

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum

Bebauungsplan V – 27a

für die Grundstücke

Lehmbruckstraße 22/32, Stralauer Allee 39, Ehrenbergstraße 1-10 (teilweise) und 24-26 und
die Flurstücke 6 und 7 (Flur 30) sowie Naglerstraße 1-3

im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain

ENDFASSUNG

Stand: Juli 2006

I	PLANUNGSGEGENSTAND	4
1	Veranlassung und Erforderlichkeit	4
2	Plangebiet	4
2.1	Bestand, Lage, Größe, Zuschnitt	4
2.1.1	Eigentumsverhältnisse	5
2.1.2	Baulasten	5
2.1.3	Örtliche Gegebenheiten	5
2.1.4	Denkmalschutz	5
2.1.5	Ökologische Verhältnisse	5
2.1.6	Bodenbelastung	7
2.1.7	Verkehrliche Erschließung	8
2.1.8	Stadttechnische Erschließung	8
2.1.9	Schallschutz	8
2.2	Planerische Ausgangssituation	9
2.2.1	Flächennutzungsplan	9
2.2.2	Bezirksentwicklungsplanung	9
2.2.3	Angrenzende Bebauungspläne	10
2.2.4	Landschaftsplan V-L-5 "Stralauer Kiez"	10
2.2.5	Landschaftsprogramm	10
2.2.6	Rahmenplanung „Quartier Rudolfplatz“	11
II	PLANINHALT	12
1	Entwicklung der Planüberlegung	12
2	Intention des Planes/ Städtebauliches Konzept	12
3	Wesentlicher Planinhalt	13
3.1	Begründung einzelner Festsetzungen	13
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	13
3.1.2	Maß der baulichen Dichte	15
3.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	16
3.1.4	Erschließung	16
3.1.5	Immissionsschutz	16
3.1.6	Dachbegrünung	16
3.1.7	Flächen zum Anpflanzen	16
3.2	Textliche Festsetzungen im einzelnen	17
III	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	19
1	Bodenrechtliche Auswirkungen	19
2	Auswirkungen der Planung auf die Umwelt	19
IV	VERFAHREN	24
1	Aufstellungsbeschluss	24
2	Kenntnisnahme des städtebaulichen Konzeptes	24
3	Vorgezogene Bürgerbeteiligung	24
4	Mitteilung an den Senat	24
5	Änderungsbeschluss	24
6	Änderungs- und Durchführungsbeschluss	25
7	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	25
8	Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	25
9	Offenlegungsbeschluss	25
10	Öffentliche Auslegung	26
11	Ergebnis der öffentlichen Auslegung	26
	Anlage Auswertung der Öffentlichen Auslegung S. 1 - 27	
12	Teilungsbeschluss	27
13	Beschluss über den Entwurf der Rechtsverordnung	28
14	Anzeigeverfahren	28

15	Beschluss über den Erlass der Rechtsverordnung	29
16	Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV	29
17	Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin	29
V	RECHTSGRUNDLAGEN	30

I PLANUNGSGEGENSTAND

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Am 23.06.92 wurde vom Bezirksamt Friedrichshain der Aufstellungsbeschluss für die Bebauungspläne V-26 und V-27 im Bereich des ehemaligen Industriestandortes NARVA gefasst. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans V-26 beinhaltet hauptsächlich den denkmalgeschützten Bereich der ehemaligen Produktionsstätten, wohingegen der Geltungsbereich des Bebauungsplans V-27 Flächen betraf, die der infrastrukturellen Ergänzung des NARVA- Betriebes dienten. Anlass für die Planaufstellung war die Verlagerung des Produktions- und Verwaltungsstandorts der NARVA Berliner Glühlampenwerke GmbH und die damit mögliche Neudefinition des Bereiches.

Hinsichtlich des Teilbereichs für die Grundstücke Warschauer Platz 1-5, Stralauer Allee 44-47 und Naglerstraße 22-26 im Bezirk Friedrichshain- Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain bestehen nunmehr konkrete Investitionsabsichten, die den bisher geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes V-27 entgegenstehen, so dass eine Überarbeitung des Bebauungsplans erforderlich wird.

Am 06.12.05 beschloss das Bezirksamt die Teilung des Geltungsbereiches in die Teilbaugebungspläne V-27a und V-27b (Beschluss Nr. II/906/05). Der Teilbereich für die Grundstücke Lehmbruckstraße 22/32, Stralauer Allee 39, Ehrenbergstraße 1-10 (teilweise) und 24-26 und die Flurstücke 6 und 7 (Flur 30) sowie Naglerstraße 1-3 im Bezirk Friedrichshain- Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain mit der Bezeichnung V-27a soll im Hinblick auf § 244 (1) BauGB noch nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften bis spätestens 20. Juli 2006 festgesetzt werden.

2 Plangebiet

2.1 Bestand, Lage, Größe, Zuschnitt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes V – 27a bildet den südlichen Abschluss des ehemaligen NARVA-Geländes und erstreckt sich bis zu einer Tiefe von 100 bis 110 m nach Norden. Die nördliche Grenze des Geltungsbereiches verläuft entlang der bestehenden Blockbebauung und wird östlich der Ehrenbergstraße etwa in dieser Linie weiter geführt. Die südliche Abgrenzung liegt in der Straßenmitte der Stralauer Allee, die östliche in der Straßenmitte der Lehmbruckstraße und die westliche in der Straßenmitte der Naglerstraße. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,3 ha.

Im Vergleich zum dicht bebauten, ca. 4-geschossigen Gelände des Industrieensembles ist dieser Bereich locker und unregelmäßig bebaut. Klar definierte Baufluchten sind nicht vorhanden. Neben dem zweigeschossigen Gebäude der Sonderberufsschule besteht noch eine Wohnzeile der ehemaligen Blockbebauung in der Lehmbruckstraße.

Zur Stralauer Allee wird durch die vorhandene Pappelreihe eine deutliche Raumkante gebildet. Südlich der Stralauer Allee fassen zwei sehr groß dimensionierte Einzelbaukörper den Straßenraum.

Der Bestand an Vegetationsflächen mit erhaltenswerten Bäumen und Grünstrukturen sowie an unversiegelten Flächen liegt, bedingt durch die bauvorbereitende Beräumung bei ca. 70 % und unterscheidet sich damit erheblich von dem vollständig versiegelten nördlich angrenzenden Industrieareal.

2.1.1 Eigentumsverhältnisse

Die Bauflächen befinden sich in privatem Eigentum. Der Straßenraum der Nagler-, Ehrenberg und Lehmbruckstraße, der Stralauer Allee sowie eine öffentliche Grünfläche und das Schulgelände Naglerstraße 1-3 sind Eigentum des Landes Berlin. Die Schule war eine ehemalige Filiale der Loschmidt- Oberschule und ist seit 1998 eigenständig als 01. OB/SL (Berufsschule mit sonderpädagogischen Aufgaben).

2.1.2 Baulasten

Dingliche Rechte und Baulasten sind nicht bekannt.

2.1.3 Örtliche Gegebenheiten

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. Im Laufe der Zeit ergaben sich Veränderungen an den Gebäuden, die sich jedoch weitgehend auf geringfügige Modifizierungen beschränkten und die hauptsächliche Bausubstanz erhielten.

Der südliche Teil des NARVA- Geländes im Geltungsbereich des Bebauungsplans diente der infrastrukturellen Ergänzung des Betriebes. Die technischen Nebenanlagen, Materiallager und sonstige Zweckflächen des ehemaligen Industriebetriebes auf dem Gelände zwischen der Ehrenberg- und Lehmbruckstraße wurden zwischenzeitlich vollständig abgeräumt. Der Block zwischen Ehrenbergstraße, Stralauer Allee und Lehmbruckstraße liegt mit Ausnahme der drei Bestandswohngebäude Lehmbruckstraße 22, 24, und 26, die nie zum NARVA- Gelände gehörten, brach.

