

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches
zum

Bebauungsplan V- 48

für die Grundstücke
Grünberger Straße 38/54, Kopernikusstraße 20 - 28, Warschauer Straße 70
sowie die Flurstücke 189 (Warschauer Straße 70A), 194, 195 (Kopernikusstraße 26A), 198
im Bezirk Friedrichshain- Kreuzberg,
Ortsteil Friedrichshain

Endfassung

Berlin, Juli 2005

I PLANUNGSGEGENSTAND	5
1.0.0 Veranlassung und Erforderlichkeit	5
2.0.0 Plangebiet	5
2.1.0 Bestand	5
2.1.1 Lage, Größe, Zuschnitt	5
2.1.2 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung	6
2.1.3 Baulasten	6
2.1.4 Örtliche Gegebenheiten	7
2.1.5 Denkmalschutz	7
2.1.6 Verkehrliche Erschließung	8
2.1.7 Stadttechnische Erschließung	8
2.1.8 Ökologische Verhältnisse	8
2.2.0 Planerische Ausgangssituation	9
II PLANINHALT	12
1.0.0 Entwicklung der Planungsüberlegungen	12
2.0.0 Intention des Plans	12
3.0.0 Wesentliche Planinhalte	12
3.1.0 Textliche Festsetzungen	12
4.0.0 Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen	14
4.1.0 Eigenart des Mischgebiets	14
4.1.1 Nutzungseinschränkungen im Blockrandbereich	15
4.1.2 Nutzungseinschränkungen im Blockinnenbereich	15
4.1.2.1 Erschließungsproblematik	16
4.2.0. Berücksichtigung der Einzelbelange	17
4.2.1 Belange des Umweltschutzes	17
4.2.2 Belange von Sport, Freizeit und Erholung	18
4.2.3 Private Belange	20
4.2.4 Öffentliche Belange	20

4.3.0 Berücksichtigung des Allgemeinwohls	20
4.4.0 Maßnahmen zur Sicherung der Planung	20
III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	20
1.0.0 Auswirkungen auf Natur und Landschaft	20
2.0.0 Bodenrechtliche Auswirkungen	21
3.0.0 Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände	22
IV VERFAHREN	23
1.1.0 Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes	23
1.2.0 Information über den Aufstellungsbeschluss	23
1.3.0 Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV	23
1.4.0 Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin	23
1.5.0 Veröffentlichung in der Tagespresse	23
1.6.0 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1	23
1.7.0 Durchführungsbeschluss des Bezirksamtes	25
1.8.0 Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV	25
1.9.0 Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	25
1.9.1 Auswertung der Einzelgesichtspunkte	25
2.0.0 Offenlegungsbeschluss des Bezirksamtes	25
2.1.0 Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV	25
2.2.0 Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin	26
2.3.0 Veröffentlichung in der Tagespresse	26
2.4.0 Weiter Bekanntmachungen	26
2.5.0 Durchführung der öffentlichen Auslegung	26
2.5.1 Auswertung der Einzelgesichtspunkte	42
3. Bezirksamtsbeschluss über den Entwurf der Rechtsverordnung	43
4. BVV- Beschluss über den Entwurf der Rechtsverordnung	43
5. Anzeigeverfahren nach § 6 Abs. 4 AGBauGB	43

6. Bezirksamtsbeschluss über die Festsetzung des Bebauungsplans	43
6.1. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV	43
7. Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin	44
V RECHTSGRUNDLAGEN	44
VI HAUSHALTSMÄßIGE AUSWIRKUNGEN	44

I Planungsgegenstand

1.0.0 Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans V-48 lag im Bereich der „Vorbereitenden Untersuchung Warschauer Straße“ und wurde mit der „Zehnten Verordnung über die förmliche Festsetzung von Sanierungsgebieten“ vom 18.11.1994 (GVBl. S. 472) Bestandteil des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets Warschauer Straße. Planungsziel des Bebauungsplans ist die langfristige planungsrechtliche Sicherung der für den Geltungsbereich des Bebauungsplans formulierten Sanierungsziele auch über den Zeitpunkt der Aufhebung des Sanierungsgebiets hinaus. Hierzu zählen insbesondere die planungsrechtliche Sicherung der Erschließung der im Blockinnenbereich gelegenen Flurstücke, der Erhalt der historisch gewachsenen Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe im Block 015 (statistisches Gebiet 116) zwischen Warschauer Straße, Grünberger Straße, Simon- Dach- Straße und Kopernikusstraße, die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse im Planungsgebiet, sowie die Verbesserung der Versorgung der Anwohner mit privaten Freiflächen durch den Ausschluss von Stellplätzen und Garagen auf den wohnungsbezogenen Freiflächen. Grundlage hierfür ist der Bezirksamtsbeschluss vom 14.03.1994.

2.0.0 Plangebiet

2.1.0 Bestand

2.1.1 Lage, Größe, Zuschnitt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans V-48 umfasst die straßenseitig gelegenen Grundstücke Warschauer Straße 70, Grünberger Straße 38/54, Kopernikusstraße 20 bis 28 sowie die im Blockinnenbereich gelegenen Flurstücke 189 (Warschauer Str. 70A), 194, 195 (Kopernikusstr. 26A) und 198 mit zusammen 32713 m² Grundstücksfläche. Die mit dem Zusatz „(hinter)“ versehenen Grundstücksbezeichnungen dienen dem besseren Verständnis, haben diesen Zusatz jedoch nicht im Auszug aus dem Liegenschaftskataster.

Grundstück	Grundstücksgröße (m ²)
Warschauer Straße 70/ Warschauer Straße 70A/ (hinter Warschauer Straße 70)	Flurstück 380 891
Grünberger Straße 38/ Grünberger Straße 40/ Grünberger Straße 42/ Grünberger Straße 44 bis 48A/ Flurstück 401	Flurstück 189 3331
(hinter) Grünberger Straße 44/ (hinter) Grünberger Straße 48/ Grünberger Straße 50/ Grünberger Straße 52/ Grünberger Straße 54/ Kopernikusstraße 20/ Kopernikusstraße 21/ Kopernikusstraße 22/ Kopernikusstraße 23/ Kopernikusstraße 24/ Kopernikusstraße 25/ Kopernikusstraße 26 bis 28/ Kopernikusstraße 26A	Flurstück 190 768
	Flurstück 191 768
	Flurstück 192 627
	Flurstück 400 3032
	Flurstück 194 1626
	Flurstück 198 2203
	Flurstück 200 1841
	Flurstück 201 792
	Flurstück 202 4454
	Flurstück 205 1162
	Flurstück 204 1187
	Flurstück 203 1190
	Flurstück 199 2024
	Flurstück 197 1033
	Flurstück 196 1026
	Flurstück 188 2722
	Flurstück 195 1662
	32713

2.1.2 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung

Laut Auszug aus dem Liegenschaftskataster befinden sich alle Grundstücke in privatem Eigentum. Die Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans V-48 ist geprägt durch Wohnen am Blockrand und durch gewerbliche Nutzung im Blockinnenbereich. Der Schwerpunkt der vorhandenen gewerblichen Nutzungen auf dem Flurstück 189 (hinter Warschauer Str. 70) liegt im Bereich Bau/Innenausbau und in gewerblichen Freizeitangeboten. Das Flurstück 195 (Kopernikusstr. 26A) wird als Lager- und als Parkplatz genutzt.

Der Schwerpunkt der vorhandenen gewerblichen Nutzungen auf dem Grundstück Kopernikusstr. 23 liegt in gewerblichen Freizeitangeboten.

Die Grünberger Höfe (hinter Grünberger Str. 44-48A) sind insbesondere durch Nutzungen im Textil- sowie Multimediabereich gekennzeichnet, ebenso der Frieserhof auf dem Grundstück Grünberger Str. 54, der auch Standort der Bezirksbibliothek ist.

Die Bebauung auf dem Grundstück Grünberger Str. 50 steht zur Zeit leer.

Der Blockrandbereich wird mit Ausnahme der Erdgeschosszone entlang der Grünberger-, Warschauer und Kopernikusstraße im wesentlichen durch Wohnnutzung geprägt.

In Vorbereitung eines im Juni 1998 durchgeführten Workshops zum gebietsvertraglichen Parken im Sanierungsgebiet Warschauer Straße wurden für den Block 015 insgesamt 210 im Blockinnenbereich parkende Fahrzeuge ermittelt, von denen 200 auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans entfielen, davon wiederum 185 auf den gewerblich genutzten Blockinnenbereich. 15 entfielen auf den Blockrandbereich. Der Block 015 war mit dieser Anzahl ermittelter parkender Fahrzeuge der hinsichtlich des ruhenden Verkehrs bestversorgte Block im Sanierungsgebiet Warschauer Straße

2.1.3 Baulasten

Zur Sicherung der Erschließung der im Blockinnenbereich gelegenen Flurstücke sind bereits Baulasteintragungen erfolgt.

<u>dienendes Grundstück</u>	<u>herrschendes Grundstück</u>
1. Grünberger Straße 44 bis 48A Geh- Fahr- und Leitungsrecht von 234 m ² Leitungsrecht von 93 m ²	Flurstück 194 (hinter Grünberger Str. 44)
2. Grünberger Straße 44 bis 48A Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von 273 m ²	Flurstück 198 (hinter Grünberger Str. 48)
3a. Kopernikusstraße 26 bis 28 3b. Kopernikusstraße 26 bis 28 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von 117,1 m ²	Flurstück 189 (Warschauer Str. 70A) Flurstück 195 (Kopernikusstr. 26A)
4. Flurstück 195 (Kopernikusstr. 26A) Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von 281 m ²	Flurstück 189 (Warschauer Str. 70A)
5. Warschauer Straße 70 Geh- und Fahrrecht von 135 m ²	Flurstück 189 (Warschauer Str. 70A)

2.1.4 Örtliche Gegebenheiten

Die Bebauung der Grünberger Straße 44/54 dokumentiert die Entwicklung der „Berliner Mischung“ im ersten Jahrzehnt des vorigen Jahrhunderts. Zwischen 1905 und 1911 errichtete fünfgeschossige Etagenfabriken prägen die Blockinnenflächen. Sie sind als Quergebäude auf den bis zu 120 m tiefen Parzellen angeordnet und bilden teilweise mehrere Höfe. Durch die Kombination von Mauerwerksbau und Stahlkonstruktion entstanden gewerblich bzw. industriell nutzbare Geschossbauten.

Der überwiegende Anteil der Wohnbebauung ist in dem Zeitraum zwischen 1895 und 1915 entstanden.

Die Struktur des Blocks ist nach dem Prinzip Wohnen am Blockrand und Gewerbe im Blockinnenbereich angelegt. Durch Kriegseinwirkungen sind einige Gebäudeteile - sowohl Vorderhäuser als auch Quergebäude - zerstört worden. Sie wurden in den fünfziger Jahren durch eine Blockrandbebauung ersetzt, wobei z.T. mangelhaft eingebundene Strukturen entstanden.

Die baulich- räumliche Struktur der Gewerbebauten im Blockinnenbereich ist an dieser Stelle fast vollständig erhalten.

Eine Analyse des Blockes zeigt, dass die GRZ der dort befindlichen Grundstücke zwischen 0,17 und 0,85 und die GFZ zwischen 0,84 und 4,23 streut.

Dabei dominieren GRZ- Werte zwischen 0,6 und 0,7 und GFZ- Werte zwischen 3,0 und 3,6.

GRZ	GFZ	
<u><0,3<0,4<0,5<0,6<0,7<0,8<0,9</u>	<u><1,8<2,4<3,0<3,6<4,23</u>	
3 - 2 6 18 4 2	3 2 7 18 5	Anzahl der Grundstücke Im Block

Der Versiegelungsgrad im gewerblich genutzten Blockinnenbereich liegt bei fast 100 %, in den engen Wohnhöfen oft bei mehr als 70% bis fast 100%.

2.1.5 Denkmalschutz

Nach dem Gesetz zum Schutz von Denkmalen in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin, zuletzt geändert durch Artikel IV des Gesetzes vom 17. Mai 1999 (GVBl. S. 178) sind alle Veränderungen und Maßnahmen an einem Denkmal genehmigungspflichtig.

In die Denkmalliste Berlin 2001, Friedrichshain- Kreuzberg, (Amtsblatt Nr. 29 vom 14.06.2001) wurden eingetragen:

auf der Seite 2335 die Baudenkmale

- Grünberger Straße 50, Mietshaus und Fabrik, 1906 von Heinrich Hubracht
 - Grünberger Straße 54, Wohn- und Geschäftshaus, 1911
- sowie weitere Bestandteile des Denkmalbereichs (Ensembles) Grünberger Straße 44/54 (Seite 2320):
- Grünberger Straße 44, Fabrik 1904 und Mietshaus, um 1954
 - Grünberger Straße 46/48, 48A, Fabrikgebäude 1901, Mietshäuser, um 1954
 - Grünberger Straße 52, Mietshaus und Fabrik, 1907 von Heinrich Hubracht
 - Kopernikusstraße 23, Fabrik, um 1905
 - Kopernikusstraße 26A, Fabrik, um 1905
 - Warschauer Straße 70A, Fabrik, 1904 von H. & W. Schneider

Die Baudenkmale sowie die weiteren Bestandteile des Ensembles werden entsprechend der Stellungnahme des Landesdenkmalamtes vom 27.01.03 nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

2.1.6 Verkehrliche Erschließung

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV):

Das Gebiet ist optimal durch den ÖPNV erschlossen.

In einer Entfernung von ca. 500 m nördlich verläuft die U-Bahnlinie U5 (Frankfurter Tor), südlich die S-Bahn sowie die U-Bahnlinie U1 (Warschauer Straße).

Straßenbahnlinien befinden sich in der Warschauer-, Kopernikus- und Boxhagener Straße, Buslinien in der Grünberger Straße.

Motorisierter Individualverkehr (MIV):

Die Warschauer Straße wird der Kategorie "Hauptverkehrsstraße mit überbezirklicher Funktion" zugeordnet. Die Grünberger Straße hat Netzergänzungsfunktion im Verbindungsstraßennetz. Die Kopernikusstraße ist eine Sammelstraße.

