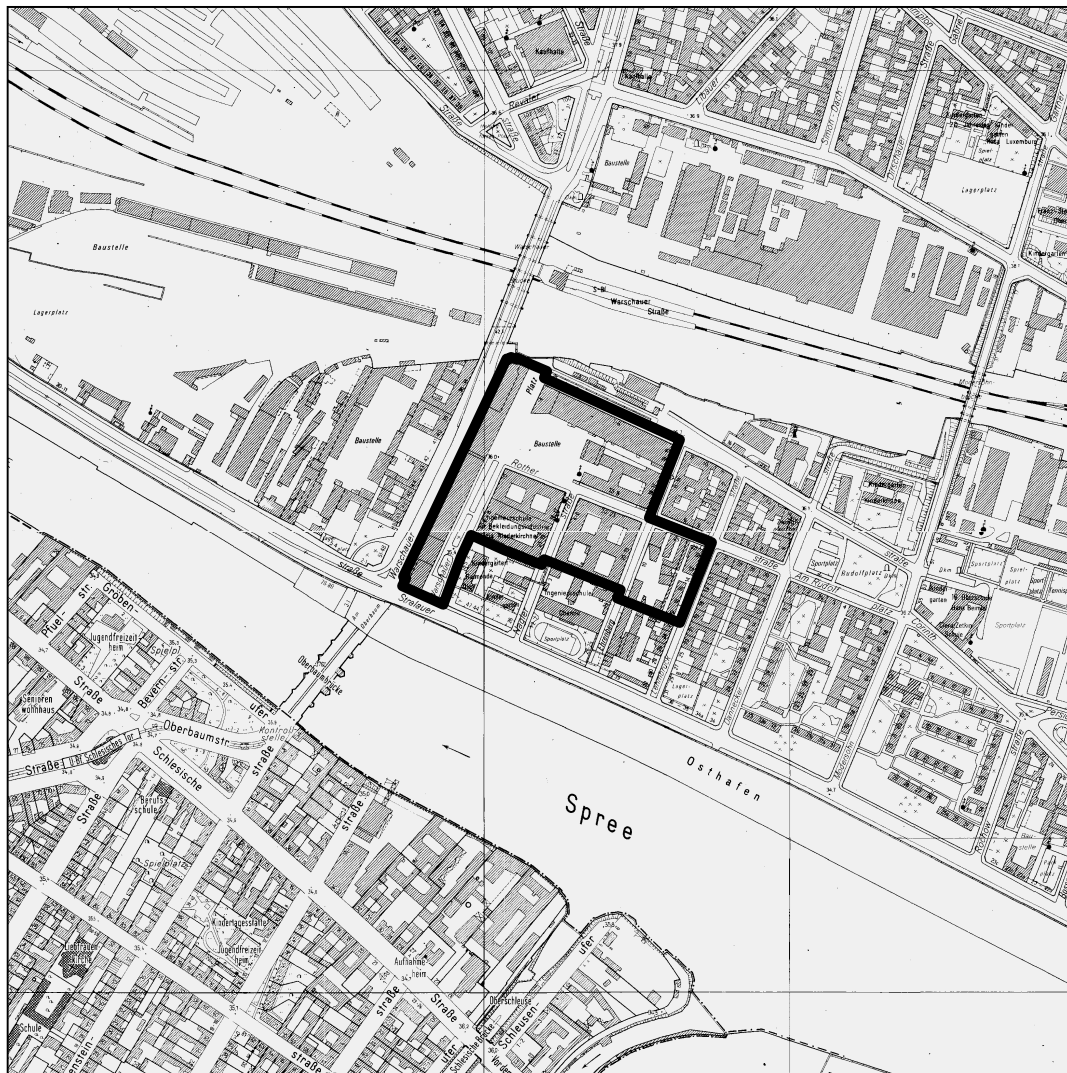


Begründung zum Bebauungsplan V - 26

gem. § 9 Abs. 8 BauGB
für die Grundstücke

Rudolfstraße 1-8 (BVG Wagenhalle), Ehrenbergstraße 1-10 (teilweise) sowie 15-17, 19 und 20, Rotherstraße 8-22, 25 und 26, Lehmbruckstraße 10 / 20, Naglerstraße 4, 5 und 19-21, Warschauer Platz 6-8 und 11-14 sowie den U-Bahnhof Warschauer Straße (Flurstücke 28, 50 und 158)

im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain



Juni 2002 – Endfassung -

I	PLANUNGSGEGENSTAND	4
	1 Veranlassung und Erforderlichkeit	4
	2 Plangebiet	4
	2.1 Bestand	4
	2.1.1 Lage, Größe, Zuschnitt	4
	2.1.2 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung	5
	2.1.3 Baulasten	5
	2.1.4 Örtliche Gegebenheiten	5
	2.1.5 Denkmalschutz	5
	2.1.6 Ökologische Verhältnisse	6
	2.1.7 Altlasten / Munition	8
	2.1.8 Verkehrliche Erschließung	9
	2.1.9 Stadttechnische Erschließung	9
	2.2 Planerische Ausgangssituation	9
	2.2.1 Flächennutzungsplan	9
	2.2.2 Bereichsentwicklungsplanung	10
	2.2.3 Angrenzende Bebauungspläne	10
	2.2.4 Landschaftsprogramm	11
	2.2.5 Rahmenplanung	11
	2.2.6 Landschaftsplan V-L-5 "Stralauer Kiez"	12
II	PLANINHALT	13
	1 Entwicklung der Planüberlegung	13
	2 Intention des Planes	13
	2.1 Nutzungskonzept	13
	2.2 Gestaltungskonzept	14
	2.3 Verkehrskonzept	15
	2.4 Soziale Infrastruktur	16
	3 Wesentlicher Planinhalt	17
	3.1 Textliche Festsetzungen	17
	3.1.1 Art der baulichen Nutzung	17
	3.1.2 Maß der baulichen Nutzung	19
	3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	20
	3.1.4 Sonstige Festsetzungen	22
	3.2 Planzeichnung	23
	3.2.1 Art der baulichen Nutzung	23
	3.2.2 Maß der baulichen Nutzung	26
III	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	31
	1 Bodenrechtliche Auswirkungen	31
	2 Auswirkungen der Planung auf die Umwelt	31
	2.1 Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 8 a BNatSchG	31
	2.2 Boden und Wasserhaushalt	32
	2.3 Biotope der Flora und Fauna	33
	2.4 Klima und Lufthygiene/Lärm	33
	2.5 Landschaftsbild	34
	3 Haushaltmäßige Auswirkungen	39

IV	VERFAHREN	40
1	Aufstellungsbeschluss	40
1.1	Kenntnisnahme des städtebaulichen Konzeptes	40
1.2	Vorgezogene Bürgerbeteiligung	40
1.3	Mitteilung an den Senat	40
2	1. Änderungsbeschluss	40
3	2. Änderungsbeschluss	40
3.1	Trägerbeteiligung	40
3.2	öffentliche Auslegung	41
3.3	Beschlussfassung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung	41
3.4	Durchführung der öffentlichen Auslegung	41
4	Erneute öffentliche Auslegung	41
5	Planreifebeschluss für Gebäude 3	42
6	Rechtsverordnung	42
7	Beschluss der Durchführung der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung	42
8	Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	42
8.1	Details der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	42
8.2	Ergebnis der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	43
9	Beschluss zur Änderung des Titels:	43
10	Erneute öffentliche Auslegung	43
10.1	Details der erneute öffentliche Auslegung	43
10.2	Ergebnis der erneute öffentliche Auslegung	43
11	Festsetzungsbeschluss des Bezirksamtes	44
12	Festsetzungsbeschluss der Bezirksverordnetenversammlung	44
13	Anzeigeverfahren bei Sen Stadt	44
14	Erneuter Festsetzungsbeschluss des Bezirksamtes	45
15	Erneuter Festsetzungsbeschluss der Bezirksverordnetenversammlung	46
16	Erneutes Anzeigeverfahren bei Sen Stadt	46
17	Beschluss zum Erlass der Rechtsverordnung	46
18	Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin	46
V	RECHTSGRUNDLAGEN	47
VI	ANLAGEN A, B, C ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNGEN	48

I PLANUNGSGEGENSTAND

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für die Planaufstellung ist die Verlagerung des Produktions- und Verwaltungsstandorts der NARVA Berliner Glühlampenwerke GmbH und die damit mögliche Neudefinition des Bereiches.

Das ehemalige Werksgelände wurde 1992 durch die SIRIUS Immobilien- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, einer Tochtergesellschaft der Bayerischen Hypotheken- und Wechselbank AG, München von der Treuhandanstalt Berlin erworben.

Die ROLAND ERNST Städtebau- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH, die mit der Entwicklung des Geländes beauftragt wurde, gab Studien in Auftrag, die für den Gesamtbereich die Nutzung als Dienstleistungs-, Versorgungs- und Gewerbestandort mit Wohnanteil, Grünflächen sowie integrierten Gemeinbedarfseinrichtungen vorsehen.

Am 23.06.92 wurde vom Bezirksamt Friedrichshain der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan V - 26 gefasst.

2 Plangebiet

2.1 Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes V - 26 umfasst das ehemalige NARVA-Betriebsgelände einschließlich des neuen U-Bahnhofes Warschauer Straße einschließlich des Warschauer Platzes, der BVG-Betriebshalle und der ehem. Höheren Weberschule. Das ehemalige NARVA-Verwaltungsgebäude 1 ist bereits saniert und daher nicht im Geltungsbereich enthalten.

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Der Gebäudebestand gibt damit eine städtebauliche Struktur vor, die sich als Blockrandbebauung mit klar abgegrenzten Straßenräumen und einer Traufhöhe, die etwa der Straßenbreite entspricht, darstellt. Als Dominante betont der denkmalgeschützte Turmbau mit seinem gläsernen Aufsatz das Areal.

Bedingt durch die frühere Nutzung als industrielle Produktionsstätte ist das Gelände fast vollständig versiegelt. Der Abbruch des Hochregallagers zwischen BVG-Halle und Rotherstraße sowie das Abräumen des Geländes zwischen Ehrenberg- und Lehmbruckstraße haben vorübergehend Brachflächen auf dem früher dicht bebauten Betriebsgelände entstehen lassen.

2.1.1 Lage, Größe, Zuschnitt

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich im südlichen Teil des Bezirkes Friedrichshain im Winkel zwischen S-Bahnhof Warschauer Straße und dem U-Bahnhof Warschauer Straße; südlich der Rudolfstraße zwischen der Warschauer Straße und der Lehmbruck/Ehrenbergstraße.

Er umfasst die ehemaligen NARVA-Gebäude 3, 4 und 5, die BVG-Wartungshalle, den nördlichen Teil der ehemaligen Chemieschule und den größten Teil des Blockes zwischen Ehrenberg-, Rother- und Lehmbruckstraße. Die Abgrenzung liegt jeweils in den Straßenmitten, nur der Warschauer Platz wird als Gesamtfläche in den Geltungsbereich mit einbezogen.

Die südliche Grenze des Geltungsbereiches ist nicht vollständig durch vorhandene Flurstücksgrenzen gegeben und wird daher im Bebauungsplan durch eine vermasste Linie festgelegt.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 7,2 ha.

2.1.2 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung

Die Gesamtfläche des ehemaligen Industriebetriebes befindet sich in Besitz eines Investors.

Die BVG-Betriebshalle und das Gelände des Hochbahn-Viaduktes befindet sich im Besitz der BVG, der Straßenraum des Warschauer Platzes, der Rother-, Rudolf-, Nagler-, Ehrenberg- und Lehmbruckstraße ist Eigentum des Landes Berlin.

Die ehem. Ingenieurschule für Bekleidungsindustrie (Weberschule), jetzt Fachhochschule für Technik und Wirtschaft (FHTW) befindet sich im Landeseigentum (Senatsverwaltung für Wissenschaft / Forschung / Kultur)

2.1.3 Baulasten

Dingliche Rechte und Baulasten sind nicht bekannt.

2.1.4 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet lag in historischen Zeiten außerhalb der Stadtgrenze der Dorotheenstadt, die zwischen Frankfurter Tor und Schlesischem Tor im Zuge der Warschauer Straße von der Warschauer Brücke bis zur Oberbaumbrücke verlief. Erst zum Ende des 19. Jahrhunderts setzte die bauliche Entwicklung zwischen Warschauer Straße, Spree, Ostkreuz und Bahngelände ein. Sie begann auf der Grundlage des 1862 von Hobrecht aufgestellten Bebauungsplanes. Um 1890 wurden die ersten Wohn- und Gewerbegebäude östlich der Achse Warschauer Straße/Oberbaumbrücke errichtet.

Die Industrieanlage Auergesellschaft und die Gesamtanlage des U-Bahnhofes Warschauer Straße als strukturgebende Ensembles wurden von ca. 1900 bis 1910 errichtet. Der Gebäudebestand wurde seit Einleitung des Bebauungsplanverfahrens bereits denkmalgerecht saniert.

Im ehemaligen Industriegelände gibt es keinen Baumbestand oder Pflanzflächen. Die einzigen Grünstrukturen sind auf den Schulhof der Fachhochschule im südlichen Teil des Geltungsbereiches begrenzt.

2.1.5 Denkmalschutz

Der überwiegende Anteil des Gebäudebestandes im Geltungsbereich des V - 26 ist in der Denkmalliste Berlin (ABI Nr. 47/29.05.1997) aufgeführt. Von besonderer Bedeutung sind dabei die folgenden Denkmalbereiche (Ensemble, Gesamtanlagen):

- Industrieanlage Auergesellschaft, später Osram und NARVA;
- U-Bahnhof Warschauer Straße.

Drei Einzeldenkmale der Industrieanlage Auergesellschaft liegen im Geltungsbereich:

- Ehrenbergstr. 17, Rotherstraße 8-11, Fabrik und Verwaltungsbau (NARVA Gebäude III), 1907-09 von Theodor Kampffmeyer;
- Rotherstraße 20-22, Ehrenbergstraße 19-20, Naglerstraße 16, Fabrik und Verwaltungsbau (NARVA Gebäude IV), 1906 von Wilhelm Walther;
- Rotherstraße 16-19, Geschäftshaus und Fabrik (NARVA Gebäude V), 1907-09 von Theodor Kampffmeyer.

Die Gesamtanlage U-Bahnhof Warschauer Straße liegt mit Bahnhof und Viadukt, 1900-02 von Paul Wittig und Otto Stahn, dem Treppenturm (um 1910), und nördlicher und südlicher Wagenreparaturhalle (1907) von Alfred Grenander im Geltungsbereich.

Als Einzeldenkmal liegt die ehem. Höhere Weberschule (Fachhochschule für Technik und Wirtschaft FTHW), 1909-14 von Ludwig Hoffmann am Warschauer Platz 6-8, Naglerstraße 19-21 im Geltungsbereich.

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

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

Die ursprünglichen Böden sind im Planungsgebiet aufgrund der vorherrschenden Nutzungsstruktur kaum noch vorhanden. Die Böden sind anthropogen überformt und stark verdichtet. Die vorwiegend industriell und gewerblich genutzten Bereiche waren zum Zeitpunkt der Einleitung des Planverfahrens zu rund 95 % versiegelt.

Grundwasser und Oberflächengewässer

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

Das im Gebiet anfallende Regenwasser wird über Mischwasserkanalisation in die Spree eingeleitet. Ein Hauptpumpwerk der Mischwasserkanalisation befindet sich außerhalb des Planungsgebietes, im Bereich der Rudolf-/Dannekerstraße (Umweltatlas 1992).

Regenüberlaufstellen der Mischwasserkanalisation mit Einleitungsstellen in die Spree befinden sich im Bereich des Osthafens in Verlängerung der Bödikerstrasse, der Dannekerstraße und des Warschauer Platzes.

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

Klima/ Lufthygiene/ Lärm

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

Das gesamte Gebiet zeigt eine höchste Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen, die eine weitere bioklimatische Verschlechterung zur Folge haben. Um eine Verbesserung der

klimatischen Situation zu erreichen, ist die Erhöhung des Vegetationsanteils, der Erhalt aller vorhandenen und die Schaffung neuer Grün- und Freiflächen, auch kleiner Freiflächen, besonders wichtig (Umweltatlas 1993).

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

Im Planungsgebiet herrscht durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der Stralauer Allee und der Warschauer Straße eine relativ starke Lärmbelastung. Sie liegt hier bei durchschnittlich 60 - 70 dB und stellt für Wohnquartiere eine unzumutbare Belastung dar.

Biotop- und Artenschutz

Mitte August '95 wurde die Bestandsaufnahme der Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchgeführt. Im Rahmen dieser Bestandsaufnahme wurden alle Bäume, die unter die Berliner Baumschutzverordnung fallen, kartiert. Sie sind im Bestandsplan auf der Grundlage der vorliegenden Lagepläne vom Aug. 95 mit laufender Nummer aufgeführt.