2.1.4 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich liegt der denkmalgeschützte Gebäudebestand der Denkmalliste Berlin (ABl Nr. 29 vom 14. Juni 2001, S. 2322) in der Naglerstraße 3 mit

- Lehrerwohnhaus von (1901-02) Ludwig Hoffmann,
- Turnhalle (1904) von Ludwig Hoffmann,
- Schulgebäude (1951) von Wolfgang Schröder.
-

Nördlich grenzen im Geltungsbereich des B-Plans V-26 weitere Denkmalbereiche (Ensembles, Gesamtanlagen) und Einzeldenkmale an.

2.1.5 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 ü. NN (südlich der Spree).

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

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 die 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, zu sehr hoher Schwülegefährdung und zu geringer 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 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(A).

Biotop- und Artenschutz

Mitte August 1995 wurde die Bestandsaufnahme der Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchgeführt. Im Rahmen dieser Bestandsaufnahme wurden alle Bäume kartiert, die unter die Berliner Baumschutzverordnung fallen.

Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches:

- Biotoptyp: doppelreihige Baumreihe (lückig, nichtheimische Gehölze)
- Standort:: Stralauer Allee
- Biotoptyp: Solitärbäume (nichtheimische und heimische Arten)
- Standort:: Schule
- Biotoptyp: städtische Ruderalflur
- Standort:: Block 2
-

Von den im Jahr 1995 kartierten Bäumen steht der überwiegende Teil als doppelte Pappelreihe entlang der Stralauer Allee. Das Alter dieser Bäume beträgt etwa über 35 Jahre, ihr ökologischer Wert wird als nicht hoch eingeschätzt. Der Wert des Baumbestandes für den Arten- und Biotopschutz liegt in seiner Bedeutung als Trittsteinbiotop im Biotopverbund des Stadtraumes.

Wertvolle Solitärbäume kommen im Baublock 2 und auf dem Schulstandort vor. Sie haben zum Teil einen sehr stattlichen Stammumfang bis zu 1,77 m. Diese Bäume haben ein hohes Alter (ca. 60 Jahre) und insgesamt eine gute Vitalität. Es handelt sich dabei um Linden (*Tilia cordata*), Birken (*Betula pendula*), Kastanien (*Aesculus hippocastanum*), eine Kirsche sowie Eschen (*Fraxinus excelsior*). Ihre Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz liegt in ihrem Alter begründet, da dieses insgesamt für die Artenvielfalt der Tiere ausschlaggebend ist, die im Bereich der Bäume ihren Lebensraum finden. Solitärbäume dieses Ausmaßes bieten zahlreichen Tieren, v.a. Vögeln, Käfern und Insekten einen Lebensraum. Sie dienen als Ansitz- und Singwarte, sowie als Nistplatz- und Nahrungsbiotop. Ebenfalls übernehmen gerade die sehr alten Bäume für Höhlenbrüter und Holzbewohner eine wichtige Funktion. Diese Solitärbäume sind auch als Trittsteinbiotop im Biotopverbund des Stadtraumes von hoher funktionaler Bedeutung und sollten daher unbedingt erhalten werden.

Ruderales Flächen kamen im Geltungsbereich großflächig im Block 2 vor. Die Ruderalfläche im Block 2 war bis vor ca. 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.

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

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

2.1.6 Bodenbelastung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine mit der Nr. 8474 bezeichnete Fläche (Naglerstraße 1-3, Ehrenbergstraße 24-26) im Bodenbelastungskataster Berlin enthalten. Es lagen keine konkreten Erkenntnisse über Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers vor, die historische Recherche hatte jedoch Chemiekalienlager auf dem Grundstück ergeben. Im Zuge der Neugestaltung der Außenanlagen wurden Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Der Auszug aus dem Bodenbelastungskataster vom 06.01.06 bewertet den Standort als vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlast befreit.

Im Planungsgebiet wurden durch Kriegseinwirkung Gebäude zerstört. Die darauf zurückzuführenden Bodenverunreinigungen können Auswirkungen besonders auf den geplanten Innenhofbereich mit seiner sensiblen Nutzung haben.

Im Gebiet der geplanten Blockrandbebauung entlang der Stralauer Allee wurde eine Vielzahl von gewerblichen Nutzungen ermittelt. Gemeinsam mit den Kriegseinwirkungen können dadurch Bodenbelastungen entstanden sein, die zu höheren Kosten bei der Entsorgung des Bauaushubs führen können. Untersuchungsergebnisse dazu liegen im Umweltamt nicht vor.

Dem Umweltamt ist für die Fläche des B-Plans 27a nur ein Gutachten bekannt, das nach den derzeit gültigen Rechtsvorschriften (Bundesbodenschutzgesetz und Bundesbodenschutz- und Altlastverordnung) zur Bewertung herangezogen werden kann, für den Gebäudekomplex 2. Hier wurden Verunreinigungen des Bodens 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 Grundwasser ableiten lässt. Es besteht aber kein Handlungsbedarf. Außerdem wurden PAK - Belastungen im Oberboden nachgewiesen, die eine Beeinträchtigung von sensiblen Nutzungen bedeuten. *Die Beseitigung des Gefährdungspotentials wird im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen erfolgen. Der Altlastenverdacht steht der beabsichtigten Nutzung nicht entgegen.*

Ermittlungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, 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 zu verständigen sind.

2.1.7 Verkehrliche Erschließung

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV):

Der Geltungsbereich liegt nahe des U-Bahnhofs Warschauer Straße am Endbahnhof der Linien U 1/ U15. 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 langfristig 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 eine Buslinie 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 Verkehrsflüsse geht daher zur Stralauer Allee.

2.1.8 Stadttechnische Erschließung

Der Geltungsbereich ist als Bestandsfläche bereits vollständig stadttechnisch erschlossen.

2.1.9 Schallschutz

Im Planungsgebiet wird auch künftig der Verkehrslärm die größte Emissionsquelle darstellen und das Planungsgebiet wesentlich beeinflussen.

Insbesondere zählt die angrenzende Stralauer Allee zu den verkehrsreichsten Straßen im Bezirk, deren Geräuschpegel in den letzten Jahren noch weiter zugenommen hat. Gegenwärtig ergibt sich folgender aktueller Beurteilungspegel für diese Straße:

	nachts	tags
Stralauer Allee	65,5-68,0 dB(A)	75,0-78,0 dB(A)

Für das zur Festsetzung vorgesehene Kerngebiet (MK) bestehen gemäß der DIN 18005-1 Beiblatt - Orientierungswerte von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Aufgrund der festgestellten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Eine Wohnnutzung an dieser Stelle ist vertretbar, da durch die als technische Baubestimmung in Berlin eingeführte DIN 4109 bei der Bauausführung eine ausreichende Lärmvorsorge sichergestellt ist. Im Verkehrserschließungskonzept soll der für die nördlich gelegenen Gewerbebereiche sowie für die Versorgungsschwerpunkte in der Rotherstraße entstehende An- und Abfahrverkehr (insbes. der LKW - Lieferverkehr) von den Wohnbereichen in der Lehmbruckstraße, am Rudolfplatz und Danneckerstraße ferngehalten werden, so dass eine Immissionszusatzbelastung vermieden wird.

2.2 Planerische Ausgangssituation

2.2.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Berlin (Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. März 2006 (ABl. S. 1211) wird der Block zwischen Naglerstraße, Stralauer Allee und Ehrenbergstraße sowie ein östlich an die Ehrenbergstraße angrenzender Teil des Blocks 2 als gemischte Baufläche M1 dargestellt. Eine westlich an die Lehmbruckstraße angrenzende Teilfläche des Blocks 2 wird als Wohnbaufläche W 1 (GFZ über 1,5) dargestellt.