2.1.7 Stadttechnische Erschließung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Bewag- Kabelanlagen im Gehwegbereich sowie zwei Netzstationen N 913 (Grünberger Str. 44), N 7661 (Kopernikusstr. 26) und eine Übergabestation Ü 676 (Grünberger Str. 54), des weiteren eine Fernwärmeversorgungsstrasse DN 65 für die Objekte Kopernikusstr. 20 bis 29 in der Kopernikusstraße sowie auf dem Grundstück Kopernikusstr. 26 bis 28.

In der Warschauer Straße, Grünberger Straße und Kopernikusstraße sind Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe sowie Gasleitungen der GASAG vorhanden, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen.

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche Warschauer Straße, Kopernikusstraße und Grünberger Straße befinden sich Kabelanlagen/ Erdungsanlagen der Bahnstromversorgung sowie Anlagen der Licht- und Krafttechnik/ Anlagen der standardmäßigen Haltestellenverrohrung der Straßenbahn.

2.1.8 Ökologische Verhältnisse

Grün- und Freiflächen

Die im Block vorherrschende Gründerzeitbebauung weist generell erhebliche Defizite in der Versorgung mit privaten Grün- und Freiflächen auf. Mit Ausnahme einiger, nach 1945 wieder bebauter kriegszerstörter Bereiche, sind die Grundstücke hochversiegelt und haben somit einen geringen Vegetationsanteil und aus diesem Grund auch eine sehr geringe Aufenthaltsqualität für die Bewohner.

Der Versiegelungsgrad im gewerblich genutzten Blockinnenbereich liegt zwischen 91% und 100%, in den engen Wohnhöfen oft bei mehr als 70% bis fast 100%.

Luft

Der Bezirk Friedrichshain zählt zu den höchstbelasteten Bezirken Berlins. Gemäß Umweltatlas Berlin (Bd. 1, 04.05.1992) wird das Untersuchungsgebiet der Zone 4 mit sehr hohem Risiko für bioklimatische Belastungen zugeordnet.

Der aktuelle digitale Umweltatlas stellt für den Block 015 SO²-Emissionen Hausbrand für 1989 von 100 bis 200 t/km²/a und für 1994 von 58 t/km²/a dar. Dem Rückgang der Luftbelastung durch Hausbrandemissionen (durch kohlebeheizte Einzelfeuerstätten) steht jedoch eine Steigerung der SO² Belastung durch Kfz-Verkehr und die damit verbundene Schadstoffbelastung durch Abgase entgegen. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke für das Jahr 2001 wird für die Grünberger Straße mit 10000 bis 15000 Kfz angegeben, für die Warschauer Straße ist mit 40000 bis 50000 Kfz zu rechnen.

Lärm

Für die erhebliche Belastung des Gebietes durch Lärm sind zwei Quellen zu nennen.

Zum einen sind dies die Lärmbelastigungen durch den Kfz-Verkehr in der Warschauer, Kopernikus-, und Grünberger Straße, die zusätzlich mit Straßenbahn und Busverkehr überlagert sind.

Messungen ergaben:

- Warschauer Straße 75-80 dB(A)
- Grünberger Straße 70-75 dB(A)
- Kopernikusstraße 70-75 dB(A)

Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) und Mischgebiete von 60 dB(A) werden erheblich überschritten.

Zum anderen können Lärmbelastigungen von den großen Gewerbehöfen durch evtl. Lkw-Verkehr auf den Höfen, sowie durch Be- und Endladebetrieb ausgehen.

Der Schwerpunkt der im Blockinnenbereich angesiedelten Nutzungen hat sich allerdings im Laufe der letzten Jahre weg vom produzierenden Gewerbe und mehr in Richtung gewerblicher Freizeitangebote sowie Dienstleistungen im Textil- und Multimedia- sowie Bau- und Innenausbaubereich mit insgesamt geringerem Störpotential entwickelt (vgl. I.2.1.2).

2.2.0 Planerische Ausgangssituation

Flächennutzungsplan (FNP 2004)

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubeschließung vom 08.01.2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 26.08.2004 (ABl. S. 3967) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-48 entlang der Warschauer Straße mit ca. einem Drittel der Tiefe des Blocks 015 als gemischte Baufläche M2 und im übrigen als Wohnbaufläche W1 dargestellt.

Die Aussagen des Flächennutzungsplanes werden hier dahingehend umgesetzt, dass zum einen die Wohnnutzung am Blockrand gestärkt werden soll: Entlang der Grünberger- sowie der Kopernikusstraße wird ab dem zweiten Vollgeschoss, entlang der Warschauer Straße ab dem dritten Vollgeschoss ausschließlich Wohnnutzung festgesetzt. Außerdem soll die Wohnnutzung im Blockrandbereich durch Ausschluss von Stellplätzen und Garagen im MI 1 und MI 2 stabilisiert werden.

Für den Blockinnenbereich MI 3 soll durch Festsetzung im wesentlichen gewerblicher Nutzung die planungsrechtliche Sicherung der ortsspezifischen Mischnutzung erreicht werden.

Insgesamt sollen durch die geplanten Festsetzungen die Voraussetzungen zur Verfestigung der historischen Mischnutzung des Blocks 015 geschaffen werden.

Übergeleitete und festgesetzte Bebauungspläne

Übergeleitete und festgesetzte Bebauungspläne sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.

Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des festgesetzten .Landschaftsplans V-L-2 (Amtsblatt vom 23. März 1999, S. 92) für den Bereich Frankfurter Allee Süd zur Festsetzung der grundstücksbezogenen Biotopflächenfaktoren, die für den Geltungsbereich des Bebauungsplans V-48 zwischen 0,3 und 0,6 liegen. Bei der Festlegung des grundstücksbezogenen Ziel- Biotopflächenfaktors spielen die Faktoren Art der Nutzung, Überbauungsgrad des Grundstücks sowie Art des beantragten Bauvorhabens (Neubau oder Erweiterung/Änderung) eine Rolle. Ein BFF von 0,6 ist nachzuweisen bei Wohnungsneubau bzw. Änderung oder Erweiterung von Wohnungsbau bzw. Mischnutzung ohne gewerbliche Nutzung der Freiflächen bei einem Überbauungsgrad des Grundstücks bis zu 0,38. Er reduziert sich auf 0,45 bei einem Überbauungsgrad von 0,38 bis 0,49. Darüber sinkt er auf 0,3. Dieser Wert gilt auch bei rein gewerblicher Nutzung des Grundstücks bzw. bei Mischnutzung mit gewerblicher Nutzung der Freiflächen.

Der Landschaftsplan regelt so die vorhabenbezogene Entsiegelung und qualitative Aufwertung der Freiflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Landschaftsprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm liegt seit dem 29. Juli 1994 vor (Amtsblatt S. 2331). Die Planungsabsicht des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg unterstützt die allgemeinen Zielsetzungen des Landschaftsprogramms Berlin, welches in bezug auf die Erholungsnutzung für die städtisch geprägten Innenstadträume den Erhalt von Freiflächen in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen vorsieht. Gefordert wird der Erhalt von Freiflächen zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Vermeidung weiterer Bodenversiegelung (Verdunstungsflächen und Grundwasserneubildung). Das Landschaftsprogramm ordnet den Standort in die Kategorie der Wohnquartiere mit der höchsten Dringlichkeitsstufe zur Verbesserung der Freiraumversorgung ein..

Der Ausschluss von Stellplätzen und Garagen auf den der Wohnnutzung zugeordneten Freiflächen des Blockrandbereichs entspricht den grundsätzlichen Zielen des Landschaftsprogramms.

Bereichsentwicklungsplanung(BEP)

In der vom Bezirksamt Friedrichshain am 30. Juli 1996 als Arbeitsgrundlage bestätigten Bereichsentwicklungsplanung (Beschluss- Nr. 148/96) wird der Block 015 insgesamt als Mischgebiet dargestellt. Für die ehemals gewerblich genutzte Bebauung im Blockinnenbereich wird gewerbliche Nutzung, für die Blockrandbebauung Wohnnutzung mit einer GFZ >1,5 dargestellt. Nur die Bebauung auf dem Grundstück Grünberger Straße 54 wird insgesamt als gewerblich genutzt dargestellt.

Der Bebauungsplan entspricht mit seiner geplanten Festsetzung des Geltungsbereiches als Mischgebiet grundsätzlich auch den Aussagen der fortgeschriebenen Bereichsentwicklungsplanung für Friedrichshain- Kreuzberg (Stand März 2001), die jedoch noch vor der Beschlussfassung steht.

Vorbereitende Untersuchung/ Sanierungsgebiet

Der Block 015 lag im Bereich der „Vorbereitenden Untersuchung Warschauer Straße“ und wurde mit der „Zehnten Verordnung über die förmliche Festsetzung von Sanierungsgebieten vom 18.11.1994 (GVBL. S. 472) Bestandteil des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes Warschauer Straße.

Im Neuordnungskonzept zum förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet Warschauer Straße ist insbesondere die Schaffung von privaten Grünflächen durch den Abbruch von Gebäuden vorgesehen. Auf den Grundstücken Kopernikusstraße 20 bis 22 wurde das Sanierungsziel dahingehend geändert, dass nicht mehr die zweiten Quergebäude, sondern die ersten Quergebäude abgetragen werden sollten. Ausschlaggebend für diese Entscheidung, in die das Wohnungsamt und die Betroffenenvertretung Warschauer Straße eingebunden wurden, waren folgende Punkte:

- die erheblich bessere Belichtung der zweiten Quergebäude nach dem Abriss der ersten Quergebäude im Vergleich zu der Belichtung der ersten Quergebäude nach dem Abriss der zweiten;
- die unmittelbare Zuordnung der entstehenden ca. 34 Meter tiefen Freifläche zu den Wohnungen;
- der Schutz dieser Freifläche vor den Emissionen des angrenzenden Gewerbes auf dem Grundstück Grünberger Straße 54
- im Vergleich zu den ersten Quergebäuden kompaktere familienfreundliche Wohnungen in den zweiten Quergebäuden;

Die Abbruchmaßnahmen wurden bereits durchgeführt. Es entstanden große private Grünflächen, die u.a. auch als privater Spielplatz genutzt werden. Ein weiterer Abbruch wurde auf dem Grundstück Grünberger Str. 40 durchgeführt. Hier wurde das Hinterhaus abgetragen.

Weitere Gebäudeabrisse zur Schaffung bzw. Vergrößerung von privaten Freiflächen sind auf den Grundstücken Grünberger Straße 44 bis 48A (Pförtnerhaus, eingeschossig) sowie Warschauer Straße 70 (3 Garagen) vorgesehen.

Ein weiteres Sanierungsziel ist eine partielle Neubebauung des Grundstücks Warschauer Straße 70A (Flurstück 189) sowie Kopernikusstraße 26A (Flurstück 195), über die hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche im Rahmen von § 34 BauGB entschieden werden kann.

Das Bebauungsplanverfahren V-48 dient zur langfristigen planungsrechtlichen Absicherung der bestehenden Sanierungsziele in seinem Geltungsbereich.

II Planinhalt

1.0.0 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Basierend auf den bereits durch die Planungsgruppe Werkstatt durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet auf der Grundlage des § 141 des Baugesetzbuches in Vorbereitung der Festsetzung als Sanierungsgebiet wurde wiederum die Planungsgruppe Werkstatt vom Stadtplanungsamt beauftragt, vertiefende städtebauliche Untersuchungen zum Block 015 zwischen Warschauer Straße, Grünberger Straße, Simon- Dach- Straße und Kopernikusstraße durchzuführen. Diese Untersuchungen führten zur Entwicklung von zwei Planungsvarianten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans V- 48 , die zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB diskutiert wurden. Das Ergebnis wurde in die Planungen eingearbeitet.

2.0.0 Intention des Plans

Der Bebauungsplan V- 48 soll langfristig die für seinen Geltungsbereich formulierten Sanierungsziele planungsrechtlich sichern, hier insbesondere den Erhalt der historisch gewachsenen Mischung von Wohnen und Gewerbe an diesem Standort.

3.0.0 Wesentliche Planinhalte

Der Bebauungsplan V-48 macht als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB Festsetzungen zur Art der Nutzung und in Teilbereichen Festsetzungen zur Erschließung.

- Er setzt die Grundstücke in seinem Geltungsbereich als Mischgebiet fest und trifft Festsetzungen zu den im Mischgebiet allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen und unzulässigen Nutzungen. Der Umfang und die Größe der im Mischgebiet allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen richtet sich nach der spezifischen Eigenart des Mischgebiets und findet seine Beschränkung im § 15 Abs. 1 der BauNVO, nach dem unzumutbare Belästigungen oder Störungen weder von diesen Nutzungsarten ausgehen noch auf sie einwirken dürfen (gegenseitiges Rücksichtnahmegebot).

- Er setzt Flächen fest, innerhalb derer zur Erschließung der im Blockinnenbereich gelegenen Grundstücke Geh- und/oder Fahrrechte eingeräumt werden sollen;

- Die historische Straßenfluchtlinie wird als Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Das Maß der Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans nach § 34 BauGB bestimmt.

3.1.0 Textliche Festsetzungen

1. Im Mischgebiet MI 1 ist ab dem 2. Vollgeschoss nur Wohnnutzung zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB und § 1 Abs. 7 Nr. 1 der BauNVO

2. Im Mischgebiet MI 2 ist ab dem 3. Vollgeschoss nur Wohnnutzung zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB und § 1 Abs. 7 Nr. 1 der BauNVO

3. Im Mischgebiet MI 1 und MI 2 sind Stellplätze und Garagen unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 der BauNVO

4. Im Mischgebiet MI 3 ist Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 8 der BauVO

5. Im Mischgebiet MI 3 können die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 8 der BauNVO

6. Im Mischgebiet MI 3 sind Parkhäuser als sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 der BauNVO

7. Im Mischgebiet MI 1, MI 2 und MI 3 sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 7 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 8 der BauNVO

8.0 Geh- und/ oder Fahrrechte

8.1 Innerhalb der Fläche A ist mit einer maximalen Breite von 5,11 m ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Flurstücks 194 (hinter Grünberger Straße 44/46) einzuräumen. Die Gebäudedurchfahrt ist eingeschossig auszubilden.

