbarer Bedarf für eine Bodensanierung gegeben. Für den Bereich zwischen den Häusern 11 und 12 werden auf Grund der vorhandenen PAK-Belastung ein baubegleitender Bodenaushub sowie eine Einschränkung für eine gärtnerische Nutzung mit Aushubtiefen von mehr als 0,5 m empfohlen.

Westlich des Hauses 7 bedarf es auf Grund eines geringfügig über dem Sanierungsschwellenwert der Berliner Liste liegenden Cadmium-Gehaltes der Sanierung der lokalen Altlast. Von einer Grundwasserentnahme zur Gartenbewässerung wird abgeraten.

Insgesamt weisen Boden und Grundwasser keine Schadstoffgehalte auf, die ein Eingreifen auf bodenschutzrechtlicher Grundlage erfordern. Eine vom Plangebiet ausgehende bodenschutzrechtliche Störung besteht nicht. Die das Plangebiet umfassende Teilfläche der Fläche 2579 wird im Bodenbelastungskataster mit der Bewertung „Gesamte Fläche vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlast befreit“ versehen. Eine Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer Nutzung der Freiflächen für die eine Freizeit- und Gartennutzung ist möglich.

Ermittlungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung haben keine konkreten Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln auf dem Gelände gezeigt. Die Einleitung einer Suchmaßnahme wurde 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 Notrufnummer 110 zu verständigen ist.

2.2.8 Verkehrliche Erschließung

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist gut durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Der Geltungsbereich liegt nahe den U-Bahnhöfen Südsterne (U-Bahnlinie 7) und Schönleinstraße (U-Bahnlinie 8). Auch die U-Bahnlinie 1 ist fußläufig erreichbar (U-Bahnhof Kottbusser Tor). In der Urbanstraße verkehrt die Metrobus-Linie M 41.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die den Geltungsbereich umgebenden Straßen weisen jeweils einen höchst unterschiedlichen Charakter auf. Während die Urbanstraße eine stark belastete Verkehrsader in Ost-West-Richtung darstellt (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke 2005: DTV 24.000 Kfz, LKW-Anteil 2,2 %, Linienbusanteil 2,5 %) und mit erheblichen Emissionsbelastungen verbunden ist, verfügt die als Promenade mit Mittelstreifen, zweireihigen großkronigem Baumbesatz und Spielplatzanlage ausgeprägte Grimmstraße über Aufenthaltsqualitäten. Die Diefenbachstraße, die an ihrem Anfang in die Straße Planufer übergeht, ist schließlich eine reine Erschließungsstraße des nördlich angrenzenden Wohnblocks und z.T. auch der Krankenhausanlage. Alle Straßen sind dem Verkehr gewidmet und gewährleisten eine ausreichende Erschließung des Standortes für den motorisierten Individualverkehr. Die lichtsignalgesteuerten Knoten Diefenbachstraße/Grimmstraße und Grimmstraße/Urbanstraße ermöglichen eine Abwicklung des durch die geplante Wohnnutzung entstehenden Verkehrsaufkommens.

2.2.9 Stadttechnische Erschließung

Der Geltungsbereich ist als Bestandsfläche bereits vollständig mit allen Medien erschlossen.

2.3 Planerische Ausgangssituation

2.3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Berlin in der Fassung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2-24 als Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil (Symbol Krankenhaus) dar.

Im Zuge der Grimmstraße – Fichtestraße ist in symbolischer Breite ein Grünzug dargestellt. Gleiches gilt für den dargestellten Grünzug im Verlauf der Fontanepromenade, der den Südsterne mit dem Urbanhafen verbindet und den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Westen tangiert.

Das Plangebiet liegt im Vorranggebiet für Luftreinhaltung.

Die an das Areal nördlich, östlich und südlich angrenzenden Bereiche sind als Wohnbaufläche W1 (GFZ > 1,5) dargestellt. Das westlich angrenzende Krankenhausgelände ist ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil (Symbol Krankenhaus) dargestellt.

Die beabsichtigte Festsetzung WA kann aus dem geltenden Flächennutzungsplan nicht entwickelt werden. Der Senat hat auf seiner 117. Sitzung am 09.06.2009 beschlossen, den Flächennutzungsplan nach Festsetzung des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

2.3.2 Stadtentwicklungsplanung

StEP Zentren

Der vom Senat von Berlin am 22. März 2005 beschlossene Stadtentwicklungsplan „Zentren 2020“ stellt als nächstgelegenes Zentrum das Hauptzentrum Hermannplatz/Kottbusser Damm dar. Das Plangebiet selbst liegt in keinem Zentrumsbereich.

StEP Verkehr

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

Das Plangebiet ist als Gebiet mit intensiver Parkraumnachfrage gekennzeichnet.

2.3.3 Bereichsentwicklungsplanung

Die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg hat in der Fassung vom 10.07.2007 die räumliche Bereichsentwicklungsplanung Friedrichshain-Kreuzberg 2005 (BEP 2005) beschlossen.

Im Nutzungskonzept der Bereichsentwicklungsplanung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Fläche für Gemeinbedarf mit hohem Grünanteil mit der Zweckbestimmung „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie „Gedeckte Sportanlage“ dargestellt. Die Urbanstraße ist als übergeordnete und sonstige Hauptverkehrsstraße, die Grimm- und Dieffenbachstraße sind als sonstige Straßen ausgewiesen. Der Mittelstreifen der Grimmstraße ist als Grünanlage/Parkanlage dargestellt.

Den Gemeinbedarfstandort zur Verbindung der Fontanepromenade mit der Dieffenbachstraße querend sowie im Verlauf der Dieffenbachstraße ist jeweils die Signatur „Grünverbindung sowie wichtiger Fuß- und Radweg außerhalb des Straßenraumes“ eingetragen.

2.3.4 Festgesetzte Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Teilfläche des am 27. Oktober 1981 festgesetzten Bebauungsplanes VI-65-1. Die angrenzenden Straßenverkehrsflächen liegen im Geltungsbereich des am 31.05.1967 festgesetzten Bebauungsplanes VI-65.

Der Bebauungsplan VI-65-1 trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2-24 folgende Festsetzungen:

- Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Krankenhaus,
- Ausweisung des gesamten Grundstücks als überbaubare Grundstücksfläche, davon ausgenommen sind lediglich ein Vorgartenstreifen in der Dieffenbachstraße sowie geringe Grundstücksflächen in den Eckbereichen der Grimmstraße zur Dieffenbachstraße und zur Urbanstraße.
- Geschossflächenzahl 1,5; Grundflächenzahl 0,4

2.3.5 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 Innenstadtbereich mit folgenden Maßnahmen:

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

Im Programmplan **Landschaftsbild** werden für den städtischen Innenstadtbereich folgende Maßnahmen aufgeführt:

- Erhalt und die Entwicklung begrünter Straßenräume, Wiederherstellung von Alleen, Promenaden, Vorgärten, Stadtplätzen,
- Betonung von Blockrändern durch Baumpflanzungen, Begrünung von Höfen, Wänden und Dächern.

Der Programmplan **Erholung und Freiraumnutzung** untergliedert Wohnquartiere nach Dringlichkeitsstufen zur Verbesserung der Freiraumversorgung. Er ordnet die an das Planungsgebiet angrenzenden Wohnquartiere 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.

Darüber hinaus ist begleitend zum Landwehrkanal beidseitig ein Grünzug dargestellt. Im Zuge der Grimmstraße – Fichtestraße ist in symbolischer Breite ein Grünzug dargestellt, der die Hasenheide mit dem Landwehrkanal verbindet. Gleiches gilt für den dargestellten Grünzug in Höhe der Fontanepromenade, der den Südsterm mit dem Urbanhafen verbindet und den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Westen tangiert.

II PLANINHALT

1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Nachdem der landeseigene Klinikkonzern Vivantes Netzwerk für Gesundheit beschlossen hatte, die Kliniknutzung in dem historischen Gebäudekomplex aufzugeben, wurde das Grundstück mit seinen baulichen Anlagen auf dem Immobilienmarkt angeboten. Von den 21 Bewerbern um das Grundstück hat eine Baugemeinschaft den Zuschlag erhalten, da diese ein ausgearbeitetes und überzeugendes Konzept vorlegen konnte und sie als Selbstnutzer für das Gelände angetreten war. Der Kaufvertrag wurde im November 2008 abgeschlossen. Die Konzeption zur Umnutzung des historischen Gebäudebestandes zu Wohnzwecken mit einer moderaten Nachverdichtung bei Berücksichtigung des Denkmalschutzes entsprach auch den bezirklichen Entwicklungsvorstellungen für dieses Areal.

2 Intention des Planes / Städtebauliches Konzept

Mit dem Bebauungsplan 2-24 wird eine Teilfläche des festgesetzten Bebauungsplanes VI-65-1 (Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus) sowie ein Streifen öffentlichen Straßenlandes (Grimmstraße) des festgesetzten Bebauungsplanes VI-65 überplant. Das wesentliche Ziel des Planes ist es, den Erhalt des Denkmalensembles zu sichern und eine Nachnutzung des historischen Klinikgeländes mit einer für den Stadtteil typischen Quartiersnutzung zu ermöglichen. Mit der vorgesehenen Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes werden das innerstädtische Wohnen und damit die Innenentwicklung insgesamt gestärkt. Gleichzeitig wird ein wichtiges baugeschichtliches Zeugnis erhalten und mit einer mit ihm verträglichen Nachnutzung neu belebt.

Ziel des Bebauungsplans ist es zudem, das in der Umgebung vorhandene Netz aus Grünzügen miteinander zu verknüpfen, indem ein Gehrecht über das Gelände vorbereitet wird.

Ein etwa 7,00 m breiter Geländestreifen entlang der Grimmstraße, auf dem sich eine alte Platanenreihe befindet, sowie die Gebäudevorsprünge entlang der Urbanstraße sollen dem Baugrundstück zugeordnet werden (im Bebauungsplan VI-65 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, aber nie als solche gewidmet). Im Eckbereich Urbanstraße / Grimmstraße wird die Straßenbegrenzungslinie abgeschrägt und eine bisher der Gemeinbedarfsfläche zugeordnete Teilfläche entsprechend dem Bestand als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

3 Wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan setzt den Block zwischen Dieffenbachstraße, Grimmstraße, Urbanstraße und dem Urban-Krankenhaus als allgemeines Wohngebiet fest.

Der denkmalgeschützte Gebäudebestand wird durch eine enge Baukörperfestsetzung mittels Baugrenzen in Verbindung mit den maximalen Gebäudeoberkanten festgesetzt. Nicht gesichert werden die nachträglichen Anbauten bzw. Gebäude aus den 40er und 50er Jahren, deren Abriss vorgesehen ist. Stattdessen sollen in geringfügigem Umfang Neubauten ermöglicht werden, für die ebenfalls eine Baukörperfestsetzung erfolgt. Bauliche Erweiterungen des denkmalgeschützten Gebäudebestandes sollen ausschließlich bei den Häusern 1 und 12 und nur in begrenztem Umfang (Aufstockung um maximal ein Geschoss) ermöglicht werden. Eine stärkere Nachverdichtung des Gebietes wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeschlossen.