Als Hauptverkehrsstraßen werden die Warschauer Straße sowie die Stralauer Allee dargestellt. Es ist geplant, den bestehenden U-Bahnhof Warschauer Straße bis auf Höhe des S- Bahnhofs Warschauer Straße zu verschieben, sowie die U-Bahnlinie U1 bis zum U- Bahnhof Frankfurter Tor (U5) zu verlängern.

Eine übergeordnete Grünverbindung ist entlang der Spree uferseitig vorgesehen.

Der Geltungsbereich liegt im Vorranggebiet der Luftreinhaltung.

2.2.2 Bezirksentwicklungsplanung

Das Bezirksamt Friedrichshain hat mit dem Beschluss Nr.148/96 vom 30.Juli 1996 die „Räumliche Bereichsentwicklungsplanung“ als Arbeitsgrundlage beschlossen.

Durch den Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung vom 4.5.2001 ist das Bezirksamt aufgefordert worden, für Friedrichshain-Kreuzberg eine gemeinsame Bezirksentwicklungsplanung fortzuschreiben. Nach ihrer Fertigstellung und entsprechenden Legitimation durch die BVV wird diese die o.g. noch immer anzuwendende Arbeitsgrundlage ersetzen.

Die Bezirksentwicklungsplanung nennt folgende allgemeine Entwicklungsziele, die auch für den Geltungsbereich des V- 27a 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 der Bezirksentwicklungsplanung (Stand 12/2005) ist der Schulstandort der 01. OB/SL (Berufsschule mit sonderpädagogischen Aufgaben) in der Naglerstraße als Ge-

meinbedarfsfläche berücksichtigt. Der vorgelagerte 10 m breite Streifen entlang der Stralauer Allee ist als Grünfläche dargestellt.

Für den östlich anschließenden Block zwischen Ehrenbergstraße, Stralauer Allee und Lehmbruckstraße ist Kerngebietsnutzung dargestellt.

2.2.3 Angrenzende Bebauungspläne

Nördlich grenzt der festgesetzte Bebauungsplan V - 26 an den Geltungsbereich des Bebauungsplans V-27a an, der im wesentlichen ein Kerngebiet mit Wohnanteil, ein Garagengebäude mit maximal 950 Stellplätzen, Gemeinbedarf (Hochschule) sowie im Bereich der Bahnanlagen ein Gewerbegebiet festsetzt, soweit die Anlagen nicht für den Bahnbetrieb benötigt werden.

Südlich der Stralauer Allee grenzt der im Verfahren befindliche Bebauungsplan 2-10 (Osthafen) an, der ebenfalls ein Kerngebiet mit Wohnanteil festsetzen will, des weiteren ein Teilstück des Spreeuferwanderwegs.

2.2.4 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- Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain.

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

Für den Block 2 im Geltungsbereich des Bebauungsplans V-27a wird ein BFF von 0,3 (Ziel-Biotopflächenfaktor für kerngebietstypische Nutzung) festgesetzt.

2.2.5 Landschaftsprogramm

Natur- und Umweltschutz

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
-

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

2.2.6 Rahmenplanung „Quartier Rudolfplatz“

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

Das Konzept sieht vor, den Arbeitsstättenschwerpunkt im Bereich des ehemaligen NARVA-Geländes zu erhalten und zu entwickeln. Neue Gebäude sollen der Grundlage historischer Baustrukturen errichtet werden. An der Stralauer Allee wurden drei geschlossene Blöcke vorgesehen, von denen nunmehr der mittlere im vorliegenden Entwurf zum B-Plan V – 27a zugunsten des Erhalts einer Freifläche auf dem Schulgrundstück aufgegeben worden ist.

Ergänzend zu der Entwicklung eines Kerngebietes und dem Erhalt des Schulstandortes im Geltungsbereich soll der öffentliche Raum attraktiver gestaltet 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 Oberbaum City benannten Projektes, auf dem Gelände des ehemaligen NARVA-Werkes, städtebauliche Konzepte, Gutachten und Planungen aufstellen.

Die Gesamtkonzeption des Büros Schweger + Partner 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 nicht in die Konzeption mit einbezogen.

Im Frühjahr 1997 fand für den Geltungsbereich des Bebauungsplans V-27 ein diskursives Verfahren unter Beteiligung des Landes Berlin zur Überarbeitung der städtebaulichen und architektonischen Konzeption statt. Das modifizierte Konzept des Büros Hilmer & Sattler wurde für den Bereich zwischen Warschauer Platz und Naglerstraße, das Konzept von Thomas van den Valentyn für den Bereich zwischen Ehrenberg- und Lehmbruckstraße ausgewählt. Diese machte sich der Bezirk als Grundlage für den Entwurf zum Bebauungsplan V – 27 zu eigen.

Der Bebauungsplan V-27 lag in der Zeit vom 12. März 2001 bis einschließlich 12. April 2001 öffentlich aus. Hinsichtlich des Teilbereichs für die Grundstücke Warschauer Platz 1-5, Stralauer Allee 44-47 und Naglerstraße 22-26 im Bezirk Friedrichshain- Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain bestehen nunmehr konkrete Investitionsabsichten, die den bisher geplanten Festsetzungen entgegenstehen, so dass eine Überarbeitung des Bebauungsplans erforderlich wird. Am 06.12.05 beschloss das Bezirksamt in diesem Zusammenhang die Teilung des Geltungsbereiches in die Teilbebauungspläne V-27a und V-27b (Beschluss Nr. II/906/05).

2 Intention des Planes/ Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan sieht eine neue Blockkante für den Baublock zwischen Ehrenbergstraße, Stralauer Allee und der Lehmbruckstraße vor, die das Quartier Oberbaum City nach Süden abschließt. Durch die geschlossene Bebauung entlang der verkehrsbelasteten Stralauer Allee soll ein geschützter Bereich im rückwärtigen Raum geschaffen werden.

Im Bereich der denkmalgeschützten ehemaligen Loschmidt- Oberschule zwischen Nagler- und Ehrenbergstraße wird die Raumkante an der Stralauer Allee durch eine Pappelreihe gebildet.

Nutzungskonzept:

Das Baugebiet zwischen Ehrenberg- und Lehmbruckstraße ist als Kerngebiet konzipiert. Die Nutzung wird sich damit der Struktur des nördlich angrenzenden Büro- und Dienstleistungsstandorts sowie der voraussichtlichen Entwicklung südlich der Stalauer Allee anschließen. Eine Durchmischung mit Einzelhandelsbetrieben ist möglich.

In den geschützten und gut belichteten und belüfteten Lagen sollen Wohnungen und gewerbliches Wohnen wie Hotel oder Boardinghouse dazu beitragen, dass das Quartier auch nach den Geschäftszeiten belebt ist.

Westlich angrenzend liegt die Gemeinbedarfsfläche der 1. OB/SL (Berufsschule mit sonderpädagogischer Aufgabe), die in Nutzung und Gestaltung die Großform aufbricht.

Freiflächenkonzept:

Der südliche Teil des Geltungsbereiches mit den Straßenräumen der Naglerstraße, Ehrenbergstraße und Lehmbruckstraße soll durch Neupflanzungen von Straßenbäumen seinen "steiner-

nen" Charakter verlieren, die Umfeldqualität soll durch ökologische Ausgleichsfunktionen aufgewertet werden.

Mit der Planung des Landschaftsarchitekten Prof. Lange liegt ein Freiflächenkonzept für das gesamte ehemalige NARVA-Gelände vor. Der Innenhof des Neubaublockes 2b soll mit Baumpflanzungen zu einem kleinen Wäldchen entwickelt werden.