8.2 Innerhalb der Fläche A ist mit einer maximalen Breite von 5,11 m ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Flurstücks 198 (hinter Grünberger Straße 48/48A) einzuräumen. Die Gebäudedurchfahrt ist eingeschossig auszubilden.

8.3 Innerhalb der Fläche B ist mit einer maximalen Breite von 3,0 m ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstücks Kopernikusstraße 26A (Flurstück 195) einzuräumen.

8.4 Innerhalb der Fläche B ist mit einer maximalen Breite von 3,0 m und innerhalb der Fläche C mit einer maximalen Breite von 7,8 m ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstücks Warschauer Straße 70A (Flurstück 189) einzuräumen.

8.5 Innerhalb der Fläche D ist mit einer maximalen Breite von 2,8 m ein Gehrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstücks Warschauer Straße 70A (Flurstück 189) einzuräumen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

9. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeloxid (SO_x), Stickoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energie-

gehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar denen von Heizöl EL entsprechen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

10. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Stoffen nach folgenden Nummern und Klassen der technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft - in der Fassung vom 24. Juli 2002 (GMBI. S. 511) nicht zulässig.

- Nr. 5.2.7 krebserregende, erbgutverändernde oder reproduktionstoxische sowie schwer abbaubare und hochtoxische organische Stoffe
- Nr. 5.2.2 staubförmige, anorganische Stoffe Klasse I, II und III
- Nr. 5.2.4 gasförmige anorganische Stoffe Klasse I
- Nr. 5.2.5 organische Stoffe Klasse I und II

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB'

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

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1.1 BauGB

4.0.0 Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt die Straßenverkehrsfläche und die Straßenbegrenzungslinie fest. Er übernimmt die vorhandenen Straßenbegrenzungen, so wie sie sich heute in der Örtlichkeit darstellen, und setzt sie fest. Die Straßenbegrenzungslinie ist die Grenzlinie zwischen der Verkehrsfläche und den angrenzenden Grundstücken. Die Warschauer, Grünberger und die Kopernikusstraße werden bis zu ihrer Mitte als Verkehrsfläche festgesetzt, da dieser Teilbereich der Verkehrsfläche durch die Abstandflächen der Bebauung gem. § 6 Abs. 2 BauOBl in einem Rechtszusammenhang zur Bebauung der Grundstücke steht. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist dabei nicht Gegenstand der Festsetzung, sondern unterliegt den Bestimmungen der zuständigen Senatsverwaltung sowie Fachabteilung des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg, Tiefbauamt (textliche Festsetzung Nr. 11).

Die Festsetzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als Mischgebiet erfolgt bestandsorientiert zur Sicherung des Erhalts der historisch gewachsenen Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe.

Gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten kann nicht generell als Konflikt bewertet werden. Aufgrund der spezifischen Eigenart des Mischgebietes ist hier jedoch durch Festsetzungen im Bebauungsplan Sorge dafür zu tragen, dass das gegenseitige Störpotential so gering wie möglich gehalten wird.

4.1.0 Eigenart des Mischgebiets

Die vorhandene Nutzung ist gekennzeichnet durch eine grundsätzliche Trennung der Nutzungsarten Wohnen (am Blockrand) und gewerblicher Nutzung (im Blockinnenbereich). Lediglich auf dem Grundstück Grünberger Straße 54 ist auch das Vorderhaus durch eine fast ausschließlich gewerbliche Nutzung geprägt.

4.1.1 Nutzungseinschränkungen im Blockrandbereich

Die drei im Bebauungsplanentwurf durch Knotenlinien abgetrennten Blockrandbereiche entlang der Warschauer-, Grünberger- und Kopernikusstraße (MI 1 und MI 2) sollen so auch im wesentlichen für eine Wohnnutzung reserviert bleiben (textliche Festsetzungen Nr. 1 und Nr. 2).

Entlang der Grünberger Straße und entlang der Kopernikusstraße ist ab dem 2. Vollgeschoss nur Wohnnutzung zulässig. Dies gilt ab dem 3. Vollgeschoss auch für das Gebäude an der Warschauer Straße, in dem bedingt durch seine Lage an einer Hauptgeschäftsstraße im zweiten Vollgeschoss auch andere Nutzungen, z.B. gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 und § 13 der BauNVO zulässig sein sollen.

Innerhalb der vornehmlich der Wohnnutzung vorbehaltenen durch Knotenlinien abgetrennten Blockrandbereiche MI 1 und MI 2 werden Stellplätze und Garagen ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 3). Diese Festsetzung dient der Stabilisierung der Wohnnutzung: Es wird eine ruhige Zone geschaffen, die erstens einen Mindestgrad an Versorgung mit wohnungsbezogenen Freiflächen gewährleistet und zweitens einen wahrnehmbaren Abstand zur gewerblichen Nutzung herstellen kann, wenn diese unmittelbar anschließt. Die qualitative Aufwertung der Flächen erfolgt auf der Grundlage von § 8 der BauOBln sowie des festgesetzten Landschaftsplans V-L-2.

4.1.2 Nutzungseinschränkungen im Blockinnenbereich

Grundsätzlich soll der Blockinnenbereich vorwiegend gewerblicher Nutzung vorbehalten bleiben, da dieser Bereich historisch gesehen stets rein gewerblich genutzt wurde. Die baulich- räumliche Struktur der Gewerbebauten ist an dieser Stelle in einmaliger Weise erhalten, was seinen Niederschlag auch in der Denkmaleigenschaft des Ensembles fand (vgl. Punkt I 2.1.5).

Die Erschließung des Blockinnenbereichs erfolgt entweder über einen geschlossenen Wohnhof, durch eine Gebäudedurchfahrt unter Wohnnutzung hindurch oder durch eine offene Zufahrt an Wohnnutzung vorbei. In diesem Zusammenhang kann der Blockinnenbereich nicht als von der Wohnnutzung abgetrennter überwiegend gewerblich genutzter Gebietsteil angesehen werden und § 6 Abs. 2 Nr. 8 hier keine Anwendung finden. Es gilt nur § 6 Abs. 3 der BauNVO. Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind im MI 3 somit nur ausnahmsweise zulässig (textliche Festsetzung Nr. 5).

Die jeweilige Ausprägung der erschließungsspezifischen Belastung der Wohnnutzung hängt in erster Linie von zwei Komponenten ab. Dies sind die Anzahl der für das erschlossene Gebäude zu erwartenden branchenspezifischen An- und Abfahrten sowie die Lage und Ausbildung des Erschließungsweges.

Um grundstücksbezogene Belastungsspitzen durch Kraftfahrzeuge zu vermeiden, erfolgte im Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung die Verteilung der diesbezüglichen Erschließung der Gebäude im Blockinnenbereich auf die Zufahrten Kopernikusstraße 23, Kopernikusstraße 26-28 und Kopernikusstraße 26A, Grünberger Straße 44/48A und Grünberger Straße 50.

Parkhäuser als sonstige Gewerbebetriebe werden im MI 3 aufgrund der mit dieser Nutzungsart verbundenen und an diesem Standort nicht hinnehmbaren Kfz - Frequenz ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 6).

Im MI 1, MI 2 und MI 3 sind Tankstellen sowie Gartenbaubetriebe aufgrund ihres i.d.R. hohen Flächenbedarfs nicht mit der Spezifik des Mischgebiets vereinbar und werden aus verkehrsorganisatorischen und nachbarschaftsunverträglichen Gründen ausgeschlossen (textliche Festsetzungen Nr. 7).

4.1.2.1 Erschließungsproblematik

Zur Sicherung der Erschließung der im Blockinnenbereich gelegenen Flurstücke 189, 194, 195 und 198 werden Geh- und / oder Fahrrechte festgesetzt (textliche Festsetzungen 8.1 bis 8.5).

Die Festsetzung im Bebauungsplan schafft die öffentlich- rechtliche Grundlage für die Inanspruchnahme der Fläche. Die hier festgesetzten maximalen Breiten der mit Geh- und / oder Fahrrechten zu belastenden Flächen entsprechen im wesentlichen den maximalen Breiten der bereits als Baulast eingetragenen Flächen.

Die Höhen der jeweiligen Gebäudedurchfahrten/ des Gebäudedurchgangs werden entsprechend dem baulichen Bestand als eingeschossig festgesetzt und setzen bei einer eventuellen Neubebauung einen hinreichend bestimmten Rahmen, der durch die Anforderungen der Bauordnung Berlin präzisiert wird.

Durch die o.g. Festsetzungen wird die Gesamtfläche, innerhalb derer die Geh-und/ oder Fahrrechte begründet werden können, bestimmt. Die maximale Breite der tatsächlich einzuräumenden Rechte wird festgesetzt, deren Führung nach Anfang und Ende sowie deren Richtung in einer eindeutig begrenzten Varianz.

4.2.0. Berücksichtigung der Einzelbelange

4.2.1 Belange des Umweltschutzes

Bodenbelastungskataster

Einige Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin aufgenommen. Grund der Aufnahme ist jeweils ein Verdacht auf Altlasten, der aus der früheren gewerblichen Nutzung resultiert.

Nr.	Straße/ Haus-Nr.	Gewerbebetrieb
8401	Kopernikusstr. 26	Berliner Damenmoden (1969-1990) mit Heizhaus auf Ölbasis sowie Heizöltank 1975-1981; Tankstelle 1930-1945)
8403	Kopernikusstr. 23	Tischlerei bis 1948 und Maschinenbaubetrieb mit Lager von Mineralöl und Fetten (ca. 50 Jahre)
8414	Grünberger Str. 50	Gar- und Räuchertechnik GmbH, ca. 45 Jahre Gewerbestandort;
8476	Grünberger Str. 44, 46, 48, Warschauer Str. 70	Möbel- und InneneinrichtungsgmbH (85 Jahre Holzverarbeitungsstandort) Kfz- Werkstatt (1945-2002)
8572	Grünberger Str. 42	Druckerei seit 1928
9727	Grünberger Str. 54	Bekleidungsgewerbe seit 1949; Militär- und Rüstungsstandort (1941-1945)

Ermittlungen auf Schadstoffe im Boden und Grundwasser wurden bisher nur für die Fläche 8403 (Kopernikusstr. 23) durchgeführt. Im Grundwasser wurde bei lediglich einer Probe für LHKW der Schadenswert der Berliner Liste 1996 genau erreicht (20 µg/l). Alle weiteren Werte der Boden- bzw. Grundwasserproben liegen unter den Prüfwerten nach BBodSchV bzw. den Schadenswerten nach Berliner Liste 1996. Weiterhin gab es in Teilen des Plangebiets Kriegsschäden. Es besteht daher die Vermutung, dass in Teilen des Plangebietes Auffüllungen bzw. Aufschüttungen mit schadstoffbelastetem Trümmerschutt existieren.

Gemäß Aussage des Umweltamts ist eine Kennzeichnung von Altlasten nicht erforderlich.

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren hat das Umweltamt regelmäßig Gelegenheit zur Stellungnahme und kann darauf hinweisen, dass bei Baumassnahmen auf den bezeichneten Grundstücken entsorgungspflichtiger, durch Schadstoffe verunreinigter Bodenaushub anfallen kann, was durch Untersuchungen abzuklären ist; des weiteren, wie für den Fall einer Erhärtung des Verdachts im weiteren Verlauf der Baumassnahme vorzugehen wäre: Aus Untersuchungen kann sich ergeben, dass eine Pflicht zur Sanierung von Böden und Altlasten einschließlich der durch diese verursachten Gewässerverunreinigungen nach § 4 Abs. 3 BBodSchG besteht. Sollen im Zuge von Baumassnahmen Materialien in den Boden eingebracht werden, so sind nur Materialien einbaufähig, deren Konzentrationen an Schadstoffen niedriger sind als die Z 1.1- Werte laut LAGA- Richtlinie über die Wiederverwertung von mineralischen Abfällen. Die Eignung der Materialien ist mit einem Zertifikat nachzuweisen.

Das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht ist nach § 12 Abs. 2 BBodSchV nur zulässig, wenn deren Konzentrationen an Schadstoffen niedriger sind als die Vorsorgewerte nach Anhang 2 BBodSchV.

Schutz vor Verkehrslärm

Aufgrund der in der Berliner Verkehrslärmkarte ausgewiesenen Beurteilungspegel ist davon auszugehen, dass an der Warschauer, der Grünberger und der Kopernikusstraße Vorkehrungen hinsichtlich des Schallschutzes zum Schutz der Bewohner vor vorhandenem Verkehrslärm getroffen werden müssen. Diese Vorkehrungen sind auch hier im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unter Beachtung der DIN 4109 zu berücksichtigen und zu erbringen.

Luftreinhaltung

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Vorranggebiet der Luftreinhaltung liegt, sind Vorkehrungen zur Luftreinhaltung zu treffen.

Wegen der hohen Belastung der Berliner Luft durch Hausfeuerungsanlagen soll der Schadstoffauswurf aus diesen Feuerstätten stark gesenkt werden. Es ist zu erwarten, dass Feuerstätten, die ausschließlich zur Raumheizung eingesetzt werden, nicht mit festen Brennstoffen betrieben werden. Falls dies doch geschehen soll, ist vom Bauherrn der Nachweis zu erbringen, dass die zu errichtende Wärmeversorgungsanlage mit den erforderlichen Zusatzeinrichtungen ausgerüstet ist, welche die Einhaltung der Emissionen über die gesamte Betriebszeit sicherstellen. Anlagen mit einer Leistung von einem Megawatt und mehr für Feuerungen mit festen Brennstoffen sind ohnehin nach der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (4. BimSchV, Spalte 1.2) genehmigungspflichtig.

Obwohl Erdgas die geringsten Emissionen nach der Verfeuchtung aufweist, wird Heizöl EL als Bezugsbrennstoff gewählt, da zum einen die Qualität durch die Heizölqualitätsverordnung festgelegt ist, und zum anderen der Schwefelgehalt im leichten Heizöl und Dieselkraftstoff festgelegt ist. Damit ist die Qualität des Brennstoffs hinreichend bestimmt.

Die textliche Festsetzung Nr. 9 wendet sich an die Errichtung von Neuanlagen und greift somit nicht in den Bestand ein. Dessen ungeachtet gilt die textliche Festsetzung jedoch auch für die Erstellung neuer Anlagen an alten Standorten.