Übersicht: Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches

- Biotoptyp: doppelreihige Baumreihe (lückig, nichtheimische Gehölze)
- Standort: Warschauer Platz

- Biotoptyp: Solitärbäume (nichtheimische und heimische Arten)
- Standort: Hochschule

- Biotoptyp: städtische Ruderalflur
- Standort: Block 2

Von den insgesamt 19 im Jahr 1995 kartierten Bäumen stehen 13 Säulenpappeln am Warschauer Platz. Sie sind der Restbestand einer ursprünglich geschlossen Baumreihe, die sich ursprünglich von der Stralauer Allee bis zur Rudolfstraße erstreckte. Das Alter dieser Bäume beträgt etwa 30 - 35 Jahre, ihr ökologischer Wert wird als nicht hoch eingeschätzt. Allerdings übernehmen diese Baumreihen als lineares Element eine Funktion als "Trittsteinbiotop".

Weitere Bäume kommen im Block der Hochschule vor. Es handelt sich um 2 Birken und 2 Robinien Stammumfängen zwischen 60 und 110 cm.

Der Wert des Baumbestandes für den Arten- und Biotopschutz liegt in ihrer Bedeutung als Trittsteinbiotop im Biotopverbund des Stadtraumes. Besonders die Pappeln am Warschauer Platz sind von hoher funktionaler Bedeutung und sind daher unbedingt zu erhalten.

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

Landschaftsbild und Erholung

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

Im Planungsgebiet selbst stellt die Pappelreihe auf dem Warschauer Platz die markante, lineare Grünstruktur dar. Sie grenzt das ursprüngliche Industriegelände von der angrenzenden Nutzung ab.

Auffallend sind die im Bereich der Wohnblöcke im Straßenraum fehlenden Bäume (Nagler-, Ehrenberg- und Rotherstraße), eine für Berlin untypische Situation.

Der Geltungsbereich des B-Plangebietes hat trotz hohem Versiegelungsgrad durch die dort vorkommenden denkmalgeschützten Gebäude und baumlosen Straßenzüge an der Rotherstraße und der Naglerstraße einen eigenen visuellen Reiz, der in dem z.T. noch vorhandenen industriellen Charakter der Jahrhundertwende begründet liegt.

Keine der Freiflächen diene Erholungszwecken. Auch der Warschauer Platz hatte zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme keine Aufenthaltsqualität. In den angrenzenden Wohngebieten liegt ein hohes Freiflächendefizit vor.

2.1.7 Altlasten / Munition

Aufgrund der industriellen Nutzung des Plangebietes seit 1900 muss auch außerhalb der bekannten Altlastenstandorte und Altlastenverdachtsflächen mit Verunreinigungen und Kontaminationen gerechnet werden. Wenn bei Baumaßnahmen der Verdacht einer Altlast aufkommt, ist dieser Verdacht zu überprüfen und gegebenenfalls die Kontamination zu beseitigen. Die folgenden Altlasten und Altlastenverdachtsflächen werden in der Liste von SenSUT geführt:

Es besteht Altlastenverdacht auf folgender Fläche:

- Nr. 8554 Altstandort einer Tankstelle (ehem. Minol-Tankstelle bis 1969), auf dem Warschauer Platz in der Nähe der Stralauer Allee; Einzelhandel mit Kraft- und Schmierstoffen. Die genaue Lage der ehemaligen Tankstelle ist bekannt. Es wurde bisher nicht geprüft, ob noch unterirdische Tanks vorhanden sind, die gereinigt und verfüllt werden müssen. Ein dringender Handlungsbedarf liegt nach Aussage des BUK nicht vor.

Der folgende Altlastenstandort liegt nördlich der Rotherstraße auf der Fläche des Neubaus von Gebäude 3:

- Nr. 8475-2 Ablagerung von Altöl, Lösungsmitteln, Schlämmen; Herstellung von elektronischen Leuchten und Lampen, Kfz-Werkstatt. Zu dieser Fläche liegt eine "Boden- und Grundwasseruntersuchung" vor, die dem Umweltamt zur Beurteilung vorgelegt wurde. Es wurden Verunreinigungen mit Schwermetallen und Fluorid nachgewiesen, die z.T. in einer wasserlöslichen Form vorliegen, wodurch sich bei unverändertem Ablauf des Geschehens über längere Zeit eine Gefährdung des Grundwassers ableiten lässt. Das Umweltamt bestätigt, dass kein dringender Handlungsbedarf besteht. Die Beseitigung des Gefährdungspotentials, das nach derzeitigem Kenntnisstand einen Bodenaushub bis zu 3m erforderlich machen kann, ist parallel mit den Bauarbeiten möglich.
- Aufgrund der im Gebiet des B-Planes 26 wiederholt nachgewiesenen Überschreitungen der Einbauwerte nach LAGA – Richtlinie muss das Aushubmaterial durch ein akkreditiertes Prüfinstitut repräsentativ beprobt und nach LAGA-Richtlinie auf seine Belastung untersucht werden. Anhand der Untersuchungsergebnisse ist der Bodenaushub entsprechend § 27 Abs. 1 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verwerten oder zu entsorgen. Es ist möglich, dass aufgrund der Belastung höhere Entsorgungskosten für den Bodenaushub anfallen.

Unabhängig vom konkreten Altlastenverdacht wurden im Bereich zwischen Nagler- und Lehmbruckstraße, in dem Wohnen als besonders schützenswerte Nutzung in der ersten Konzeption geplant war, Proben genommen. Es traten vereinzelte Überschreitungen der Gefahrenwerte der Berliner Liste 1996 auf. Aufgrund der vergleichbaren Ergebnisse entsprechen die Siche-

ungsmaßnahmen den zur Altlastfläche 8475-2 aufgeführten (Kontrolle des Bodenaushubs und gegebenenfalls Deponierung des Aushubs).

Der Festsetzung der beabsichtigten Nutzung steht der Altlastenverdacht nicht entgegen.

Ermittlungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, HT I A 22, haben keine konkreten Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln auf dem o.g. Gelände gezeigt. Die Einleitung einer Suchmaßnahme wird daher nicht veranlasst.

Da aber trotzdem das Vorhandensein von Kampfmitteln nie ganz ausgeschlossen werden kann, wird darauf hingewiesen, dass beim eventuellen Auffinden von munitionsverdächtigen Gegenständen während der Durchführung von Bauarbeiten sofort diese Arbeiten zu unterbrechen und der für die Beseitigung von Kampfmitteln zuständige Polizeipräsident in Berlin, unter der Rufnummer 110 sowie unsere Senatsverwaltung unter der o.a. Telefonnummer zu verständigen sind.

2.1.8 Verkehrliche Erschließung

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV):

Der Geltungsbereich grenzt direkt an den U-Bahnhof Warschauer Straße am Endbahnhof der Linie U 1 nach Krumme Lanke und der Linie U 15 nach Uhlandstraße. Über die Warschauer Brücke ist der S-Bahnhof Warschauer Straße mit 6 S-Bahnlinien (S 3, S 5, S 6, S 7, S 75, S 9) mit den Hauptrichtungen Westkreuz und Ostkreuz in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Es ist vorgesehen, die U-Bahnlinie zu verlängern und mit U- und S-Bahnhof direkt zu verbinden, damit die Umsteigewege zwischen den verschiedenen ÖPNV-Systemen verkürzt werden. Die Trasse der S-Bahn liegt parallel zur Fernbahntrasse und bindet damit an die Fernbahnhöfe der DB an.

Darüber hinaus tangiert die Buslinie 142 den Geltungsbereich mit Haltestellen in der Warschauer Straße, Ehrenbergstraße/Stralauer Allee, Lehmbruckstraße und der Modersohnstraße.

Motorisierter Individualverkehr:

Zur Zeit riegeeln die S-Bahn-Trasse im Norden und der U-Bahnhof im Westen die Anbindungen für den motorisierten Individualverkehr ab. Die Hauptrichtung der Verkehrsströme geht daher zur Stralauer Allee.

Die geplante verlängerte Hauptstraße entlang der Südgrenze der Bahnanlagen der DB AG soll zukünftig die Verkehrsströme von und zu der ebenfalls geplanten Stadtautobahn aufnehmen. Diese verlängerte Hauptstraße wird dann auch die Gebietserschließung umkehren, also die Hauptrichtung nicht nach Süden auf die Stralauer Allee, sondern nach Norden zur Hauptstraße ausrichten.

2.1.9 Stadttechnische Erschließung

Der Geltungsbereich ist als Bestandsfläche bereits vollständig stadttechnisch erschlossen.

2.2 Planerische Ausgangssituation

2.2.1 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich wird im Flächennutzungsplan Berlin – Neubekanntmachung Oktober 1998 als gemischte Baufläche M2 (mittlere Nutzungsintensität, Mischgebietscharakter) mit einem Anteil Wohnfläche W 1 (GFZ über 1,5) im Osten und Gewerbefläche im Norden dargestellt.

In der gemischten Baufläche sind Symbole für einen Schulstandort und einen Standort Hochschule und Forschung enthalten. Im Gewerbeflächenanteil befindet sich die Darstellung für Betriebshof Bahn und Bus, die sich auf die vorhandene BVG U-Bahn Wartungshalle bezieht. Als Hauptverkehrsstraßen werden die Warschauer Straße sowie die geplante Hauptstraße entlang der Bahntrasse dargestellt.

Eine geplante Trassenverlängerung der U-Bahn (U 1 / U 15) in Richtung Frankfurter Tor (U 5) soll eine bessere Verknüpfung mit der S-Bahn am S-Bahnhof Warschauer Straße ermöglichen.

Im Programmplan "Naturschutz/Umweltschutz" liegt das Planungsgebiet innerhalb des Vorranggebietes Luftreinhaltung. D.h., folgende Anforderungen werden an das Naturgut "Luft" gestellt:

- Emissionsminderung;
- Erhaltung von Freiflächen;
- Immissionsschutz empfindlicher Nutzungen.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:

Die Festsetzung eines Kerngebietes östlich der Ehrenbergstraße mit dem Schwerpunkt, ein Parkhaus in diesem Block unterzubringen, weicht von der Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ab. Die Notwendigkeit, im Zusammenhang mit dem Gesamtprojekt, das auch den Bebauungsplan V – 27 umfasst, eine tragfähige Lösung zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze zu finden, führte dazu, diese verkehrsgünstig an der Ehrenbergstraße liegende Fläche ohne denkmalgeschützten Gebäudebestand in Anspruch zu nehmen. Die damit verbundene Reduzierung der Freiflächen und die Belastungen im Inneren des Blockes führte dazu, diese Fläche in die Gesamtkonzeption des Kerngebietes mit einzubeziehen und die Fläche als Kerngebiet festzusetzen.

Die Abweichung der Festsetzung als Kerngebiet von der im Flächennutzungsplan dargestellten Art der Nutzung als Wohnbaufläche erfolgt mit ca. 0,7 ha im Rahmen der 3 ha-Regel. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2.2 Bereichsentwicklungsplanung

Das Konzept der Bereichsentwicklungsplanung (BEP) nennt folgende Entwicklungsziele, die auch für den Geltungsbereich des V - 26 von Bedeutung sind:

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

Im Nutzungskonzept für Grün- und Freiflächen wird als wesentliche West-Ost-Grünverbindung der Warschauer Platz, die Rotherstraße sowie die Corinthstraße mit einer Verbindung zur Rummelsburger Bucht vorgeschlagen. Die Straßen sollten als Tempo - 30 - Straßen mit erhöhtem baulichen Aufwand umgestaltet werden.

2.2.3 Angrenzende Bebauungspläne

Nördlich und südlich grenzen an den Geltungsbereich die Bebauungspläne V-27 und V-67 an. Für den Bebauungsplan V-27 wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Jahr 2000 durchgeführt.

Ziele der angrenzenden Bebauungspläne sind im Süden die Entwicklung von zur Stralauer Allee geschlossenen Kerngebietsblöcken sowie eines Schulstandortes und im Norden von zwei Gewerbeblöcken zwischen der Rudolfstraße und der S-Bahntrasse, das zur Auslagerung von Gewerbebetrieben aus anderen Bereichen des Bezirks dienen soll.

2.2.4 Landschaftsprogramm

Natur- und Umweltschutz

An 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 Industrie- und Gewerbegebiet (Kerngebiet) werden die Sanierung von Altanlagen, Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen, Boden- und Grundwasserschutz, Dach- und Wandbegrünung u.a. gefordert.

Arten- und Biotopschutz:

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

Landschaftsbild:

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

2.2.5 Rahmenplanung

Der städtebauliche und landschaftsplanerische Rahmenplan wurde Ende 1995 fertiggestellt. Er ist mit dem Auftraggeber Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz und dem Bezirk abgestimmt. Das Bebauungsplangebiet liegt im westlichen Abschnitt im Geltungsbereich des Rahmenplanes.

Städtebauliches Konzept der Rahmenplanung:

Das Konzept der Rahmenplanung sieht für den westlichen Bereich des Untersuchungsgebietes vor, den Arbeitsstätten Schwerpunkt zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu ist vorgesehen, neue Gebäude auf der Grundlage historischer Baustrukturen zu errichten, aber auch zusätzliche, den Standort stärkende Baufelder (im nördlichen Bereich) vorzusehen.

Die Nutzungsverteilung zeigt beidseitig der Rotherstraße die Entwicklung von Einzelhandel - als Teil eines Bandes von Infrastruktureinrichtungen (soziale Infrastruktur, Versorgungseinrichtungen, Grünflächen u.a.) bis zur Corinthstraße - vor, um den Bedarf der dortigen Bewohner wie auch der zusätzlich Beschäftigten zu decken. Der weitere Bereich nördlich und südlich des Versorgungsbandes entlang der Rotherstraße soll als Kerngebiet genutzt werden, nach Süden schließen Gemeinbedarfeinrichtungen sowie ein Mischgebiet an. Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes V - 26 verdichtet sich die Nutzung wieder beidseitig der Stralauer

Allee. Östlich vom ursprünglichen Kernbereich der NARVA (östlich der Ehrenbergstraße) schließt unvermittelt das Wohnen an.

Aus gestalterischen Aspekten nimmt das Konzept weitgehend die vorhandene Blockstruktur auf, bricht diese jedoch entlang der Ehrenbergstraße und parallel zur Stralauer Allee auf.

Verkehrskonzept der Rahmenplanung:

Folgende verkehrslenkenden Maßnahmen werden empfohlen:

- Einrichtung einer zusätzlichen Linksabbiegerspur mit Lichtzeichenanlage in der Stralauer Allee für Fahrzeuge aus Richtung Mitte,
- Durchfahrtssperren in Nagler- und Lehmbruckstraße zur Stralauer Allee,
- Schließung des Straßenlandes Warschauer Platz für den Kfz-Verkehr.

Für sämtliche Straßen mit Ausnahme des Warschauer Platzes (Fußgängerbereich) werden Verkehrsberuhigungsmaßnahmen (Tempo 30) vorgeschlagen.

Zur Minderung der Barrierewirkung ist eine Neugestaltung der Stralauer Allee als attraktive Stadtstraße erforderlich, d.h. Rückbau auf 4 Spuren, Pflanzung von Alleebäumen mit dazwischen angeordneten Längsparkern und ein großzügig dimensionierter Rad- und Fußweg mit einer weiteren Baumreihe als Promenade, die zur Spree hin orientiert ist.

Freiraumkonzept der Rahmenplanung:

Eine gestalterische Besonderheit im Freiraumkonzept des Plangebietes stellt der Hauptbereich des industriellen Ensembles in der Rotherstraße südlich von Gebäude 3 und in der Naglerstraße zwischen Gebäude 4, Gebäude 5 und der ehem. Webereiingenieurschule dar. Dieser Bereich soll den steinernen Charakter der ehemaligen Industrieanlage bewahren und daher nicht mit Bäumen bepflanzt werden.

Die Rudolf- und Persiusstraße bilden eine wichtige schnelle Verbindung zu den U- und S-Bahnhöfen, sie sollen einheitlich mit mittel- bis großkronigen Bäumen bepflanzt werden.

Der Warschauer Platz erhält in Anlehnung an die historische Gestaltung eine doppelte Baumreihe in der Mitte, um die U-Bahnbögen freizustellen und den Platzcharakter zu betonen.

Landschaftsplan V-L-5 "Stralauer Kiez"

Das Bezirksamt Friedrichshain von Berlin hat in seiner Sitzung am 5.10.1999 beschlossen, den Landschaftsplan V-L-5 "Stralauer Kiez" aufzustellen. Der Geltungsbereich umfasst das Gelände zwischen Rudolfstraße, Modersohnstraße, Corinthstraße, Persiusstraße, Bödikerstraße, Laskerstraße, Markgrafendamm, westlich entlang der Kleingartenanlage und den Bahnanlagen, Alt-Stralau, Stralauer Allee und Ehrenbergstraße sowie der Grundstücke Persiusstraße 7/Bödikerstraße 26, Bödikerstraße o. Nr. Flurstück 129, Laskerstraße 1A, 1 und 5 sowie Markgrafendamm 25 im Bezirk Friedrichshain.

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

Für die Blöcke MK 2a und 2b soll ein BFF von 0,3 (Ziel-Biotopflächenfaktor für kergebietstypische Nutzung) festgesetzt werden.