Der Schulhof mit seinem alten Baumbestand soll weitgehend bestehen bleiben. Die südlich gelegene Freifläche mit dem Sportplatz wird in eine Fläche für den schulischen und außerschulischen Sportbereich umgestaltet. Auf dieser Fläche sollen eine Gymnastikwiese, ein "Bolz"-platz bzw. ein Kleinspielfeld sowie ein Streetballplatz angelegt werden. Diese "Mindestsportflächenausstattung" der Schule soll auch nach Bedarf für den außerschulischen Sportbetrieb zugänglich sein.

An der Stralauer Allee wurde bereits ein 10 m breiter Streifen des o.g. Sportplatzes zu einer öffentlichen Gründurchwegung umgestaltet. Pappelreihen zur Stralauer Allee, ein Plattenband für Fußgänger und Radfahrer getrennt, säulenförmige Bäume im Wechsel mit Granitstelen sowie eine Hecke als Abschluss zum Schulhof stellen deren Querschnitt dar. Die Notwendigkeit des Gehwegneubaus ergab sich daraus, dass der in diesem Bereich kombinierte Geh- und Radweg nicht mehr den zwischenzeitlich gewachsenen verkehrlichen Anforderungen entsprach. Die Widmung für den öffentlichen Fußgängerverkehr erfolgte mit Verkehrsübergabe am 31.12.1999.

Erschließungskonzept:

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandenen Quartierstraßen. Die Lehmbruckstraße ist nicht an die Stralauer Allee angebunden und endet als Stichstraße, von der Naglerstraße wird keine Kreuzung der Stralauer Allee ermöglicht. Die Ehrenbergstraße ist eine Sammelstraße und ermöglicht die lichtsignalanlagengesteuerte Anbindung des Quartiers an die Stralauer Allee in beide Richtungen. Stellplätze sollen im Garagengebäude im Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplans V-26 zur Verfügung stehen (Ehrenbergstraße 1-10), das insgesamt eine Kapazität von 950 Stellplätzen haben wird.

3 Wesentlicher Planinhalt

- Der Bebauungsplan setzt den Block zwischen Ehrenbergstraße, Stralauer Allee und Lehmbruckstraße als Kerngebiet fest. Der westlich angrenzende Block wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt.
- Die äußeren Blockgrenzen und die Baufelder werden durch Baugrenzen festgesetzt.
- Das Maß der baulichen Nutzung wird durch erweiterte Baukörperausweisung in Verbindung mit der zulässigen Geschossfläche und mit maximalen Trauf- bzw. Gebäudehöhen festgesetzt.
- Es wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und deren Erhalt festgesetzt.

3.1 Begründung einzelner Festsetzungen

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Kerngebiet

Die Festsetzung eines Kerngebiets ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt: ein Kerngebiet ist aus der gemischten Baufläche M1 als Regelfall ohne Größenbegrenzung zu entwickeln. Aus der Wohnbaufläche W1 ist ein Kerngebiet bei einer Größe von < 3 ha zu entwickeln.

Das Kerngebiet weist eine günstige stadträumliche Lage sowie eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr auf. Es dient dem Abschluss des Dienstleistungszentrums Oberbaum-City nach Süden und soll gleichzeitig einen Übergang zum Bereich Osthafens darstellen, der ebenfalls als Kerngebiet entwickelt wird.

Fläche für Gemeinbedarf (Schule)

Die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt: Aus der gemischten Baufläche M1 ist eine Fläche für Gemeinbedarf bei einer Größe < 3 ha zu entwickeln.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule ist auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig (**TF Nr. 5**)

Die textliche Festsetzung wird zur Sicherung der außerschulischen Nutzung von öffentlichen Sportanlagen auf Schulgrundstücken aufgenommen und folgt damit den allgemeinen Zielen der Bezirksentwicklungsplanung..

Ausschluss von Tankstellen

Der Ausschluss von Tankstellen erfolgt, um das Quartier vor störenden Nutzungen zu bewahren (Textliche Festsetzung **TF Nr. 1**).

Vergnügungsstätten

Gleiches gilt für die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, die in beschränkter Zahl und Größe durchaus zu einer erwünschten Quartiersbelebung beitragen, während Spielhallen und die Zurschaustellung von Personen generell ausgeschlossen werden, um einer Abwertung des Gebietes entgegen zu steuern (**TF Nr. 2**).

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 generell unzulässig. Sie sind im Bereich Oberbaum City im nördlich angrenzenden festgesetzten Bebauungsplan V-26 auch nur auf den Bahnflächen ergänzend zur planfestgestellten Nutzung zulässig. Das hinter dem U-Bahnhof gelegene Kerngebiet der Oberbaum City ist jedoch 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 Gastronomie, wäre durch die Zulässigkeit der hier im Kerngebiet ausgeschlossenen Nutzungsarten gefährdet, da sie zu einer Abwertung des Gebietes führen würden, was auch für das unmittelbar an das Kerngebiet anschließende Wohngebiet gilt.

Wohnen

Die allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen oberhalb des vierten Vollgeschosses (**TF Nr. 3**) und die Zulässigkeit als Ausnahme gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 der BauNVO unterhalb des 5. Vollgeschosses soll eine maßvolle Durchmischung des Quartiers mit Wohnungen ermöglichen. Unterhalb des 5. Vollgeschosses sind Wohnungen hier nur ausnahmsweise zulässig, da entlang der Stralauer Allee eine starke Lärmbelastung vorherrscht. Die Gewährung der Ausnahme ist von der baulichen Absicherung der Wohnbebauung vor störenden Lärmeinwirkungen, z.B. durch die Orientierung der Räume oder technischen Schallschutzmaßnahmen, abhängig.

Die Durchmischung des Kerngebiets mit Wohnungen soll eine Belebung des Gebietes außerhalb der Arbeitszeiten erreichen. Mit Bezug auf die gegenüberliegende Wohnbebauung an der Lehmbruckstraße soll zum einen der Bestand planungsrechtlich gesichert werden, zum anderen die Einordnung von neuen Wohnungen in den unteren Geschossen nicht verhindert wer-

den, wenn individuelle Grundrisslösungen eine ausreichende Belichtungs- und Belüftungssituation für qualitätsvolles Wohnen gewährleisten.

Die Zulässigkeit der Wohnungen ist damit auf weitgehend ungestörte und gut belichtete und belüftete Gebäudeteile begrenzt. Im Block zwischen Ehrenberg- und Lehmbruckstraße wird ein großzügiger Innenhof mit einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. An diesem Innenhof liegen die drei bestehenden Wohngebäude, die durch eine Durchmischung von Wohn- und Bürogebäuden ergänzt werden können.

Einzelhandel

Die allgemeine Zweckbestimmung von Kerngebieten dient gemäß § 7 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Einzelhandelsbetriebe jeder Größenordnung sind grundsätzlich regelmäßig zulässig. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Zulässigkeit von Einzelhandel gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 8 BauNVO auf das erste Vollgeschoss begrenzt (**TF Nr. 4**).

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets bleibt durch diese Einschränkung gewahrt, da der Schwerpunkt des Kerngebiets an dieser Stelle des Stadtgebiets – als südlicher Abschluss der Oberbaum City und als Anschluss an das östlich angrenzende Wohngebiet - eindeutig auf Büro- und Verwaltungsgebäuden, wohnähnlichen Nutzungen (Hotels) sowie einem Anteil an Wohnen liegt. Die Beschränkung von Einzelhandel auf das erste Vollgeschoss erfolgt in diesem Zusammenhang aus städtebaulichen Gründen: Sie dient dazu, die störenden Auswirkungen der Einzelhandelsbetriebe wie Verkehrsaufkommen und Lärm in einem für den Umgebungsbereich, der durch Wohnnutzung und Gemeinbedarf geprägt ist, verträglichen Rahmen zu halten. Eine Begrenzung der Verkaufsfläche ist zusätzlich geboten, da der Raum für den Lieferverkehr eingeschränkt ist – die Lehmbruckstraße ist von der Stralauer Allee abgehängt, so dass der gesamte Lieferverkehr über die Ehrenbergstraße (und für Einzelhandelsgeschäfte in der Lehmbruckstraße über das Wohngebiet in die Lehmbruckstraße hinein) abgewickelt werden müsste. Des weiteren könnten die Lieferfahrzeuge auch nur im öffentlichen Straßenland halten, da im Baugebiet keine Aufstellflächen eingeordnet werden können.