Die textliche Festsetzung Nr. 10 soll sicherstellen, dass nur solche Betriebe und Anlagen zugelassen werden, die keine gesundheitsgefährdenden Stoffe mit der Abluft emittieren.

4.2.2 Belange von Sport, Freizeit und Erholung

Diese Belange werden hier überwiegend durch den Grad der Versorgung der Bevölkerung des Gebiets mit öffentlichen und privaten Grünflächen sowie Spielplätzen erfasst.

Das Gesetz über öffentliche Kinderspielplätze (Kinderspielplatzgesetz) vom 20. Juni 1995 besagt, dass nach Maßgabe dieses Gesetzes öffentliche Spielplätze anzulegen, zu unterhalten und weiterzuentwickeln sind, um Kindern die Möglichkeit zu geben, ihre geistigen und körperlichen Fähigkeiten zu entwickeln und um soziales Verhalten zu fördern.

Für die Bemessung des Bedarfs an öffentlichen Spielplatzflächen gilt ein Richtwert von 1,0 m² nutzbarer Fläche je Einwohner.

Die Rechtsgrundlage für die Bemessung des Bedarfs an privaten Spielflächen ist in dem § 8 der Bauordnung für Berlin zu finden, in dem pro Wohneinheit mindestens 4 m² privater Spielfläche gefordert werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-48 liegt in der Versorgungseinheit 3 im Versorgungsbereich 3. Die Versorgungseinheit befindet sich zwischen den Straßenzügen Kopernikusstraße/ Wühlischstraße im Süden, der Warschauer Straße im Westen sowie der Boxhagener Straße im Norden.

In dieser Versorgungseinheit befinden sich insgesamt nur zwei öffentliche Spielplätze: Der erste befindet sich auf dem Boxhagener Platz und verfügt über eine Nettospielfläche von 1457 m². Der zweite öffentliche Spielplatz mit 438 m² Nettospielfläche liegt auf dem Grundstück Wühlischstraße 4. Zum 30.06.2004 wohnten in der Versorgungseinheit 3 8104 Einwohner. Der somit erforderlichen notwendigen Nettospielfläche von 8104 m² steht eine Nettospielfläche von 1895 m² gegenüber, was einem Versorgungsgrad von 23,4% oder einem Defizit von 76,6% entspricht.

Dieser bereits erhebliche Mangel wird weiter verstärkt, da auf den bebauten Wohngrundstücken nur in unzureichender Anzahl private Spielplätze zur Verfügung stehen. Die einzelnen Grundstücke sind hochgradig, teilweise bis zu 100% versiegelt, die Freiflächen in den Höfen werden meist nur als Müllplätze genutzt: Der bezirkliche Spielplatzplan Friedrichshain von 1999 macht eine Bestandsanalyse privater Spielplätze und beschreibt die Situation in der Versorgungseinheit 3 als dramatisch. Einem Bedarf von 21420 m² privater Spielfläche steht eine vorhandene Spielfläche von 576 m² auf insgesamt 14 privaten Spielplätzen gegenüber, was einem Defizit von 97,3 % entspricht.

Betrachtet man die Einwohnerstatistik, so ist die Gesamteinwohnerzahl in der Versorgungseinheit 3 zwischen 1989 und 1997 um 1436 Personen auf 7148 Einwohner gesunken, was einer Bevölkerungsabnahme von rund 16,45 % entsprach. Zwischen 01.01.1998 und 30.06.2004 stieg diese Zahl wieder um 956 Personen auf 8104 Einwohner an. Der Anteil der Kinder im Alter zwischen 6 und 15 Jahren liegt allerdings mit 7,44 % um 5,36% unter dem Berliner Durchschnitt von 12,8%.

Durch Wohnungszusammenlegungen im Rahmen der Durchführung der Sanierung sind familiengerechte Wohnungen entstanden. Durch Wohnumfeldverbesserung soll nun die Lebenssituation der Kinder im Gebiet weiterhin verbessert werden, damit junge Familien nicht ins Umland abwandern.

Der Bebauungsplan V-48 zielt durch den Ausschluss von Stellplätzen und Garagen auf den wohnungsbezogenen Freiflächen auf eine Verbesserung der Versorgung mit privaten Freiflächen. Durch die sanierungsrechtlichen Genehmigungstatbestände wird eine qualitative Verbesserung erreicht: Private Spielplätze wurden in Rahmen der Durchführung der Sanierung bereits auf den Grundstücken Kopernikusstraße 20-22 und 25 sowie Grünberger Str. 40 geschaffen.

Durch die Erhöhung des Angebots an qualitativ hochwertigen privaten Freiflächen soll einer nachhaltigen Stadtentwicklung Vorschub geleistet werden, die den Innenstadtbereich als Wohnort aufwertet. Im Hinblick auf eine Verbesserung der Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen wurde durch den Bebauungsplan V-75 die planungsrechtliche Sicherung einer Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Öffentliche Parkanlage und Öffentlicher Spielplatz auf dem Grundstück Grünberger Straße 43/45 im Nachbarblock 014 abgeschlossen. Der „Grünberger Garten“ als ruhiger Spielplatz für Kinder bis 12 Jahre soll im Jahr 2005 fertiggestellt werden.

4.2.3 Private Belange

Der gesetzlichen Verpflichtung, bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach dem Baugesetzbuch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB) wird in diesem Fall durch die Festsetzungen zur Sicherung und Stabilisierung der Wohnnutzung nachgekommen (vgl. II.3.1 textliche Festsetzungen).

4.2.4 Öffentliche Belange

Die Umsetzung der Bebauungsplaninhalte wirkt sich langfristig positiv auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen aus.

4.3.0 Berücksichtigung des Allgemeinwohls

Es ist nicht erkennbar, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplaninhaltes Nachteile für die Bevölkerung entstehen.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes schaffen Beurteilungskriterien- und normen für den Umgang mit den Flächen in diesem Bereich, die allgemein verbindlich und für jedermann nachvollziehbar sind und eine allgemeine Präzisierung des laufenden Verwaltungshandelns bedeuten.

Die Umsetzung des Bebauungsplaninhaltes wirkt sich langfristig positiv auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen aus.

Der Bebauungsplan trägt zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich bei. Er gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt.

4.4.0 Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Maßnahmen zur Sicherung der Planung nach §§ 14, 15 BauGB sind in Sanierungsgebieten nicht möglich. Die Planungen werden hier durch den sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt gesichert.

III Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.0.0 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Auswirkungen der Planungen auf Natur- und Landschaft werden auf der Grundlage von § 1a des BauGB beurteilt. Im Zentrum des Interesses steht die Gewährleistung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden, sowie die Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß.

Durch den Bebauungsplan wird in diesem Fall kein Eingriff in Natur und Landschaft hervorgerufen, da durch den Ausschluss von Stellplätzen und Garagen im MI 1 und MI 2 zusätzliche Freiflächen gewonnen werden können bzw. bestehende dauerhaft gesichert werden. Auf den neu zu bebauenden Grundstücken bzw. bei Änderungen an baulichen Anlagen ist außerdem den Forderungen des Landschaftsplans V-L-2 zum Biotopflächenfaktor zu entsprechen: Die Freiflächen, die durch die vollzogenen Abbruchmaßnahmen auf den Grundstücken Kopernikusstr. 20 bis 22 sowie Grünberger Str. 40 entstanden sind, wurden alle als private Grünflächen mit einem Spielangebot für Kinder gestaltet.

2.0.0 Bodenrechtliche Auswirkungen

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich bisher um Grundstücke im unbeplanten Innenbereich. Der Bebauungsplan soll die zulässige Art der Nutzung bestimmen. Er regelt somit die rechtliche Qualität der Nutzung und die Bebaubarkeit. Für die Erschließung der im MI 3 gelegenen Flurstücke 189 (Warschauer Straße 70A), 194 (hinter Grünberger Straße 44/46), 198 (hinter Grünberger Straße 48/48A) und 195 (Kopernikusstraße 26A) werden Flächen festgesetzt, innerhalb derer Geh- und/oder Fahrrechte eingeräumt werden sollen (textliche Festsetzungen Nr. 8.1 bis 8.5). Die Festsetzung im Bebauungsplan schafft die öffentlich- rechtliche Grundlage für die Inanspruchnahme der Flächen. Der Bebauungsplan dient so der planungsrechtlichen Sicherung der für seinen Geltungsbereich bestehenden Sanierungsziele auch über den Zeitpunkt der Aufhebung des Sanierungsgebiets hinaus. Die rechtlichen Möglichkeiten der planungsrechtlichen Instrumente für die Sicherung der Sanierungsziele sind auszuschöpfen (Leitsatz 6 zur Stadterneuerung in Berlin). In diesem Sinne ist es zu verstehen, wenn der Bebauungsplan Flächen festsetzt, innerhalb derer Geh- und Fahrrechte eingeräumt werden sollen, auch wenn diese schon eingeräumt worden sind.

Auf dem Grundstück Warschauer Str. 70 ist bereits über die nur ein Gehrecht vorsehende textliche Festsetzung 8.5 hinausgehend ein Geh- und Fahrrecht als Baulast zugunsten des Grundstücks Warschauer Str. 70A eingetragen. Die auf eine vor dem Landgericht erzielte Einigung zwischen den jeweiligen Eigentümern der beiden Grundstücke zurückzuführende Baulasteintragung wird durch den Bebauungsplan nicht außer Kraft gesetzt. Der § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ermöglicht aus städtebaulichen Gründen die Festsetzung von Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belasten sind. Er ermöglicht nicht die Festsetzung von Flächen, auf denen diese Belastungen ausgeschlossen sind.

Die erzielte privatrechtliche Regelung ist jedoch mit der Einschränkung verbunden, dass sie auch der sanierungsrechtlichen Genehmigung bedarf, diese aber nicht erteilt wurde. Der Rechtsstreit ist noch vor dem Verwaltungsgericht anhängig.

Die Festsetzung der zugunsten des Grundstücks Warschauer Str. 70A mit einem Gehrecht zu belastenden Fläche auf dem Grundstück Warschauer Str. 70 sichert die aus öffentlich- rechtlicher Sicht notwendige Mindestqualität der Erschließung. Darüber hinausgehende privatrechtliche Vereinbarungen bleiben davon unberührt. Die Festsetzung von mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen auf den Grundstücken Kopernikusstr. 26 bis 28 und Kopernikusstr. 26A zugunsten des Grundstücks Warschauer Str. 70A sichert die Erschließung für Kfz, die für Lkw ohnehin nur hier erfolgen kann.

Auf der Grundlage des festgesetzten Bebauungsplans V-48 besteht nach § 179 Abs. 1 Nr. 1 die Möglichkeit, ein Rückbau- und Entsiegelungsgebot für drei Garagen und fünf Stellplätze auf dem Grundstück Warschauer Str. 70 anzuordnen, die nicht der textlichen Festsetzung Nr. 3 entsprechen. Das unter I 2.2.0 Planerische Ausgangssituation- vorbereitende Untersuchungen/ Sanierungsgebiet beschriebene Sanierungsziel des Abrisses des Pfortnerhäuschens auf dem Grundstück Warschauer Str. 48/ 48A ist jedoch aus den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht abzuleiten: Nebenanlagen sind in allen Baugebieten zulässig. Der Bebauungsplan schließt mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 nur Stellplätze und Garagen im MI 1 und im MI 2 aus. Das Pfortnerhäuschen ist von dieser Festsetzung nicht betroffen.

3.0.0 Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände

Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes wird ein Beitrag zur Sicherung einer Verbesserung der Lebenssituation der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen geleistet.

IV Verfahren

1.1.0 Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes

Das Bezirksamt hat in seiner 87. ordentlichen Sitzung am 14.03.1994 mit der Beschlussnummer 299/94 die Aufstellung des Bebauungsplanes V- 48 für die Grundstücke Grünberger Straße 38/53, Kopernikusstraße 20 bis 28, Warschauer Straße 70 sowie die Flurstücke 189, 194, 195 und 198 im Bezirk Friedrichshain beschlossen.

1.2.0 Information über den Aufstellungsbeschluss

Mit Schreiben vom 21.03.1994 wurden die Senatsverwaltungen für Bau- und Wohnungswesen- Abt. II, für Stadtentwicklung und Umweltschutz- Abt. II und für Verkehr und Betriebe- Abt. III über die Absicht des Bezirksamtes unterrichtet, den Bebauungsplan V- 48 aufzustellen.

1.3.0 Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain wurde mit der Drucksache Nr. 1270/94 (Vorlage zur Kenntnisnahme) über die Einleitung des Verfahrens informiert.

1.4.0 Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin

Der Beschluss des Bezirksamtes Friedrichshain zur Aufstellung des Bebauungsplanes V- 48 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 16 vom 31.03.94 auf S. 929 bekannt gegeben.

1.5.0 Veröffentlichung in der Tagespresse

Der Hinweis auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde als amtliche Anzeige am Donnerstag, dem 16. Februar 1995 in den Berliner Tageszeitungen

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

1.6.0 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 27. Februar bis einschließlich 27. März 1995, jeweils Montag bis Mittwoch von 9 bis 15 Uhr, Donnerstag von 9 bis 18 Uhr sowie Freitag von 9 bis 14 Uhr.

In dieser Zeit konnten sich betroffene und interessierte Bürger 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.

Am 20.03.1995 wurden die Planungen im Rahmen der ersten Bürgerversammlung im Sanierungsgebiet Warschauer Straße im Familienzentrum FUN, Gabriel-Max-Straße 15a, 10245 Berlin vorgestellt.

Zu dieser Veranstaltung waren von der Arbeitsgruppe für Sozialplanung und Mieterberatung GmbH (ASUM) Einladungen an die Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-48 gelegenen Grundstücke verschickt, sowie in die Briefkästen der betroffenen Haushalte im Sanierungsgebiet eingelegt worden.

Der Bebauungsplan wurde zusammen mit

- Informationen zur Bauleitplanung, Erläuterung der Verfahrensschritte
- dem Aufstellungsbeschluss vom 14.03.94
- der Studie „Vorbereitende Untersuchung Warschauer Straße“ von der Planungsgruppe Werkstatt (September 1993)
- dem Blockgutachten Berlin- Friedrichshain, Block 015, statistisches Gebiet 116, von der Planungsgruppe Werkstatt (Oktober 1993) vorgestellt.