II PLANINHALT

1 Entwicklung der Planüberlegung

Die mit der Entwicklung des Geltungsbereiches vom Eigentümer beauftragte ROLAND ERNST Städtebau- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH ließ für den Gesamtbereich des NARVA-Areals, das als Projekt "Oberbaum City" benannt wurde, städtebauliche Konzepte, Gutachten und Planungen aufstellen.

Die Gesamtkonzeption des Büros Schweger + Partner stellt die Planungsziele des Bezirkes dar. Sie umfasst das Gelände zwischen Stralauer Allee im Süden und S-Bahn-Gelände im Norden und zwischen U-Bahnhof und Lehmbruckstraße. Flächen, auf die keine Einflussmöglichkeit bestand wie die BVG-Halle, die Ingenieurschule für Bekleidungsindustrie und drei bestehende Wohnhäuser an der Lehmbruckstraße, wurden als Bestand berücksichtigt.

Während der Durchführung des Bauleitplanverfahrens konnten die Umbau- und Sanierungsarbeiten der Bestandsgebäude genehmigt werden. Die Bauarbeiten sind bereits abgeschlossen. Die Erfahrungen aus diesen Projekten erforderten nach dem Festsetzungsbeschluss 1998 Änderungen der Konzeption, die sich insbesondere in der Umplanung des Baublocks zwischen Ehrenberg- und Lehmbruckstraße von einem Wohngebiet in ein Kerngebiet mit Parkhaus und Blockrandbebauung widerspiegelt.

2 Intention des Planes

Das wesentliche Ziel des Planes ist die Wiederherstellung der für den Bereich typischen Quartiersbebauung unter Berücksichtigung der vorhandenen Straßenfluchten und Kubaturen in überwiegend geschlossener Bauweise. Die bestehende Bebauung ist dabei weitgehend zu erhalten und den vorgefundenen Strukturen entsprechend zu ergänzen. Denkmalpflegerische Belange sind zu berücksichtigen.

2.1 Nutzungskonzept

Der Gebietscharakter wird durch eine Kerngebietsfestsetzung mit blockweiser Zonierung bestimmt. Die Konzentration der Geschäfts- und Bürogebäude in kerngebietstypischer Mischung wird dem Warschauer Platz und der Rotherstraße zugeordnet. Diese Bereiche sollen zukünftig als Verbindungs- und Versammlungsschwerpunkte die Nahversorgung sichern. Ausschließlich in diesen Bereichen sollen sich Einzelhandelsbetriebe entwickeln. Eine Studie dazu zeichnet die Tragfähigkeit und Auslastungsmöglichkeit auf und setzt sie in Relation zu Zentren, mit denen dieser Standort in Konkurrenz treten würde.

Dabei zeigt dieses Gutachten zwei grundsätzliche Varianten auf:

1. Nahversorgungszentrum (kleine Lösung): Der Ausbau soll nur die im Naheinzugsgebiet auftretenden Bedarfe decken. Dazu wird ein Nutzungsmix mit kleinen Läden und Dienstleistern sowie ein Verbrauchermarkt vorgesehen. Diese Ausbauvariante tritt nicht in Konkurrenz zu Zentren im Umgebungsbereich. Die Ausbaugröße dieser Variante wird mit einer Verkaufsfläche von 4.000 - 5.000 qm angegeben.
2. Ausbau zum Fachmarktzentrum (große Lösung): Diese Lösung ist nur tragfähig, wenn es gelingt, Kunden aus einem größeren Umgebungsbereich (Ferneinzugsgebiet) in dieses Zentrum zu ziehen. Damit muss diese Variante zwangsweise in Konkurrenz mit den im FNP dargestellten Zentren treten.
Die Ausbaugröße wird mit mind. 20.000 qm Verkaufsfläche beziffert, damit die notwendige Fernausstrahlung (Kunden aus den benachbarten Bezirken) erzielt werden kann.

Der Bezirk verfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Senatsverwaltung die kleine Lösung. Die große Lösung wird aufgrund der Konflikte mit der Zentrenkonzeption des Flächennutzungsplanes und der zu erwartenden Schwächung der vom Bezirk Friedrichshain entwickelten Zentren wie Frankfurter Allee, Hauptbahnhof u.a. abgelehnt.

Die Umsetzung dieser Zielvorgabe in die verbindliche Bauleitplanung erfolgt durch eine Zonierung der Kerngebiete und der Nutzungen im Bereich der Bahnflächen. Einzelhandelsnutzungen sind nur in den städtebaulich gewünschten Bereichen zulässig. Außerhalb dieser Versorgungsbereiche sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

Nach Norden, der zukünftigen gewerblichen Nutzung in diesem Bereich zugeordnet, und entlang der verkehrsbelasteten Warschauer Straße soll eine gewerbliche Nutzung der unter den Bahnflächen liegenden Konstruktionsflächen ermöglicht werden.

Östlich an die Ehrenbergstraße angrenzend ist ein Parkhaus mit Blockrandbebauung vorgesehen, das den wesentlichen Teil des ruhenden Verkehrs der Oberbaum City aufnehmen soll. Diese Konzentration entspannt einerseits die Störung der einzelnen Blöcke, insbesondere durch die Lärmentwicklung an sonst notwendigen Tiefgaragenzufahrten oder die Zufahrten in sonst verkehrsberuhigten Bereichen, führt aber andererseits zu einer erhöhten Belastung am Standort. In einer früheren Konzeption und in der Rahmenplanung war für den Block östlich der Ehrenbergstraße ein Wohngebiet mit einem geschützten Innenhof vorgesehen. Die Sicherung der Wohnruhe und die Gestaltungsqualität der Freiräume wären bei der Integration des Parkhauses in einen Wohnblock problematisch. Die Akzeptanz der Wohnungen, die in räumlicher Nähe und damit Konkurrenz zu hochwertigen Wohnungsbauprojekten wie Stralauer Halbinsel / Rummelsburger Bucht stehen, wäre fraglich. Aus diesen Gründen soll ein Parkhaus mit der Kombination Büro-/Dienstleistungsbereich und teilweise integrierte Einzelhandelsnutzung entlang der Rotherstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplans V – 26 festgesetzt werden. Durch die neue Abgrenzung des Geltungsbereichs fällt die Fläche zum Anpflanzen, die bisher an der Südgrenze der überbaubaren Flächen des V – 26 vorgesehen war, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes V – 27. In dessen Geltungsbereich wird diese zu bepflanzende Fläche von einer einseitig offenen Blockbebauung umgeben, die dann dem Innenhof zugeordnet eine Wohnqualität aufweisen wird. In diesem Bebauungsplan soll die Möglichkeit zur Durchmischung der Bebauung mit Wohnnutzung oder wohnähnlichem Gewerbe wie Hotel oder Boardinghaus gegeben werden.

Durch städtebaulichen Vertrag ist festgelegt, dass im gesamten Bereich der Oberbaum City 20000 m² Wohnen und wohnähnliche Nutzungen dauerhaft anzusiedeln sind. Bauordnungsrechtlich erforderliche Spielflächen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

2.2 Gestaltungskonzept

Im Planungsgebiet soll der historische Charakter des Industrieareals der Jahrhundertwende erhalten bzw. wiederhergestellt werden. Dazu sollen die fehlenden Blockkanten ergänzt werden. Die Neubebauung soll die Traufkanten und Oberkanten des Bestandes aufnehmen. Die Höhe der Traufkanten entspricht etwa der Straßenbreite.

Der neue Turmbau stellt die städtebauliche Dominante des Areals dar und besitzt damit für die Identifikation des Standortes eine besondere Bedeutung. Eine maßvolle Entwicklung der städtebaulichen Wirkung des Turmgebäudes wurde durch einen mehrgeschossigen, optisch leichten ("gläsernen") Aufsatz erreicht, der sich konstruktiv von dem denkmalgeschützten massiven Turmteil abhebt.

Freiflächenkonzept:

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches mit den Straßenräumen der Rotherstraße und der Naglerstraße soll durch das Fehlen von Straßenbäumen seinen "steinernen" Charakter behal-

ten. Im Gegensatz zu diesem Bereich soll in den Straßenräumen der Ehrenberg- und Lehmbruckstraße sowie des Warschauer Platzes durch Neupflanzungen von Straßenbäumen die Wohnumfeldqualität durch ökologische Ausgleichsfunktionen aufgewertet werden.

Mit der Planung des Landschaftsarchitekten Lange liegt ein Freiflächenkonzept für das gesamte ehemalige NARVA-Gelände vor. Die vier kleinen Innenhöfe von Block 4 sind für die Öffentlichkeit frei zugänglich. Jeweils in der Mitte steht ein großer Steinquader, der permanent von einem Wasserfilm überlaufen wird. Die Hofffläche selbst ist befestigt. Der Innenhof des Neublockens 2a soll mit einer Wasserrinne, die die gesamte Hoflänge durchmisst sowie in einer Kiesfläche stehenden Blüten und Säulenbäumen gestaltet werden.

Für die Innenhöfe der Neubauten von Block 3 und 6 liegt noch kein detailliertes Entwurfskonzept vor. Sie sollen jedoch in vergleichbarer Qualität gestaltet werden.

Der langgestreckte Hof des Hochschulstandortes zwischen Warschauer Platz und Naglerstraße bleibt bestehen.

Die Freifläche des Warschauer Platzes soll weiterhin von säulenförmigen Pappeln geprägt sein. Hinzu kommen Blütenbäume. Durch eine Oberflächengestaltung mit wassergebundener Decke und Ausstattungselementen soll der Warschauer Platz Aufenthaltsqualität erhalten.

2.3 Verkehrskonzept

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die optimale Anbindung an U- und S-Bahn sowie eine Buslinie an der Warschauer Straße wurde schon in der Bestandsbeschreibung dargestellt. Eine Verbesserung dieser Anbindung wird durch die im Plangebiet vorgesehenen neuen Nutzungen nicht erforderlich.

Langfristig ist eine Verlängerung des Hochbahn-Viaduktes der U-Bahn vorgesehen, damit die Bahnhöfe der beiden Verkehrssysteme übereinanderliegen und die Umsteigezeiten verringert werden. Diese Maßnahme steht nicht im Zusammenhang mit der Nutzung im Plangebiet. Sie ergibt sich aus verkehrstechnischen Entscheidungen zur Verbesserung des Streckennetzes der VBB.

Die Straßenbahnlinie in der Warschauer Straße wurde in diesem Umsteigepunkt mit einbezogen.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes wird in Abhängigkeit von der Realisierung der geplanten westlichen Durchbindung der Hauptstraße nördlich der Rudolfstraße in zwei Realisierungsstufen verlaufen.

In der ersten Realisierungsstufe erfolgt die Gebietserschließung über einen Knotenpunkt Stralauer Allee/Ehrenbergstraße, der zum Lichtsignalgesteuerten Vollknoten ausgebaut wurde. Die Stralauer Allee ist Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes, Verbindungsstufe I.

Nach Fertigstellung der verlängerten Hauptstraße kann die Ehrenbergstraße an diese angebunden werden. Die Stralauer Allee bleibt Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes, erhält aber die Verbindungsstufe III.

Warschauer Platz

In Anlehnung an die historische Konzeption wird der Warschauer Platz als Platzbereich mit Aufenthaltsbereichen gestaltet.

Stellplätze

Die Gesamtzahl der Stellplätze im Investitionsvorhaben "Oberbaum City" beträgt ca. 1.180 Stellplätze. In dieser Summe sind die Stellplätze des südlich angrenzenden Bebauungsplanes V – 27 enthalten. Die frühere Konzeption mit vielen, z.T. zweigeschossigen Tiefgaragen, stellte sich als wenig tragfähig heraus und einige in die Konzeption einbezogene Flächen, wie der Erdgeschossbereich der BVG-Halle und die Umnutzung der ehem. Chemieschule, mit insgesamt 320 Stellplätzen sind nicht verfügbar.

Aus diesen Gründen soll ein Parkhaus in verkehrsgünstiger Lage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes V – 26 mit ca. 950 Stellplätzen den überwiegenden Teil des Stellplatzbedarfs decken. Bei der Ermittlung des Stellplatzbedarfes wurde die optimale ÖPNV-Anbindung bereits berücksichtigt und führte zu einem niedrigen Ansatz. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über die Ehrenbergstraße, damit das östlich an der Lehmbruckstraße beginnende Wohngebiet durch das Verkehrsaufkommen nicht gestört wird.

Die Vorteile die Stellplätze in einem Parkhaus konzentriert unterzubringen liegt darin, dass die Seitenstraßen nicht mit dem Verkehrsaufkommen belastet werden und damit eine höhere Aufenthaltsqualität erreichen. Die Ein- und Ausfahrt des Parkhauses lässt sich in Bezug auf die Kreuzung des Fußweges sicherer ausgestalten als eine Vielzahl von Tiefgaragen und führt nicht zu den Lärmbelastungen die beim Befahren einer Tiefgaragenrampe erreicht werden. Der hohe Grundwasserstand im Geltungsbereich hätte die erforderliche mehrgeschossige Tiefgaragenlösung sowohl technisch als auch wirtschaftlich unverhältnismäßig aufwendig gemacht.

Als flankierende Maßnahme ist vorgesehen, durch ein Parkraumbewirtschaftungskonzept die Stellplätze im Gesamtgebiet zu kontrollieren.

2.4 Soziale Infrastruktur

Die innerhalb des Geltungsbereichs liegende Gemeinbedarfsfläche Fachhochschule für Technik und Wirtschaft (FHTW) dient der übergeordneten sozialen Infrastrukturversorgung. Im Obergeschoss der BVG-Wagenwartungshalle soll die Integration einer Jugendfreizeiteinrichtung ermöglicht werden. Weitere Standorte für soziale Infrastruktur kommen im Geltungsbereich nicht vor.

Die Versorgung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur soll gemäß der Konzeption des Rahmenplanes im sogenannten "grünen Band" nördlich der Corinth-/Persiusstraße integriert werden. Dazu sollen die bereits bestehenden Infrastruktureinrichtungen saniert und ausgebaut werden. Im Rahmenplan sind die folgenden Einrichtungen vorgesehen:

- eine Jugendfreizeiteinrichtung in der BVG-Halle,
- die Schulanlage Corinthstraße,
- drei Spielplätze,
- drei Sportplätze sowie Schulsportanlagen.

3 Wesentlicher Planinhalt

Kerngebiet

Der Bereich beiderseits der Rotherstraße wird als Kerngebiet festgesetzt.

Bahnflächen

Die Ausnutzung der unter der Hochbahn liegenden, Flächen zwischen den konstruktiven Bögen sowie Flächen innerhalb und unterhalb der BVG-Wagenwartungshalle soll durch Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen mit Zonierung der Einzelhandelsflächen geregelt werden.

Parkhaus

Östlich der Ehrenbergstraße ist der Standort eines Parkhaus mit ca. 950 Stellplätzen vorgesehen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Dichte wird absolut angegeben, d.h. durch Eintrag einer maximal zulässigen Geschossfläche bzw. Geschossigkeit. Die zulässige überbaubare Grundfläche ergibt sich aus der o.g. Baukörperfestsetzung.

Höhe der baulichen Anlagen

Die maximalen Höhen werden durch Angabe der Traufhöhe und der Oberkante geregelt.

3.1 Textliche Festsetzungen

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

"1.1 In den Kerngebieten sind Tankstellen nicht zulässig."

Begründung: Die Klassifizierung der Verkehrsflächen im Geltungsbereich ist für Straßen mit geringem Verkehrsaufkommen, teilweise sogar als Fußgängerbereich vorgesehen. Da Tankstellen eher in Verkehrsschwerpunkte zu legen sind, wurden sie im Kerngebiet ausgeschlossen.

"1.2 In den Kerngebieten können Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden. Dies gilt nicht für Spielhallen und die Zurschaustellung von Personen (z.B. Peep-, Sex- und Live-Shows) sowie Video- und ähnliche Vorführungen; Einrichtungen dieser Art sind unzulässig."

Begründung: Vergnügungsstätten in gebietsverträglichem Umfang, d.h. kleinere Tanzlokale oder Gaststätten oder Live-Musik können den Geltungsbereich aufwerten. Damit jedoch einer störenden Konzentration oder gebietsunspezifischen Betriebsgrößen entgegengewirkt werden kann, wird die Zulässigkeit nur als Ausnahme ermöglicht. So kann im jeweiligen Einzelfall entschieden werden, ob die Vergnügungsstätte sich einfügt oder das Gebiet durch die bereits im angrenzenden Bereich vorhandenen Einrichtungen umzukippen droht. Spielhallen und die Zurschaustellung von Personen (z.B. Peep-, Sex- und Live-Shows) sowie Video- und ähnliche Vorführungen sind nur auf den Bahnflächen ergänzend zur planfestgestellten Nutzung zulässig. Das hinter dem U-Bahnhof gelegene Kerngebiet ist potentiell durch einen „Trading- down- Effekt“ durch diese Nutzungen betroffen. Der Nachweis für eine Verdrängung kann an dieser Stelle nicht erbracht werden, da die Industriebrache Narva erst einer neuen Nutzung durch die Oberbaum City zugeführt wurde. Es entsteht ein hochwertiger Büro- und Dienstleistungsstandort mit einem durch städtebaulichen Vertrag fixierten Anteil an Wohnen und wohnähnlichen Nutzungen. Das städtebauliche Ziel der Schaffung einer attraktiven Wegeverbindung von den öffentlichen Verkehrsmitteln in das Quartier, flankiert von Versorgungseinrichtungen und Gast-

ronomie, wäre durch die Zulässigkeit der hier im Kerngebiet ausgeschlossenen Nutzungsarten gefährdet.