Durch die planungsrechtliche Vorbereitung eines Gehrechtes für die Allgemeinheit zwischen Urbanstraße und Dieffenbachstraße wird eine Grünzugsverbindung zwischen Spree und Hasenheide in ihrem letzten Abschnitt funktional komplettiert.

Schließlich berücksichtigt der Bebauungsplan Umweltbelange, indem er Regelungen zur Luftreinhaltung trifft und zum Erhalt des Baumbestandes eine am Gebäudebestand orientierte Baukörperfestsetzung vornimmt.

4 Begründung der einzelnen Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohnungsstandortes als Nachnutzung für den denkmalgeschützten Gebäudebestand geschaffen werden. Neben der Wohnnutzung sind im allgemeinen Wohngebiet unter anderem auch Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Läden oder Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen, zulässig.

Entsprechend dem Konzept, auf dessen Basis die Veräußerung des Geländes stattgefunden hatte, sollen durch eine Baugruppeninitiative die Klinik- und Verwaltungsgebäude für eine Wohnnutzung denkmalgerecht umgebaut werden. Lediglich für das Haus 2 am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches soll voraussichtlich die Tageskliniknutzung beibehalten werden. Vorgesehen ist ein breit gestreutes Wohnungsangebot bestehend sowohl aus Etagenwohnungen mit 1-7 Zimmern als auch aus mehrgeschossigen Reihenhäusern (Townhouses). Das Konzept bietet barrierefreies Wohnen, generationsübergreifend zu nutzende variable Wohnungsaufteilungen, Wohnungen für kinderreiche Familien oder betreute Wohngruppen sowie Gemeinschaftsflächen. Freie Träger von sozialen Einrichtungen sollen einbezogen werden, da im vertraglichen Umfang auch Raum für öffentliche, soziale und kulturelle Angebote geschaffen werden kann.

Nutzungskonflikte mit den nördlich, östlich und südlich direkt grenzenden Bestandsblöcken sind nicht zu erwarten, da die Bebauung ebenfalls vorwiegend dem Wohnen dient.

Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes ist aus dem Flächennutzungsplan nicht entwickelbar und bedarf der Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (siehe Kapitel I.2.3.1).

Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze wird ein Streifen als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ festgesetzt. Die geplante Durchwegung verläuft hier überwiegend über das Vivantes-Gelände und nicht über die Grundstücksteilfläche, die an die Baugruppe veräußert wurde. Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ entspricht der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplans VI-65-1.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Baugrenzen i.V. mit den maximalen Gebäudehöhen definiert (enge Baukörperfestsetzung). Zusätzlich erfolgt durch textliche Festsetzung eine Begrenzung der insgesamt zulässigen Geschossfläche.

Die durch Baugrenzen umschlossene Fläche ist die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 1 bzw. 2 BauNVO. Für das ca. 26.000 m² große Baugrundstück ergibt sich rechnerisch eine Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,4. Die Geschossfläche wird für das Baugebiet auf 27.000 m² begrenzt (textliche Festsetzung Nr. 1). Dies entspricht einer GFZ von 1,0.

Damit werden die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4 und GFZ 1,2) nicht überschritten.

Die festgesetzte Geschossfläche von 27.000 m² ergibt sich aus der Projektplanung und liegt geringfügig oberhalb der Bestandsfläche. Geplant ist, im Bereich der ersten Obergeschosse zum Teil Galeriegeschosse einzuziehen, die je nach baulicher Ausführung als zusätzliches Vollgeschoss in die Geschossflächenberechnung eingehen. Die Gebäudehöhen der Bestandsgebäude würden es erlauben, darüber hinaus weitere Umbauten vorzunehmen, mit denen zusätzliche Vollgeschosse entstehen könnten. Um dies und die damit verbundene Nutzungsintensivierung zu verhindern, erfolgt die Begrenzung der zulässigen Geschossfläche auf insgesamt 27.000 m². In dem bereits hoch verdichteten Stadtteil soll kein zu hohes Nutzungsmaß ermöglicht werden, u.a. um den Nutzungsdruck auf Freiflächen und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur zu begrenzen. Auf welche Gebäude die zulässige Geschossfläche anteilig wie verteilt wird, bleibt den Eigentümern überlassen, da es diesbezüglich kein städtebauliches Regelungserfordernis gibt. Dies ist möglich, da es sich bei dem allgemeinen Wohngebiet um ein einziges Baugrundstück mit der Baugruppe als einzigem Bauherren handelt. Für den Fall von Grundstücksteilungen verpflichtet sich der Grundstückseigentümer in einer Ergänzung zum städtebaulichen Vertrag, eine Baulast in die entstehenden Teilgrundstücke einzutragen, dass die Teilgrundstücke hinsichtlich der planungsrechtlich zulässigen Geschossfläche als ein Baugrundstück gelten.

Die durch die Baukörperfestsetzung bestimmte Grundfläche darf gemäß § 19 Abs.4 BauNVO durch Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um maximal 50 % überschritten werden. Beim vorliegenden Projekt gehören zu den Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO im Wesentlichen die geplante Tiefgarage, der vorhandene unterirdische Verbindungsgang sowie die geplanten Terrassen für die Wohnnutzung. Wenn der Spielraum für die Grundflächen dieser Anlagen vollständig ausgeschöpft wird, kann das Grundstück insgesamt zu maximal 60 % über- bzw. unterbaut werden (aus der Baukörperfestsetzung resultierende GRZ von 0,4 + 50 %).

Gebäudehöhen

Die vorwiegend zweigeschossigen Gebäude im Geltungsbereich haben in der Regel eine Firsthöhe von ca. 11 m über Gelände (zwischen 46,64 und 46,83 m über NHN). Die zur zentral gelegenen Grünanlage hin orientierten Kopfbauten der Gebäude 3 bis 8 sowie die mittleren Bauteile der Gebäude 2 und 9 bis 12 sind dreigeschossig, in diesen Bereichen liegen die Firsthöhen im Bestand zwischen 49,00 m und 49,50 m über NHN (ca. 14 m über Gelände).

Dieser Rhythmus aus niedrigeren und höheren Gebäudeteilen soll langfristig gesichert werden, weswegen der Bebauungsplan für die einzelnen Bauteile differenzierte Oberkanten festsetzt. Der städtebauliche Belang ist es, dass das Wechselspiel zwischen höheren und niedrigeren Gebäudeteilen gewahrt bleibt, auch wenn eines der Gebäude künftig zerstört werden sollte und wieder aufgebaut werden muss. In diesem Fall muss sichergestellt sein, dass das wieder aufzubauende Gebäude mit seiner Höhe nicht wesentlich von vergleichbaren Gebäuden des Ensembles abweicht. Eine bauliche Erweiterung der Bestandsgebäude soll ebenfalls ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt deswegen für Gebäudeabschnitte ungefähr gleicher Höhe eine einheitliche Oberkante über NHN fest, die sich an den Bestandshöhen orientiert.

Eine Aufstockung ist lediglich für das ehemalige Verwaltungsgebäude (Haus 1) sowie für den mittleren Abschnitt des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes (Haus 12) geplant. Hier soll jeweils hinter die Dachtraufe zurückgesetzt ein zusätzliches Geschoss errichtet werden, das als transparentes Glasband die Bestandsgebäude nicht beeinträchtigt. Diese Maßnahme wurde bereits mit den Denkmalschutzbehörden vorabgestimmt und wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht.

Für die zulässigen Neubauten werden Oberkanten festgesetzt, die sich an der mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmten Projektplanung orientieren. Es wird durch die Festsetzungen sichergestellt, dass sich die Neubauten dem denkmalgeschützten Bestand unterordnen.

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 bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen von 0,4 H werden durch die Baukörperfestsetzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2-24 überwiegend eingehalten.

Dies trifft nicht auf die Abstandsflächen von Haus 1 zu, die im Norden zum Teil auf dem Nachbargrundstück zu liegen kommen: Sie überschreiten hier die Grundstücksgrenze um bis zu 3,7 m, wobei sich auf dem Nachbargrundstück in diesem Bereich keine Hochbauten befinden, d.h. es kommt nicht zu einer Überlappung mit den Abstandsflächen der Nachbarbebauung. Im Süden überschneiden sich die Abstandsflächen von Haus 1 mit denen von Haus 2 um bis zu ca. 2,5 m. Zwischen Haus 12 und dem geplanten Haus 13 ermöglicht der Bebauungsplan eine Überschneidung der Abstandsflächen um ca. 1,0 m. Des weiteren kommt es bei Haus 16 zu Überlappungen mit den Abstandsflächen der dreigeschossigen Gebäudeteile von Haus 12 um bis zu 2,0 m sowie mit denjenigen von Haus 9 und Haus 10 auf jeweils lediglich 4,0 m langen kurzen Abschnitten um bis zu 2,5 m. Durch den geplanten Abriss des Anbaus an Haus 16 kommt es hier in Folge der Bebauungsplanfestsetzungen zu einer Verringerung der Abstandsflächenunterschreitungen gegenüber der Bestandssituation. In äußerst geringfügigem Ausmaß kommt es zu Abstandsflächenunterschreitungen auch zwischen Haus 14 und Haus 3 bzw. Haus 4.

Durch die pavillonartige Bauweise mit den zwischen den Gebäuden angeordneten Freiflächen sowie durch die niedrigen Gebäudehöhen ist eine ausreichende Durchlüftung und Besonnung aller Gebäude gewährleistet, so dass die gesunden Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Betroffen von den Abstandsflächenunterschreitungen sind in der Regel nur die Nord- bzw. Südseiten der Gebäude, d.h. ihre Schmalseiten. Aufgrund der zeilenförmigen Anordnung der Gebäude, die durch die Baukörperfestsetzung gesichert wird, ist garantiert, dass die Südseiten der Gebäude auch in den Wintermonaten mehrere Stunden pro Tag besonnt werden. Zudem ist für alle betroffenen Wohnungen eine beidseitige Orientierung – mit Aufenthaltsräumen sowohl nach Osten als auch nach Westen – vorgesehen. Dadurch erhalten alle Wohnungen mindestens einen Aufenthaltsraum, bei dem die gemäß Bauordnung vorgesehenen Abstandsflächen eingehalten werden. Einer Umnutzung der Gebäude für Wohnen steht insoweit nichts entgegen.

Bei Haus 12 und Haus 13 kommt ausgleichend noch hinzu, dass die Südostseiten zur Grimmstraße hin orientiert sind, die sehr breit ist und deren Mittelstreifen als Grünanlage gestaltet ist, so dass von dieser Seite eine gute Besonnung und Belüftung gewährleistet ist. Ähnliches gilt für Haus 2, wo westlich entlang der Urbanstraße eine Freifläche anschließt, die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans VI-65-1 nicht überbaut werden darf.