Die Möglichkeit, sich am Bebauungsplanverfahren durch mündliche Äußerungen zu beteiligen, wurde von keinem Besucher genutzt. Von den Möglichkeiten, Anregungen in das vor Ort ausliegende Buch zu schreiben, bzw. brieflich Stellung zu nehmen, wurde von neun Bürgern Gebrauch gemacht.

An der Erörterungsveranstaltung vom 20.03.95 nahmen ca. 60 BürgerInnen teil.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ergab eine Vielzahl von Anregungen und Bedenken, insbesondere zu der im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Bündelung der Erschließung des Blockinnenbereiches. Sie führten zu einer Modifikation der Planungen:

Das Planungsziel „Stärkung der Wohnruhe in den Wohnhöfen“ zugunsten der Grundstücke Grünberger Straße 50/52, Kopernikusstraße 23, 24 und Warschauer Straße 70 durch die vormals geplante Bündelung der Erschließung für die gewerblich genutzten Flächen über die beiden Einfahrten auf den Grundstücken Grünberger Straße 44-48A sowie Kopernikusstraße 26 –28 und das anschließende Flurstück 195 (Kopernikusstr. 26A) wird aufgegeben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans V-48 liegen vier Flurstücke, die keine Anbindung an öffentliches Straßenland haben:

- Flurstück 189 (Warschauer Straße 70A), Nutzung gewerblich, Erschließung zur Zeit über Warschauer Str. 70 sowie Kopernikusstr. 26 – 28 und das Flurstück 195;
- Flurstück 194 (hinter Grünberger Straße 44/46), Nutzung gewerblich; Erschließung zur Zeit über das Grundstück Grünberger Straße 44 – 48A;
- Flurstück 198 (hinter Grünberger Straße 48/48A), Nutzung gewerblich; Erschließung zur Zeit über das Grundstück Grünberger Straße 44 – 48A;
- Flurstück 195 (Kopernikusstraße 26A), Nutzung ohne; Erschließung über das Grundstück Kopernikusstr. 26 - 28;

Zwei weitere, im hinteren Grundstücksbereich (2. Quergebäude) gewerblich genutzte Grundstücke, Kopernikusstraße 23 und Grünberger Straße 50 haben eine Anbindung an öffentliches Straßenland. Es besteht somit kein unmittelbares Erfordernis, ihre Erschließung über Fremdgrundstücke durch planungsrechtlichen Eingriff zu sichern, so dass im Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung durch den Bebauungsplan nun insgesamt vier Zufahrten zum gewerblich genutzten Blockinnenbereich vorgesehen werden: Auf dem Grundstück Kopernikusstr. 23 für das zweite Quergebäude auf dem eigenen Grundstück, auf dem Grundstück Kopernikusstr. 26 - 28 für die Flurstücke 189 und 195, auf dem Grundstück Grünberger Str. 44 – 48A für die Flurstücke 194 und 198 sowie auf dem Grundstück Grünberger Str. 50 für das zweite Quergebäude auf dem eigenen Grundstück. Dies entspricht im wesentlichen der jetzigen Situation.

Nur für das Grundstück Kopernikusstr. 26 - 28 sowie Kopernikusstr. 25 entsteht gegenüber der jetzigen Situation eine Mehrbelastung, da die zweite Zufahrt zum Flurstück 189 über das Grundstück Warschauer Str. 70 nicht mehr festgesetzt wird. Dies geschieht aufgrund der hohen Belastung der an der Warschauer Straße gelegenen Wohnnutzung, sowie aufgrund der dortigen Erschließung über einen geschlossenen Wohnhof, die problematischer ist als eine Erschließung im Bereich der offenen Bauweise.

Um diese Mehrbelastung möglichst gering zu halten, ist durch die textliche Festsetzung Nr. 7 (Ausschluss von Parkhäusern als sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 der BauNVO) auf dem Flurstück 195 (Kopernikusstr. 26A) als dem einzigen neu zu bebauenden Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans diese verkehrsintensive Nutzungsart nicht zulässig.

1.7.0 Durchführungsbeschluss des Bezirksamtes

Das Bezirksamt Friedrichshain- Kreuzberg hat mit der BA- Vorlage II/187 in seiner Sitzung am 17.12.2002 beschlossen, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen und klargestellt, dass das Bebauungsplanverfahren gemäß § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB nach den ab dem 01.01.1998 geltenden Vorschriften des BauGB abgeschlossen wird.

1.8.0 Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde mit der Drucksache 0488/II über den Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange informiert.

1.9.0 Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, fand ab dem 06. Januar 2003 mit der Bitte um Einhaltung der in § 4 Abs. 2 BauGB genannten Frist statt. Die letzte Rückäußerung ging am 16.04.03 ein.

Die Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange liegt gesondert vor.

1.9.1 Auswertung der Einzelgesichtspunkte

Durch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und den anschließenden Abwägungsprozess wurden die Planungen im wesentlichen in zwei Punkten geändert:

In das Quergebäude auf dem Grundstück Grünberger Straße 50 wurde das Symbol für Baudenkmal eingetragen.

Die Umgrenzung des Denkmalbereichs wurde entsprechend der Stellungnahme des Landesdenkmalamtes in den Bebauungsplan übernommen.

Weitere Hinweise zum Denkmalschutz, zur stadttechnischen Erschließung, zur Luftreinhaltung und zum Bodenschutz wurden in die Begründung unter I 2.1.5, I 2.1.7, I 4.2.1 und I 4.2.2 aufgenommen.

Die Grundzüge der Planung wurden durch diese Änderungen nicht berührt.

2.0.0 Offenlegungsbeschluss des Bezirksamtes

Das Bezirksamt Friedrichshain- Kreuzberg hat mit der BA- Vorlage II/401 in seiner Sitzung am 17.02.2004 beschlossen, die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

2.1.0 Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde mit der Drucksache 0999/II über den Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans informiert.

2.2.0 Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin

Der Beschluss des Bezirksamtes Friedrichshain- Kreuzberg zur Durchführung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes V- 48 wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 10 vom 05.03.04 auf S. 903 bekannt gegeben.

2.3.0 Veröffentlichung in der Tagespresse

Der Hinweis auf die öffentliche Auslegung wurde als amtliche Anzeige am Freitag, dem 05. März 2004 in den Berliner Tageszeitungen

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

2.4.0 Weiter Bekanntmachungen

Der Landespressedienst wurde mit Schreiben vom 26.02.04, die Träger öffentlicher Belange sowie SenStadt I D mit Schreiben vom 05.03.04 über die Durchführung der öffentlichen Auslegung informiert.

2.5.0 Durchführung der öffentlichen Auslegung

Die Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans fand in der Zeit vom 15. März bis einschließlich 20. April 2004 statt.

Im Einzelnen wurden folgende Anregungen gegeben:

1

Wie werden die Probleme des Schallschutzes gelöst? Die Luftreinhaltung kann sich nicht auf die Verbesserung der Heizung reduzieren, der Verkehr wächst aber. Was geschieht damit?

Ebenso ist mir unklar, wie die Defizite an Grünflächen beseitigt werden sollen. Der Tatbestand ist seit Jahren bekannt, aber damit sind diese Defizite nicht beseitigt. Die Veränderung der Bauplanung Kopernikusstr. 20-22 geschah auf Anregung der Betroffenenvertretung Warschauer Straße. Wir waren nicht nur „eingebunden“.

Abwägung:

Schallschutz: Vorkehrungen hinsichtlich des Schallschutzes zum Schutz der Bewohner vor Verkehrslärm sind nicht mehr Gegenstand der Bauleitplanung, sondern wurden ins Baugenehmigungsverfahren verlagert.

Die entsprechende Musterfestsetzung zum Straßenverkehrslärm, nach der Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bestimmtes bewertetes Luftschalldämm-Maß aufweisen müssen, wurde nicht mehr in das „Handbuch Verbindliche Bauleitplanung“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung aufgenommen, nachdem die DIN 4109 als technische Baubestimmung eingeführt und die Berliner Lärmkarte fertiggestellt war. Das „Handbuch Verbindliche Bauleitplanung“, stellt die Grundsätze der Bauleitplanung für das Land Berlin zusammen.

Luftreinhaltung: Das generelle Problem zunehmenden Verkehrs ist im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht zu bewältigen.

Defizite an Grünflächen:

Der Bereich Warschauer Straße zählt zu den Gebieten mit der höchsten Dringlichkeitsstufe zur Verbesserung der Freiraumstruktur. Es ist gerade im Block 015 gelungen im Rahmen der Durchführung der Sanierung drei Quergebäude auf den Grundstücken Kopernikusstraße 20 bis 22 sowie ein Quergebäude mit Seitenflügel auf dem Grundstück Grünbergerstr. 40 abzuräumen und somit den Bestand an wohnungsbezogenen Freiflächen zu erhöhen.

Durchführung der Sanierung:

Im Text der Begründung zum Bebauungsplan sollte die Beteiligung der Betroffenenvertretung Warschauer Straße an der Modifizierung der Sanierungsziele dargestellt werden. Die „geistige Urheberschaft“ war nicht Thema der Ausführungen und ist in den Protokollen des Sanierungsbeirats auch nicht recherchiert worden.

Auswirkungen auf den B-Plan: keine.

2

- Durch die Entscheidung für einen einfachen B-Plan nach §30 Abs.3 BauGB und weitere Äußerungen im Begründungsteil wird deutlich, dass nicht beabsichtigt ist, ein für alle Betroffenen unmittelbar bindendes und aussagefähiges Planungsrecht zu schaffen, sondern im Gegenteil möglichst viele Entscheidungsspielräume bei der öffentlichen Verwaltung zu belassen (§34 BauGB, § 6 Abs.3 BauNVO). Das erachte ich als kritikwürdig, weil es genau die privaten Investitionen unnötig behindert, die zum Funktionieren einer Stadt allgemein erforderlich sind. Das wertvolle Instrument B-Plan wird hier lediglich zur Durchsetzung von Einzelinteressen verwandt. Die Begründung wiederholt alte, längst von der Entwicklung im Gebiet überholte Argumente und Planungsziele. Wesentliche Aspekte, die von den Eigentümern im zähen Ringen mit der Verwaltung erarbeitet wurden, haben keinen Eingang in die Planung gefunden.

Abwägung:

Die Einfügekriterien im Rahmen der Anwendung des § 34 BauGB sind genau definiert. Ein Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn es unter Wahrung des Rücksichtnahmegebots hinsichtlich der Art der Nutzung, des Maßes der Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche dem von dieser Umgebung gesetzten Rahmen entspricht, die Erschließung gesichert ist, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Er belässt somit große Entscheidungsspielräume bei den privaten Investoren, da unterschiedlichste Entwürfe sich nach § 34 einfügen können, wohingegen ein qualifizierter Bebauungsplan diese Entscheidungsspielräume eher einschränkt.

Auch für die Feststellung einer ausnahmsweisen Zulässigkeit sind genaue Kriterien formuliert. Die Zulassung einer Ausnahme ist dabei an das Vorliegen von Ausnahmetatbeständen gebunden: Das beantragte Vorhaben muss Ausnahmeverlangen und Ausnahmegrund erkennen lassen.

Auswirkungen auf den B-Plan: keine

- Verkehrsproblematik:

-

In der Begründung zum B-Plan-Entwurf unter Punkt 2.1.6 MIV fehlt jeder Hinweis, jede Wertung oder Untersuchung zum Defizit an PKW-Stellplätzen im Planungsgebiet. Das ist fachlich absolut unakzeptabel. Von einer Begründung zu einem B-Plan ist zu erwarten, dass nicht nur die vorhandene Situation analysiert wird, sondern auch die Gründe benannt werden, die die Planverfasser dazu bewogen haben, diesen Aspekt vollständig zu ignorieren.

Die in den früheren Blockkonzepten des Büros WERKSTADT vorgesehene Lösung mit Parkhaus im Blockinnenbereich wäre eine mögliche Antwort gewesen und hätte die Entsiegelung der Wohnhöfe fachlich fundiert ermöglicht. Nunmehr wird jeglicher Stellplatz oder Garage auf den Wohnhöfen, jegliches Parkhaus im Gewerbebereich untersagt, ohne überhaupt eine Lösung anzubieten. Das stellt einen schweren Mangel der städtebaulichen Planung dar. Der B-Plan verschärft ohne Not die Mangelsituation beim ruhenden Verkehr.

Wegen des vollständigen Verschweigens dieses Mangels halte ich den B-Plan-Entwurf wie auch die zugrundeliegende einseitige Haltung der Sanierungsverwaltung für politisch motiviert und sachlich nicht ausgewogen.

Abwägung:

Der § 9 des BauGB regelt abschließend die Inhalte eines Bebauungsplans. Möglichkeiten zur Festsetzung von Stellplätzen und Garagen bietet der Absatz 1 Nr. 4, Nr. 11 und Nr. 22.

Nr. 4 gilt, wenn die Nebenanlagen aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind. Dies wäre gemäß § 48 der BauOBln auf Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl anzuwenden, die im Zusammenhang mit der Errichtung von öffentlich zugänglichen Gebäuden bzw. der Umnutzung in öffentlich zugängliche Gebäude nachgewiesen werden müssen.

Nr. 11 käme z. B. als Verkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ($P + R - \text{Anlagen}$) in Betracht, Nr. 22 als Gemeinschaftsanlage für bestimmte räumliche Bereiche. Gemeinschaftsanlagen verpflichten zur gemeinschaftlichen Herstellung der Anlage. Wegen dieser Verpflichtungswirkung ist die Fläche der Anlage konkret zu bestimmen und der Kreis der Grundstücke ausdrücklich zu bezeichnen, für deren Bedarf, bzw. für deren im Plan festgesetzte Nutzung die Gemeinschaftsanlage Voraussetzung ist. Auch die Festsetzung als Gemeinschaftsanlage dient vor allem der Erfüllung bauordnungsrechtlicher Anforderungen, wobei nochmals darauf hingewiesen werden soll, dass das Achte Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin die Stellplatzpflicht ab 1.11.1997 auf Stellplätze für Behinderte beschränkt hat.