"1.3 Im Gebietsteil des Kerngebietes mit der Bezeichnung "EHB 0" sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig."

"1.4 Im Gebietsteil des Kerngebietes mit der Bezeichnung "EHB 1" sind Einzelhandelsbetriebe nur im ersten Vollgeschoss zulässig."

Diese Festsetzungen zonieren das Kerngebiet hinsichtlich der Zulässigkeit der Einzelhandelsbetriebe. Wie schon in der Darstellung der planerischen Ziele ausgeführt, sollen entlang der Rotherstraße und am Warschauer Platz Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschossbereich angesiedelt werden. In den übrigen Gebietsteilen des Kerngebietes werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Neben der Zielsetzung einer Konzentration der privaten Versorgungsinfrastruktur dient diese Zonierung dazu, die störenden Auswirkungen der Einzelhandelsbetriebe wie Verkehrsaufkommen, Stellplatzbedarf und Lärm in einem für den Umgebungsbereich verträglichen Rahmen zu halten sowie die vom Bezirk geförderten Einzelhandelszentren Frankfurter Allee, Warschauer Straße und Hauptbahnhof zu schützen und in ihrer Entwicklung zu sichern.

Der quantitative Rahmen der Einzelhandelsnutzung soll dem Status eines Nahversorgungszentrum entsprechen. Mit der Zonierung wird demnach auch die quantitative Ausdehnung geregelt.

"1.5 In den Kerngebieten sind oberhalb des 4. Geschosses Wohnungen allgemein zulässig."

Die Durchmischung der Kerngebiete mit Wohnungen soll eine Belebung des Gebietes außerhalb der Arbeitszeiten erreichen. Aufgrund der engen Bebauung des Industrieensembles wären bei Wohnungen in den unteren Gebäudeteilen schlecht belichtet und belüftet. In den oberen Gebäudeteilen können jedoch qualitätsvolle Wohnungen entwickelt werden.

"1.5.1 Im Kerngebiet entlang der Lehmbruckstraße sind unterhalb des 5. Geschosses Wohnungen ausnahmsweise zulässig."

Gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind Wohnungen im Kerngebiet ausnahmsweise zulässig. Die Durchmischung der Kerngebiete mit Wohnungen soll eine Belebung des Gebietes außerhalb der Arbeitszeiten erreichen. Mit Bezug auf die gegenüberliegende Wohnbebauung an der Lehmbruckstraße soll die Einordnung von Wohnungen in den unteren Geschossen nicht verhindert werden, wenn individuelle Grundrisslösungen eine ausreichende Belichtungs- und Belüftungssituation für qualitätsvolles Wohnen gewährleisten. Damit kann auch segmentweise das in Kerngebieten zulässige Maß an Wohnnutzung funktionsfähig und eigenständig entwickelt werden. Die Beachtung der angemessenen Belichtung und Belüftung ist für die Gewährung einer Ausnahme erforderlich.

„1.6 Auf der Fläche für Bahnanlagen ABCDA sind Jugendfreizeiteinrichtungen im zweiten Vollgeschoss zulässig, wenn die Flächen nicht für den Bahnbetrieb benötigt werden.“

Die Unterbringung von Jugendeinrichtungen am vorgesehenen Standort dient der notwendigen Bedarfsdeckung für einen größeren Einzugsbereich.

"1.7 Auf der Fläche für Bahnanlagen mit der Bezeichnung "EHB 0" sind im ersten Vollgeschoss Nutzungen gem. § 8 BauNVO (Gewerbegebiet) mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben zulässig, wenn die Flächen nicht für den Bahnbetrieb benötigt werden."

"1.8 Auf der Fläche für Bahnanlagen mit der Bezeichnung "EHB 1" sind im ersten Vollgeschoss Nutzungen gem. § 8 BauNVO (Gewerbegebiet) zulässig, wenn die Flächen nicht für den Bahnbetrieb benötigt werden."

Da die Räume unter der Hochbahntrasse, dem Bahnhof und der BVG-Wagenreparaturhalle nicht für den Bahnbetrieb benötigt werden, durch ihre bauliche Verbindung aber nicht aus der Planfeststellung entlassen werden können, sollen diese Textfestsetzungen eine gewerbliche Nutzung ermöglichen. Die Textfestsetzungen sollen den Rahmen geben, in dem Nutzungen, die nicht im durch Planfeststellung privilegierten Bereich liegen, entwickelt werden können. Insbesondere die räumliche Anordnung und die Quantität der Verkaufsflächen sollen damit geregelt werden, da die Sicherung der Zentrenverträglichkeit des Gesamtkonzeptes ein Grundanliegen der Bauleitplanung V – 26 ist.

Der Ausschluss der Einzelhandelsbetriebe innerhalb der Flächen für Bahnanlagen dient den gleichen Zielen die schon unter der Zonierung der Kerngebiete aufgeführt wurden.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

"2.1 Eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe durch optisch durchlässige Bauteile wie Metallgitter, Draht oder Glas bis zu 1,10 m als Geländer und Sicherungsmaßnahme ist zulässig."

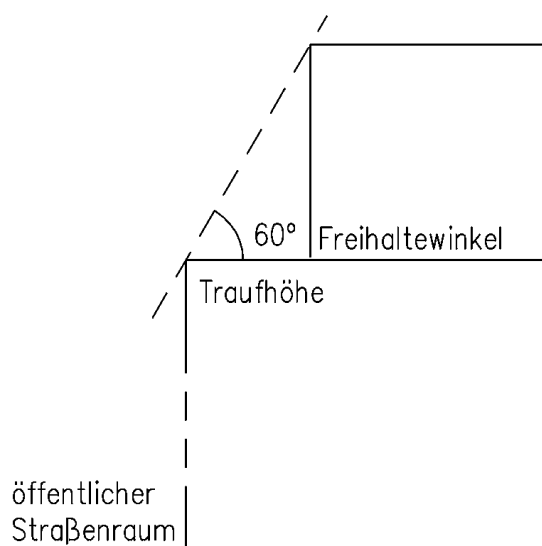
"2.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen durch technische Aufbauten wie Treppenhäuser, Aufzuganlagen, Schornsteine und Lüftungsanlagen ist ausnahmsweise zulässig"

Begründung: Geringfügige Überschreitung der zulässigen Höhen für technisch notwendige Bauteile und Aufbauten werden ermöglicht. Damit wird vermieden, dass für Bauteile, die den Charakter des Hauptbaukörpers nicht beeinflussen, die gleichen harten Kriterien gelten und für technisch notwendige Bauteile Befreiungen erteilt werden müssen.

Das gleiche gilt für optisch nicht wirksame Bauteile, die in der Gebäudeansicht nicht wesentlich in Erscheinung treten.

"2.3 Oberhalb der festgesetzten Traufhöhe sind weitere Geschosse bis zur festgesetzten Oberkante zulässig, wenn sie mindestens in einem Winkel von 60 Grad von der straßenseitig festgesetzten Baugrenze zurücktreten."

Beispiel:



Begründung: Oberhalb der festgesetzten Traufhöhe müssen sämtliche Bauteile zurückspringen und damit einen Winkel von 60° freihalten. Damit wird ein Freihaltebereich zwischen maximaler Traufhöhe und Oberkante definiert, der den Rücksprung von Staffelgeschossen oder ähnlichen Aufbauten regelt. Durch diesen Rücksprung sind die Aufbauten oberhalb der Trauflinie vom Gehweg der gegenüberliegenden Straßenseite noch erkennbar und damit räumlich wirksam. Der Rücksprung verhindert die Einschränkung der Belichtung. Die unter 2.1 aufgeführten Bauteile sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

"3.1 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäudeteile wie Treppentürme, Aufzugsschächte, Balkone und Wintergärten kann bis zu einer Tiefe von 160 cm zugelassen werden. Der Anteil der Gebäudeteile, die Baugrenzen überschreiten, darf höchstens 10 % der Außenwandfläche betragen."

Begründung: Die zu stringente Auslegung der Baugrenzen kann zu nicht beabsichtigten Härten und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes führen. Daher soll diese Regelung Überschreitungsmöglichkeiten für untergeordnete Bauteile, die das Erscheinungsbild insgesamt nicht stören, ermöglichen.

4. Immissionsschutz

"4.1 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 Emissionswerte von Schwefeloxid (SO_x), Stickstoffoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes geringer oder höchstens gleichwertig zu den Emissionen von Heizöl EL sind."

Begründung: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes V - 26 liegt im Vorranggebiet für Luftreinhaltung, zusätzlich weist der Geltungsbereich durch eine hohe Dichte und wenig Grünflächen ein geringes ökologisches Ausgleichspotential auf, das die negativen Auswirkungen von Luftverunreinigungen abmildern könnte. Aus diesem Grund sollen die im Gebiet entstehenden Emissionen durch die Beheizung und Brauchwassererwärmung von Gebäuden auf das geringste Maß reduziert werden.

Der aktuelle Stand der Technik sowie die wirtschaftliche Zumutbarkeit werden dabei beachtet und in der allgemeinen sowie ausnahmsweisen Zulässigkeit konkret aufgeführt.

"4.2 Im Geltungsbereich ist die Verwendung von Stoffen nach folgenden Nummern und Klassen der technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft - in der Fassung vom 27. Februar 1986 nicht zulässig:

*Nr. 2.3, Krebserzeugende Stoffe,
Nr. 3.1.4, Klasse I und II, staubförmige,
anorganische Stoffe,
Nr. 3.1.6, Klasse I, dampf- und gasförmige,
anorganische Stoffe,
Nr. 3.1.7, Klasse I und II, organische
Stoffe."*

Begründung: Durch Produktionstechnik mit schädlichen Stoffen und Verarbeitung schädlicher Stoffe könnten zu Luftverunreinigungen führen. Daher soll durch Ausschluss der Verwendung bestimmter, besonders schädlicher Stoffe einer Luftbelastung sowie einer lokalen Konzentration schädlicher Stoffe entgegengewirkt werden, die sich aufgrund der hohen Dichte im Geltungsbereich entwickeln kann.

5. Grünfestsetzungen

"5.1 Im Kerngebiet ist die Fläche mit Bindung zum Anpflanzen mit mindestens 9 Laubbäumen (StU 20/25) zu begrünen. Die Anpflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen."

Begründung: Die Festsetzung sichert ab, dass das Gebiet eine für das Landschaftsbild bedeutende Grünstruktur erhält. Das Anpflanzen von standortgerechten und heimischen Laubbäumen und Sträuchern leistet einen ökologischen Beitrag zur Belebung der Innenhofflächen und wertet diese visuell auf. Eine Mindestzahl von Bäumen ist notwendig, um eine für das Landschaftsbild bedeutende Grünstruktur als wahrnehmbar durchgängiges Element durch die Höfe zu erzielen und um die Kontinuität der vielfältigen ökologischen und klimatischen Funktionen, die Bäume langfristig übernehmen, abzusichern.

"5.2 Im Kerngebiet sind Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 10 % extensiv zu begrünen. Ausgenommen davon sind denkmalgeschützte Gebäude sowie technische Aufbauten und Beleuchtungsflächen."

Begründung: Flache oder flachgeneigte Dächer wirken störend in der Dachlandschaft, insbesondere in der Nähe der ziegelgedeckten denkmalgeschützten Bebauung. Damit sich auch diese Dachform in das Gesamtbild einfügt, sollen Dachbegrünungen weichere Übergänge schaffen.

Die Dachflächen im Plangebiet weisen ausreichende Bemessungen auf, die auch das Begehen und damit Pflegearbeiten ermöglichen. Bei kleineren, nicht zugänglichen Dachteilen können Begrünungssysteme und Pflanzensorten gewählt werden, die keinen Pflegeaufwand erfordern.

Empfehlung:

Zur Bepflanzung werden Bäume der Pflanzenliste empfohlen.

Pflanzenliste

Bäume:

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

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

3.1.4 Sonstige Festsetzungen

"6.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung."

Begründung: Für die Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen ist das Bezirksamt direkt zuständig. Eine Regelung zur Ausgestaltung der Flächen muss daher nicht in die Rechtsverordnung aufgenommen werden.

3.2 Planzeichnung

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Kerngebiet

Die Blöcke an der Rotherstraße zwischen Lehmbruckstraße und Warschauer Platz, ausschließlich der Gemeinbedarfsfläche Schulstandort und der BVG-Halle an der Rudolfstraße werden als Kerngebiet festgesetzt. Die Gesamtflächen für Kerngebiete beträgt ca. 29.200 qm.

Der Schwerpunkt der Nutzung liegt hier auf Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden. In den Erdgeschosszonen sollen in Teilbereichen Flächen für den Einzelhandel entstehen. Damit das Kerngebiet nicht der Zentrenkonzeption des Flächennutzungsplanes widerspricht wird im Bebauungsplan eine Einschränkung vorgenommen. Das Nutzungsspektrum des Kerngebietes wird durch Zonierung und damit verbundener Einschränkung an die zugrundeliegende Konzeption der Einzelhandelsstandorte und deren quantitative Verträglichkeit angepasst. Die abgegrenzten Zonen tragen die Bezeichnung EHB für Einzelhandelsbetriebe und geben mit einer Ziffer deren Zulässigkeit in Geschossen an. EHB 1 z.B. bedeutet, dass hier Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss zulässig sind. In den Zonen EHB 0 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

In einer Übersichtskarte zur Anordnung der Einzelhandelsbetriebe und einer Bilanzierung der Flächen werden diese Zusammenhänge dargestellt. Die Übersichtskarte zeigt die Konzentration der Einzelhandelsbetriebe entlang der Rotherstraße und im nördlichen Bereich des Warschauer Platzes.

In einer Bilanzierung werden die Geschossflächen, die sich aus der Baukörperfestsetzung maximal realisieren lassen als Ausgangswert genommen um hiermit die voraussichtliche Ausnutzung durch Einzelhandelsnutzungen abzuschätzen. Die bereits genehmigten Gebäude 4 und 5 dienen dabei zur Skalierung des Flächenanteils. Der Anteil der realisierbaren Verkaufsflächen an der Geschossfläche mit zulässiger Einzelhandelsnutzung, liegt bei 23%, da konstruktive Zwänge sowie Durchgänge, Treppenaufgänge, Lobbys, Tiefgaragenzufahrten, Aufzugs- und Installationsschächte sowie im Erdgeschoss notwendige Zweckräume wie Müllräume und Fahrradabstellräume eine intensivere Ausnutzung verhindern.

In den gewerblich nutzbaren Bogengewölben unter der U-Bahn-Haltestelle und an der Stralauer Allee ist ebenfalls mit einer ca. 23 %igen Einzelhandelsnutzung zu rechnen, da auch hier die Konstruktionsflächen Zwänge setzen und die Nutzungsschwerpunkte eher im Gastronomiebereich zu sehen sind. Die Hallenkonstruktion unter der BVG-Reparaturhalle an der Rudolfstraße kann dagegen voraussichtlich zu ca. 70%, Verkaufsfläche von der Geschossfläche mit zulässigem Einzelhandel (ca. 1.370 m²), mit einem Verbrauchermarkt genutzt werden.

Insgesamt ergeben sich daraus ca. 6.180 qm Verkaufsfläche im Plangebiet. In der Gesamtsumme der Bebauungspläne V – 26, V – 27 und V – 67 ergibt sich eine voraussichtliche Entwicklung von insgesamt ca. 8.000 m² Verkaufsfläche. Diese Größe überschreitet den im Prima-Gutachten mit 4.000 - 5.000 qm VKF vorgegebenen Rahmen. Der Bebauungsplan muss jedoch für zukünftige Entwicklungen und marktorientierte Entscheidungen Spielräume offenhalten und darf nicht durch zu eng gefasste Festsetzungen zu übertriebenen Einschränkungen führen. Die Zulässigkeit der Einzelhandelsnutzung bezieht sich insgesamt nicht auf ein bestimmtes Vorhaben. Vielmehr geht die absehbare Verkaufsflächenentwicklung deutlich in Richtung Nahversorgungszentrum/Dienstleistungskomplex für den Nahbereich und Fahrgäste der S- und U-Bahn.

Die Zweckbestimmung des Kerngebietes bleibt gewahrt, da sich die Gliederung der Nutzung nur auf Teile des Kerngebietes erstreckt.