Bei einer voraussichtlichen Entwicklung der Einzelhandelsnutzung (ca. 30% Verkaufsflächenanteil auf der zulässigen Fläche), wie sie bereits an der Rotherstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplans V-26 stattfindet, ist mit einer Verkaufsfläche von maximal 990 m² im Geltungsbereich des Bebauungsplans V – 27a zu rechnen. Mit der Beschränkung der Einzelhandelsnutzung auf das erste Vollgeschoss wird damit deren quantitative Ausdehnung in Richtung Nahversorgungszentrum geregelt. Der Einzelhandel kann hier als maßvolle Belebung des Gebiets eine Bereicherung darstellen.

3.1.2 Maß der baulichen Dichte

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch Festsetzung der maximalen Größe der Geschossfläche und der maximalen Gebäudehöhe bestimmt. Zudem wird die gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO notwendige Festsetzung der Grundfläche der baulichen Anlagen zeichnerisch durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO definiert.

Für das Kerngebiet mit einer Größe von 7092 m² wird eine zulässige Geschossfläche von 19000 m² festgesetzt. Daraus ergibt sich eine rechnerische GFZ von 2,68. Damit wird die in Kerngebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Obergrenze für die GFZ von 3,0 nicht überschritten.

Eine sinnvolle Steuerung der Bauhöhenentwicklung erfolgt durch die Festsetzung maximaler Trauf- und Gebäudehöhen. Die Überschreitung der Traufhöhe durch transparente Bauteile wird zugelassen, weil daraus keine Beeinträchtigung resultiert (**TF Nr. 6**). Die Festsetzung des von Bauteilen frei zu haltenden Winkels von 60° oberhalb der straßenseitigen Traufen sichert, dass z.B. Staffelgeschosse erst ab Straßenmitte erkennbar sind und damit den Straßenraum nicht beeinträchtigen (**TF Nr. 7**).

Die Festsetzung von 9000 m² GF für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule berücksichtigt den Bedarf des baulichen Bestandes (Baudenkmal).

3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der innerstädtischen Situation gilt die geschlossene Bauweise. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt (erweiterte Baukörperausweisung). Zusätzlich ist zur Sicherung eines größeren Entwurfsspielraums eine quantitativ begrenzte Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen für Gebäudeteile in vertretbarem Umfang zulässig (TF Nr. 8).

3.1.4 Erschließung

Die Blöcke im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden mehrseitig von öffentlichen Straßen erschlossen. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung (TF Nr. 13). 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.

Südlich der Schulanlage Naglerstraße 1-3 wurde der Straßenraum der Stralauer Allee durch einen 10 m breiten baumbestandenen Geländestreifen als Fuß- und Radweg erweitert.

3.1.5 Immissionsschutz

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung liegt, wird durch textliche Festsetzungen (TF Nr. 9 und Nr. 10) die Verwendung von Brennstoffen und anderer emittierender Stoffe eingeschränkt bzw. ausgeschlossen.

3.1.6 Dachbegrünung

Durch die Begrünung von Dachflächen können Beeinträchtigungen von Klima und Lebensraum für Arten, die durch die zusätzliche Bodenversiegelung entstehen, kompensiert werden. Die Dachflächen im Plangebiet weisen ausreichende Bemessungen auf, die auch das Begehen und damit notwendige Pflegearbeiten ermöglichen. Damit ausreichend Spielraum zur Ausgestaltung der Dachflächen verbleibt und die Nutzung für Dachterrassen, Belichtungsflächen und für technische Aufbauten verbleibt, wird nur die Begrünung eines prozentualen Anteils der Dachflächen vorgeschrieben (TF Nr. 11). *Die Festsetzung erfolgt aus gestalterischen Gründen für den Fall, dass Flachdächer gebaut werden sollen.*

3.1.7 Flächen zum Anpflanzen

Die textliche Festsetzung zum Anpflanzen (TF Nr. 12) im Kerngebiet (Fläche A1) sichert die Anlage einer für das Gebiet ökologisch und visuell wertvollen Fläche. Durch die Festsetzung wird die Qualität und Quantität der Anpflanzungen als Mindeststandard definiert. Mit der Mindestanzahl von Baumneupflanzungen wird eine qualitativ hochwertige Flächen geschaffen, die der Kompensation von Verlusten ökologischer Funktionen durch Versiegelung dient. Der vorhandene Baumbestand wird angerechnet. Das Anpflanzen von standortgerechten und heimischen Laubbäumen leistet einen ökologischen Beitrag zur Belebung des Innenhofes und wertet diesen visuell auf.

Zur Bepflanzung werden Bäume der folgenden Pflanzenliste empfohlen.

Bäume:

Acer campestre

Betula pendula

Crataegus - Arten

Populus tremula 'Erecta'

Prunus avium

Sorbus aucuparia

Feldahorn

Sandbirke

Rotdorn

Zitterpappel

Vogelkirsche

Eberesche

Sorbus intermedia
Robinia pseudoacacia
Ulmus - Arten Ulme

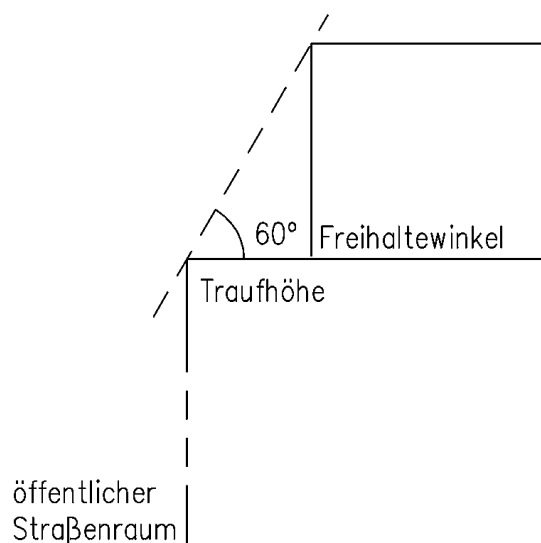
Schwedische Mehlbeere
Robinie

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.

3.2 Textliche Festsetzungen im einzelnen

1. „Im Kerngebiet sind Tankstellen nicht zulässig“.
2. „Im Kerngebiet 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“.
3. „Im Kerngebiet sind oberhalb des 4. Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig“.
4. „Im Kerngebiet sind oberhalb des ersten Vollgeschosses Einzelhandelsbetriebe unzulässig“.
5. „Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule ist auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig“.
6. „Eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe durch optisch durchlässige Bauteile wie Metallgitter, Draht oder Glas bis zu 1,10m als Geländer und Sicherungsmaßnahme ist zulässig“.
7. „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:



8. „Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäudeteile wie Treppentürme, Aufzugschächte, Balkone und Wintergärten kann bis zu einer Tiefe von 160 cm zugelassen werden.“

Der Anteil der Gebäudeteile, die die Baugrenze überschreiten, darf höchstens 10% der Außenwandfläche betragen“.

9. „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 *vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen*“.

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

10. „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.“

11. „Im Kerngebiet sind 40 von Hundert der Dachflächen als extensiv begrünte Flachdächer herzustellen.

12. „Die Fläche zum Anpflanzen A1 ist mit mindestens 17 Laubbäumen (StU 20/25) zu begrünen. Die Anpflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.“

13. „ Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.“

III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1 Bodenrechtliche Auswirkungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes V – 27a sind keine bodenordnenden Maßnahmen vorgesehen.