Alle drei Möglichkeiten nach § 9 Absatz 1 Nr. 4, Nr. 11 und Nr. 22 BauGB können hier keine Anwendung finden.

Das Fehlen einer Stellplatzpflicht entbindet den Planer jedoch nicht davon, die städtebauliche Problematik des Vorhandenseins und Abstellens von Kraftfahrzeugen zu bedenken. Für den Bebauungsplan ist es aber entscheidend, dass allein städtebauliche Gründe eine Festsetzung erfordern, die hier jedoch nicht vorliegen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein überwiegend bebautes Gebiet. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans zielen insgesamt auf eine planungsrechtliche Sicherung der städtebaulichen Situation vor Ort und ihrer behutsamen Fortentwicklung. In Vorbereitung eines im Juni 1998 durchgeführten Workshops zum gebietsverträglichen Parken im Sanierungsgebiet Warschauer Straße wurden für den Block 015 insgesamt 210 im Blockinnenbereich parkende Fahrzeuge ermittelt, von denen 200 auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans entfielen, davon wiederum 185 auf den gewerblich genutzten Blockinnenbereich, in dem Stellplätze zulässig sind sowie 15 auf den Blockrandbereich, in dem Stellplätze durch den Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Der Block 015 war mit

dieser Anzahl ermittelter parkender Fahrzeuge der hinsichtlich des ruhenden Verkehrs bestversorgte Block im Sanierungsgebiet Warschauer Straße.

Sicherlich ist - wie in Innenstadtbereichen generell - die Stellplatzsituation mangelhaft. Dieser Umstand rechtfertigt jedoch nicht, die Belange der Anwohner der Kopernikusstraße 26 bis 28 und der Kopernikusstraße 24,25 zurückzustellen, die durch ein Parkhaus als sonstige gewerbliche Nutzung auf dem Grundstück Kopernikusstr. 26A unzumutbar belastet würden. Der Vorschlag der Gruppe WERKSTADT, an dieser als einziger für eine Neubebauung geeigneten Stelle ein Parkhaus zu verorten, wurde im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ja auch vehement abgelehnt.

Ein Parkhaus als sonstiger Gewerbebetrieb gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 der BauNVO setzt zudem eine Größenordnung voraus, die mit Sicherheit nicht nur die blockbezogene Nachfrage nach Stellplätzen, sondern die Nachfrage aus einem weit größeren Einzugsbereich befriedigen müsste. Damit ist diese Nutzungsart im Blockinnenbereich (MI 3) generell mit der Eigenart des Mischgebiets im Block 015 nicht vereinbar und wird durch die textliche Festsetzung Nr.6 ausgeschlossen.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 3 werden auf den Grundstücken mit überwiegender Wohnnutzung (MI 1 und MI 2) Stellplätze und Garagen ausgeschlossen. Dies betrifft 15 Stellplätze/ Garagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans und erfolgt, um in den Wohnhöfen qualitativ hochwertige Freiflächen entwickeln zu können und die Belastung durch Abgase und betriebsbedingten Lärm- Motor anlassen, Türeenschlagen etc.- zu vermeiden. Diese Festsetzung gilt nicht für Tiefgaragen.

Im vorwiegend gewerblich genutzten Teil des Geltungsbereichs sind Stellplätze zulässig.

Auswirkungen auf den B-Plan: Die Beschreibung der Stellplatzsituation im Block 015 wird unter Punkt 2.1.2 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung in die Begründung aufgenommen.

- Erschließung des Blockinnenbereiches:

Im Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde das Planungsziel „Stärkung der Wohnruhe in den Wohnhöfen“ aufgegeben. So steht es zu lesen, jedoch ist das Gegenteil der Fall. Die ursprünglich unter dem Schlagwort „Innenavus“ bekannte, von WERKSTADT vorgeschlagene Lösung, bei der es für alle Gewerbegrundstücke eine in 2 Richtungen offene Zufahrtsmöglichkeit gegeben hätte, hätte eine ausreichende Erschließung der Gewerbegrundstücke auch bei einer (von allen Beteiligten gewollten) Stärkung des Gewerbestandortes bedeutet. Mit der Vereinzelung der Erschließung wird ein Funktionieren unter Vollbelegung der Gewerbeflächen aussichtslos. Zum Beispiel ist es bereits jetzt unmöglich, die meisten Stellplätze des Grundstückes Warschauer Straße 70A zu erreichen, wenn auf der nach dem B-Plan einzigen Zufahrt über die Kopernikusstraße die Tischlerei Domicile Ware erhält oder Produkte ausliefert. Zu diesen Zeiten ist der Betrieb paralyisiert.

Wenn das Grundstück Kopernikusstraße 26A wie geplant bebaut wird und auch die von unserem Büro geplante Erweiterung der Warschauer Straße 70A realisiert wird, verschärft sich die Situation nochmals. Ähnlich beengte Verhältnisse sind bei allen übrigen Gewerbegebäuden vorhanden, am günstigsten scheint noch die Situation der Gewerbebauten hinter Grünberger 44 und 48 zu sein.

Abwägung:

Die Stärkung der Wohnruhe in den Wohnhöfen zugunsten der Grundstücke Grünberger Str. 50/52, Kopernikusstr. 23,24 und Warschauer Str. 70 wurde nur dahingehend aufgegeben, als dass die Planungsvariante einer Erschließung des gewerblich genutzten Blockinnenbereichs allein über die Zufahrten Grünberger Str. 44-48A und Kopernikusstr. 26-28 verworfen wurde und die Gebäude auf dem eigenen Grundstück nun auch jeweils über das eigene Grundstück erschlossen werden sollen. Durch den Ausschluss von Stellplätzen und Garagen im MI 1 und im MI 2 wird die Wohnruhe jedoch weiterhin gestärkt.

Sollten die Stellplätze auf dem Grundstück Warschauer Str. 70A durch Ladegeschäfte der Tischlerei zeitweise betriebsbedingt nicht nutzbar sein, besteht weiterhin die Möglichkeit, diese Stellplätze über die bestehende Zufahrt Warschauer Str. 70 zu erreichen. Die Festsetzung der zugunsten des Grundstücks Warschauer Str. 70A mit einem Gehrecht zu belastenden Fläche auf dem Grundstück Warschauer Str. 70 und mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen auf den Grundstücken Kopernikusstr. 26 bis 28 und Kopernikusstr. 26A dient der planungsrechtlichen Unterstützung der diesbezüglichen Sanierungsziele. Zur Stärkung der Wohnruhe auf dem Grundstück Warschauer Str. 70 soll die Erschließung der Grundstücks Warschauer Str. 70A für Kfz i.d.R. über die letztgenannten Grundstücke von der Kopernikusstraße aus erfolgen. Für Lkw kann sie ohnehin nur hier erfolgen.

Die Festsetzung dieser Flächen erfolgt auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB und ermöglicht aus städtebaulichen Gründen die Festsetzung von Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belasten sind. Der § 9 Abs. 1 Nr. 21 ermöglicht nicht die Festsetzung von Flächen, auf denen diese Belastungen ausgeschlossen sind.

Auswirkungen auf den B-Plan: keine

- Die Festlegung der Geh- und Fahrrechte auf dem Grundstück Kopernikusstraße 26A berücksichtigt in keiner Weise die Wendefläche für die Feuerwehr, die dort zur Personenrettung und Brandbekämpfung der Grundstücke Warschauer Straße 70A, Kopernikusstraße 26A, rückwärtige Gebäude Grundstück hinter Grünberger Straße 48 von der Feuerwehr gefordert ist und in Planungen Eingang gefunden hat. Die Planer des V-48 haben lediglich die bereits vorhandenen Grunddienstbarkeiten abgemalt. Das ist billig, aber nicht ausreichend.

Im Ergebnis ist die Sicherheit der Gebäude und ihrer Nutzer gefährdet und funktionell eine Schwächung in Teilen des Gewerbestandortes zu erwarten, was den Sanierungszielen widerspricht und die wirtschaftliche Grundlage der angestrebten Mischnutzung des Plangebietes beschädigt.

Es stellt sich die Frage, ob es nicht sinnvoll wäre, die betroffene Zufahrt Kopernikusstraße in ausreichender Größe zu öffentlicher Verkehrsfläche umzuwidmen und bei der Gelegenheit an der Einmündung in die Kopernikusstraße eine übersichtliche und sichere bauliche Gestaltung vorzunehmen.

Abwägung:

Der § 9 des Baugesetzbuches regelt abschließend die Inhalte der Bebauungspläne. Die Berücksichtigung von Aufstell- und Wendeflächen für die Feuerwehr ist

dabei nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Sie ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.

Im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren auf dem Grundstück Kopernikusstr. 26A ist mit der Feuerwehr eine Lösung entwickelt worden, welche die geschilderten Belange der Sicherheit berücksichtigt.

Eine Widmung öffentlicher Verkehrsfläche kann nur auf der Grundlage des Berliner Straßengesetzes erfolgen.

Die Voraussetzungen hierfür liegen nicht vor.

Auswirkungen auf den B-Plan: keine

- Zuwegung über Warschauer Straße 70

Wie im vorigen Punkt angesprochen, ist die Zufahrt über die Warschauer Straße 70, die historisch immer vorhanden war und ist, für das Grundstück Warschauer Straße 70A von funktionell unverzichtbarer Bedeutung. Unverständlich ist, dass alle vorhandenen Zufahrten in das Planungsgebiet mit Ausnahme der oben genannten bestehen bleiben dürfen.

„8.5 Innerhalb der Fläche D ist mit einer maximalen Breite von 2,8 m ein Gehrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstücks Warschauer Straße 70A (Flurstück 189) einzuräumen. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB“ (Zitat aus der Begründung zu Plan V-48)

Die Rechtsgrundlage für das Verbot des Befahrens der Durchfahrt ist nicht nachvollziehbar. Es ist eine sehr kreative Auslegung des § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB, das Befahren eines Hofes als „Verwendung luftverunreinigender Stoffe“ zu bezeichnen. Es bestehen unsererseits Zweifel, ob diese Begründung rechtlicher Überprüfung standhielte.

Abwägung:

Dem Bebauungsplan liegt das Erschließungskonzept zugrunde, nachdem Gebäude auf dem eigenen Grundstück über das eigene Grundstück erschlossen werden (Grünberger Str. 50; Kopernikusstr. 23) und innenliegende Grundstücke auf dem störungsärmsten Weg. Für das Grundstück Warschauer Str. 70A ist der störungsärmste Weg die Erschließung über die Grundstücke Kopernikusstr. 26 bis 28 und Kopernikusstr. 26A, da die Erschließung hier nicht über einen geschlossenen Wohnhof erfolgen muss wie es beim Grundstück Warschauer Str. 70 der Fall wäre. Die Erschließung für LKW muss aus Platzgründen ohnehin auf diesem Wege erfolgen.

Bei der genannten Rechtsgrundlage handelt es sich um einen Schreibfehler. Gemeint ist die Nr. 21 des § 9 Abs. 1 BauGB, nach der die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen festgesetzt werden können.

Auswirkungen auf den B-Plan: Die Rechtsgrundlage für die unter 8.0 Geh- und/oder Fahrrechte genannten textlichen Festsetzungen Nr. 8.1 bis Nr. 8.5 wird berichtigt von § 9 Abs.1 Nr. 23 BauGB in § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend korrigiert.

- Ich gestatte mir hier den Hinweis, dass wir uns nach wie vor in einem Mischgebiet befinden, nicht in einem reinen Wohngebiet. Gemäß Fickert/Fieseler, Kom-

mentar zur BauNVO, Kohlhammer, 7.Aufl.1992 sind im Mischgebiet die Nutzungsarten Wohnen und Gewerbe gleichberechtigt zu beurteilen. Vom Gesetzgeber wird keiner Nutzungsart ein besonderer Vorrang eingeräumt. Auch „die Bewohner eines MI-Gebietes müssen eine gewisse Störung in Kauf nehmen“. (zu § 6, Rn 2)

Es entspricht nicht den Tatsachen, dass nur im Blockinnenbereich Gewerbe vorhanden ist, während der Blockrand dem Wohnen vorbehalten sei. Der Blockrand ist ebenso durch eine Mischnutzung geprägt, die mit der Festlegung insbesondere für die MI2 genannte Fläche sogar eine Ausweitung des Gewerbeanteiles erfahren soll.

Abwägung:

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans V-48 wird als Mischgebiet festgesetzt. Die Eigenart des Mischgebiets ist ausführlich beschrieben. Durch die unmittelbare Nachbarschaft von im wesentlichen gewerblich genutzter Grundstücke im Blockinnenbereich und im wesentlichen wohngenutzter Grundstücke am Blockrand muss auch die Wohnnutzung Störungen in Kauf nehmen: Der Blockinnenbereich, in dem Stellplätze zulässig sind, wird über die „Wohngrundstücke“ erschlossen. Ein besonderer Vorrang der Wohnnutzung kann nicht festgestellt werden.

Auswirkungen auf den B-Plan: keine

- Widersprüchlich in der Begründung zum Plan V-48 ist, dass einerseits das Planungsziel „Stärkung der Wohnruhe in den Wohnhöfen“ aufgegeben worden sein soll, andererseits die unbestreitbar vorhandene Emission auf dem Hof Warschauer Straße 70 unbedingt verhindert werden muss.

Abwägung:

Das Planungsziel „Stärkung der Wohnruhe in den Wohnhöfen“ wurde nicht aufgegeben. Das Zitat ist verkürzt wiedergegeben.

Die Stärkung der Wohnruhe in den Wohnhöfen zugunsten der Grundstücke Grünberger Str. 50/52, Kopernikusstr. 23,24 und Warschauer Str. 70 wurde nur dahingehend aufgegeben, als dass die Planungsvariante einer Erschließung des gewerblich genutzten Blockinnenbereichs ausschließlich über die Zufahrten Grünberger Str. 44-48A und Kopernikusstr. 26-28 verworfen wurde und die Gebäude auf dem eigenen Grundstück nun auch jeweils über das eigene Grundstück erschlossen werden sollen. Durch den Ausschluss von Stellplätzen und Garagen im MI 1 und im MI 2 wird die Wohnruhe weiterhin gestärkt.