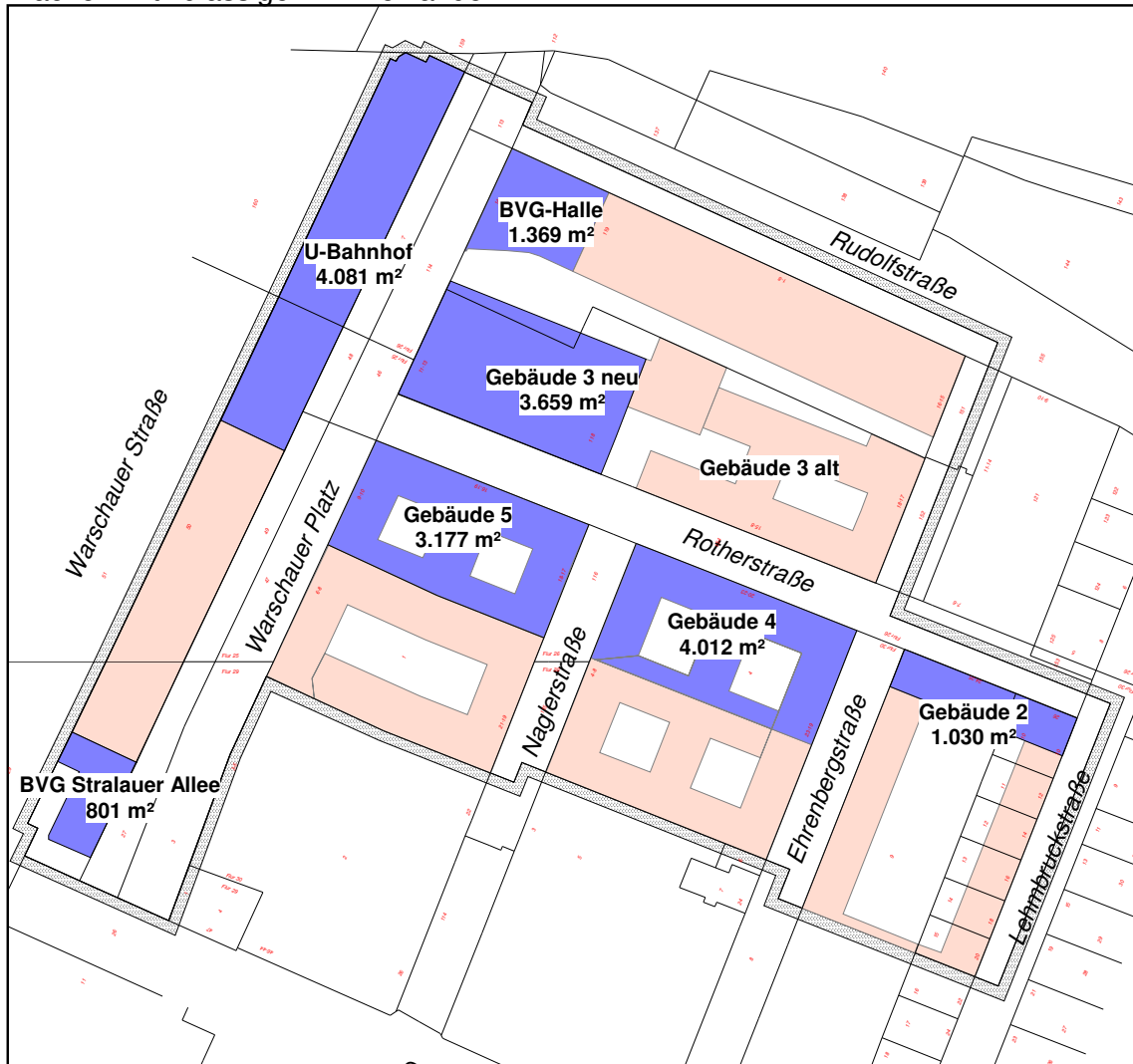
Parkhaus

Der Baublock zwischen Ehrenberg- und Lehmbruckstraße soll den Standort eines Parkhauses aufnehmen, der Stellplätze für die Gesamtanlage der Oberbaum City bietet. Die Fläche für das Parkhaus mit 9 Ebenen wird zur Rotherstraße und nach Süden von einem Baufenster eingefasst, damit die Möglichkeit besteht, den Baukörper des Parkhauses in die Bebauung des Kerngebietes zu integrieren. Die Zufahrt erfolgt ausschließlich über die Ehrenbergstraße damit das östlich an die Lehmbruckstraße angrenzende Wohngebiet keine Störung erfährt.

Fläche mit Bindung zum Anpflanzen

Die Innenhoffläche von Block 2 wird als Fläche mit Bindung zum Anpflanzen festgesetzt. Damit wird der Charakter als grüner Innenhof mit Ausgleichsfunktionen bezüglich der Schutzgüter des Naturhaushaltes sowie Landschaftsbild und Erholungsvorsorge festgelegt. Die Art der Begrünung wird über eine textliche Festsetzung Nr. 5.1 geregelt.

Flächen mit zulässigem Einzelhandel:



Nutzungseinheiten	GF mit zulässiger Einzelhandelsnutzung	Verkaufs- Flächenanteil (* Erhebung) (Einschätzung)	Prognose der Verkaufsfläche
Gebäude 5	3.177 m²	*23%	731 m²
Gebäude 4	4.012 m²	*23%	923 m²
Gebäude 2	1.030 m²	30%	309 m²
Gebäude 3 alt	0 m²	0%	0 m²
Gebäude 3 neu	3.659 m²	70%	2.561 m²
Summe BPL V-26	10.689 m²		4.099 m²
BVG-Halle	1.369 m²	70%	958 m²
U-Bahnhof	4.081 m²	23%	939 m²
BVG Stralauer Allee	801 m²	23%	184 m²
Zwischensumme BVG	6.251 m²		2.081 m²
Summe	16.940 m²		6.180 m²

Bahnflächen

Der U-Bahn-Viadukt mit Bahnhof, Stellwerk und den Wagenhallen und die Brücke über den Warschauer Platz zum U-Bahnhof Warschauer Straße sind als planfestgestellte Bahnanlagen nachrichtlich übernommen. Zwar sind die Planfeststellungsunterlagen nicht mehr auffindbar. Die damals für den Bau der Bahn geltende Rechtsgrundlage „Preußisches Kleinbahngesetz“ sah jedoch die Planfeststellung bereits zwingend vor, so dass diese als materiell vorliegendes Fachplanungsrecht zu berücksichtigen ist.

Die damit materiell vorliegende Planfeststellung bezieht sich grundsätzlich auf das Gesamtgebäude, also auch auf die unter der Hochbahntrasse liegenden, konstruktiven Bögen und die Arbeitsräume unter der Wagenwartungshalle. Diese Räume werden jedoch nicht im Zusammenhang mit den hoheitlichen Aufgaben gem. PersBefG benötigt. Das Nutzungsziel, das auch von der Seite der BVG durch Stellung von Bauanträgen verfolgt wird, ist es, die nicht für den Bahnbetrieb notwendigen Flächen gewerblich zu nutzen.

Der konstruktiv bedingte Unterbau der Bahnanlagen kann damit einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Damit diese Fremdnutzung ermöglicht wird und sich in das Gesamtkonzept, insbesondere hinsichtlich der Einzelhandelskonzeption einfügt, trifft der Bebauungsplan Regelungen, die sich auf die sonstigen Nutzungsmöglichkeiten der Bahnflächen beziehen, die nicht mit der Planfeststellung abgedeckt sind. Teilweise können in diesen Bereichen die gewerblichen Nutzungen kompensiert werden, die durch die Umnutzung der ehemaligen Industrieanlagen und den damit verbundenen Verlust von Arbeitsplätzen im produzierenden Gewerbe entstehen.

Durch die Zonierung dieser Flächen soll analog zur Zonierung des Kerngebietes auch hier die maximale Ausdehnung der Einzelhandelsbetriebe dem städtebaulichen Ziel folgen. Dazu werden in Teilbereichen der Bahnflächen Einzelhandelsbetriebe zugelassen bzw. ausgeschlossen.

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan wird die als zulässig angesehene Fremdnutzung der Bahnanlagen geregelt. Die Widmung der Bahnanlagen wird davon nicht tangiert.

Gemeinbedarfsflächen

Im Geltungsbereich liegt der Gebäudebestand der Fachhochschule für Technik und Wirtschaft (FHTW).

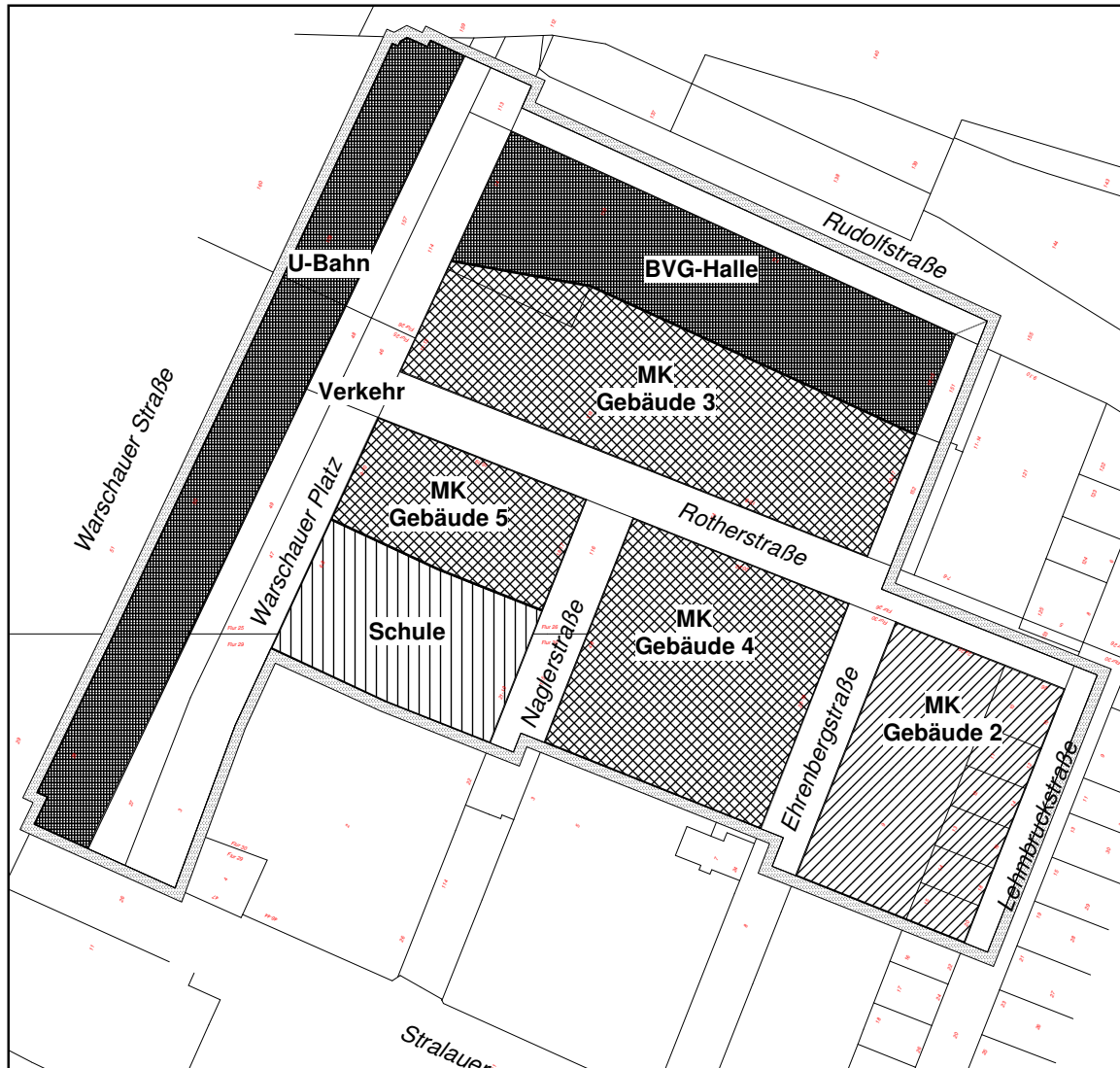
3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Traufhöhe und der Oberkante baulicher Anlagen geregelt. Die Angabe der Zahl der Vollgeschosse kann damit entfallen. Bei Geschosshöhen von mehr als 3,5 m, wie sie in der bestehenden gewerblichen Bebauung und auch geplanten Erdgeschosszonen vorkommen, wäre die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse nicht ausreichend konkret.

Festgesetzt werden die Traufhöhe als im Straßenraum und von den sonstigen öffentlichen Bereichen sichtbares Gebäudemaß und die Oberkante als maximale Höhe der Bebauung. Die Traufhöhe ist die Schnittkante der Außenwand mit der Dachfläche. Die Oberkante ist die höchste Kante des Gebäudes, die sowohl Firstkante als auch Oberkante des Flachdaches eines Staffelgeschosses, Brüstungshöhe o.ä. sein kann.

Flächenbilanz



		Teilfläche	Proz. Anteil	Gebietsfläche	Proz. Anteil
Kerngebiet					
	MK 2	7.134 m ²			
	MK 3	10.160 m ²	22%		
	MK 4	8.077 m ²	18%		
	MK 5	3.832 m ²	8%		
Zwischensumme		29.203 m ²	64%		
Bahnflächen					
	BVG-Halle	7.792 m ²	17%		
	U-Bahn-Trasse	8.681 m ²	19%		
Zwischensumme		16.473 m ²	36%		
Summe Baugebiete			100%	45.676 m ²	63%
Gemeinbedarf					
	FHTW	4.800 m ²			
Summe Gemeinbedarf		4.800 m ²	100%	4.800 m ²	7%
Verkehrsflächen		21.904 m ²			
Summe Verkehrsfläche		21.904 m ²	100%	21.904 m ²	30%
Plangebiet		72.380 m ²		72.380 m ²	100%

Überbaubare Grundfläche

Die Festsetzung der Stellung der Gebäude und der von Bebauung freizuhaltenden Flächen erfolgt durch eine erweiterte Baukörperfestsetzung. Die einzelnen Baukörper bzw. Bautiefen sind von den äußeren Blockgrenzen zum öffentlichen Straßenraum bemaßt. Das Kerngebiet und die Bahnanlagen sind durch Nebenanlagen, Innenhöfe, Tiefgaragen u.ä. vollständig überbaubar.

Damit folgt die Festsetzung der überbaubaren Fläche der historischen Struktur des Industrieensembles, bei dem die Gesamtfläche einschließlich der Fläche des zur Bauvorbereitung abgebrochenen Hochregallagers (Gebäude 3 - Neubauteil) vollständig bebaut war.

Geschossfläche

Für die einzelnen Nutzungseinheiten wird die zulässige Geschossfläche durch Einschrieb einer Obergrenze in die Planzeichnung als absoluter Wert festgesetzt. Zur Vergleichbarkeit wurden diese Werte in einer Übersicht als GFZ-Werte umgerechnet.

Die zulässige Geschossfläche in den Kerngebieten entspricht einer GFZ von ca. 3,7 bis ca. 4,8. Diese Dichte folgt der ursprünglichen Dichte des Industrieensembles. Im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches stellt die zulässige Dichte keine Neubebauung, sondern nur eine umfassende Bestandssanierung dar. Gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO ist eine Überschreitung der im § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen in überwiegend bebauten Gebieten zulässig, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern.

Die im Kerngebiet zulässigen GF - Werte und die daraus rechnerisch abgeleiteten GFZ-Äquivalente ergeben sich grundsätzlich aus der historischen Gestalt des Geltungsbereiches. Bis auf Ergänzungsbauten umgrenzen die im Bebauungsplan festgesetzten Maximalwerte den historischen (ca. 1900), denkmalgeschützten Gebäudebestand. Dieser strukturgebende Bestand stellt eines der wenigen erhaltenen Industrieensembles der Jahrhundertwende dar, mit einer für diese Zeit und für einen industriellen Standort typisch hohen Dichte.

Eine Reduzierung dieser vorhandenen Dichte ist aus denkmalpflegerischen und städtebaulichen Aspekten nicht möglich. Damit die Eigenart des Gebietes, das durch Gebäudeabbruch verändert wurde, wieder hergestellt wird, soll auch an den, durch bauvorbereitenden Abbruch entstandenen Neubauf Flächen (Gebäude 3 an Warschauer Platz und Block 2 zwischen Ehrenberg- und Lehmbruckstraße) die gebietstypische Dichte zulässig sein. Die Weiterentwicklung der Turmgestalt des Turmgebäudes von Gebäude 3 aus denkmalpflegerischen sowie gestalterischen Gründen und aus den Aspekten für den Gesamtbereich eine städtebauliche Dominante zu bilden (die ehemalige NARVA - Laterne bildete im geringeren Umfang bereits ein Merkzeichen) verstärkt die in der Fläche von Gebäude 3 vorhandene Überschreitung der Obergrenze der GFZ nach § 17 BauNVO von 3,0 mit GFZ 4,82. Im Bereich Block 2 (zwischen Ehrenberg- und Lehmbruckstraße) wird, bedingt durch die Integration des Garagengebäudes in die Blockstruktur eine GFZ von 6,2 erreicht. Das Garagengebäude selbst nimmt ausschließlich Nutzungen auf, die sonst unterhalb der übrigen Bürobauten untergebracht wären. Es dient damit der Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches und erzeugt keine zusätzliche städtebauliche Dichte durch Erhöhung der Zahl der Arbeitsplätze. Die GFZ der Kerngebietsfläche außerhalb der Fläche für das Garagengebäude beträgt 4,4. Das liegt im Bereich der gebietstypischen Dichte.