2 Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Eingriff / Ausgleich

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 ehemaligen Chemieschule Naglerstraße 1-3 mit wertvollem Baumbestand, der Innenhof der Ingenieurschule für Bekleidungsindustrie mit Pflanzbeeten und der Warschauer Platz mit Resten einer doppelten Pappelreihe.

Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Es ist daher zu untersuchen, welche Bebauung bzw. welches Vorhaben auf der Grundlage von § 34 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig wäre. Vorhaben im unbeplanten Innenbereich sind dabei daraufhin zu untersuchen, ob sie sich in die nähere Umgebung einfügen. Aufgrund seiner Lage im Übergangsbereich zwischen Oberbaum City, Gemeinbedarf (Schule) und unmittelbar angrenzendem Wohngebiet ist der Standort des Vorhabens keinem in der BauNVO genannten Baugebiet eindeutig zuzuordnen. Vorhaben werden daher auf der Grundlage von § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt.

Die zur Beurteilung heranzuziehende Eigenart der angrenzenden Bebauung wird insbesondere durch eine Blockrandbebauung mit hoher Dichte entlang der Lehmbruckstraße geprägt. Ein Ausgleich für einen zu erwartenden Eingriff durch neue planerische Entscheidungen ist nur soweit erforderlich, als dieser über das nach § 34 BauGB ohnehin zulässige hinaus geht. Eine Überschreitung dieses Rahmens kann in diesem Zusammenhang nicht festgestellt werden: *Die maßgebliche nähere Umgebung ist durch geschlossene sowie offene Bauweise charakterisiert. Die überwiegenden Traufhöhen der umliegenden Wohn- und Gewerbebauten liegen in etwa übereinstimmend bei 18,5 m, die Firsthöhen der Steildächer bei ca. 23 m. Der schräg gegenüberliegende ehemalige Getreidespeicher weist eine Traufhöhe von 20,77 m sowie Firsthöhen von 32,53 m im Satteldachbereich bzw. 40,18 m im Bereich des mittig liegenden Mansarddaches auf. Die festzusetzende Blockrandbebauung hält den durch die nähere Umgebung gesetzten Rahmen ein. Ein Eingriff erfolgt somit nicht.*

Dennoch sollen die Auswirkungen der Planungen detailliert geprüft werden. Die Prüfung der Auswirkungen erfolgt verbal argumentativ für die einzelnen Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima, Arten und Biotope sowie Landschaftsbild und Erholung. Weiterhin werden die naturhaushaltswirksamen Flächen gemäß Biotopflächenfaktor (BFF) blockbezogen für die Bestandssituation und die Planung quantitativ ermittelt und gegenübergestellt.

2.1 Auswirkungen des Bebauungsplans V-27a / grünplanerische Maßnahmen

Boden und Wasserhaushalt

Die Bodenfunktionen innerhalb des Geltungsbereiches wurden bezogen auf die Filter- und Pufferkapazitäten und die daraus folgende Reduzierung der Grundwasserneubildung 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 Bodenanschluss (qm)	in %
MK 2b	6.949	6.599	95%	/	/	/	/	350	5%
Schule	8.633	5.176	60%	/	/			3.457	40%
Summe	15.582	11.775	76%			/	/	3807	24%

Auf der blockbezogenen Gesamtfläche von 15.582 m² wurde eine versiegelte Fläche von 11.775 m² (76 %) ermittelt und 24 % war offene Bodenfläche (Vegetationsfläche), wobei für den Block 2b 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).

Übersicht 2: Versiegelung Planung

	Grundfläche (qm)	versiegelte Fläche (qm)	in %	teilversiegelte Fläche (qm)	in %	halboffene Fläche (qm)	in %	Vegetationsfläche mit Bodenanschluss (qm)	in %
MK 2b	6.949	3.259	47%	1.690	24%	2.000	29%	/	/
Schule	8.633	4.235	49%	/	/	/	/	4.398	51%
Summe	15.582	7.494	48%	1.690	11%	2000	13%	4.398	28%

Von der Gesamtfläche sind nach der Planung noch 48 % vollversiegelt. Der Anteil an teilversiegelter Fläche beträgt 11%. 13% sind halboffene Flächen (u.a. Kiesflächen mit Vegetation). Der Anteil an reinen Vegetationsflächen mit Bodenanschluss vergrößert sich im Vergleich zum Bestand von 24% auf 28% der Gesamtfläche.

Biotope der Flora und Fauna

Die Realisierung des Bebauungsplans ist mit dem Verlust an Vegetationsfläche (Staudenfluren) verbunden. Die Ruderalfläche mit Gras- und Staudenfluren, die nach den Abrissarbeiten auf Block 2 entstanden ist, besteht aus sogenannten "Allerweltsarten", ihr Verlust wird als nicht wesentlich eingeschätzt. *An ihre Stelle können extensiv begrünte Dachflächen treten.*

Der im Kerngebiet entlang der Stralauer Allee vorhandene Baumbestand kann nicht erhalten werden. Die voraussichtlich erforderlichen Ersatzbäume können zum Teil auf der Fläche A1 untergebracht werden. Weitere Ersatzpflanzungen sind, falls erforderlich, im Straßenraum sowie den Freiflächen und Straßenräumen des angrenzenden B-Plans V-26 nachweisbar.

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 Geltungsbereiches durch den im Inneren des Baublocks geplanten Freiflächenanteil mit zahlreichen Baumpflanzungen positiv beeinflusst. *Gleichfalls positiv für die ortsklimatischen Verhältnisse kann sich die geplante Dachbegrünung auswirken.*

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 entsteht eine städtebauliche Struktur von hoher Qualität, die das Gebiet auch optisch wesentlich aufgewertet.

Berechnung des zu erwartenden Biotopflächenfaktors

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

Block MK 2b (Kerngebiet zwischen Ehrenberg- und Lehmbruckstraße)

	Bestand		Planung 2000	
	Flächenaus- maß x Wertig- keit	Naturhaushalts- wirksame Fläche (m ²)	Flächenaus- maß x Wertig- keit	Naturhaushalts- wirksame Fläche (m ²)
offene Flächen (Vegetationsfläche)	350 x 1	350	/	/
halboffene Flächen (Belag wasser- und luft- durchlässig, Pflanzenbe- wuchs)	/	/	2.000 x 0,5	1.000
teilversiegelte Flächen (Belag wasser- und luft- durchlässig, ohne Pflan- zenbewuchs)	/	/	1.690 x 0,3	507
versiegelte Flächen (Baukörper, wasser- und luftundurchlässige Beläge)	6.599 x 0	0	3.259 x 0	0
Dachbegrünung (extensiv)	/	/	1.200 x 0,7	840
Gesamtfläche	6.949	350	6.949	2.347
BFF		0,05		0,34

Die Gesamtsumme der naturhaushaltswirksamen Flächen des zukünftigen Kerngebietes beträgt (vor dem bereits vor 1995 erfolgtem Abriss von Lagerhallen, Werkstätten und Schuppen) im Bestand rund 350 m². In der Planung steigt die Gesamtsumme der naturhaushaltswirksamen Flächen auf 2.347 m² (BFF = 0,34). Der angestrebte Ziel-BFF von 0,3 als Richtwert für Gewerbe, Handel und Dienstleistungen wird damit erreicht.