Auswirkungen auf den B-Plan: keine

- Es wird zugegeben, dass ein verringertes Konfliktpotential zwischen Wohnnutzung und Gewerbe vorhanden ist:

„Der Schwerpunkt der im Blockinnenbereich angesiedelten gewerblichen Nutzungen hat sich weg von produzierendem Gewerbe und mehr in Richtung gewerblicher Freizeitangebote sowie Dienstleistungen im Textil- und Multimedia- sowie Bau- und Innenausbaubereich entwickelt. Es kann daher insgesamt von einem geringeren Konfliktpotential für das Wohnen ausgegangen werden.“(Zitat aus der Begründung zu Plan V-48)

In Wahrheit existierte immer eine „friedliche Koexistenz“ von Wohnen und Gewerbe zwischen den Grundstücken Warschauer Straße 70 und 70A. Daran hat sich nichts geändert. Durch die Errichtung von Schrankenanlagen ist das Befahren des Hofes Warschauer Straße 70 bereits jetzt nur noch Berechtigten möglich. Derzeit werden zwischen den Eigentümern der beiden Grundstücke technische Lösungen erarbeitet, die ein Befahren des Hofes nach 22 Uhr verhindern sollen.

Abwägung:

Durch die Verlagerung der Kfz- Werkstatt auf dem Grundstück Warschauer Str. 70A in die Rudolfstraße hat sich sowohl die betriebsbedingte Lärmbelastung der Anwohner als auch die Anzahl der Zu- und Abfahrten zum Grundstück verringert. Durch die Schrankenregelung reduziert sich diese Anzahl weiter. Dennoch bleibt das Planungsziel erhalten, die Erschließung des Grundstücks Warschauer Str. 70A insbesondere für Kfz aus den genannten Gründen über die Grundstücke Kopernikusstr. 26 bis 28 sowie 26A planungsrechtlich zu sichern. Die Festsetzung einer Fläche für ein Gehrecht auf dem Grundstück Warschauer Str. 70 zugunsten des Grundstücks Warschauer Str. 70A resultiert aus der planerischen Überlegung, dass der bestehende Erschließungszusammenhang in eingeschränkter Form auch planungsrechtlich gesichert werden soll. Die Festsetzung einer mit einem Gehrecht zu belastenden Fläche auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB schließt jedoch eine tatsächliche Belastung der Fläche durch ein Fahrrecht nicht aus. Der Bebauungsplan steht somit privatrechtlichen Regelungen nicht entgegen.

Auswirkungen auf den B-Plan: Die rechtlichen Auswirkungen der Festsetzung einer mit einem Gehrecht zu belastenden Fläche auf dem Grundstück Warschauer Str. 70 wird in der Begründung zum Bebauungsplan präzisiert.

- Statt herkömmlich-restriktiver Eingriffe könnte z.B. der Hof Warschauer Straße 70 über EG komplett überbaut und das Dach begrünt werden. Man hätte jegliches Konfliktpotential entschärft und zusätzlich das Grundstück Warschauer Straße 70 aufgewertet. Es wäre mit solchen Lösungen auch anderswo neben Parkplätzen auch eine Möglichkeit großer zusammenhängender Verkaufsflächen in den EG-Zonen der Vorderhäuser geschaffen, die neuerdings in die Blockinnenbereiche drängen.

Da es auch jetzt kaum Reibungspunkte und Klagen der Bewohner der Warschauer Straße 70 gibt, scheinen die Nöte mit diesem Hof eher bei den Verfassern des Planes V-48 zu liegen. Diese müssen mit den Konsequenzen ihres Tuns aber nicht leben. Nach Plan V-48 sollen 9 Stellplätze bzw. Garagen auf dem Hof Warschauer Straße 70 rückgebaut werden. Bei einer vorsichtig angenommenen PKW-Dichte von 0,5 je Haushalt/Gewerbeeinheit entspricht das dem Stellplatzbedarf von 18 Wohnungen/Gewerbeeinheiten im Planungsgebiet. Wohin werden diese ausweichen? Ins Umland?

Abwägung:

In Vorbereitung eines im Juni 1998 durchgeführten Workshops zum gebietsverträglichen Parken im Sanierungsgebiet Warschauer Straße wurden für den Block 015 insgesamt 210 im Blockinnenbereich parkende Fahrzeuge ermittelt, von denen 200 auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans entfielen, davon wiederum 15 auf den vorwiegend durch Wohnen geprägten Blockrandbereich.

9 Stellplätze/ Garagen und damit knapp 60% aller durch den Bebauungsplan betroffenen und aufzugebenden Abstellmöglichkeiten für Pkw befinden sich somit auf

dem Grundstück Warschauer Str. 70, was die besondere Belastung des Grundstücks durch ruhenden Verkehr vor Augen führt.

Nur in dem Bereich, in dem als Grenzbebauung an das Hinterhaus auf dem Grundstück Warschauer Str. 71 angebaut werden kann, wäre nach § 34 BauGB die beschriebene eingeschossige Überbauung mit Begrünung zulässig. Die darunter befindlichen Garagen würden die Wohnnutzung jedoch weiterhin wie schon beschrieben belasten, so dass hierin keine Lösungsmöglichkeit gesehen werden kann.

Die betroffenen Kfz werden wie alle anderen auch im öffentlichen Straßenland abgestellt werden können, was sicherlich unbequem aber zumutbar ist.

Es wird sicherlich niemand einzig und allein aus dem Grund ins Umland ausweichen, weil er in der Innenstadt sein Auto nicht bequem abstellen kann.

Auswirkungen auf den B-Plan: keine

3

- In den im B-Plan eingetragenen Grundlasten zur Sicherung der Erschließung fehlt die Grundschuldeintragung für die Garage, die nach Ihrer Schließung der Zufahrt der Warschauer Str. 70 nicht mehr zu befahren ist. Diese Garage ist auch nicht von Ihren Abrissmaßnahmen betroffen.

Abwägung:

Sinn der Festsetzung der Fahrrechte ist die gebündelte Erschließung des gewerblich genutzten Blockinnenbereichs. Sie zielen nicht auf die ausschließlich privatnützige Erschließung einer durch Teilung baurechtswidrig gewordenen Einzelgarage.

Die Erschließung der Einzelgarage ist durch privatrechtliche Vereinbarung zu regeln.

Auswirkungen auf den B-Plan: keine

- Die Aussage, dass die Eintragung der Baulast auf dem Grundstück Warschauer Str. 70 zugunsten des Grundstücks Warschauer Str. 70A ohne Beteiligung der Sanierungsverwaltungsstelle sowie des Stadtplanungsamtes erfolgte, ist falsch und kann beim Landgericht eingesehen werden.

Bei der Einigung vor dem Landgericht über ein eingeschränktes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wurden auch die Belange und Wünsche der Sanierungsverwaltungsstelle vorgetragen. Das Landgericht plädierte aber für eine Einigung der Eigentümer über ein zeitlich eingeschränktes Geh- und Fahrrecht und Zahlung einer Entschädigungsleistung.

Ihnen ist bekannt, dass eine Einigung vor dem Landgericht mit Zufriedenheit für beide Eigentümer erfolgte.

Beide Seiten werden nach dem erzwungenen Wegfall der Einigung durch Ihr Amt rechtliche Schritte und Entschädigungsforderungen über die Rechtsanwälte prüfen lassen.

Abwägung:

Die Aussage bezieht sich auf das amtsinterne Verfahren, nach dem bei Baulasteintragungen, hier im Sanierungsgebiet, i.d.R. eine Beteiligung der genannten Ämter stattfindet, die in diesem Falle nicht durchgeführt wurde.

Bei der angesprochenen Einigung vor dem Landgericht wurden die Belange der Sanierungsverwaltungsstelle nicht direkt vorgetragen, sondern allenfalls indirekt. Die Sanierungsverwaltungsstelle war weder Verfahrensbeteiligter noch Zeuge.

Die vor dem Landgericht erzielte Einigung wird durch den Bebauungsplan nicht außer Kraft gesetzt. Der § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ermöglicht aus städtebaulichen Gründen die Festsetzung von Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belasten sind. Er ermöglicht nicht die Festsetzung von Flächen, auf denen diese Belastungen ausgeschlossen sind. Die Festsetzung der zugunsten des Grundstücks Warschauer Str. 70A mit einem Gehrecht zu belastenden Fläche auf dem Grundstück Warschauer Str. 70 und mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen auf den Grundstücken Kopernikusstr. 26 bis 28 und Kopernikusstr. 26A dient der planungsrechtlichen Unterstützung der diesbezüglichen Sanierungsziele. Die Erschließung für Kfz soll i.d.R. über die letztgenannten Grundstücke erfolgen. Für Lkw kann sie ohnehin nur hier erfolgen.

Auswirkungen auf den B-Plan: Die rechtlichen Auswirkungen der Festsetzung einer mit einem Gehrecht zu belastenden Fläche auf dem Grundstück Warschauer Str. 70 wird in der Begründung zum Bebauungsplan präzisiert.

- Maßnahmen der Hofentsiegelung verschärfen die bestehende Situation, die durch steigende Grundwasserstände im Bereich Warschauer Straße gekennzeichnet ist.

Teilen Sie mit bitte schriftlich mit, wer die Kosten der Warschauer Straße betreffenden Maßnahmen zu tragen hat, wann die Maßnahmen geplant sind und welche Forderungen bis zum Beginn der Maßnahme bestehen.

Abwägung:

In den Sanierungsgebieten Warschauer Straße und Traveplatz/Ostkreuz sowie im Boxhagener Quartier sind ca. 104 Gebäude (Stand Oktober 2003) mit feuchten, z.T. nassen Kellern bekannt, vermutlich verursacht durch ansteigendes Grundwasser. Die Ursachen des flächenhaften Grundwasseranstieges sind die verringerte Rohwasserförderung der Berliner Wasserbetriebe und der starke Rückgang der Brauchwassergewinnung durch Industriebetriebe im Land Berlin seit 1998. Dies betrifft vor allem Gebiete im Warschau- Berliner- Urstromtal rechts und links der Spree.

Da sich in der direkten Umgebung dieses Gebietes kein Wasserwerk mit aktiver Grundwasserförderung befindet, kann die Berliner Grundwassersteuerungsverordnung vom Oktober 2001 hier nicht wirksam werden.

Um die betroffenen Gebäude in diesem Gebiet dauerhaft vor Vernässungsschäden zu schützen, müssen geeignete Maßnahmen zur Abwehr des steigenden Grundwassers vor Ort getroffen werden.

Das Bezirksamt Friedrichshain- Kreuzberg, vertreten durch das Amt für Umwelt und Natur, hat nunmehr eine Konzeptstudie zur Situationsanalyse sowie zur Bewertung von Maßnahmen und Verfahren ausgeschrieben, die der Abwehr von Feuchtigkeitsschäden an Gebäuden dienen könnten.

Die Arbeiten an dem Gutachten wurden im November 2004 abgeschlossen. In einer öffentlichen Veranstaltung am Mittwoch, dem 15.12.2004 wurde das Gutachten

um 19 Uhr im BVV- Saal allen betroffenen Eigentümern und dem BVV- Ausschuss präsentiert.

Die Entsiegelung des Wohnhofes Warschauer Str. 70 auf einer Fläche von maximal 240 m² wird aufgrund der geringen Größe nicht zu einer Verschärfung der Problematik beitragen:

Der digitale Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung benennt für den Innenbereich des Blocks 015 eine jährliche Versickerung aus Niederschlägen von >50 bis 150 mm, für den Blockrandbereich von >100-150 mm. Durch eine Entsiegelung des bisher vollflächig versiegelten Wohnhofs würde sich die Versickerung so im schlimmsten Fall verdreifachen und bei ca. 98 Litern liegen, die täglich im Hof versickern, was volumenmäßig einem Würfel mit der Kantenlänge von ca. 46,15 cm entspricht. Die Entsiegelung dient vielmehr der qualitativen Aufwertung der wohnungsbezogenen Freiflächen.

Der Bebauungsplan schafft die Grundlage für ein mögliches Rückbaugebot auf der Grundlage von § 179 BauGB. Danach besteht die Verpflichtung des Eigentümers, Rückbaumaßnahmen zu dulden, wenn die baulichen Anlagen den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entsprechen. Kosten entstehen ihm dadurch nicht.

Für Vermögensnachteile, die durch die Beseitigung entstehen, hat die Gemeinde angemessene Entschädigung in Geld zu leisten.

Auswirkungen auf den B-Plan: keine

- Zur Verbesserung der in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 2.1.8 dargestellten ökologischen Verhältnisse im Block 015 bietet der Eigentümer des Grundstücks Warschauer Str. an, auf seine Kosten die Garagendächer sowie die beiden Flachdächer zu begrünen, wenn der Geltungsbereich des Bebauungsplans um das Grundstück Warschauer Str. 70 verkleinert wird.

Abwägung:

Das Grundstück kann nicht aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen werden, da ein Erschließungszusammenhang mit dem Grundstück Warschauer Str. 70A besteht. Das Grundstück Warschauer Str. 70A wurde historisch gesehen immer über das Grundstück Warschauer Str. 70 erschlossen und soll auch weiterhin fußläufig über dieses Grundstück zu erreichen sein, was seinen Niederschlag in der textlichen Festsetzung Nr. 8.5 fand. Eine Erschließung für KFZ soll zum Schutz der Wohnruhe auf dem Grundstück Warschauer Str. 70 jedoch in der Regel über die Grundstücke Kopernikusstr. 26 bis 28 sowie Kopernikusstr. 26A erfolgen (textliche Festsetzung Nr. 8.4).

Auswirkungen auf den B-Plan: keine

- Unter den drei Garagen auf dem Grundstück Warschauer Str. 70 befinden sich genutzte Kellerräume, die Sie nach den Abrissmaßnahmen versiegeln müssen. Vielleicht können Sie auch, um Ihre Kosten zu senken, Bäume in Kisten bringen.

Abwägung:

Die Garagen befinden sich im Bereich des kriegszerstörten Seitenflügels.

Ein evtl. auf der Grundlage von § 179 durchgeführter Rückbau wird sach- und fachgerecht erfolgen.