Schließlich ist zu berücksichtigen, dass es sich – mit Ausnahme von Haus 13 – in allen Fällen um denkmalgeschützte Bestandsgebäude handelt, die lediglich planungsrechtlich gesichert werden. Eine andere Anordnung der Gebäude, bei der die Abstandsflächen generell eingehalten werden, ist daher nicht möglich. Bei Haus 13 ist eine andere Anordnung städtebaulich unerwünscht, da die historische Baustruktur aufgegriffen werden und der Kreuzungsbereich Urbanstraße / Grimmstraße an allen vier abgeschrägten Blockecken durch symmetrische Gebäude räumlich gefasst werden soll.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch eine Baukörperfestsetzung bestimmt. Die Baugrenzen umfahren dabei den denkmalgeschützten Gebäudebestand, der damit – neben dem Denkmalschutz – auch eine planungsrechtliche Sicherung erhält. Dies gilt nicht für den eingeschossigen Bunker aus der Zeit des 2. Weltkrieges im Innern der Gesamtanlage, der abgerissen werden soll, um Platz für eine zentral gelegene Grünanlage mit Spielplatz zu schaffen. Ebenfalls planungsrechtlich nicht gesichert werden ein nachträglich ergänzter Anbau an das Haus 16 sowie das in der Nachkriegszeit errichtete Haus 13, die beide ebenfalls zum Abriss vorgesehen sind. Die hierfür erforderlichen denkmalrechtlichen Genehmigungen wurden im April 2009 erteilt. Durch die Abrissmaßnahmen und die Festsetzung der Baugrenzen sollen die Voraussetzungen für eine Wiederherstellung der ursprüngliche Gesamtkonzeption der Anlage geschaffen werden.

Die Baukörperfestsetzung erfolgt, um die gewünschte Bebauung planungsrechtlich festzuschreiben. Planungsziel ist es, die historische Bebauungsstruktur aus den 1880er Jahren aufzugreifen und durch die geplanten Neubauten wiederherzustellen und so den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung zu tragen.

Durch die Baukörperfestsetzung wird darüber hinaus sichergestellt, dass ausreichend große zusammenhängende unbebaute Bereiche entstehen, die als wohnungsbezogene Freiflächen genutzt werden können und gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten.

An die denkmalgeschützten Gebäude sollen für die Wohnnutzung Balkone angebaut werden. Sie werden im Bebauungsplan durch die textliche Festsetzung Nr. 2 in Verbindung mit der zeichnerischen Festsetzung von Linien zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ausnahmsweise ermöglicht. Die Zulässigkeit von Balkonen wird in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde auf bestimmte Fassaden beschränkt, und zwar weitgehend achsensymmetrisch zur mittleren Gartenachse und nach Möglichkeit konzentriert auf bestimmte Höfe, so dass die anderen Fassaden und Höfe im Original erhalten bleiben. Andere Anbauten an die Gebäude, wie z.B. Erker, werden nicht ermöglicht, um die städtebauliche Figur mit den symmetrisch angeordneten Fassadenvor- und -rücksprüngen nicht zu verändern bzw. zu beeinträchtigen. Für die städtebauliche Figur besonders bedeutsame Gebäudevor- und -rücksprünge, die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden, sind vor allem die Kopfbauten an den Häusern 3 bis 8, die Mittelrisalite an den Häusern 2 und 9 bis 12 sowie die symmetrischen Gebäudevorsprünge entlang der Dieffenbach- und Urbanstraße, durch die die Fassadenfluchten aufgelockert werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verläuft auf dem Grundstück ein unterirdischer Gang, der die einzelnen Gebäude miteinander verbindet. Dieser Gang soll u.a. für Gemeinschaftsräume wie Spielkeller und Fahrradabstellräume umgenutzt und bis zu der geplanten Tiefgarage verlängert werden. Der Bebauungsplan ermöglicht dies, indem er in der Nebenzeichnung Baugrenzen unterhalb der Geländeoberfläche festsetzt. Die unterbaubare Grundstücksfläche beinhaltet auch den Keller des Anbaus an das ehemalige Heizhaus zwischen Haus 15 und Haus 16. Während hier die oberen Geschosse abgerissen werden sollen, kann das Kellergeschoss erhalten bleiben.

4.4 Verkehr / Erschließung

4.4.1 Straßenverkehrsflächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dreiseitig von öffentlichen Straßen erschlossen. Diese werden im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die bereits durch den Bebauungsplan VI-65 festgesetzten Straßenverkehrsflächen werden erneut festgesetzt bzw. im Verlauf der Grimmstraße und Urbanstraße geändert.

Im Verlauf der Grimmstraße setzte der Bebauungsplan VI-65 einen ca. 7,0 m breiten Streifen als Straßenverkehrsfläche fest, der allerdings nie als öffentliches Straßenland gewidmet wurde und nie als solches genutzt wurde. Dies betrifft die Flurstücke 2397 sowie eine ca. 26 m² große Teilfläche des Flurstücks 2473 im Eckbereich Grimmstraße/Dieffenbachstraße. Dieser Streifen wird durch den Bebauungsplan 2-24 nunmehr dem Wohngebiet zugeordnet. Die Straßenbegrenzungslinie der Grimmstraße wird entsprechend um 7,0 m in östlicher Richtung verlegt, die Straßenbegrenzungslinie der Dieffenbachstraße im Eckbereich mit der Grimmstraße um ca. 3,50 m nach Norden.

Während das Flurstück 2397 bereits im Eigentum der Baugruppe steht, befindet sich das Flurstück 2473 im Eigentum des Landes Berlin. Langfristig – nach Festsetzung des Bebauungsplans – kann das Flurstück 2473 geteilt werden und die als Wohngebiet festgesetzte Teilfläche dem Baugrundstück zugeschlagen werden.

Entlang der Urbanstraße setzte der Bebauungsplan VI-65 eine geradlinige Straßenbegrenzungslinie fest, d.h. die Gebäudevorsprünge der Krankenhausbauten ragten in den als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Bereich hinein. Die Gebäudevorsprünge werden nunmehr durch den Bebauungsplan 2-24 entsprechend der tatsächlichen Situation dem Wohngebiet zugeordnet. Die Straßenbegrenzungslinie verläuft somit entlang der Grundstücksgrenze.

Im Eckbereich der Urbanstraße mit der Grimmstraße erfolgt eine Abschrägung der Straßenbegrenzungslinie, analog zu den anderen drei Ecken dieser Straßenkreuzung. Dadurch werden in diesem Bereich bisher als Gemeinbedarfsfläche festgesetzte Grundstücksteilflächen als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Flächen werden bereits als Gehweg genutzt, d.h. auch hier vollziehen die Festsetzungen des Bebauungsplans den tatsächlichen Ausbauzustand der Straßen nach.

Die textliche Festsetzung Nr. 7 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.

4.4.2 Regelungen zu Stellplätzen und Garagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden oberirdische Stellplätze durch die textliche Festsetzung Nr. 3 ausgeschlossen. Die Grundstücksfreiflächen sollen als wohnungsbezogene Freiflächen zu Erholungszwecken genutzt werden können und gärtnerisch gestaltet werden. Die unbeschränkte Anlage von Pkw-Stellplätzen würde diesem Ziel entgegenstehen.

Lediglich Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl können ausnahmsweise zugelassen werden. Es soll die Möglichkeit bestehen, für diese Bevölkerungsgruppe Stellplätze in unmittelbarer Nähe der Wohnungen anzubieten. Neben den Behindertenstellplätzen, die gemäß § 50 Abs. 1 BauO Bln bei öffentlich zugänglichen Gebäuden errichtet werden müssen, sollen daher auch dann oberirdische Stellplätze genehmigt werden, wenn für diese zwar keine Stellplatzpflicht besteht, sie aber von den Bewohnern der Gebäude im Plangebiet benötigt werden. Durch die Ausnahmeregelung hat die Baugenehmigungsbehörde einen Ermessensspielraum bei der Genehmigung dieser Stellplätze. Die Ausnahme soll nur erteilt werden, wenn die Anordnung der Stellplätze so erfolgt, dass die Nutzbarkeit der Freiflächen dadurch möglichst wenig beeinträchtigt wird und die Zahl der Behindertenstellplätze, die insgesamt auf dem Grundstück entstehen, auf ein Minimum begrenzt bleibt.

Grundsätzlich ist beabsichtigt, dass ein autoarmes Wohnquartier entstehen soll. Die zentrale Lage und die hohe Zahl überdachter und gut erreichbarer Fahrradabstellmöglichkeiten, die in

der Vorhabenplanung vorgesehen sind, bieten hierfür gute Voraussetzungen. Planungsrechtlich kann jedoch auf die Verkehrsmittelwahl der künftigen Bewohner kein Einfluss genommen werden. Um zu vermeiden, dass der Parkdruck in den umliegenden Wohnquartieren zunimmt, ist die Errichtung einer eingeschossigen Tiefgarage mit Zu- und Ausfahrten zur Dieffenbachstraße und zur Urbanstraße vorgesehen. Die Tiefgarage soll zum Teil in die geplanten Neubauten integriert werden. Für die Teile der Tiefgarage, die im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche realisiert werden sollen, erfolgt ihre Sicherung durch Festsetzung einer Fläche für Tiefgaragen im Bebauungsplan.

In einer Lärmuntersuchung wurde geprüft, ob die Lärmemissionen im Bereich der Tiefgaragenzufahrten zu Störungen der vorhandenen benachbarten Wohnnutzungen führen. Im Ergebnis der Untersuchung ist festzustellen, dass die von den Tiefgaragenzufahrten ausgehenden Geräuschbelastungen vernachlässigt werden können, da sie um mehr als 10 dB (A) unterhalb des bereits vorhandenen Pegels der Dieffenbach- bzw. der Urbanstraße liegen werden.

4.4.3 Gehrecht für die Allgemeinheit

Der Bebauungsplan bereitet für die Fläche A, B, C, D, E, F, G, H, A ein Gehrecht für die Allgemeinheit mit einer Breite von 2,0 m vor (textliche Festsetzung Nr. 5).

Im Flächennutzungsplan ist ein Grünzug zwischen Spree und Urbanstraße dargestellt, der im Wesentlichen die Planung Lennés für den Luisenstädtischen Kanal mit einer als städtischer Platz Am Urban ausgebildeten Fortsetzung südlich des Landwehrkanals, der seinen Abschluss in einer Exedra südlich der Urbanstraße hatte, nachzeichnet. Diese gesamtstädtische Figur war jedoch bereits in den 1890er Jahren durch den Bau des Urbanhafens im Grundriss unterbrochen bzw. eingeschränkt worden. Der Luisenstädtische Kanal – 1848, also zwei Jahre nach dem Landwehrkanal angelegt – war bereits 1926 im Rahmen einer Arbeitsbeschaffungsmaßnahme zugeschüttet und in der Folgezeit zu einer Grünanlage entwickelt worden.