Schule (Gemeinbedarffläche zwischen Nagler- und Ehrenbergstraße)

	Bestand		Planung 2000	
Flächentyp	Flächenaus- maß x Wertig- keit	Naturhaushalts- wirksame Fläche (m ²)	Flächenaus- maß x Wertig- keit	Naturhaushalts- wirksame Fläche (m ²)
offene Flächen (Vegetationsfläche)	3.457 x 1	3.457	4.398 x 1	4.398
halboffene Fläche (Belag wasser- und luft- durchlässig, Pflanzenbe- wuchs)	/	/	/	/
teilversiegelte Fläche (Belag wasser- und luft- durchlässig, ohne Pflan- zenbewuchs)	/	/	/	/
versiegelte Flächen (Baukörper, wasser- und luftundurchlässige Beläge)	5.175 x 0	0	4.235 x 0	0
Dachbegrünung (extensiv)	/	/	/	/
Gesamtfläche	8.633	3.457	8.633	4.398
BFF		0,4		0,51

Für die als Schule ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche sind im Bestand 3.457 m² (BFF=0,4) naturhaushaltswirksame Fläche nachgewiesen. Durch die Umgestaltung der ehemaligen Sport-

fläche wird sich der Anteil an naturhaushaltswirksamen Flächen auf 4.398 m² (BFF 0,51) erhöhen. Der Ziel-BFF für Schulgrundstücke wird damit erreicht.

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.

Der als Mindeststandard angestrebte Ziel-BFF von 0,3 für Gewerbe, Handel und Dienstleistungen wird in dem Neubaublock erreicht. Der Schulstandort erreicht gleichfalls seinen Ziel-BFF von 0,5.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes V – 27a werden die bestehenden Grünstrukturen weitgehend gesichert und verbessert sowie zusätzliche ausgleichende in Form von Dachbegrünung geschaffen.

Die Umnutzung zu einem Dienstleistungsstandort wird die Emissionssituation im Vergleich zur vorherigen industriellen Produktion 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 – 27a die Umweltfaktoren im Geltungsbereich verbessern.

IV VERFAHREN

1 Aufstellungsbeschluss

In seiner 75. ordentlichen Sitzung am 23.06.92 hat das Bezirksamt Friedrichshain mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 276/92 die Aufstellung des Bebauungsplanes V - 27 beschlossen.

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde mit Vorlage zur Kenntnisnahme über den Aufstellungsbeschluss informiert. Die Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 35 vom 03. Juli 1992 erfolgte auf Seite 1905.

2 Kenntnisnahme des städtebaulichen Konzeptes

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

3 Vorgezogene Bürgerbeteiligung

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

Die Termine wurden am 18.09.1995 ortsüblich bekannt gemacht.

4 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. II D 2 und der Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe Abt. III der beabsichtigte Änderungsbeschluss mitgeteilt.

5 Änderungsbeschluss

In der Sitzung am 14.11.1995 beschließt das Bezirksamt Friedrichshain mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 810/95 die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes V - 27.

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde mit Vorlage zur Kenntnisnahme Nr 12/95 über den Änderungsbeschluss informiert. Die Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 6 vom 02. Februar 1996 erfolgte auf Seite 348.

6 Änderungs- und Durchführungsbeschluss

Das Bezirksamt Friedrichshain hat in seiner Sitzung am 10.07.2000 eine Änderung sowie die Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die Bezirksverordnetenversammlung wurde mit Vorlage zu Kenntnisnahme Nr. 922/IV über diesen Beschluss informiert. Die Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 52 vom 03. November 2000 erfolgte auf Seite 4238.

Die Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und alle weiteren Verfahrensschritte wurden gemäß § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB nach den ab dem 01.01.1998 geltenden Vorschriften des BauGB durchgeführt.

7 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde im Zeitraum vom 21.07.00 bis 31.08.00 durchgeführt.

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 19 und von den Bezirksämtern 5 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 15 Fällen wurden keine Anregungen und Bedenken benannt.

Insgesamt waren daher 12 Schreiben bei der Vorbereitung der Abwägung zu berücksichtigen.

8 Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Plangrundlage wurde mit dem Vermessungsamt abgestimmt und korrigiert.

Die Begründung wurde hauptsächlich in folgenden Punkten überarbeitet:

Das Kapitel "2.2.4 Landschaftsplan" wurde aufgenommen.

Das Kapitel Altlasten wurde mit den Inhalt "Munition" gemäß der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, HT I A 22 ergänzt.

Das Kapitel 2.1.10 Schallschutz wurde nach Abstimmung mit dem Umweltamt überarbeitet und ergänzt.

9 Offenlegungsbeschluss

Das Bezirksamt Friedrichshain von Berlin hat in seiner Sitzung am 28.11.2000 den Entwurf des Bebauungsplans V-27 mit seiner Begründung und der Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen (Beschlussvorlage Nr. 1150/00).

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde mit der Drucksache Nr. 1286/IV über den Offenlegungsbeschluss informiert.

Die Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 6 vom 02.02.01 (Titeländerung) erfolgte auf Seite 428.

Der Offenlegungsbeschluss des Bebauungsplans V-27 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 10 vom 02.03.2001 auf Seite 818 bekannt gegeben.

10 Öffentliche Auslegung

Der Hinweis auf die öffentliche Auslegung wurde als amtliche Anzeige am Montag, dem 05. März 2001 gleichlautend in der Berliner Tageszeitung

- „Berliner Zeitung
 -
 - „Der Tagesspiegel“
 -
- veröffentlicht.

Die im Rahmen der Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beteiligten Träger wurden mit Schreiben vom 08.03.2001 über die öffentliche Auslegung informiert, um sich ggf. nochmals in die Planung einschalten zu können.

Die öffentliche Auslegung erfolgt in der Zeit vom 12. März 2001 bis einschließlich 12. April 2001, jeweils Montag bis Mittwoch von 8. Bis 16 Uhr, Donnerstag von 8 bis 18 Uhr sowie Freitag von 8 bis 14 Uhr. Sie wurde auf der Grundlage des Beschlusses der Bezirksverordnetenversammlung zur Drucksache Nr. 119/I vom 28.03.2001 bis einschließlich 30.04.2001 verlängert. Des Weiteren beinhaltet der Beschluss den Auftrag an das Bezirksamt, bezüglich der überarbeiteten Planung und des städtebaulichen Vertrages eine öffentliche Informations- und Diskussionsveranstaltung in/am Rudolfskiez durchzuführen.

Mit der Pressemitteilung Nr. 81/2001 der Pressestelle des BA Friedrichshain-Kreuzberg vom 14.04.2001 wurde auf die Verlängerung der Auslegungsfrist bis einschließlich 30.04.2001 sowie auf das Angebot einer öffentlichen Diskussionsveranstaltung am 24.04.2001 um 19.00 Uhr im Haus 3 (12. Etage) der Oberbaum City in der Rotherstraße hingewiesen.

Zu dieser Veranstaltung kamen ca. 120 Teilnehmer, welche die Planung dort mit dem Bezirksstadtrat für die Standentwicklung und Bauen sowie zwei Vertretern der Investorenseite diskutieren konnten. 81 trugen sich auf den ausliegenden Besucherlisten ein.

Während der gesamten Auslegungsfrist vom 12.03. bis einschließlich 30.04.2001 konnten sich betroffene und interessierte Bürger sowie die Träger öffentlicher Belange über die Ziele und Zwecke der Planung informieren. Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes standen für Auskünfte zur Verfügung. Darüber hinaus bestand die Möglichkeit nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Zeiten Auskünfte zu erhalten.

In die Liste der Besucher der Auslegung haben sich 20 Bürger eingetragen. Die Möglichkeit, sich am Bebauungsplanverfahren im Rahmen der öffentlichen Auslegung durch schriftliche Äußerungen zu beteiligen, wurde 14mal genutzt.

11 Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Die Abwägung wird an dieser Stelle Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Die Auswertung der öffentlichen Auslegung ergab keine Notwendigkeit, den Bebauungsplan hinsichtlich seiner Planungsziele zu ändern.

Es waren jedoch aus Gründen der Rechtssicherheit folgende redaktionelle Änderungen und Klarstellungen der Planzeichnung und Begründung erforderlich, die Gegenstand des Deckblatts vom 18. September 2001 sind:

- Für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung an der Ecke Stralauer Allee/ Warschauer Platz wird diese besondere Zweckbestimmung als „Stadtplatz“ eingetragen. Diese Fläche war in der Begründung zum Bebauungsplan als öffentlicher Platz beschrieben.