Die Belichtung und Belüftung der Baugebiete wird durch das engmaschige Straßenraster mit Aufweitungen wie dem Warschauer Platz gesichert. Insgesamt die beabsichtigte Erhaltung der engen Gebäudestellung und Innenhofbebauung durch den besonderen Gebietscharakter eine

erhöhte Identifikation mit dem Arbeitsbereich und damit ein subjektives Wohlbefinden erreichen, das sich nicht ausschließlich mit der Belichtungs- und Belüftungsqualität erreichen lässt.

Im größeren Zusammenhang wirken sich die Freiflächen der Spree und der Bahnanlagen des S-Bahnhofes Warschauer Straße ausgleichend auf die hohe Dichte des Geltungsbereiches aus und verhindern eine Stagnation der Luft.

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

ÜBERSICHT GRZ/GFZ

NUTZEINHEIT	FLÄCHE	Baufenster (GR)	Zulässige GF	GRZ	GFZ
MK 2 mit Parkhaus	7134 m ²	5.637 m ²	44.110 m ²	0,79	6,18
MK 2 ohne Parkhaus	4.344 m ²	2.566 m ²	19.000 m ²	0,59	4,37
MK 3	10.160 m ²	7.725 m ²	49.000 m ²	0,76	4,82
MK 4	8.077 m ²	7.236 m ²	35.000 m ²	0,90	4,33
MK 5	3.832 m ²	3.177 m ²	15.300 m ²	0,83	3,99
FHTW	4.800 m ²	3.659 m ²	16.400 m ²	0,76	3,42
BVG	7.792 m ²	6.083 m ²		0,78	
U-Bahn	8.681 m ²	8.230 m ²		0,95	
Verkehr	21.904 m ²	21.904 m ²		1,00	
	72.380 m ²				

Abstandsflächen

Die Bauhöhen und daraus resultierend die Abstandsflächen der Gebäude beziehen sich auf die Bauhöhe des Bestandes und die Breite des Straßenraumes. Bei der Einhaltung der maximal zulässigen Bauhöhe bzw. Traufhöhe werden die Abstandsflächen gem § 6 BauOBl in der Regel eingehalten oder nur geringfügig überschritten. Eine Ausnahme stellt das Gebäude 3 in der Angrenzung an die BVG-Halle und hier vor allem der Turmbau mit einer Traufhöhe von 61 m dar.

Der Turmbau stellte schon im Bestand ein Merkzeichen des Industriegeländes dar, eine Qualität, die aus Gründen der Gebietsidentifikation und aus denkmalpflegerischen und gestalterischen Aspekten (Verstärkung der bisher gedungen wirkenden Turmgestalt) weiter herausgearbeitet werden soll. Die Zulässigkeit einer Turmgestalt soll jedoch nicht zur Freistellung aus abstandsrechtlichen Gründen führen, vielmehr soll die gebietstypische dichte Gebäudestellung erhalten und im Bereich des Turmes zu einer besonders spannenden städtebaulichen Situation geführt werden. Die Bahnanlagen sind schon aus technischen Gründen nicht disponibel, diese Nutzung, sowie die darunter zulässigen Gewerbeflächen weisen keine hohe Schutzbedürftigkeit auf.

Bauweise, überbaubare Flächen

Die Baukörperfestsetzung regelt eindeutig die vorgesehene Blockbebauung und die nicht überbaubaren Flächen.

Verkehrsflächen

Der öffentliche Straßenraum wird als Verkehrsfläche festgesetzt. Eine Differenzierung in Fußgängerbereich, verkehrsberuhigte Zone und Straßen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nachrichtliche Übernahme, Denkmalschutz

Die folgenden Einzeldenkmale aus der Denkmalliste Berlin (ABl. Nr. 47/29.05.1997) liegen im Geltungsbereich und werden durch den Buchstaben "D" und die Schwärzung der Umgrenzungslinie gekennzeichnet:

- Ehrenbergstr. 17, Rotherstraße 8-11, Fabrik und Verwaltungsbau (NARVA Gebäude III);
- Rotherstraße 20-22, Ehrenbergstraße 19-20, Naglerstraße 16, Fabrik und Verwaltungsbau (NARVA Gebäude IV);
- Rotherstraße 16-19, Geschäftshaus und Fabrik (NARVA Gebäude V);
- Rudolfstraße 1-8, nördliche Wagenreparaturhalle 1907;
- Warschauer Platz, Treppenturm ca. 1910;
- Warschauer Straße, U-Bahn-Viadukt ca. 1900-1904;
- Warschauer Platz 6-8, Naglerstraße 19-21, ehem. Höhere Weberschule.

III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1 Bodenrechtliche Auswirkungen

Da es sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes V - 26 um eine Planung im Bestand handelt, ist die Aufteilung der Baugrundstücke schon vorhanden. Eine Umlegung ist daher nicht erforderlich. Geringfügige Änderungen der bestehenden Parzellierung können durch Teilung oder Zusammenlegung vorgenommen werden.

2 Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

2.1 Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 8 a BNatSchG

Das NARVA-Areal (heute Oberbaumcity) wurde bis ca. 1990 intensiv für produzierendes Gewerbe genutzt. Aus produktionstechnischen Gründen gab es keine Straßenbäume sowie sonstige Pflanzungen und Begrünungen auf privaten Flächen. Die einzigen Flächen mit Umweltrelevanz waren der Schulhof der Chemieschule mit wertvollem Baumbestand, der Innenhof der Ingenieurschule für Bekleidungsindustrie mit Pflanzbeeten und der Warschauer Platz mit Resten einer doppelten Pappelreihe.

Da es sich bei dem Bebauungsplanverfahren um ein Vorhaben handelt, welches vor dem 1.1.1998 aufgestellt wurde und bereits weit fortgeschritten ist, ist die Eingriffsregelung entsprechend der Zulässigkeit gemäß § 243 Abs. 2 BauGB nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der bis zum 31.12.1997 geltenden Fassung weiter angewendet worden. Demzufolge erfolgt die notwendige planerische Bewältigung der Eingriffsproblematik nach dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz Art. 5- BNatSchG § 8a.

Gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist ein Eingriff in Natur und Landschaft im Bebauungsplan abschließend zu behandeln.

Der Eingriff muss aufgrund des Bauleitplanes zu erwarten sein. Was schon bislang nach geltendem Recht zulässig war, wird daher nicht aufgrund des Bebauungsplanes ermöglicht. Bereits geltendes Baurecht soll für Kompensationsüberlegungen unbeachtlich sein.

Beim vorliegenden Planungsgebiet handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils des Bezirkes Friedrichshain-Kreuzberg, der nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen ist.

Die nähere Umgebung ist keinem der unter § 1 der BauNVO genannten Baugebiete eindeutig zuzuordnen, so dass es sich um eine Gemengelage handelt und Vorhaben auf der Grundlage von § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen sind.

Der Rahmen des Maßes der baulichen Nutzung wird durch eine ein- bis neugeschossige Bebauung, die ungeordnet und von unterschiedlicher Flächenintensität über die Grundstücke verteilt ist, geprägt. Es gibt offene und geschlossene Bauweise. Eine niedriggeschossige Bebauung würde sich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in den von der näheren Umgebung gesetzten Bebauungsrahmen einfügen. Bei dieser niedriggeschossigen Bebauung ist im vorliegenden Fall davon auszugehen, dass sich Baukörper, die eine bis zu 80% ige Versiegelung der Grundstücke zur Folge hätten, in den Rahmen der näheren Umgebung einfügen, ohne mit dem Abstandflächenrecht zu kollidieren.

Dieser 80%igen Bebaubarkeit stehen die Baukörperfestsetzungen des Bebauungsplanes, die nachfolgende Versiegelung der Baufelder zur Folge haben, gegenüber.

(vgl. Übersicht zur GRZ auf Seite 29)

Nutzeinheit	Fläche (m²)	GR Baufenster (m²)	GRZ
MK2 mit Parkhaus	7134	5637	0,79
MK2 ohne Parkhaus	4344	2566	0,59
MK3	10160	7725	0,76
MK4	8077	7236	0,9
MK5	3832	3177	0,83
Schule	4800	3659	0,76
BVG	7792	6083	0,78
U-Bahn	8681	8230	0,95

Bei den Grundflächenzahlen, die über 0,8 hinausgehen, handelt es sich um festzusetzenden Gebäudebestand, so dass festzustellen ist, dass durch den Bebauungsplan hinsichtlich der Versiegelung kein Eingriff im Sinne des § 8a BNatSchG hervorgerufen wird.

Die Prüfung der Auswirkungen des Bebauungsplans erfolgt des Weiteren für die einzelnen Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima, Arten und Biotope sowie Landschaftsbild und Erholung. Darüber hinaus werden die naturhaushaltswirksamen Flächen gemäß Biotopflächenfaktor (BFF) blockbezogen für die Bestandssituation und die Planung quantitativ ermittelt und gegenübergestellt.

2.2 Boden und Wasserhaushalt

Die Bodenfunktionen innerhalb des Geltungsbereiches (72.380) werden, bezogen auf die Filter- und Pufferkapazitäten und die daraus folgende Reduzierung der Grundwasserneubildung, bereits durch bestehende Versiegelung nachhaltig beeinträchtigt.

Übersicht 1: Versiegelung Bestand

Block	Grundfläche (qm)	versiegelte Fläche (qm)	in %	teilversiegelte Fläche (qm)	in %	halboffene Fläche (qm)	in %	Vegetationsfläche mit Bodenschluß (qm)	in %
MK 2	7.134	7.134	100%	/		/		/	
MK 3	10.160	10.160	100%	/		/		/	
BVG	7.792	7.792	100%	/		/		/	
MK 4	8.077	8.077	100%	/		/		/	
MK 5	3.832	3.832	100%	/		/		/	
Hochschule	4.800	3.662	76%	569	12%	/		569	12%
U-Bahn	8.681	8.681	100%	/		/		/	
Straßen	21.904	20.059	92%	955	4%	/		890	4%
Summe	72.380	69.397	96%	1.524	2%	/		1.459	2%

Auf der Gesamtfläche von 72.380 qm wurde eine versiegelte Fläche von 69.397 qm (96 %) ermittelt, 2 % der Fläche war teilversiegelt und 2 % war offene Bodenfläche (Vegetationsfläche), wobei von der Bestandssituation vor Abriss ausgegangen wurde. (Auf der Fläche des Blocks 2 wurden bereits vor der Bestandsaufnahme 1995 umfangreiche Abrissmaßnahmen

durchgeführt; der ehemals versiegelte Flächenanteil wurden aus älteren Lageplänen entnommen).

Die zu erwartende Versiegelung fällt nach bestehender Planung vergleichbar zu der vorhandenen aus, wobei mit einer stärkeren Differenzierung in voll-, teilversiegelte, halboffene u. offene Flächen zu rechnen ist.

Übersicht 2: Versiegelung Planung

Block	Grundfläche (qm)	versiegelte Fläche (qm)	in %	teilversiegelte Fläche (qm)	in %	halboffene Fläche (qm)	in %	Vegetationsfläche mit Bodenanschluss (qm)	in %
MK 2	7.134	5.654	79%	290	4%	1.190	17%	/	
MK 3	10.160	9.515	94%	645	4%	/		645	6%
BVG	7.792	7.792	100%	/		/		/	
MK 4	8.077	8.077	100%	/		/		/	
MK 5	3.832	3.832	100%	/		/		/	
Hochschule	4.800	3.662	76%	569	12%	/		569	12%
U-Bahn	8.681	8.681	100%	/		/		/	
Straßen	21.904	13.174	60%	8.366	39%	/		364	1%
Summe	72.380	60.387	83%	8.870	14%	1.190	2%	933	1%

Von der Gesamtfläche sind nach der Planung noch 83 % vollversiegelt. Der Anteil an teilversiegelter Fläche steigt auf 14 %, 2 % der Fläche halboffene Flächen (u.a. Kiesflächen mit Vegetation). Der Anteil an Vegetationsflächen mit Bodenanschluss verringert sich im Vergleich zum Bestand weiter um ca. 526 qm und liegt anteilig bei ca. 1 % der Gesamtfläche.

Eine erhebliche oder nachhaltige Zunahme von Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und des Wasserhaushalts ist aufgrund der hohen Vorbelastung daher nicht zu erwarten, auch wenn nach wie vor eine hohe Beeinträchtigung durch Versiegelung fortbestehen bleibt. Das überschüssige Niederschlagswasser soll wie bisher über die Kanalisation in die Spree geleitet werden und wird somit nach wie vor dem lokalen Wasserhaushalt entzogen.

2.3 Biotope der Flora und Fauna

Die Realisierung des Bebauungsplans ist mit dem Verlust an Vegetationsfläche (Staudenfluren) verbunden.

Sind Bäume innerhalb des Plangebietes zu fällen, die gemäß Baumschutzverordnung Berlin geschützt sind, werden sie im Zusammenhang mit Fällgenehmigungen ersatzpflichtig. Die erforderlichen Ersatzbäume können in den geplanten Freiflächen der Blöcke untergebracht werden.

Die Ruderalfläche mit Gras- und Staudenfluren die nach dem Abrissarbeiten auf Block 2 bestand aus sogenannten "Allerweltsarten", ihr Verlust wird als nicht wesentlich eingeschätzt. An ihre Stelle treten extensiv begrünte Dachflächen.

2.4 Klima und Lufthygiene/Lärm

Die zusätzliche Bebauung kann kleinräumig zu einer Veränderung des Standortklimas führen. Eine Erhöhung der lokalen Durchschnittstemperatur wird aufgrund der Vorbelastung jedoch nicht erwartet. Vielmehr wird das Standortklima innerhalb des Geltungsbereichs durch den im Inneren der Baublöcke geplanten Freiflächenanteil mit zahlreichen Baumpflanzungen positiv

beeinflusst. Gleichfalls positiv für die ortsklimatischen Verhältnisse wirken sich die geplanten Dachbegrünungen sowie die „Wassersteine“ innerhalb der geschlossenen Innenhöfe aus.

Im Planungsgebiet wird auch künftig der Verkehrslärm die größte Emissionsquelle darstellen und das Kerngebiet wesentlich beeinflussen. Insbesondere zählen die angrenzenden Straßen, wie die Stralauer Allee und die Warschauer Straße zu den verkehrsreichsten im Bezirk. Eine absehbare Entlastung kann der Bau der neuen Hauptstraße entlang der S-Bahn im Norden des Quartiers in Verbindung mit dem Rückbau der Verkehrsfunktion der Stralauer Allee bringen. Mit einer Realisierung der Hauptstrasse ist nach Aussage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung nicht vor 2015 zu rechnen.

Die Immissionssituation innerhalb des Geltungsbereichs wird ebenfalls durch das Verkehrsaufkommen bestimmt. Die Höhe des Verkehrsaufkommens wurde planerisch durch eine Regulierung der maximal zulässigen Stellplätze der Bürobauten auf 1.180 Stellplätze im städtebaulichen Vertrag gegenüber der normalen Höhe reduziert. Die Verkehrsbewegungen innerhalb des Geltungsbereichs sind gering und beschränken sich hauptsächlich auf den Ziel- und Quellverkehr von Berufspendlern mit einmaligem Umschlag pro Tag. Die Verkehrsströme werden hauptsächlich über die Ehrenbergstrasse auf übergeordnete Straßen abgeleitet, womit in der Ehrenbergstraße in Verbindung mit dem dort eingeplanten Parkhaus mit der höchsten Belastung zu rechnen ist. Der Verkehrslärm in der Ehrenbergstraße bei einer prognostizierten durchschnittlichen täglichen Verkehrsdichte von ca. 1.200 Fahrzeugen stellt jedoch keine erhöhte oder untypische Belastung dar. Das Parkhaus selbst emittiert keinen Lärm. Die Verkehrsbelastung durch den Zufahrtsverkehr entspricht der normalen Belastung der Ehrenbergstrasse, da auch die Fahrzeuge zu den einzelnen Tiefgaragen über diese Straße abfließen würden.

2.5 Landschaftsbild

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes ist im Vergleich zu der Bestandssituation eine wesentliche Verbesserung des Landschaftsbildes zu erwarten. Durch die Wiederaufnahme bzw. das Schließen der Blockstruktur und dem damit verbundenen Abriss von barackenähnlichen Flachbauten sowie durch den geplanten inneren Grünzug in den Blöcken 2, 4 und 6 (entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs) entsteht eine städtebauliche Struktur von hoher Qualität, die das Gebiet auch optisch wesentlich aufgewertet.