Der funktionale Zusammenhang eines Grünzuges ist aber ohnehin auf eine Betrachtung südlich des Landwehrkanals zu begrenzen, also als Anschluss an die südlichen Promenaden und Grünflächen entlang des Kanals, da über den Kanal keine Brücke zur Verbindung der beiden Elemente der Lennéschen Planung führt. Auch wurde die Achse durch die Errichtung des 1970 fertig gestellten Neubaus des Urbankrankenhauses verbaut. Für eine öffentliche Wegeführung zwischen Urbanstraße und Dieffenbachstraße verbleibt nur ein geringer Spielraum. Aus Sicherheits- und funktionalen Gründen ist die Wegeführung über den zentralen Wirtschaftshof des Klinikums nicht möglich. Dies alles begründet und rechtfertigt die Ausprägung des Grünzuges an dieser Stelle in räumlich sehr eingeschränkter Dimension. Dies ist mit der im Flächennutzungsplan verankerten Grünzugkonzeption vereinbar. Demnach ist die genaue Führung des Grünzuges in Hinblick auf die Erholungsfunktion gemäß den gemeinsamen Richtlinien zum Entwicklungsrahmen des FNP aus der örtlichen Situation zu entwickeln, wobei entscheidend für die Umsetzung des Planungsgrundsatzes des FNP ist, dass eine „funktionsfähige öffentlich zugängliche Verbindung hergestellt“ wird. Diese Funktion können auch reine Wege ohne begleitendes Grün in bestimmten Abschnitten erfüllen.

Das Gehrecht verläuft in Verlängerung der Fontanepromenade immer entlang der Grundstücksgrenze zwischen künftigem Wohngebiet und dem Krankenhausgelände. Ein geradliniger Verlauf des Weges ist nicht realisierbar, weil an der Dieffenbachstraße westlich an den Geltungsbereich die Lieferzone des Krankenhauses angrenzt. Bei einem Verlauf des Weges über diese Lieferzone würden die Fußgänger durch rangierende Lkw gefährdet.

In einem dreiseitigen städtebaulichen Vertrag zwischen Bezirk, Baugruppe und Vivantes verpflichtet sich die Baugruppe, den Gehweg mit Fertigstellung der Außenanlagen der Gesamtanlage, spätestens jedoch bis zum 31.12.2012 herzustellen. Die öffentliche Nutzung

des Weges darf nur im Einvernehmen mit Berlin zeitlich eingeschränkt werden, wobei einer Schließung des Weges in den Nachtstunden durch Berlin zugestimmt wird.

Die festgesetzte Breite von 2,0 m ermöglicht die Nutzung des Weges für Fußgänger. Für eine Mitnutzung durch Radfahrer reicht sie nicht aus, weswegen nur ein Geh-, nicht aber ein Radfahrrecht durch den Bebauungsplan vorbereitet wird. Für Radfahrer besteht eine Verbindung zwischen Landwehrkanal und Hasenheide im Zuge der Grimmstraße, die mit Schutzstreifen für Radfahrer ausgestattet ist und Teil des Berliner Radrouten-Hauptnetzes ist.

4.5 Immissionsschutz

4.5.1 Luftreinhaltung

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 Kohleeeinzelfeuerungsanlagen 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 hinreichend, 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.

4.5.2 Lärmschutz

Das Plangebiet wird durch den von der Urbanstraße ausgehenden Verkehrslärm beeinflusst. Von den Freiflächen und den geplanten Erdgeschosswohnungen wird der Verkehrslärm durch die vorhandene, ca. 6 m hohe Wand zwischen den Gebäuden 2, 4, 6, 8 und 10 abgehalten. Ein Lärmgutachten hat ergeben, dass hier die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Somit können ruhige Aufenthaltsbereiche auf den wohnungsbezogenen Freiflächen geschaffen werden, was eine günstige Voraussetzung für die Entwicklung des Wohngebietes ist.

In den Obergeschossen der Gebäude kommt es hingegen zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, wobei diese im ersten Obergeschoss nur geringfügig sind. Hingegen wurde für die Außenfassaden des 2. Obergeschosses ein Beurteilungspegel von 67,5 dB (A) (tags) ermittelt, d.h. eine Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 um 12 dB (A). Um die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, werden hier Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Ebenfalls zu einer Überschreitung der Orientierungswerte kommt es an der Westfassade von Haus 3 durch die Lärmemissionen des angrenzenden Lieferhofes (Lkw-Verkehr mit Anlassen, Türeenschlagen, Leerlauf und Betriebsbremsen). Es wurden bei Haus 3 Beurteilungsspiegel von bis zu 59,2 dB (A) ermittelt, d.h. eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Richtwerte der TA Lärm um 4,2 dB (A).

Durch die Einführung der DIN 4109 als technische Baubestimmung im Land Berlin ist bei Hochbaumaßnahmen ein ausreichender Schallschutz im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Durch geeignete Maßnahmen, z.B. den Einbau von Schallschutzfenstern, kann sichergestellt werden, dass die in der DIN 4109 definierten Schalldruckpegel in den Aufenthaltsräumen von Wohnungen nicht überschritten und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

4.6 Gestaltungsfestsetzung

Die textliche Festsetzung Nr. 4 schreibt vor, dass Dachflächen mit einer Neigung unter 15° auszubilden sind. Die Dächer der denkmalgeschützten Bestandsgebäude sind sämtlich flach geneigt. Dieses besondere Gestaltungselement soll erhalten bleiben und auch von den zulässigen Neubauten aufgegriffen werden, damit nicht durch eine uneinheitliche Dachlandschaft der Eindruck des zusammengehörigen Gebäudeensembles verloren geht.

5 Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet ist auf der überbaubaren Grundstücksfläche eine Geschossfläche von maximal 27.000 m² zulässig.

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO)

2. Für die baulichen Anlagen im allgemeinen Wohngebiet kann ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone bis zu der Linie zur Abgrenzung des Umfanges von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung zugelassen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen. Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl können ausnahmsweise zugelassen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

4. Dachflächen sind mit einer Neigung unter 15° auszubilden.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. § 12 Abs. 1 AGBauGB)

5. Die Fläche A, B, C, D, E, F, G, H, A ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

8. 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.

Nachrichtliche Übernahme:

Das Baugrundstück im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist Teil des Denkmalbereichs (Gesamtanlage) „Dieffenbachstraße 1, Krankenhaus am Urban“.

III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1 Bodenrechtliche Auswirkungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2-24 sind keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß §§ 45ff. BauGB vorgesehen.

2 Auswirkungen auf den Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen und Grünflächen

Soziale Infrastruktur

Unter der Annahme einer ausschließlichen Wohnnutzung und einer durchschnittlichen Geschossfläche von 120 m²/Wohnung ermöglichen die Ausweisungen des Bebauungsplans 225 Wohnungen. Die aktuelle Planung geht auf Grund der Wohnungsaufteilung und eines untergeordneten Gewerbeanteils von 130 Wohnungen aus, so dass die reale Nachfrage nach Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Grünflächen geringer ausfallen wird, als bei einer maximalen Ausnutzung der Baurechte möglich wäre.

Die Annahme von 225 Wohnungen entspricht einem möglichen Zuzug von 518 Einwohnern (2,3 Einwohner/Wohnung). Aus der Bevölkerungszahl ergeben sich bei einer Jahrgangsstärke von 1% also 5,2 Personen pro Altersjahrgang, nach den gängigen Richtwerten die folgenden Bedarfe für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur:

Grundschule	100% Versorgungsgrad für 6 Jahrgänge	31 Plätze
Jugendfreizeit	11,4% Versorgungsgrad für 19 Jahrgänge	11 Plätze
Ugedeckte Kernsportflächen	2,5 m ² je Einwohner	1.295 m²
Gedeckte Sportflächen	0,34 m ² je Einwohner	176 m²

Diese Bedarfe sind bei den bezirklichen Planungen für die soziale Infrastruktur mit zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan geht vor dem Hintergrund tendenziell geringfügig sinkender Kinderzahlen und der mehrheitlichen Belegung der Wohnungen im Plangebiet durch Bewohner aus der unmittelbaren Umgebung davon aus, dass die Versorgung mit Grundschulen, Jugendfreizeiteinrichtungen und Sportflächen durch bestehende Einrichtungen außerhalb des Plangebiets mit übernommen werden kann. Hinsichtlich der Versorgung mit Schulplätzen ist nach Aussagen der Fachverwaltung ein ausreichendes Angebot vorhanden. Die Richtwerte für die Versorgung mit Jugendfreizeiteinrichtungen werden hingegen in allen Bezirksregionen Friedrichshain-Kreuzbergs bereits heute nicht erreicht. Unter der Voraussetzung, dass die vorhandenen Angebote langfristig vorgehalten werden, hat der aus dem Bauvorhaben resultierende Mehrbedarf allerdings einen zu vernachlässigenden Einfluss.

Für die Berechnung des Bedarfs an Plätzen in Kindertagesstätten gibt es keine Berechnungsformel. Vielmehr hängt der Bedarf von Struktur und Größe des Wohnungsbaus ab. Im vorliegenden Fall hat die zuständige Fachverwaltung auf der Grundlage der aktuellen Projektplanung ermittelt, dass von einem Bedarf von ca. 45-50 Kitaplätzen auszugehen ist, wobei ein Großteil dieser Kinder bereits eine Kindertagesstätte in der näheren Umgebung besucht. Nach Abfrage der Platzressourcen der in der Umgebung vorhandenen Kindertagesstätten kann davon ausgegangen werden, dass die Sicherstellung einer bedarfsgerechten Versorgung der Kinder aus dem Bebauungsplangebiet mit einem Tagesbetreuungsplatz gewährleistet ist.

Grünflächen

Bei einem Bevölkerungszuwachs von 518 Personen ergeben sich nach den gängigen Richtwerten für Grünflächen folgende zusätzlichen Bedarfe:

Wohnungsnahe Grünflächen	6,0 m ² je Einwohner	3.108 m²
Siedlungsnahe Grünflächen	7,0 m ² je Einwohner	3.626 m²
Öffentliche Kinderspielplätze	1,0 m ² je Einwohner	518 m² (Nettospielfläche)

Durch den hohen Freiflächenanteil innerhalb des Plangebietes und die unmittelbar benachbarten Frei- und Erholungsflächen im Mittelstriefen der Grimmstraße und entlang des Landwehrkanals, insbesondere des Urbanhafens ist eine ausreichende wohnungsnahe Grünflächenversorgung gewährleistet.