- Die textlichen Festsetzungen erhalten eine fortlaufende Nummerierung. So wird aus der doppelt vergebenen Nummer 2 (Immissionsschutz) mit den Unterpunkten 2.1 und 2.2 die Nummer 4 mit den Unterpunkten 4.1 und 4.2 sowie aus der doppelt vergebenen Nummer 3 (Grünfestsetzungen) mit den Unterpunkten 3.1 bis 3.4 die Nummer 5 mit den Unterpunkten 5.1 bis 5.4.

- Die textliche Festsetzung Nr. 1.3 wird um die hier fettgedruckten Textteile ergänzt:

„In den Kerngebieten sind oberhalb des 4. **Voll**geschosses Wohnungen **allgemein** zulässig.“

Die textliche Festsetzung Nr. 1.5 wird um den hier fettgedruckten Textteil ergänzt:

„In den Kerngebieten sind unterhalb des 5. **Voll**geschosses Wohnungen ausnahmsweise zulässig“.

Die textlichen Festsetzungen werden hierdurch hinreichend bestimmt.

- Die textlichen Festsetzungen werden um folgende Nummern ergänzt:

1.6 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule ist auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig.

Diese Ergänzung der textlichen Festsetzung wurde bereits im Rahmen der Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen (BA- Beschluss 1150/2000 vom 28.11.2000; BVV Vorlage zur Kenntnisnahme 1286/IV), sie wurde jedoch nicht eingearbeitet. Der Sachverhalt der Doppelnutzung war in der Begründung zum Bebauungsplan auf Seite 11 dargestellt.

6. Sonstige Festsetzungen

6.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Die textliche Festsetzung wird aufgenommen, da der Bebauungsplan die Einteilung der Verkehrsflächen darstellt, diese aber nicht festgesetzt werden. 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.

Die Ergänzungen wurden auch in die Begründung eingearbeitet.

Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt. Es wurde daher eine vereinfachte Ergänzung des Bebauungsplans gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt. Die Zustimmung des Eigentümers sowie der betroffenen Träger öffentlicher Belange zu diesen Ergänzungen liegen vor.

12 Teilungsbeschluss

Am 06.12.05 beschloss das Bezirksamt Friedrichshain- Kreuzberg die Teilung des Geltungsbereiches in die Teilbebauungspläne V-27a und V-27b (Beschluss Nr. II/906/05). Der Teilbereich für die Grundstücke Lehbruckstraße 22/32, Stralauer Allee 39, Ehrenbergstraße 1-10 (teilweise) und 24-26 und die Flurstücke 6 und 7 (Flur 30) sowie Naglerstraße 1-3 im Bezirk Fried-

richshain- Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain mit der Bezeichnung V-27a soll im Hinblick auf § 244 (1) BauGB noch nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften bis spätestens 20. Juli 2006 festgesetzt werden.

Für den Bebauungsplan V-27a wurde ein Deckblatt erstellt, das die erforderlichen Änderungen darstellt:

Diese betreffen den Titel, die Einschränkung des Geltungsbereichs, die Nummerierung der textlichen Festsetzungen (die textlichen Festsetzungen erhalten zur Vereinfachung eine durchlaufende Nummerierung) sowie Klarstellungen von textlichen Festsetzungen.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 bis 1.4 erhalten die Nummern 1 bis 4. Da nur noch ein Block als Kerngebiet festgesetzt wird, wird in den textlichen Festsetzungen Nr. 1 bis Nr. 4 sowie Nr. 11 die Formulierung „In den Kerngebieten“ durch die Formulierung „Im Kerngebiet“ ersetzt. Die textliche Festsetzung Nr. 1. 5 entfällt, da Wohnungen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 im Kerngebiet ausnahmsweise zulässig sind und dieser Tatbestand keiner zusätzlichen Aufnahme als textliche Festsetzung bedarf.

Die textliche Festsetzung Nr. 1.6 zur Doppelnutzung erhält dann die nachfolgende Nr. 5.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 2.1 und 2.2 erhalten die Nummern 6 und 7.

Die textliche Festsetzung Nr. 7 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. Die ursprüngliche Festsetzung lautete: „Oberhalb der Traufhöhe ist zum öffentlichen Straßenraum ein Winkel von mindestens 60 Grad von Bauteilen (Staffelgeschossen) freizuhalten. Dachaufbauten in diesem Freihaltewinkel sind bei denkmalpflegerischem Erfordernis zulässig.“. Sie war missverständlich gefasst, da sie sich auf den Begriff Bauteile bezog. Die neue Formulierung stellt klar, dass hier Geschosse von der straßenseitig festgesetzten Baugrenze zurücktreten müssen. Einer Regelung zu Dachaufbauten bedarf es in diesem Zusammenhang nicht.

Die textliche Festsetzung 3.1 erhält die Nr. 8.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 4.1 und 4.2 erhalten die Nummern 9 und 10.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 5.1 und 5.2 erhalten die Nummern 11 und 12.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 5.3 und 5.4 werden gestrichen, da sie sich auf den Geltungsbereich des Bauungsplans V-27b beziehen.

Die textliche Festsetzung Nr. 6.1 erhält die Nummer 13.

Die Veröffentlichung des Beschlusses über die Teilung des Geltungsbereichs erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 3 vom 20. Januar 2006 auf Seite 203.

13 Beschluss über den Entwurf der Rechtsverordnung

Am 24. Januar 2006 fasste das Bezirksamt Friedrichshain- Kreuzberg mit der Beschlussvorlage II/942/06 den Beschluss über den Bebauungsplan V-27a sowie den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans.

Die Bezirksverordnetenversammlung beschloss mit der Drucksache Nr. 1947/II am 22. Februar 2006 den Bebauungsplanentwurf V-27a sowie den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans.

14 Anzeigeverfahren

Mit Schreiben vom 24. Februar 2006 wurde der Bebauungsplan V-27a gemäß § 6 Abs. 4 AG-BauGB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung angezeigt.

Mit Datum vom 25. April 2006 wurde im Ergebnis des Anzeigeverfahrens festgestellt, dass der Bebauungsplan – da beanstandungsfrei – durch das Bezirksamt festgesetzt werden kann.

Es wurde eine redaktionelle Überarbeitungen zu folgenden Punkten empfohlen, die in der Begründung zum Bebauungsplan kursiv dargestellt sind:

Lärmschutzproblematik (S. 9), Bewertung der Bodenbelastung (S. 8) und der Eingriffsproblematik (S. 19), zur Begründung der textlichen Festsetzung Nr. 11 (S.16 und S. 20), zur textlichen Festsetzung Nr. 9 (S. 18), zu den genannten Rechtsgrundlagen (S. 24 und S. 29).

Die überarbeiteten Passagen sind in der Begründung kursiv dargestellt.

15 Beschluss über den Erlass der Rechtsverordnung

Am 09. Mai 2006 fasste das Bezirksamt Friedrichshain- Kreuzberg mit der Beschlussvorlage II/1045/06 den Beschluss über den Bebauungsplan V-27a sowie die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans.

16 Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain- Kreuzberg hat den Beschluss über den Erlass der Rechtsverordnung zum Bebauungsplan V-27a mit der Drucksache Nr. 2102/II zur Kenntnis genommen.

17 Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin

Die Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin erfolgte in der Nummer 27 vom 15.07.06 auf der Seite 759.

V RECHTSGRUNDLAGEN

- *Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1817, 1824) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824);*
-
- *Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)*
- *Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Anlage 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);*

Aufgestellt: Berlin, den 20.07.06
Bezirksamt Friedrichshain- Kreuzberg von Berlin
Abt. für Stadtentwicklung und Bauen
Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauaufsicht
Fachbereich Stadtplanung
gez. Peckskamp
Fachbereichsleiter