Im Bestand weist das Landschaftsbild durch die ehemalige industrielle Nutzung eine erhebliche Beeinträchtigung auf. Mit der vorgesehenen Planung werden die störenden Elemente abgeräumt und lediglich die denkmalgeschützten Industriebauten erhalten. Anstelle der Überreste einer stark verdichteten, geschlossenen Blockstruktur bzw. barackenähnlicher ein- und zweigeschossiger Nachkriegszweckbauten treten zum Teil geöffnete und begrünte Blöcke. Zusätzlich wird der Warschauer Platz neu gestaltet und erfährt durch die Begrünung der Straßenzüge mit Bäumen eine visuelle Erweiterung. Gerade durch diese gliedernden und prägenden Grünstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs ist insgesamt eine deutliche Verbesserung des Landschaftsbildes zu erwarten.

Berechnung des zu erwartenden Biotopflächenfaktors

Der Biotopflächenfaktor (BFF) verdeutlicht den Flächenanteil der innerhalb des Geltungsbereichs Pflanzenstandort ist und Naturhaushaltswirksamkeit übernimmt.

Block MK 2 (zwischen Ehrenberg- und Lehmbruckstraße)

	Bestand		Planung 2000	
Flächentyp	Flächenausmaß x Wertigkeit	naturhaushaltswirksame Fläche (qm)	Flächenausmaß x Wertigkeit	naturhaushaltswirksame Fläche (qm)
offene Flächen (Vegetationsfläche)	/	/	/	/
halboffene Flächen (Belag wasser- und luftdurchlässig, Pflanzenbewuchs)	/	/	1.190 x 0,5	595
teilversiegelte Flächen (Belag wasser- und luftdurchlässig, ohne Pflanzenbewuchs)	/	/	290 x 0,3	87
versiegelte Flächen (Baukörper, wasser- und luftundurchlässige Beläge)	7.134 x 0	0	5.654 x 0	0
Dachbegrünung (extensiv)	/	/	2.450 x 0,7	1.715
Fassadenbegrünung	/	/	800 x 0,5	400
Gesamtfläche	7.134	/	7.134	2.797
BFF		0,00		0,39

Vor dem bereits vor 1995 erfolgten Abriss von Lagerhallen, Werkstätten und Schuppen waren im Bestand keine naturhaushaltswirksamen Flächen nachweisbar. In der Planung steigt die Gesamtsumme der naturhaushaltswirksamen Flächen voraussichtlich auf 2.797 qm (BFF=0,39). Der angestrebte Ziel-BFF von 0,3 als Richtwert für Gewerbe, Handel und Dienstleistungen wird damit erreicht. Eine weitere Verbesserung des BFF ist nicht möglich, da bereits die maximal möglichen Maßnahmen wie Dachbegrünung und Begrünung des schmalen Innenhofes einschließlich Begrünung der hofseitigen Parkhausfassade in der Planung berücksichtigt sind.

Block MK 3 (zwischen Rother- und Rudolfstraße)

	Bestand		Planung 2000	
Flächentyp	Flächenausmaß x Wertigkeit	naturhaushaltswirksame Fläche (qm)	Flächenausmaß x Wertigkeit	naturhaushaltswirksame Fläche (qm)
offene Flächen (Vegetationsfläche)	/	/	/	/
halboffene Flächen (Belag wasser- und luftdurchlässig, Pflanzenbewuchs)	/	/	/	/
teilversiegelte Flächen (Belag wasser- und luftdurchlässig, ohne Pflanzenbewuchs)	/	/	645 x 0,3	194
versiegelte Flächen (Baukörper, wasser- und luftundurchlässige Beläge)	10.160	0	9.515 x 0	0
Dachbegrünung	/	/	1.600 x 0,7	1.120
Gesamtfläche	10.160	0	10.160	1.314
BFF		0,00		0,13

Im Bestand waren für Block 3 keine naturhaushaltswirksamen Flächen nachweisbar. In der Planung werden durch die Gestaltung der beiden kleinen Innenhöfe des Neubaus sowie des-

sen Dachbegrünung 1.314 qm naturhaushaltswirksame Fläche (BFF=0,13) entstehen. Damit wird der angestrebte Ziel-BFF von 0,3 für Gewerbe, Handel und Dienstleistungen bezogen auf den gesamten Block 3 einschließlich der denkmalgeschützten Gebäude zwar nicht erreicht, aber gegenüber der Bestandssituation erhöht sich der Anteil der naturhaushaltswirksamen Flächen wesentlich.

BVG (südlich der Rudolfstraße)

	Bestand		Planung 2000	
Flächentyp	Flächenausmaß x Wertigkeit	naturhaushaltswirk- same Fläche (qm)	Flächenausmaß x Wertigkeit	naturhaushaltswirk- same Fläche (qm)
offene Flächen (Vegetationsfläche)	/	/	/	/
halboffene Flächen (Belag wasser- und luftdurch- lässig, Pflanzenbewuchs)	/	/	/	/
teilversiegelte Flächen (Belag wasser- und luftdurch- lässig, ohne Pflanzenbe- wuchs)	/	/	/	/
versiegelte Flächen (Baukörper, wasser- und luft- undurchlässige Beläge)	7.792	0	7.792 x 0	0
Dachbegrünung	/	/	/	/
Gesamtfläche	7.792	0	7.792	0
BFF		0,00		0,00

Für das Gelände des als Denkmal ausgewiesenen BVG-Gebäudes sind keine Veränderungen vorgesehen. Es bleibt bei der 100%igen Versiegelung.

Block MK 4 (zwischen Nagler- und Ehrenbergstraße)

	Bestand		Planung 2000	
Flächentyp	Flächenausmaß x Wertigkeit	naturhaushaltswirk- same Fläche (qm)	Flächenausmaß x Wertigkeit	naturhaushaltswirk- same Fläche (qm)
offene Flächen (Vegetationsfläche)	/	/	/	/
halboffene Flächen (Belag wasser- und luftdurch- lässig, Pflanzenbewuchs)	/	/	/	/
teilversiegelte Flächen (Belag wasser- und luftdurch- lässig, ohne Pflanzenbe- wuchs)	/	/	/	/
versiegelte Flächen (Baukörper, wasser- und luft- undurchlässige Beläge)	8.077 x 0	0	8.077 x 0	0
Dachbegrünung	/	/	3.900 x 0,7	2.730
Gesamtfläche	8.077	0	8.077	2.730
BFF		0,00		0,34

Der südliche Teil des Blocks 4 (Kerngebiet) steht unter Denkmalschutz. Im Bestand war keine naturhaushaltswirksame Fläche nachweisbar. Durch die Dachbegrünung werden 2.730 qm naturhaushaltswirksame Fläche (BFF=0,34) geschaffen. Damit wird der angestrebte Ziel-BFF von 0,3 für Gewerbe, Handel und Dienstleistungen erreicht.

Block MK 5 (zwischen Warschauer Platz und Naglerstraße)

	Bestand		Planung 2000	
Flächentyp	Flächenausmaß x Wertigkeit	naturhaushaltswirk- same Fläche (qm)	Flächenausmaß x Wertigkeit	naturhaushaltswirk- same Fläche (qm)
offene Flächen (Vegetationsfläche)	/	/	/	/
halboffene Flächen (Belag wasser- und luftdurch- lässig, Pflanzenbewuchs)	/	/	/	/
teilversiegelte Flächen (Belag wasser- und luftdurch- lässig, ohne Pflanzenbe- wuchs)	/	/	/	/
versiegelte Flächen (Baukörper, wasser- und luft- undurchlässige Beläge)	3.832 x 0	0	3.832 x 0	0
Dachbegrünung	/	/	/	/
Gesamtfläche	3.832	0	3.832	0
BFF		0,00		0,00

Der gesamte neu abgegrenzten Block 5 (Kerngebiet) steht unter Denkmalschutz. Im Bestand war keine naturhaushaltswirksame Fläche nachweisbar. Da keine Dachbegrünung oder Fassadenbegrünung möglich wird, kann der angestrebte Ziel-BFF von 0,3 für Gewerbe, Handel und Dienstleistungen für diesen Block nicht erreicht werden.

Fachhochschule für Technik und Wirtschaft (FHTW)

	Bestand		Planung 2000	
Flächentyp	Flächenausmaß x Wertigkeit	naturhaushaltswirk- same Fläche (qm)	Flächenausmaß x Wertigkeit	naturhaushaltswirk- same Fläche (qm)
offene Flächen (Vegetationsfläche)	569 x 1	569	569 x 1	569
Halboffene Flächen (Belag wasser- und luftdurchlässig, Pflanzenbewuchs)	/	/	/	/
teilversiegelte Flächen (Belag wasser- und luftdurchlässig, ohne Pflanzenbewuchs)	569 x 0,3	171	569 x 0,3	171
versiegelte Flächen (Baukörper, wasser- und luft- undurchlässige Beläge)	3.662 x 0	0	3.662 x 0	0
Dachbegrünung	/	/	/	/
Gesamtfläche	4.800	740	4.800	740
BFF		0,15		0,15

Im als Hochschule ausgewiesenen Block sind im Bestand rund 740 qm (BFF=0,15) naturhaushaltswirksame Fläche nachweisbar. Eine Veränderung der Bestandsituation ist aus Gründen des Denkmalschutzes nicht vorgesehen. Eine Verbesserung des BFF mit Hilfe von Dach- bzw. Fassadenbegrünungen wird aus Gründen des Landschaftsbildes bzw. des Stadtbildes bei den denkmalgeschützten Gebäuden nicht befürwortet.

U-Bahnhof Warschauer Straße

	Bestand		Planung 2000	
Flächentyp	Flächenausmaß x Wertigkeit	naturhaushaltswirk- same Fläche (qm)	Flächenausmaß x Wertigkeit	naturhaushaltswirk- same Fläche (qm)
offene Flächen (Vegetationsfläche)	/	/	/	/
halboffene Flächen (Belag wasser- und luftdurch- lässig, Pflanzenbewuchs)	/	/	/	/
teilversiegelte Flächen (Belag wasser- und luftdurch- lässig, ohne Pflanzenbe- wuchs)	/	/	/	/
versiegelte Flächen (Baukörper, wasser- und luft- undurchlässige Beläge)	8.681	0	8.681	0
Dachbegrünung	/	/	/	/
Gesamtfläche	8.681	0	8.681	0
BFF		0,00		0,00

Für den U-Bahnhof Warschauer Straße können keine naturhaushaltswirksamen Flächen nachgewiesen werden. Fassadenbegrünung sind aufgrund der Nutzung bzw. aus Gründen des Denkmalschutzes nicht möglich und werden auch aus Gründen des Stadtbildes nicht befürwortet.

Öffentliches Straßenland einschließlich Warschauer Platz

	Bestand		Planung	
Flächentyp	Flächenausmaß x Wertigkeit	naturhaushaltswirk- same Fläche (qm)	Flächenausmaß x Wertigkeit	naturhaushaltswirk- same Fläche (qm)
offene Flächen (Vegetationsfläche)	890 x 1	890	364 x 1	364
halboffene Flächen (Belag wasser- und luftdurch- lässig, Pflanzenbewuchs)	/	/	/	/
teilversiegelte Flächen (Belag wasser- und luftdurchlässig, ohne Pflanzenbewuchs)	955 x 0,3	286	8.366 x 0,3	2.510
versiegelte Flächen (Baukörper, wasser- und luft- undurchlässige Beläge)	20.059 x 0	0	13.174 x 0	0
Gesamtfläche	21.904	1.176	21.904	2.874
BFF		0,05		0,13

Die Bilanz der naturhaushaltswirksamen Flächen im Straßenraum verändert sich mit der Planung aufgrund der Zunahme an teilversiegelten Flächen und Baumstandorten positiv. Während der Bestand lediglich ca. 1.176 qm naturhaushaltswirksame Fläche (ehemals Grünfläche auf dem Warschauer Platz) vorhanden sind, werden nach Umsetzung der Planung rund 2.874 qm naturhaushaltswirksame Fläche nachweisbar sein.

Abschließende Einschätzung

Die Bilanz der zu erwartenden Auswirkungen hat gezeigt, dass aufgrund des Bebauungsplans von keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild gegenüber der Bestandssituation auszugehen ist.

Bestand naturhaushaltswirksame Fläche:	1.916 qm
Planung naturhaushaltswirksame Fläche:	10.455 qm

Der als Mindeststandard angestrebte Ziel-BFF von 0,3 ist für Gewerbe, Handel und Dienstleistungen in den Neubaublöcken erreicht. In den denkmalgeschützten Bestandsblöcken wird der Ziel-BFF für Gewerbe, Handel und Dienstleistungen bzw. Infrastruktur im Bestand jedoch bis auf die Ausnahme von Block 4 nicht erreicht. Den Biotopflächenfaktor verbessernde Maßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünung sind in dem erforderlichen Umfang nicht möglich und werden aus Gründen des Landschaftsbildes auch nicht befürwortet.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes V - 26 werden die bestehenden Grünstrukturen gesichert und verbessert sowie zusätzliche ausgleichende Flächen von hoher Qualität geschaffen.

Die Umnutzung zu einem Dienstleistungsstandort wird die Emissionssituation im Vergleich zur vorherigen industriellen Produktionen verbessern. Zusätzlich sichern textliche Festsetzungen, dass Emissionen aus der Beheizung von Gebäuden auf einen technisch möglichen niedrigen Stand verringert werden und keine schädlichen Substanzen bei gewerblicher Produktion eingesetzt werden.

Insgesamt soll der Bebauungsplan V - 26 die Umweltfaktoren im Geltungsbereich verbessern.

3 Haushaltsmäßige Auswirkungen

Die Kostenübernahme für verschiedene Maßnahmen durch den Investor wurde im städtebaulichen Vertrag vom 05.06.1998 geregelt, der durch Ergänzungsverträge fortgeschrieben wird.

IV VERFAHREN

1 Aufstellungsbeschluss

In seiner 75. ordentlichen Sitzung am 23.06.92 hat das Bezirksamt Friedrichshain mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr.275/92 die Aufstellung des Bebauungsplanes V - 26 beschlossen und das Stadtplanungsamt mit der Durchführung dieses Beschlusses beauftragt.

1.1 Kenntnisnahme des städtebaulichen Konzeptes

In der Sitzung am 05.09.1995 nehmen Planungs- und Wirtschaftsausschuss von der durch die ROLAND ERNST Städtebau und Projektentwicklungsgesellschaft mbH vorgestellten Planung - NARVA-Gelände - zustimmend Kenntnis.

1.2 Vorgezogene Bürgerbeteiligung

In Zusammenhang mit Planungsaktivitäten im Bereich des NARVA-Areals fanden verschiedene Termine zur Öffentlichkeitsarbeit mit Informationen und der Gelegenheit zur Meinungsäußerung und Diskussion statt. Diese Veranstaltungen zum Gesamtbereich NARVA ersetzen eine spezielle Bürgerbeteiligung für den Bebauungsplan V -26.

Im Rahmen einer Ausstellung am Frankfurter Tor vom 25.09.1995 - 13.10.1995 fand eine Ausstellung der am 05.09.1995 zur Kenntnis genommenen Pläne und eines Modells zum Gesamtbereich NARVA statt. Am 09.10.1995 wurden die Planungsgrundlagen in einer Erörterungsveranstaltung des Bezirksamtes durch die ROLAND ERNST Städtebau und Projektentwicklungsgesellschaft mbH vorgestellt und anschließend mit den Bürgern diskutiert.

Die Termine wurden am 18.09.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

1.3 Mitteilung an den Senat

In der Mitteilung vom 13.11.1995 wurde die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen Abt.II, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz Abt. IID2 und der Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe Abt.III der beabsichtigte Änderungsbeschluss mitgeteilt.

2 1. Änderungsbeschluss

In der Sitzung am 14.11.1995 beschließt das Bezirksamt Friedrichshain mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 809/95 die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes V - 26.

3 2. Änderungsbeschluss

In der Sitzung am 17.12.96 beschließt das Bezirksamt Friedrichshain mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 248/96 die Änderung des Geltungsbereiches und die Zuordnung der dem geänderten Geltungsbereich entsprechenden Planziele des B-Plans V-26.

3.1 Trägerbeteiligung

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbarbezirke fand vom 03.02.97 bis zum 03.03.97 statt.

Im Rahmen der Beteiligung wurden insgesamt 32 Träger öffentlicher Belange, 5 Nachbarbezirke sowie 15 bezirkliche Fachämter beteiligt.

3.2 öffentliche Auslegung

3.3 Beschlussfassung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 12. August 1997 mit der Vorlage 430/97 beschlossen, das Stadtplanungsamt mit der Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu beauftragen.

3.4 Durchführung der öffentlichen Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans V - 26 mit Begründung, Auswertung der TÖB-Beteiligung und Grundstücksverzeichnis fand in der Zeit vom 1. September bis einschließlich 1. Oktober 1997 - montags bis mittwochs 8.00 - 15.00 Uhr, donnerstags 8.00 - 18.00 Uhr, freitags 8.00 - 14.00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Zeiten - in den Räumen des Stadtplanungsamts Friedrichshain statt.