Die öffentliche Grünfläche der Hasenheide befindet sich in fußläufiger Entfernung und stellt ein hinreichendes siedlungsnahes Grünflächenangebot dar. Ein Kinderspielplatz befindet sich im begrünten Mittelstreifen der Grimmstraße.

3 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 gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Da die Festsetzungen des Bebauungsplans sich bis auf geringfügige Ausnahmen an der Bestandssituation orientieren und diese planungsrechtlich sichern, sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt, Arten und Biotope, Klima und Lufthygiene sowie Landschaftsbild zu erwarten. Durch die gewählte Baukörperausweisung werden zudem die bestehenden Freiflächen und der dortige Baumbestand erstmalig planungsrechtlich gesichert.

Auch gegenüber den bestehenden Planungsrechten sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 2-24 keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

4 Haushaltsmäßige Auswirkungen

Durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans entstehen keine direkten Belastungen für den Bezirk.

IV VERFAHREN

1 Mitteilung der Planungsabsicht

Die Mitteilung der bezirklichen Planungsabsicht vom 28.11.2008 an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. II C hat ergeben, dass die Grundbedingungen der Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind. Ferner hat die Planungsabsicht eine Änderung des Flächennutzungsplanes zur Folge, so dass der Bebauungsplan erst nach dem Senatsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes festgesetzt werden kann. Eine entsprechende Senatsvorlage ist in Vorbereitung.

2 Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg beschloss am 27. Januar 2009, den Bebauungsplans mit der Bezeichnung **2-24** für eine östliche Teilfläche des Grundstücks Dieffenbachstraße 1 (Krankenhaus Am Urban) zwischen Dieffenbachstraße, Grimmstraße und Urbanstraße im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg aufzustellen und das Aufstellungsverfahren gemäß § 13 a BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen (BA-Beschluss Nr. III/13/09).

3 Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin wurde am 25. Februar 2009 mit der Drucksache 1112/III (Vorlage zur Kenntnisnahme) über den Aufstellungsbeschluss informiert.

4 Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 2-24 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr.11 vom 06.03.2009 bekannt gegeben.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 2-24 wurde in der Zeit vom 11.03.2009 bis einschließlich 25.03.2009 in den Räumlichkeiten des Fachbereichs Stadtplanung, Yorckstraße 4-11, 10965 Berlin, durchgeführt. Während der Dienststunden Montag bis Donnerstag von 07:30 bis 16:00 Uhr und Freitag von 08:00 Uhr bis 13:00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Sprechzeiten bestand die Möglichkeit, den Bebauungsplanentwurf einzusehen.

Zusätzlich wurde am 19.03.2009 eine öffentliche Informationsveranstaltung in einem der Gebäude auf dem Vorhabengrundstück durchgeführt.

Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch amtliche Anzeige am 09.03.2009 in den Berliner Tageszeitungen „Berliner Zeitung“ und „Der Tagesspiegel“ hingewiesen.

An der Informationsveranstaltung nahmen etwa 75 Bürgerinnen und Bürger teil. Von der Möglichkeit, sich im Fachbereich Stadtplanung über die Planungen zu informieren, wurde kein Gebrauch gemacht. Während der Beteiligungsfrist gingen insgesamt 4 schriftliche Stellungnahmen ein.

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

6 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 09.03.2009 sind insgesamt 31 Behörden, Institutionen, hausinterne Stellen oder sonstige Fachämter angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme innerhalb von einem Monat gebeten worden. Dem Schreiben waren eine Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfes sowie die Begründung beigelegt.

Innerhalb der Beteiligungsfrist bzw. kurzfristig im Anschluss daran gingen insgesamt 26 einzelne Stellungnahmen von 25 Stellen ein (teils mehrere von einem Träger, einer Behörde etc.). 6 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben.

Unter Würdigung der vorgebrachten Stellungnahmen erfolgten folgende Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfes:

- Anpassung der Straßenbegrenzungslinie im Eckbereich Dieffenbachstraße / Grimmstraße an den tatsächlichen Ausbauzustand,
- Ergänzung von Baugrenzen für einen zusätzlichen Baukörper entlang der Urbanstraße zwischen Haus 2 und Haus 4,
- Entfall der Zulässigkeit einer Überschreitung der zur Dieffenbachstraße hin orientierten Baugrenze von Haus 5b für Balkone.
- Nachrichtliche Übernahme der Baudenkmale im Geltungsbereich als Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen.

Die Begründung wurde in folgenden Punkten geändert / ergänzt:

- Aufnahme eines Hinweises auf mögliche Einleitbeschränkungen bezüglich der Schmutz- und/oder Niederschlagsentwässerung in die Mischwasserkanalisation,
- Aufnahme eines Hinweises, dass eine Kampfmittelbelastung nicht vermutet wird,
- Überarbeitung des Abschnitts „Biotop- und Artenschutz“ im Kapitel 2.2.6,
- Ergänzung der Begründung um die Aussagen des Lärmgutachtens,
- Überarbeitung und Vertiefung der Aussagen zum Denkmalschutz.

7 Auslegungsbeschluss und Beschluss über die Titeländerung

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat in seiner Sitzung am 12.05.2009 die Auswertung und das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Des weiteren beschloss das Bezirksamt-Friedrichshain-Kreuzberg in dieser Sitzung, den Titel des Bebauungsplans zu ändern. Die Titeländerung wurde erforderlich, nachdem das Grundstück Dieffenbachstraße 1 (Flurstück 2666) in die Grundstücke Dieffenbachstraße 1 (Flurstück 2673) und Grimmstraße 10 (Flurstück 2674) geteilt worden war. Der Titel des Bebauungsplans lautet nunmehr „Bebauungsplan 2-24 für das Grundstück Grimmstraße 10 und eine östliche Teilfläche des Grundstücks Dieffenbachstraße 1 (Krankenhaus Am Urban) im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg“.

8 Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin wurde am 27. Mai 2009 mit der Drucksache 1268/III (Vorlage zur Kenntnisnahme) über den Auslegungsbeschluss und den Beschluss über die Titeländerung informiert.

9 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 2-24 wurde in der Zeit vom 15.06.2009 bis einschließlich 17.07.2009 in den Räumlichkeiten des Fachbereichs Stadtplanung, Yorckstraße 4-11, 10965 Berlin, durchgeführt. Während der Dienststunden Montag bis Donnerstag von 07:30 bis 16:00 Uhr und Freitag von 07:30 Uhr bis 13:00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Sprechzeiten bestand die Möglichkeit, den Bebauungsplanentwurf einzusehen.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte über das Amtsblatt für Berlin Nr. 24 vom 05.06.2009, Seite 1294. Zusätzlich wurde auf die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit durch eine Anzeige in den Berliner Tageszeitungen „Berliner Zeitung“ und „Der Tagesspiegel“ am 05.06.2009 hingewiesen.

Von der Möglichkeit, sich im Fachbereich Stadtplanung über die Planungen zu informieren und sich vor Ort in die dafür ausgelegten Listen einzutragen wurde kein Gebrauch gemacht. Während der Beteiligungsfrist ging eine schriftliche Stellungnahme von Mitgliedern der Baugruppe ein.

Nach erfolgter Interessenabwägung ergaben sich keine Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplans.

Das Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist als Anlage 1 Bestandteil der Begründung.

10 Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Parallel zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Mit Schreiben vom 05.06.2009 sind insgesamt 31 Behörden, Institutionen, hausinterne Stellen oder sonstige Fachämter angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme innerhalb von einem Monat gebeten worden. Dem Schreiben waren eine Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfes sowie die Begründung beigelegt.

Innerhalb der Beteiligungsfrist bzw. kurzfristig im Anschluss daran gingen insgesamt 19 Stellungnahmen ein. 12 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben.

Unter Würdigung der vorgebrachten Stellungnahmen erfolgten keine Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfes.

Die Begründung wurde in folgenden Punkten geändert / ergänzt:

- Fortschreibung der Aussagen zum Denkmalschutz (zwischenzeitlich erteilte Abrissgenehmigungen),
- Überarbeitung der Aussagen zu dem Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur,
- Aussage zum Senatsbeschluss vom 09.06.2009 zur FNP-Anpassung.

Das Ergebnis der Auswertung der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist als Anlage 2 Bestandteil der Begründung.

11 Beschluss zur Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Auswertung der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sowie zur Festsetzung des Bebauungsplans

Das Bezirksamt hat am 08.09.2009 mit Beschlussvorlage Nr. III/144/09 die Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, die Auswertung der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sowie den Bebauungsplan 2-24 vom 12. Mai 2009 einschließlich Begründung und Entwurf der Rechtsverordnung beschlossen. Des weiteren wurde beschlossen, die Auswertung der öffentlichen Auswertung und den Bebauungsplan mit Begründung sowie den Entwurf der Rechtsverordnung gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB der BVV zur Beschlussfassung vorzulegen.

12 Vorlage zu Beschlussfassung für die BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 23.09.2009 mit der Drucksache Nr. 1415/III die Auswertung der öffentlichen Auslegung, den Bebauungsplan vom 12. Mai 2009 mit Begründung und den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans 2-24 beschlossen.

13 Anzeigeverfahren

Am 15.02.2010 wurde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gem. § 6 Abs. 4 BauGB der Bebauungsplan angezeigt. Mit Schreiben vom 14.04.2010 erklärte die Senatsverwaltung, dass keine Beanstandungen erhoben werden, vorausgesetzt die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB werden der Begründung als Anlage beigelegt. Weiterhin wurden Hinweise zu redaktionellen Aktualisierungen und Ergänzungen der Begründung gegeben.

14 Festsetzung des Bebauungsplans als Rechtsverordnung gemäß § 6 Abs. 5 ABauGB

Das Bezirksamt hat am 08.03.2011 mit Beschlussvorlage Nr. III/65/11 beschlossen, den Bebauungsplan 2-24 als Rechtsverordnung festzusetzen.

15 Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde mit der Drucksache Nr. 2166/III, am 13.04.2011 über die Festsetzung des Bebauungsplans 2-24 als Rechtsverordnung in Kenntnis gesetzt.

16 Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt

Die Festsetzung des Bebauungsplans 2-24 wurde am 30.04.2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, 67. Jahrgang, Nr. 12 auf Seite 175 verkündet.

V RECHTSGRUNDLAGEN

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

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

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

Aufgestellt:
Berlin, den 30.05.2011
Bezirksamt Friedrichshain- Kreuzberg von Berlin
Abt. für Stadtentwicklung, Personal und Gleichstellung
Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauaufsicht
Fachbereich Stadtplanung

gez. Peckskamp
Fachbereichsleiter Stadtplanung

ANHANG

1 Quellenverzeichnis

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg: Bereichsentwicklungsplanung Friedrichshain-Kreuzberg, 2005 (Drucksache DS -0064-1/III)

Hanseatisches Umweltkontor: Orientierende Untersuchung Klinikum Am Urban (Altbau), 26.09.2008

Landesdenkmalamt: Berliner Denkmalliste, Arbeitsstand vom 18.03.2009.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Digitaler Umweltatlas Berlin, <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/umweltatlas/inhalt.htm>

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Fachübergreifendes Informationssystem - FIS-Broker, <http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp?loginkey=themen>

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 23. und 25. September 2008 (ABl. S. 2330).