Die Auslegung wurde fristgerecht im Amtsblatt für Berlin (22.08.97) und in zwei Tageszeitungen (18.08.97) ortsüblich bekanntgemacht. -

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13. Aug. 1997 über die Durchführung der öffentlichen Auslegung informiert.

Diese Auslegung war aufgrund der eingeschränkten Wochenstundenzahl von 37 rechtsfehlerhaft. Sie gab jedoch den Bürgern und den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit, sich zu den Planungen zu äußern.

Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung sowie aufgrund von Anregungen der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Abt. II E, jetzt Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I D, zur Änderung des Bebauungsplans aus Gründen der Rechtssicherheit wurden die Planungen modifiziert und mit dem Deckblatt vom 19. Juni 1998 Bestandteil des Bebauungsplanentwurfs V-26, der erneut öffentlich ausgelegt wird. Die Änderungen betreffen folgende Punkte:

Die vormals als Gewerbegebiet festgesetzten Unterbauten der BVG werden jetzt als Bahngelände festgesetzt;

Festsetzungen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechte entfallen, es besteht keine planerische Notwendigkeit;

Pflanzfestsetzungen werden auf rechtssichere Formulierungen geändert, Festsetzungen die inhaltlich nicht greifen, entfallen;

Es werden formelle Korrekturen und Überarbeitungen vorgenommen.

Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurde als Anlage Bestandteil des Bezirksamtsbeschlusses Nr. 566/98 vom 03.02.98 und ist als Anlage C Bestandteil dieser Begründung.

4 Erneute öffentliche Auslegung

Das Bezirksamt Friedrichshain hat in seiner Sitzung am 3. Februar 1998 mit der Vorlage 566/98 beschlossen, das Stadtplanungsamt mit der Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung gem. §3 Abs. 3 BauGB zu beauftragen.

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans V - 26 mit Begründung, Grundstücksverzeichnis und Auswertung der (1.) Öffentlichen Auslegung fand in der Zeit vom 13. Juli bis 31. August 1998 und aus formalen Verfahrensgründen fortgesetzt bis einschließlich 17. September 1998 - montags bis mittwochs 8.00 - 16.00 Uhr, donnerstags 8.00 - 18.00 Uhr, freitags 8.00 - 14.00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Zeiten - in den Räumen des Stadtplanungsamts Friedrichshain statt.

Die Auslegung wurde fristgerecht im Amtsblatt für Berlin (03.07.98 u. 07.08.98) und in zwei Tageszeitungen (06.07.98) ortsüblich bekanntgemacht.

Das Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung führte zu keinen Änderungen der ausgelegten Bauleitplanung. Die Abwägung wurde als Anlage Bestandteil des Bezirksamtsbeschlusses Nr. 916/99 vom 08.06.99 und ist als Anlage B Bestandteil dieser Begründung.

5 Planreifebeschluss für Gebäude 3

Die Bezirksverordnetenversammlung beschließt am 11.02.1998 die Feststellung der vorhabenbezogenen frühzeitigen Planreife nach § 33 Abs. 1 BauGB für das Gebäude 3 (Hauptgebäude mit Turm).

6 Rechtsverordnung

Die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain beschloss am 08.06.1999 (Beschluss Nr. 916/99) den Bebauungsplanentwurf V-26 einschließlich der Planbegründung und den Entwurf zur Rechtsverordnung. Der Beschluss enthält weiterhin die Klarstellung, dass das Bebauungsverfahren gemäß BauGB in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049/2076) in Verbindung mit § 23 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2142, 1998 I S. 137) nach "altem" Recht fortgeführt wird.

7 Beschluss der Durchführung der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung

Eine Änderung in der Konzeption der Bauleitplanung erforderte als wesentliche Änderung eine erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs. Im Bereich zwischen Ehrenberg- und Lehmbruckstraße sollen die Stellplätze statt in einzelnen Tiefgaragen zentral in einem Parkhaus untergebracht werden. Der Baublock wurde dahingehend umgeplant, dass die bisher vorgesehene Nutzung als Wohngebiet (WA) aufgegeben wurde und statt dessen ein Kerngebiet (MK) mit einer zulässigen Wohnnutzung oberhalb des 4. OG festgesetzt wurde. Die Abgrenzung zwischen Bebauungsplan V-26 und V-27 wurde an der Nutzungsgrenze Kerngebietsblock mit Parkhaus (V-26) und Fläche mit Pflanzgebot und umfassende Bebauung mit Wohnqualität (V-27) neu gefasst und führte zu einer Änderung der beiden Geltungsbereiche.

Die Änderungen wurden mit dem 2. Deckblatt vom 20.02.2001 Bestandteil des Bebauungsplanentwurfs V-26. Das Bezirksamt Friedrichshain hat in seiner Sitzung am 10.07.2000 mit der Beschlussvorlage Nr. 1081/2000 die Änderung des Geltungsbereichs, die Änderung der Planungsziele sowie die Durchführung der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die Bezirksverordnetenversammlung wurde mit der Drucksache 920/IV über den Durchführungsbeschluss informiert.

8 Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbarbezirke fand vom 21.07.2000 bis zum 31.08.2000 statt.

8.1 Details der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden insgesamt 32 Träger öffentlicher Belange, ein Nachbarbezirk sowie 12 bezirkliche Fachämter beteiligt. Von den Trägern öffentlicher Belange haben 18 und von den Bezirksämtern 7 bis zum 31.08.2000 geantwortet. Die Stellungnahmen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VIII (06.09.2000), des Landesschulamtes (21.09.2000) und des Natur- und Grünflächenamtes (28.09.2000) wurden

nach Ablauf der Frist abgegeben. In 14 Fällen wurden keine Anregungen und Bedenken benannt.

8.2 Ergebnis der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Anregungen führten zu einer Ergänzung und Überarbeitung der Begründung. Der städtebauliche Vertrag wurde den Anregungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung entsprechend um eine Vereinbarung zum Bau von Wohnungen und wohnähnlichen Nutzungen erweitert. Nach Bedenken des Landesschulamtes zur Immissionsbelastung der Schule im Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-27 durch das Parkhaus gab es eine Überprüfung durch das Umweltamt mit dem Ergebnis der Unbedenklichkeit der Lage. Der Plantitel wird gemäß der Anregung des Vermessungsamtes auf die geänderten Flurstücke angepasst.

9 Beschluss zur Änderung des Titels:

Das Bezirksamt Friedrichshain von Berlin hat in seiner Sitzung am 28.11.2000 mit der Beschlussvorlage Nr. 1151/2000 die Änderung des Titels des Bebauungsplans in Übereinstimmung mit dem Kataster sowie die Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB auf der Grundlage der Auswertung der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde mit der Drucksache 1284/IV über den Offenlegungsbeschluss informiert.

10 Erneute öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans V-26 vom 12. August 1997 mit Deckblättern vom 19. Juni 1998 und vom 20. Februar 2001 lag vom 12. März bis einschließlich 30. April 2001 aus. Die öffentliche Auslegung wurde fristgerecht im Amtsblatt von Berlin (ABl. Nr. 10 vom 02.03.2001, S. 818) sowie am 05.03.01 in der Berliner Zeitung und im Tagesspiegel ortsüblich bekanntgemacht.

10.1 Details der erneute öffentliche Auslegung

In die Liste der Besucher der Auslegung haben sich 22 Bürger eingetragen.

Die Möglichkeit, sich am Bebauungsplanverfahren im Rahmen der öffentlichen Auslegung durch schriftliche Äußerungen zu beteiligen, wurde 20mal genutzt.

Es liegt eine Äußerung eines Trägers öffentlicher Belange vor.
Ebenfalls äußerte sich der Runde Tisch Verkehr Friedrichshain.

10.2 Ergebnis der erneute öffentliche Auslegung

In den Stellungnahmen der Bürger und Anwohner zeigten sich Themenschwerpunkte. Häufige Themen waren die Anzahl der Stellplätze, der Begriff des Parkhauses, die Standortalternative im nördlichen Gewerbegebiet, die Befürchtung von Störungen durch Lärm und zusätzlichen Verkehr, der Verlust von Einrichtungen der sozialen und privaten Infrastruktur durch eine zu geringe Wohnbevölkerung und fehlende Informationen zu den Inhalten der städtebaulichen Verträge sowie zu den inhaltlichen Bezügen der gemeinsam entwickelten Bebauungspläne für den Bereich Oberbaum-City V-26, V-27 und V-67, auf die in der dem Festsetzungsbeschluss als Anlage beigefügten Abwägung immer wieder eingegangen wird.

Aus der Abwägung ergibt sich eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit der Nr. 1.5.1. "Im Kerngebiet entlang der Lehmbruckstraße sind unterhalb des 5. Geschosses Wohnungen ausnahmsweise zulässig" als Klarstellung, da im Kerngebiet Wohnungen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 der BauNVO ausnahmsweise zulässig sind.

Begründung: Planungsziele im Bebauungsplanverfahren V-26 sind u.a. die Durchmischung der Kerngebiete mit Wohnungen zur Belebung des Gebietes außerhalb der Arbeitszeiten sowie zur Verzahnung der Oberbaum City mit dem angrenzenden Wohngebiet. Der Durchsetzung dieser Planungsziele dienen die textlichen Festsetzungen Nr. 1.5 und 1.5.1. Mit Bezug auf die gegenüberliegende Wohnbebauung an der Lehmbruckstraße soll die Einordnung von Wohnungen in den unteren Geschossen nicht verhindert werden, wenn individuelle Grundrisslösungen eine ausreichende Belichtungs- und Belüftungssituation für qualitativ volles Wohnen gewährleisten. Damit kann auch segmentweise das in Kerngebieten zulässige Maß an Wohnnutzung funktionsfähig und eigenständig entwickelt werden. Oberhalb des 4. Geschosses ist Wohnen allgemein zulässig (textliche Festsetzung Nr. 1.5).

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Ergänzung nicht berührt. Es wurde daher eine vereinfachte Ergänzung des Bebauungsplans gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt. Die Zustimmung des Eigentümers zu dieser Ergänzung liegt vor. Träger öffentlicher Belange sind von der Ergänzung nicht betroffen.

Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurde als Anlage Bestandteil des Bezirksamtsbeschlusses 119/01 vom 26.06.01 und ist als Anlage A Bestandteil dieser Begründung.

11 Festsetzungsbeschluss des Bezirksamtes

Das Bezirksamt Friedrichshain- Kreuzberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 26. Juni 2001 die Auswertung der öffentlichen Auslegung und den Bebauungsplanentwurf mit Begründung beschlossen. Des weiteren wurde beschlossen, die Auswertung der öffentlichen Auslegung und den Bebauungsplanentwurf mit Begründung gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB sowie den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG der BVV zur Beschlussfassung vorzulegen (Beschlussvorlage Nr. 119/01).

12 Festsetzungsbeschluss der Bezirksverordnetenversammlung

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Friedrichshain- Kreuzberg hat am 19. September 2001 gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB die Auswertung der öffentlichen Auslegung, den Bebauungsplan V-26 mit Begründung und die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans V- 26 beschlossen (Drucksache 342/I).

13 Anzeigeverfahren bei Sen Stadt

Der durch die Bezirksverordnetenversammlung am 19.09.01 beschlossene Bebauungsplan V-26 wurde bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit Datum vom 26.09.01 gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB angezeigt, welche am 28.11.01 erklärte, dass die Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 AGBauGB noch nicht abgegeben werden kann, da der Bebauungsplan zunächst noch in einigen Punkten der Überarbeitung bedarf:

Im Ergebnis der Überarbeitung ergeben sich folgende Änderungen, die im Deckblatt vom 18.01.02 sowie die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet wurden:

- Neufassung der Festsetzung zum Garagengebäude:

Im Kerngebiet zwischen der Ehrenbergstraße und der Lehmbruckstraße wird das Garagengebäude mit einer Linie zur Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes zum übrigen Kerngebiet abgegrenzt. Die textliche Festsetzung 2.4 „Im Kerngebiet zwischen Ehrenberg- und Lehmbruckstraße sind die festgesetzten Garagengeschosse nicht auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen“ entfällt.

- Streichung von Baugrenzen auf Verkehrsfläche und Bahnflächen:

Die Baugrenzen auf der Verkehrsfläche und den nachrichtlich übernommenen, planfestgestellten Bahnflächen werden gestrichen.

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen auf Bahngelände:

Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen auf Bahngelände südlich der Rudolfstraße wird an den bestehenden Baukörper angepasst und nur auf die Abgrenzung von EHB 0 und EHB 1 bezogen. Die Buchstaben C und D, die den Bezug zur textlichen Festsetzung 1.6 herstellen, werden auf den Gebäudebestand bezogen und nur durch eine schwarze Linie verbunden.

- Überschreitung der Oberkante nur ausnahmsweise:

Die textliche Festsetzung 2.2 wird durch Einfügen des Wortes "ausnahmsweise" geändert. Die Überschreitung der festgesetzten Oberkante durch technische Aufbauten wie Treppenhäuser, Aufzuganlagen, Schornsteine und Lüftungsanlagen ist damit nicht mehr generell, sondern nur nach Gewährung einer Ausnahme zulässig.

- Neufassung der textlichen Festsetzung 2.3

Die textliche Festsetzung 2.3 wird umformuliert und lautet jetzt: „Oberhalb der festgesetzten Traufhöhe sind weitere Geschosse bis zur festgesetzten Oberkante zulässig, wenn sie mindestens in einem Winkel von 60 Grad von der straßenseitig festgesetzten Baugrenze zurücktreten“.

- Klarstellungen

Die im Bebauungsplan noch dargestellten rot-gestrichelten Umgrenzungslinien der mit Deckblatt vom 20.02.01 gestrichenen Tiefgaragen nördlich der Rotherstraße werden gestrichen.

Der Hinweis auf die Nebenzeichnung wird nicht auf das 1. OG zu bezogen, sondern auf das 1. Vollgeschoss, da es sich nur hierbei um einen planungsrechtlichen Begriff handelt. Er wird textlich folgendermaßen gefasst: „Bahnanlage über dem 1. Vollgeschoss (Luftgeschoss)“.

In den textlichen Festsetzungen 1.5 und 1.5.1 wird die Bezeichnung „Geschoss“ durch „Vollgeschoss“ ersetzt.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird hinsichtlich der Bewältigung der Altlastenproblematik sowie hinsichtlich des Ausschlusses von Spielhallen im Kerngebiet durch die textliche Festsetzung Nr. 1.2 klarer gefasst.

Durch die Änderungen und Ergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Es wurde daher ein vereinfachtes Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB unter Einbeziehung der betroffenen Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Eigentümer durchgeführt. Einwände gegen die Änderungen wurden nicht erhoben, so dass der Bebauungsplan erneut zur Rechtsprüfung eingereicht werden kann.

14 Erneuter Festsetzungsbeschluss des Bezirksamtes

Das Bezirksamt Friedrichshain- Kreuzberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 16. April 2002 mit der Beschlussvorlage 47/II den gemäß den Ergebnissen der Rechtsprüfung überarbeiteten

Bebauungsplan V-26 vom 12. August 1997 mit den Deckblättern vom 19. Juni 1998, 20. Februar 2001, 20. Juni 2001 und 18. Januar 2002 einschließlich Begründung sowie den Entwurf der Rechtsverordnung beschlossen.

15 Erneuter Festsetzungsbeschluss der Bezirksverordnetenversammlung

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Friedrichshain- Kreuzberg hat am 29.05.2002 mit der Drucksache 135/II den Bebauungsplan V-26 mit Begründung und die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans V- 26 beschlossen.

16 Erneutes Anzeigeverfahren bei Sen Stadt

Der Bebauungsplan V-26 wurde erneut bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB angezeigt, welche am 03. Juni 2002 erklärte, dass keine Beanstandungen erhoben werden und der Bebauungsplan gemäß § 6 Abs. 5 AGBauGB vom Bezirksamt als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann.

17 Beschluss zum Erlass der Rechtsverordnung

Das Bezirksamt Friedrichshain- Kreuzberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 11. Juni 2002 mit der Beschlussvorlage 69/II den Beschluss zum Erlass der Rechtsverordnung gefasst. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Beschluss mit der Drucksache 193/II am 26.06.2002 zur Kenntnis genommen.

18 Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin

Die Rechtsverordnung für den Bebauungsplan V-26 wurde am 22. Juni 2002 auf der Seite 158 veröffentlicht.

V RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3762) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049/2076);

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

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

Aufgestellt: Berlin, den 29. Juni 2002
Bezirksamt Friedrichshain – Kreuzberg von Berlin
Abt. für Stadtentwicklung und Bauen
Amt für Stadtplanung und Vermessung
Fachbereich Stadtplanung

VI ANLAGEN A, B, C ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNGEN

Anlage A: Anlage zum BA- Beschluss Nr. 119/01, S. 1-47

Anlage B: Anlage zum BA- Beschluss Nr. 916/99, S. 1-5

Anlage C: Anlage zum BA- Beschluss Nr. 566/98, S. 1-3