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) vom 29. Juli 1994 (ABl. 1994 S. 2331), zuletzt geändert am 21. September 2004 (ABl. 2004 S. 3968).

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP Verkehr), 2003.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Stadtentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel (StEP Zentren 1), 1999.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Stadtentwicklungsplan Zentren 2020 (StEP Zentren 2), 2005.

Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz: Lärmaktionsplan (Entwurf) für das Land Berlin, Stand Mai 2008.

Anlage 1 zur Begründung

Bebauungsplan 2-24

für das Grundstück Grimmstraße 10 und eine östliche Teilfläche des Grundstücks
Dieffenbachstraße 1 (Krankenhaus Am Urban)

im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg

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

A. Art und Weise der Beteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 2-24 wurde in der Zeit vom 15.06.2009 bis einschließlich 17.07.2009 in den Räumlichkeiten des Fachbereichs Stadtplanung, Yorckstraße 4-11, 10965 Berlin, durchgeführt. Während der Dienststunden Montag bis Donnerstag von 07:30 bis 16:00 Uhr und Freitag von 07:30 Uhr bis 13:00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Sprechzeiten bestand die Möglichkeit, den Bebauungsplanentwurf einzusehen.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte über das Amtsblatt für Berlin Nr. 24 vom 05.06.2009, Seite 1294.

Zusätzlich wurde auf die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit durch eine Anzeige in den Berliner Tageszeitungen „Berliner Zeitung“ und „Der Tagesspiegel“ am 05.06.2009 hingewiesen.

Von der Möglichkeit, sich im Fachbereich Stadtplanung über die Planungen zu informieren und sich vor Ort in die dafür ausgelegten Listen einzutragen wurde kein Gebrauch gemacht. Während der Beteiligungsfrist ging eine schriftliche Stellungnahme von Mitgliedern der Baugruppe ein.

B. Abwägung der Äußerungen im Einzelnen

Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
1	Man halte weitergehende Lärmschutzvorkehrungen auf der vorhandenen Umfriedung des Geländes für erforderlich. Anders als der von der Baugruppe vorgelegte Entwurf stehe der ausgelegte Entwurf des Bebauungsplans solchen Lärmschutzvorkehrungen jedoch grundsätzlich entgegen. Eine solche kategorische Ablehnung werde wegen der von der Urbanstraße ausgehenden hohen Lärmbelastung für problematisch gehalten.	Der Bebauungsplan setzt für die einzelnen Bauteile differenzierte Oberkanten fest, die sich an den Bestandshöhen der vorhandenen, denkmalgeschützten Gebäude orientieren. Ziel ist es, eine bauliche Erweiterung der Bestandsgebäude auszuschließen (lediglich bei den Häusern 1 und 12 wird in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden eine Aufstockung ermöglicht). Entlang der Urbanstraße zwischen den Häusern 2, 4, 6, 8 und 10 sichert der Bebauungsplan die vorhandenen Pergolen, die zur Urbanstraße hin als geschlossene Mauer ausgebildet sind, bzw. ermöglicht die Wiederherstellung ehemals vorhandener Pergolen. Die Oberkante dieser Pergolen wird mit 41,2 m über NHN deutlich niedriger festgesetzt als die Oberkanten der angrenzenden Gebäude (46,9 m über NHN). Durch den Aufbau einer Lärmschutzwand würde das Erscheinungsbild des

Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		Ensembles verändert und unter Umständen beeinträchtigt. Die Besonderheit der städtebaulichen Struktur des ehemaligen Krankenhauses Am Urban besteht in der pavillonartigen Bauweise, d.h. es gibt keine vollständig geschlossene Bebauung entlang der Urbanstraße, sondern ein Wechselspiel zwischen niedrigerer Mauer / Pergolen und höheren Pavillongebäuden. Diese Struktur soll von der Urbanstraße aus erlebbar bleiben. Eine Erhöhung der Mauer bzw. der Pergolen wird daher aus städtebaulichen Gründen abgelehnt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist ein Lärmgutachten erstellt worden. In den Obergeschossen der Gebäude an der Urbanstraße kommt es demnach zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) – für die Außenfassaden des 2. Obergeschosses wurde ein Beurteilungspegel von 67,5 dB (A) (tags) ermittelt, d.h. eine Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 um 12 dB (A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind allerdings keine strikt einzuhaltenden Grenzwerte, sondern unterliegen der Abwägung. Im vorliegenden Fall wird dem Erhalt des städtebaulichen Erscheinungsbildes aus folgenden Gründen der Vorzug gegenüber der Zulassung von Aufbauten für aktive Lärmschutzmaßnahmen gegeben: Die ermittelten Lärmbelastungen stellen eine in innerstädtischen Lagen häufig anzutreffende Situation dar. So befinden sich beispielsweise direkt gegenüber dem Plangebiet an der Urbanstraße ebenfalls Wohnungen, ohne dass dort aktive Lärmschutzmaßnahmen möglich wären. Im Vergleich zu vielen anderen innerstädtischen Straßen mit Wohnnutzung stellt sich die Situation im Plangebiet vergleichsweise vorteilhaft dar. So werden dank der vorhandenen Mauer entlang der Urbanstraße die Orientierungswerte der DIN 18005 im ersten Obergeschoss der Gebäude nur geringfügig überschritten und im Erdgeschoss eingehalten. Durch passive Lärmschutzmaßnahmen, z.B. den Einbau von Schallschutzfenstern, können auch im zweiten Obergeschoss gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Durch die Einführung der DIN 4109 als technische Baubestimmung im Land Berlin ist ein ausreichender Schallschutz im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Bürger/in	Stellungnahme	Abwägung
		Auf den wohnungsbezogenen Freiflächen werden aufgrund der vorhandenen Mauer die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten. Somit können hier ruhige Aufenthaltsbereiche geschaffen werden, was eine gute Voraussetzung für die Entwicklung eines Wohngebietes darstellt. Bei einer Erhöhung der Wand entlang der Urbanstraße wäre eine Verstärkung der Reflexionen des Verkehrslärms und damit eine Beeinträchtigung der gegenüberliegenden Wohnbebauung auf der Südseite der Straße zu befürchten. Auch deswegen werden Aufbauten oberhalb der festgesetzten Gebäudeoberkanten nicht zugelassen. Außerdem würde eine Schallschutzwand zu einer Minderung der Luftdurchströmung der neuen Wohnquartiere führen, was besonders in der warmen Jahreszeit zu Problemen der dort Wohnenden führen kann. Schließlich könnte es zu Sicht- und Lichtverminderung besonders der unteren Etagen kommen – dies auch, wenn die Schallschutzwand transparent ausgeführt wird, in diesem Fall durch natürliche bzw. vandalistische Verschmutzung. Aus Sicht des bezirklichen Umweltamtes wird daher eine Kombination von Schallschutzfenstern und verkehrsberuhigenden Maßnahmen favorisiert.

C. Ergebnis der Auswertung

Nach erfolgter Interessenabwägung ergeben sich keine Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplans.

Berlin, den 26.08.2009

gez. Peckskamp
Fachbereichsleiter Stadtplanung

Bebauungsplan 2-24

für das Grundstück Grimmstraße 10 und eine östliche Teilfläche des Grundstücks
Dieffenbachstraße 1 (Krankenhaus Am Urban)

im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg

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

A. Art und Weise der Beteiligung

Für das Bebauungsplanverfahren 2-24 wurde parallel zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Mit Schreiben vom 05.06.2009 sind insgesamt 31 Behörden, Institutionen, hausinterne Stellen oder sonstige Fachämter angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme innerhalb von einem Monat gebeten worden. Dem Schreiben waren eine Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfes sowie die Begründung beigelegt.

Innerhalb der Beteiligungsfrist bzw. kurzfristig im Anschluss daran gingen insgesamt 19 Stellungnahmen ein. 12 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben.

B. Abwägung der Äußerungen im Einzelnen

Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
Berliner Feuerwehr	30.06.2009	Auf dem Grundstück befanden sich Überflurhydranten. Die Löschwasserentnahmestellen seien bei Bauvorhaben zu schützen und müssten für die Feuerwehr immer nutzbar sein. Eine ausreichende Löschwasserversorgung sei nicht dargestellt. Von Seiten des vorbeugenden Brandschutzes würden keine Forderungen gestellt, wenn die erforderlichen Zufahrten zu den neu zu errichtenden Gebäuden und die Löschwasserversorgung gesichert bleibe. Zu geplanten Bauvorhaben nehme man im Baugenehmigungsverfahren Stellung.	Aus den beigelegten Lageplänen geht hervor, dass sich ein Löschwasserbrunnen im Bereich der Dieffenbachstraße im öffentlichen Straßenland ggü. Hausnummer 65 befindet. Des weiteren befinden sich auf dem Baugrundstück mehrere Überflurhydranten. Einer der Überflurhydranten befindet sich ungefähr im Bereich des geplanten Haus 15 (Neubau). Sofern dieser Hydrant nicht erhalten werden kann, muss im Baugenehmigungsverfahren über evtl. notwendigen Ersatz entschieden werden. Die übrigen Löschwasserentnahmestellen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht überplant. Ihr Schutz und ihre Zugänglichkeit während der Baumaßnahmen muss ggf. durch Auflagen im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt werden. Dies ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Die Löschwasserversorgung muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden. Da der Bebauungsplan im Wesentlichen die Umnutzung vorhandener Gebäude zum Gegenstand hat, für die bereits eine Löschwasserversorgung vorhanden ist, ist damit zu rechnen, dass diese auch künftig gewährleistet werden kann. Für den Bebauungsplan ergibt sich aus der Stellungnahme kein Handlungsbedarf. Der Bebauungsplan sichert im Wesentlichen vorhandene Gebäude. Die vorhandenen Zufahrten und die vorhandene Löschwasserversorgung werden nicht überplant. Die endgültige Entscheidung über notwendige Feuerwehrezufahrten und die Löschwasserversorgung für Neubauten bzw. Aufstockungen vorhandener Gebäude muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entschieden werden.

Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
			migungsverfahren getroffen werden. Für den Bebauungsplan resultiert aus der Stellungnahme kein Handlungsbedarf.
Berliner Stadtreinigungsbetriebe –BSR– Immobilienmanagement	02.07.2009	Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung würden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt. Detaillierte Forderungen in reinigungstechnischer Sicht, soweit betroffen, könnten erst mit Vorlage der Entwurfszeichnungen (Straßenneubau/-umbau) gestellt werden.	Keine Abwägung erforderlich.
BVG Zentrale Leitungsverwaltung	17.06.2009	Gegen die Durchführung der vorgesehenen Arbeiten bestünden keine Bedenken. Vorsorglich weise man auf den Omnibuslinienverkehr im Planbereich hin. Es werde davon ausgegangen, dass die Arbeiten so ausgeführt werden, dass dort verkehrende Omnibuslinien während der gesamten Bauzeit planmäßig verkehren können. Sollten im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben Maßnahmen erforderlich werden, die den Omnibuslinienbetrieb beeinträchtigen, wird gebeten, bei notwendigen Umleitungen 12 Wochen bzw. Haltestellenverlegungen 10 Tage vor Baubeginn einen Ortstermin mit Herrn Kruse (BVG) unter der Tel.: 256 29136 anzuberaumen.	Keine Abwägung erforderlich. Die Hinweise betreffen die Baudurchführung und werden an den Bauherren weitergeleitet. Für den Bebauungsplan sind sie ohne Relevanz.
Berliner Wasserbetriebe	29.06.2009	Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgegebene Stellungnahme vom 15.04.2009 haben weiterhin Bestand.	Die Hinweise aus der Stellungnahme vom 15.04.2009 wurden zur Kenntnis genommen und zum Teil an den Bauherren weitergeleitet. Für den Bebauungsplan ergab sich aus der Stellungnahme kein Änderungsbedarf.
Bundesministerium der Verteidigung	11.06.2009	Zur Planung gebe es seitens der Bundeswehr keine weiteren Bemerkungen. Die Stellungnahme vom 14. April 2009 behalte weiterhin Gültigkeit.	In der Stellungnahme vom 14. April 2009 hatte die Bundeswehr mitgeteilt, dass ihre Belange nicht berührt sind und keine Einwände erhoben werden. Keine Abwägung erforderlich.
Bundesnetzagentur (BNetzA)		Keine Stellungnahme.	
Deutsche Post Real Estate GmbH		Keine Stellungnahme.	
Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 8.2	15.06.2009	Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange habe man bestätigt, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 sei am 15. Mai 2009 in Kraft getreten	Keine Abwägung erforderlich.

Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
		(GVBl. S. 182) und habe die bisher geltenden Regelungen aus dem Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV) abgelöst. Der Entwurf des Bebauungsplanes 2-24 stehe auch im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des LEP B-B. Die nach der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgenommenen Änderungen seien nicht von raumordnerischer Relevanz.	
Handwerkskammer Berlin		Keine Stellungnahme.	
Industrie- und Handelskammer zu Berlin	09.07.2009	Gegen den Bebauungsplan zur Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes sowie von Straßenverkehrsflächen erhebe man keine Einwendungen.	Keine Abwägung erforderlich.
Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit (LAGetSi)	19.06.2009	Die Prüfung der übersandten Planungsunterlagen habe keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben. Aus dem Zuständigkeitsbereich des LAGetSi seien keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären	Keine Abwägung erforderlich.
WGI für NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenb. mbH & Co. KG	19.06.2009	Die WGI sei von der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB) beauftragt worden, die Leitungsanfrage zu prüfen und handele namens und im Auftrag der NBB. Die NBB handele namens und im Auftrag u.a. der GASAG Berliner Gaswerke AG. Es werde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigelegten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich seien. Mit Abweichungen müsse gerechnet werden. Dabei sei zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig seien und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus dürfe aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, auf eine Angabe zur Überdeckung nicht vertraut werden. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen seien in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen o.a.) festzustellen. Die abgegebenen Planunterlagen gäben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es sei darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Die Auskunft gelte nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen sei, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Investor weitergegeben. Für das Bebauungsplanverfahren sind sie ohne Belang.

Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
		Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen sei nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen seien in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten. Im Zusammenhang mit der Realisierung des Bebauungsplanes bestünden seitens der NBB zur Zeit keine Planungen. 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. Nach Auswertung des Bebauungsplanes/-entwurfes und der entsprechenden Begründung sei folgendes zu beachten bzw. in die weitere Planung einzuarbeiten: Bei Baumpflanzungen sei ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes wären in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes wären nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden müsse, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante der Leitung mindestens 0,3 m beträgt. Weiter sei zwischen Rohrleitung und zu pflanzendem Baum eine PVC-Baumschutzplatte oder eine Folie mit einer Mindestwanddicke von 2 mm einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten sei im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube sei darauf zu achten, dass die Leitungen nicht beschädigt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden müsse.	Keine Abwägung erforderlich. Aus den beigegeführten Plänen geht hervor, dass sich die Leitungen – mit Ausnahme einer Hausanschlussleitung zum ehemaligen Heizhaus, die keine Versorgungsfunktion für andere Grundstücke mit übernimmt – vollständig innerhalb des öffentlichen Straßenlandes befinden. Die Vorbereitung von Leitungsrechten durch den Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Die Hinweise betreffen die Baudurchführung, nicht jedoch den Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.
Vattenfall Europe Berlin AG & Co. KG – Abt. Immobilienplanung Liegenschaftswesen –	29.06.2009	In dem betrachteten Gebiet befindet sich eine Netzstation „N 1935“ der Vattenfall Europe Distribution GmbH. Die Leitungsrechte für die gekennzeichneten Anlagen müssten gesichert werden. Ein Plan mit gekennzeichneten Anlagen sei beigelegt. Als fachlichen Ansprechpartner für Rückfragen benenne man den Bereich Mittelspannungsservice, Projektmanagement Süd, Fr. Walter, Tel.-Nr. 267-11557. Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können	Die Netzstation „N 1935“ ist in das Haus 12 integriert und dient offensichtlich der Versorgung der Grundstücke im Plangebiet. Die Stellungnahme wird an den Bauherren weitergeleitet. Sollte aufgrund der Umbauten, die für das Gebäude geplant sind, eine Umverlegung der Netzstation erforderlich werden, ist dies privatrechtlich zwischen Bauherren und Vattenfall zu regeln. Die Vorbereitung von Leitungsrechten im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
		ten zur Zeit keine Aussagen getroffen werden. Die beigelegte „Richtlinie zum Schutz von Kabel- und Freileitungsanlagen der Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH“ sei genau zu beachten.	Die in der Richtlinie enthaltenen Hinweise betreffen die Baudurchführung. Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.
Verkehrslenkung Berlin (VLB)		Keine Stellungnahme.	
Senatsverwaltung für Finanzen	29.06.2009	An fachlichen Interessen seien aufgrund der Zuständigkeit für dingliche Grundstücksgeschäfte (Nr. 6 Abs. 2 ZustKat) zu benennen: Keine Bedenken. Haushaltswirtschaftliche Aspekte (vgl. Nr. 6 Abs. 2 ZustKat): Keine Bedenken. Weitere originäre Aufgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen lägen nicht vor.	Keine Abwägung erforderlich.
Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz – Abt. II D 25 (Wasser und Boden) –	06.07.2009	Stellungnahme für die Wasserbehörde des Landes Berlin: Gegen die Planungsziele bestünden zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Einwände. Es wird empfohlen, ein Entwässerungskonzept erarbeiten zu lassen und die Möglichkeiten der Niederschlagsbewirtschaftung (z.B. Maßnahmen zum Rückhalt und/oder Versickerung) vor dem Hintergrund der vorhandenen Altlasten zu untersuchen. Die für die jeweiligen Maßnahmen erforderlichen Flächen sollten möglichst frühzeitig benannt, in die Freiflächengestaltung integriert werden und eine weitgehende Schmutzfrachtreduzierung (80 %) gewährleisten. Alle Maßnahmen, die den Anteil der von versiegelten Flächen zum Abfluss gelangenden Wässer verringern, beispielsweise durch die Versickerung von geringverschmutztem Niederschlagswasser von Dachflächen auf altlastfreien Flächen, wirkten sich günstig auch auf die Gütesituation des Landwehrkanals aus.	Keine Abwägung erforderlich. Die Hinweise werden an den Investor weitergegeben. Der Bebauungsplan ermöglicht gegenüber der Bestandssituation keine zusätzliche Versiegelung, so dass sich auch die Regenwasserabflussmenge nicht erhöhen wird. Ein Entwässerungskonzept kann ggf. unabhängig vom Bebauungsplanverfahren erarbeitet werden. Es ist nicht ersichtlich, dass sich daraus Anforderungen an die Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben könnten.

Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
		Hinweise: Grundwasserbenutzungen im Bebauungsplangebiet bedürften wegen der erkundeten und der potentiellen Altlastenverunreinigungen von Boden und Grundwasser eines wasserbehördlichen Erlaubnisverfahrens gemäß §§ 2, 3, 7 Wasserhaushaltsgesetz, auch wenn es sich nur um anzeigepflichtige Tatbestände handelt. Die geplanten Grundwasserbenutzungen sein im Einzelfall hinsichtlich der Erlaubnisfähigkeit zu prüfen. Geplante Brunnenerrichtungen und Bohrungen für Erdwärmennutzungen könnten wasserrechtlich nur abschließend beurteilt werden bei Beteiligung der zuständigen Altlastenbehörde im Verfahren. Versagungen und Ablehnungen seien möglich aus Grundwasserschutzgründen bzw. die Anlagenerrichtungen bedürften ggf. erhöhter Aufwendungen, um die Vermeidung von Verunreinigungen des oberen Grundwasserleiters in tiefere geschützt grundwasserführende Schichten zu vermeiden. Die Überwachung erlaubter Benutzungen werde über die Nebenbestimmungen geregelt, z.B. könnten regelmäßige Qualitätsbeprobungen geförderten Grundwassers beauftragt werden. Dieser Vorbehalt gelte sowohl für die geplante Tiefgarage, mit deren Errichtung Grundwasserbenutzungen verbunden sein können und andere temporäre Maßnahmen als auch für dauerhafte Förderungen. Das Einleiten von Stoffen in das Grundwasser zur Errichtung einer Trogbaugrube sei erlaubnispflichtig, ebenfalls die Grundwasserförderung. Eine grundwasserschonende Bauweise werde auf Grund der genannten Altlastensituation empfohlen.	Die Hinweise werden an den Investor weitergeleitet. Sofern Grundwasserbenutzungen, beispielsweise durch Tiefbaumaßnahmen erfolgen, muss dafür im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden. Auf die Festsetzungen des Bebauungsplans hat dies keine Auswirkungen.
Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz – Abt. I F 32 (Krankenhausstandorte) –		Keine Stellungnahme.	
Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen		Keine Stellungnahme.	
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – Abt. I B –	16.06.2009	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1): Es sei hierzu nichts vorzutragen. Die Änderungen hätten keine Auswirkungen auf die Frage der Entwickelbarkeit aus dem FNP.	Keine Abwägung erforderlich.

Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
		Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teils räumlichen Entwicklungsplanungen: Es sei hierzu nichts vorzutragen.	
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – Abt. I E –		Keine Stellungnahme.	
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – Abt. VII B –	18.06.2009	Unter der Voraussetzung, dass die Hinweise der Stellungnahme von SenStadt VII B 15 vom 26.03.2009 berücksichtigt werden, bestünden aus Sicht der übergeordneten Verkehrsplanung keine Bedenken.	Die Stellungnahme vom 26.03.2009 wurde abgewogen, die darin geäußerten Hinweise bestätigten im Wesentlichen die Planung bzw. betrafen die Bauausführung. Keine weitere Abwägung erforderlich.
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – Abt. X F 33 –	30.06.2009	<u>X OA</u> Die Ermittlungen hätten keine konkreten Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln auf dem Gelände ergeben. Es würden daher keine Kampfmittelsuchmaßnahmen veranlasst. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Erdreich könne nie völlig und verbindlich ausgeschlossen werden. Sollte sich bei der Durchführung von Erd- bzw. Tiefbauarbeiten der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergeben, seien die Arbeiten sofort zu unterbrechen und der für die Beseitigung von Kampfmitteln zuständige Polizeipräsident in Berlin unter der Notrufnummer 110 umgehend zu verständigen. <u>X OB</u> Die öffentliche Beleuchtung sei zum Großteil überaltert. Bei den nicht nach dem Berliner Straßengesetz öffentlich gewidmeten Straßen seien erforderlichenfalls Anlagentrennungen vorzunehmen. Ein neues Beleuchtungskonzept sollte sich harmonisch in das Gesamtensemble einfügen und die entsprechende funktionelle und gestalterische Tag- und Nachtwirkung zeigen. Sind von der Baumaßnahme Anlagen der öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin einschließlich der Netzanschlussleitungen betroffen, sei die Vorgehensweise mit dem Betreiber, derzeit Stadtlicht GmbH abzustimmen. Das gelte auch bei Auswirkungen auf die Beleuchtungsqualität. Arbeiten an den Anlagen der öffentlichen Beleuchtung und Provisorien würden zu Lasten des Verursachers gehen. Eine neu zu errichtende öffentliche Beleuchtungsanlage könne in den Bestand der öffentlichen Beleuchtung Berlins übernommen werden (BerlStrG). Für öffentliche Straßenbaumaßnahmen sei ein Beleuchtungs-	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie wurden bereits im Rahmen der Behördenbeteiligung geäußert und an den Investor weitergegeben. Die Hinweise zielen nicht auf einen Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Öffentliche Beleuchtungsanlagen sind auf den internen Erschließungswegen auf dem Grundstück nicht vorhanden. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Erneuerung der Straßenbeleuchtung grundsätzlich zulässig. Der Bebauungsplan enthält hierzu jedoch keine Regelungen. Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Baumaßnahmen wirken sich nicht auf die Straßenbeleuchtung aus, insbesondere sind keine Veränderungen an den Erschließungsstraßen vorgesehen. Die Erneuerung der Straßenbeleuchtung muss bei Bedarf unabhängig vom B-Plan-Verfahren durch das Land Berlin erfolgen. Für den Bebauungsplan resultiert aus der Stellungnahme kein Handlungsbedarf.

Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
		projekt bei dem Betreiber der öffentlichen Beleuchtung Berlins einzureichen. Die Kosten für die Beleuchtungsmaßnahmen seien in die Baumaßnahme mit aufzunehmen. Das Straßenausbaubeitragsgesetz sei zu berücksichtigen.	
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – Landesdenkmalamt, LDA 25 –		Keine Stellungnahme.	
BA Friedrichshain-Kreuzberg, Bauaufsicht		Keine Stellungnahme.	
BA Friedrichshain-Kreuzberg, Bauaufsicht – Untere Denkmalschutzbehörde –	16.06.2009	Gemäß § 1 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes Berlin (DSchG Bln) seien Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege in die städtische Entwicklung, Landespflege und Landesplanung einzubeziehen und bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen angemessen zu berücksichtigen. Man habe den Bebauungsplan 2-24 im Hinblick auf denkmalrechtliche Belange geprüft. Grundsätzliche Bedenken gegen den Plan hätten sich dabei nicht ergeben. Es werde darauf hingewiesen, dass für einen Teil der Bausubstanz (Bunker, Eckgebäude Grimmstraße/Urbanstraße und neuzeitlicher Anbau an das Heizhaus) zwischenzeitlich denkmalrechtliche Abrissgenehmigungen erteilt worden seien. Auf die separate Prüfung des Landesdenkmalamtes werde ausdrücklich verwiesen.	Die Stellungnahme bestätigt die Planung. Der Bebauungsplan berücksichtigt die Belange des Denkmalschutzes, indem er den Erhalt des Denkmalsbereichs sichert und eine Nachnutzung des historischen Gebäude ermöglicht. Die Bebauungsplan-Begründung wird entsprechend dem Hinweis ergänzt. Das Landesdenkmalamt wurde beteiligt. Die im Rahmen der Behördenbeteiligung abgegebene Stellungnahme vom 14.04.2009 wurde in die Abwägung eingestellt. Im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung liegt keine Stellungnahme des Landesdenkmalamtes vor.
BA Friedrichshain-Kreuzberg, Immobilienservice	19.06.2009	Es ergehe Fehlmeldung.	Keine Abwägung erforderlich.
BA Friedrichshain-Kreuzberg, Finanzservice	09.06.2009	Es ergehe Fehlmeldung.	Keine Abwägung erforderlich.

Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg Amt für Tiefbau		Keine Stellungnahme.	
Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg Abt. für Jugend, Familie und Schule	06.07.2009	Die Abt. Jugend, Familie und Sport mache zu den Bedarfen an sozialer Infrastruktur folgende Aussagen: 1. Kindertagesstätten Für die Berechnung des Bedarfs an Plätzen in Kindertagesstätten gebe es keine Berechnungsformel. Die Sicherstellung einer bedarfsgerechten Versorgung mit Tagesbetreuungsplätzen sei gem. KitaFöG § 4 zu gewährleisten. Ob und in welchem Umfang im Zusammenhang mit Wohnungsbau ein zusätzlicher Bedarf an Tagesbetreuungsplätzen entsteht, hänge von der Struktur und der Größe des Wohnungsbaus ab. Im konkreten Fall sei nach Aussagen der Bauherrengruppe im Wesentlichen von selbstgenutztem Wohneigentum, zum Großteil familieneeignet, auszugehen. Dies habe zur Folge, dass temporär zusätzliche Bedarfe entstünden, die jedoch mit dem Eintritt der Kinder in die Schule zurückgingen. Mit Stand Januar 2009 sei nach Abstimmung mit der Bauherrengruppe von einem Bedarf von ca. 45-50 Kitaplätzen ausgegangen worden. Ein Großteil dieser Kinder besuche bereits eine Kindertagesstätte in der unmittelbaren Umgebung. Für ca. 20 dieser Kinder werde in naher Zukunft ein Kitaplatz nachgefragt. Eine Abfrage der Ressourcen in den vorhandenen Einrichtungen habe ergeben, dass in den Kindertagesstätten Fontanepromenade 14/Körtestr. 9 sowie Solmsstr. 1 noch ca. 40 Kitaplätze verfügbar seien (beide Planungsraum II/4), darüber hinaus hätten weitere Einrichtungen geringfügigere freie Kapazitäten. Der Bebauungsplan befinde sich im Planungsraum 6 der Bezirksregion II. Im Zeitraum 12/2006->12/2008 habe die Anzahl der melderechtlich registrierten Kinder im Alter 0-<2 Jahre um ca. 80 Kinder abgenommen. Aufgrund der dargestellten Sachlage sei davon auszugehen, dass die z.Zt. vorhandenen Platzressourcen in den Kindertagesstätten der Planungsräume II/ 4-6 die Sicherstellung einer bedarfsgerechten Versorgung der Kinder aus dem Bebauungsgebiet mit einem Tagesbetreuungsplatz gewährleisten. 2. Jugendfreizeiteinrichtungen Für die Bedarfsermittlung in Jugendfreizeiteinrichtungen sei die Altersgruppe 6-<25 Jahre Grundlage, wobei ein Versorgungsgrad für 11,4 % dieser Altersgruppe angestrebt werde. Diese Größe werde in allen Bezirksregionen nicht erreicht. In Abhängigkeit von der Entwicklung der Einwohnerzahlen dieser Altersgruppe werde sich das Defizit geringfügig minimieren bzw. erhöhen. Der Mehrbedarf, welcher sich aus dem Bauvorhaben ergibt, habe auf das	Die Begründung wird entsprechend den Hinweisen in der Stellungnahme überarbeitet (Kapitel III.2, Auswirkungen des Bebauungsplans auf den Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen und Grünflächen). Die Stellungnahme bestätigt, dass die Ausweisung der ehemaligen Krankenhausgebäude als allgemeines Wohngebiet und die damit verbundene Bevölkerungszunahme nicht zu einer Überlastung der Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, die im Umfeld des Plangebietes vorhanden sind, führen wird.

Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung
		bestehende Defizit unter der Voraussetzung einen zu vernachlässigenden Einfluss, dass die Angebote mindestens in der gegenwärtigen Quantität langfristig vorgehalten werden können. 3. Schulen Grundschulplatzangebot: Das B-Plangebiet liege im Einzugsbereich der Bürgermeister-Herz-Grundschule. Die Schule weise aktuell einen geringen Kapazitätsüberhang (+ 0,2 Züge = 30 Schulplätze) auf, so dass zur Zeit davon ausgegangen werden könne, dass ein ausreichendes Platzangebot vorhanden ist. Sollten künftig Engpässe entstehen, könnte im Rahmen einer Einzugsbereichsänderung (Verkleinerung zu Lasten der Jens-Nydahl-Grundschule, die über höhere Kapazitätsüberhänge verfügt) ein ausreichendes Schulplatzangebot vorgehalten werden. Oberschulplatzangebot: Hierfür existiere kein Einzugsbereich, so dass – bezirklich gesehen – künftig ausreichend Oberschulplätze vorhanden seien.	
BA Friedrichshain-Kreuzberg, Amt für Umwelt und Natur, FB Umwelt		Keine Stellungnahme.	
BA Friedrichshain-Kreuzberg, Amt für Umwelt und Natur, FB Naturschutz und Grünflächen		Keine Stellungnahme.	

C. Ergebnis der Auswertung

Unter Würdigung der vorgebrachten Stellungnahmen sind keine Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfes beabsichtigt:

Die Begründung wird in folgenden Punkten geändert / ergänzt:

- Fortschreibung der Aussagen zum Denkmalschutz (zwischenzeitlich erteilte Abrissgenehmigungen),
- Überarbeitung der Aussagen zu dem Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur,
- Aussage zur zwischenzeitlich beschlossenen FNP-Anpassung.

Berlin, den 26.08.2009

gez. Peckskamp
Fachbereichsleiter Stadtplanung