Auswirkungen auf den B-Plan: keine

- Da die Fläche D durch die textliche Festsetzung Nr. 8.5 eine öffentliche Fläche werden soll, schlage ich vor, dass Sie den Zugang in 2,8 m Breite und den Hof als öffentliche Fläche kaufen und selbst instandhalten. Ihre Grünanlage mit öffentlichem Zugang und die entstehenden Kosten können Sie sich in Ihrem Amt anschauen.

Ich bin nicht bereit, die Kosten mit öffentlichem Zugang zu tragen oder meinen Mietern umzulegen.

Abwägung:

Die textliche Festsetzung Nr. 8.5 sagt aus, dass innerhalb der Fläche D den Benutzern und Besuchern des Grundstücks Warschauer Str. 70A ein Gehrecht eingeräumt werden soll. Damit ist der Kreis der Begünstigten eindeutig beschränkt. Die entsprechende Baulasteintragung erfolgte im Einverständnis mit dem Eigentümer. Es besteht kein Anlass für das Bezirksamt Friedrichshain- Kreuzberg, die genannte Fläche als öffentliche Parkanlage zu kaufen. Die Fläche dient als wohnungsbezogene Freifläche für die Anwohner.

Auswirkungen auf den B-Plan: keine

- Ich frage mich, warum ich mit diesem B-Plan belegt werde und andere Eigentümer in der Warschauer Straße nicht.

In der Warschauer Str. 69 genehmigt das Bauamt die Befahrung des Hofes und die Errichtung von Garagen.

Wem in Ihrem Amt habe ich etwas getan?

Abwägung:

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur ein einziges an der Warschauer Straße gelegenes Grundstück einbezogen.

Dies liegt an dem eben genannten Erschließungszusammenhang der Grundstücke Warschauer Str. 70 und Warschauer Str. 70A.

Das Gebäude Warschauer Str. 69 wird umfassend saniert. In diesem Zusammenhang entsteht eine Tiefgarage mit insgesamt 6 Doppelparkern, deren Zufahrt im wesentlichen im Bereich des Vorderhauses erfolgt. Der Wohnhof wird als Grünfläche gestaltet, die zum Teil offenen Bodenanschluss besitzt, zum Teil als Grünfläche mit 80 cm Bodenauftrag hergestellt wird.

Der Bebauungsplan V-48 schließt Tiefgaragen nicht aus und stellt Eigentümer in seinem Geltungsbereich somit diesbezüglich nicht schlechter als andere Eigentümer im Block 015.

Auswirkungen auf den B-Plan: Der Text der Begründung zum Bebauungsplan wird hinsichtlich der Auswirkungen der geplanten Festsetzungen auf den rechtli-

chen Status der bestehenden Zufahrt zum Grundstück Warschauer Str. 70A über das Grundstück Warschauer Str. 70 präzisiert.
Die Festsetzungen bleiben unverändert.

4

- Die Ergebnisse der über 7 Jahre alten Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sind auf dem Grundstück hinter Grünberger Str. 48 an die Entwicklung angepasst und teilweise bereits umgesetzt, teilweise aber auch von der Entwicklung überholt.
- Die Geh- und Fahrrechte über das Grundstück Grünberger Str. 44-48 sind zwischen den Eigentümern in zweckmäßiger Form inzwischen auch grundbuchmäßig gelöst. Regelungsbedarf durch einen B-Plan besteht wohl nicht mehr.

Abwägung:

Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung der für seinen Geltungsbereich bestehenden Sanierungsziele auch über den Zeitpunkt der Aufhebung des Sanierungsgebiets hinaus. Die rechtlichen Möglichkeiten der planungsrechtlichen Instrumente für die Sicherung der Sanierungsziele sind auszuschöpfen (Leitsatz 6 zur Stadterneuerung in Berlin). In diesem Sinne ist es zu verstehen, wenn der Bebauungsplan Flächen festsetzt, innerhalb derer Geh- und Fahrrechte eingeräumt werden sollen, auch wenn diese schon eingeräumt worden sind.

Ziel der Erneuerung ist der Erhalt der bestehenden baulichen und städtebaulichen Struktur. Die neue, veränderte städtebauliche Funktion der Gebiete ist behutsam aus dem Bestand zu entwickeln (Leitsatz 2).

Auswirkungen auf den B-Plan: keine

- Aus dem Blockgutachten des Büros WERKSTADT von 1995 ist in Zusammenarbeit mit der Feuerwehr ein Sicherheitskonzept erarbeitet und auf dem Vorderhof durch Ausweisung von Feuerwehrstandplätzen auch bereits umgesetzt worden. Hier fehlt im B-Plan deshalb die notwendige Ergänzung durch eine Feuerwehrezufahrt von der Kopernikusstraße, um wie mit der Feuerwehr abgestimmt die Erreichbarkeit der hinteren Gewerbegebäude ebenfalls zu sichern.

Abwägung:

Die Gewährleistung der Belange der Feuerwehr erfolgt nicht im Rahmen der Bauleitplanung sondern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch Baulasteintragung. Im B-Planverfahren gibt es rechtlich keine Möglichkeit, Feuerwehrflächen festzusetzen. Eine entsprechende Baulast zur Sicherung der Feuerwehrezufahrt und Feuerwehraufstellfläche auf dem Grundstück Kopernikusstr. 26A wurde am 08.10.2004 eingetragen.

Auswirkungen auf den B-Plan: keine

- Zu dem gemäß Begründung Seite 10 beabsichtigten Abriss des Pfortnerhauses fehlen die rechtlichen Grundlagen aus dem BauGB oder der Sanierungssatzung: Die Fläche wird nicht für wichtige öffentliche Interessen benötigt.

Das Gebäude verursacht keine Beeinträchtigung von Anwohnern hinsichtlich Belichtung oder Belüftung der Wohnungen.

Das Gebäude ist, was wohl übersehen wurde, betriebsnotwendig. Dort befinden sich Schaltanlagen für die Schrankenanlage und die Hofbeleuchtung. Es dient außerdem dem Hausmeister und meinen Handwerkern als Materiallager und Aufenthaltsraum, weil freie Kellerflächen wegen der im Amt bekannten Grundwasserprobleme nicht nutzbar sind.

Niemand aus der Verwaltung hat bisher mit mir über den beabsichtigten Abriss gesprochen. Das wäre aber zwingend erforderlich gewesen.

Ein Abriss wäre deshalb aus meiner Sicht ein durch nichts begründbarer Eingriff in mein Eigentum (Enteignung) und gerichtlich sicher auch nicht durchsetzbar. Diese Festlegung weise ich deshalb aus rechtlichen Gründen und wegen Unverhältnismäßigkeit zurück.

Abwägung:

Der genannte Passus der Begründung beschreibt unter der Überschrift „Vorbereitende Untersuchung/ Sanierungsgebiet“ die Sanierungsziele, die u.a. den Abriss des Pfortnerhäuschens beinhalten. Auch in der zweiten Fortschreibung des Neuordnungskonzeptes im Sanierungsgebiet Warschauer Straße ist das Pfortnerhäuschen zum Abriss dargestellt.

Dieser Abriss ist allerdings nicht aus den Festsetzungen des Bebauungsplans abzuleiten: Nebenanlagen sind in allen Baugebieten zulässig. Der Bebauungsplan schließt mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 nur Stellplätze und Garagen im MI 1 und im MI 2 aus. Das Pfortnerhäuschen ist von dieser Festsetzung nicht betroffen.

Auswirkung auf den B-Plan: Die Begründung wird hinsichtlich der Auswirkungen der geplanten Festsetzung präzisiert.

5

1. Die Festlegungen im B-Plan berücksichtigen teilweise nicht die im Blockgutachten des Büros WERKSTADT 1995 festgestellten Mängel und die dort angedachten Lösungsmöglichkeiten:

- Erschließung des Blockinnenbereiches für die Feuerwehr über das Grundstück Kopernikusstr. 26. Dies ist ein Sicherheitsproblem. Es muss geregelt werden.
- Die Festlegungen zu den Wege- und Fahrrechten sind nach unserem Wissen zum größten Teil zwischen den Eigentümern geregelt. Hier müsste nur noch an den wirklich notwendigen Stellen über einen B-Plan eingegriffen werden.
- Der Stellplatznotstand (Versorgungsgrad nur 30%) wird durch das Verbot eines Parkhauses und den Wegfall von zur Zeit bestehenden Stellplätzen ohne Not verschärft.

Abwägung:

Das 1993 erstellte Blockgutachten als umfassende Bestandsanalyse des Blocks 015 befasst sich auch mit Themenbereichen, die nicht Gegenstand der Bauleitplanung sind und daher nicht in einem Bebauungsplan geregelt werden können. Dies betrifft u.a. die Festlegungen der Angriffswege der Feuerwehr sowie die Anzahl der in den Planungsvarianten bereitgestellten Stellplätze für den ruhenden Verkehr im Block 015.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Kopernikusstr. 26A wurde die Baulast für die Feuerwehrezufahrt zum Blockinnenbereich am 08.10.2004 eingetragen.

Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung der im Neuordnungskonzept formulierten Sanierungsziele, soweit diese mit den planungsrechtlichen Möglichkeiten durchgesetzt werden können. Er berücksichtigt somit indirekt auch das Blockgutachten, das als Grundlage für die Entwicklung der Sanierungsziele im Block 015 diente.

Die Sanierungsziele sehen eine Erschließung des Blockinnenbereichs über insgesamt vier Zufahrten vor, was der Bebauungsplan in seinen Festsetzungen übernimmt, indem der die für die Erschließung erforderlichen Flächen unabhängig davon festsetzt, ob die entsprechenden Rechte schon eingeräumt worden sind.

Die textliche Festsetzung Nr. 6 schließt gewerblich betriebenen Parkhäuser aus, da sie von ihrer im Hinblick auf ihre Wirtschaftlichkeit zu erwartende Größenordnung nicht mit der Eigenart des Mischgebiets zu vereinbaren sind.

Nicht ausgeschlossen sind jedoch Tiefgaragen bzw. Garagengeschosse in ansonsten anders genutzten Gebäuden.

Das o.g. Blockgutachten zeigte als Planungsvarianten eine Tiefgarage auf dem Grundstück Kopernikusstr. 26A mit 52 Plätzen bzw. ein Parkhaus mit 110 Stellplätzen. Der Bedarf für das innen liegende Gewerbe wurde 1993 auf der Grundlage der BauOBl in im Blockgutachten mit 640 Stellplätzen benannt.

Durch das Achte Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin wurde die Stellplatzpflicht jedoch ab 1.11.1997 auf Stellplätze für Behinderte beschränkt und dem o.g. Bedarf die Rechtsgrundlage entzogen.

Der Bebauungsplan gibt die Grundlage für einen Rückbau von 15 Stellplätzen/ Garagen in seinem Geltungsbereich. Inwieweit sich ein Notstand dadurch verschärfen kann, dass ein nicht existentes Parkhaus planungsrechtlich ausgeschlossen wird, ist nicht nachvollziehbar.

Auswirkungen auf den B-Plan: keine

2. Die Festlegung zum Parkhausverbot auf dem Grundstück Kopernikusstr. 26A behindern alle Bemühungen der Betroffenenvertretung, der Sanierungsverwaltung und des Sanierungsbeauftragten zur Lösung der sich weiter verschärfenden Probleme des ruhenden und fließenden Verkehrs:

- Seit 10 Jahren fordern wir die Vorlage eines Verkehrskonzeptes für das Sanierungsgebiet und beteiligen uns über den „Runden Tisch Verkehr“ an der Suche nach Lösungen. Ein durchführbares Konzept wurde von der Verwaltung bisher nicht vorgelegt.

- Auch der von der Verwaltung eingesetzte Workshop „Gebietsverträgliches Parken“, in dem die Stellplatzprobleme im Sanierungsgebiet gelöst werden sollten, hat noch keine Konzepte vorgelegt.

- Bei der von der Verwaltung konzeptionierten Sanierung der Grundstücke und des Straßenlandes sind in erheblichem Umfang Stellplätze im Sanierungsgebiet beseitigt worden.

- Solange kein schlüssiges Konzept für die Lösung der Verkehrs- und Parkprobleme vorliegt, darf das Grundstück Kopernikusstr. 26A nicht durch das Verbot eines Parkhauses für weitere Überlegungen gesperrt werden. Hier muss die Entwicklung der letzten sieben Jahre nach der Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Zukunft unseres Sanierungsgebietes mehr beachtet werden. Die Abwägung von Einzelinteressen gegenüber den Interessen der Mehrheit ist hier, unseres Erachtens, nicht ausgewogen erfolgt.

Zum Punkt 2 sind wir als Betroffenenvertretung bisher nicht ausreichend beteiligt worden. Dies ist noch nachzuholen.

Abwägung:

In Vorbereitung eines im Juni 1998 durchgeführten Workshops zum gebietsverträglichen Parken im Sanierungsgebiet Warschauer Straße wurden für den Block 015 insgesamt 210 im Blockinnenbereich parkende Fahrzeuge ermittelt, von denen 200 auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans entfielen, davon wiederum 185 auf den gewerblich genutzten Teil, in dem Stellplätze zulässig sind. Der Block 015 war mit der Anzahl ermittelter parkender Fahrzeuge der hinsichtlich des ruhenden Verkehrs bestversorgte Block im Sanierungsgebiet Warschauer Straße.

Sicherlich ist - wie in Innenstadtbereichen generell - die Stellplatzsituation mangelhaft. Dieser Umstand rechtfertigt jedoch nicht, die Belange der Anwohner der Kopernikusstraße 26 bis 28 und der Kopernikusstraße 24,25 zurückzustellen, die durch ein Parkhaus als sonstige gewerbliche Nutzung auf dem Grundstück Kopernikusstr. 26A unzumutbar belastet würden. Der Vorschlag der Gruppe WERKSTADT, an dieser als einziger für eine Neubebauung geeigneten Stelle ein Parkhaus zu verorten, wurde im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ja auch vehement abgelehnt.

Ein Parkhaus als sonstiger Gewerbebetrieb gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 der BauNVO setzt zudem eine Größenordnung voraus, die mit Sicherheit nicht nur die blockbezogene Nachfrage nach Stellplätzen, sondern die Nachfrage aus einem weit größeren Einzugsbereich befriedigen müsste. Damit ist diese Nutzungsart im Blockinnenbereich (MI 3) generell mit der Eigenart des Mischgebiets im Block 015 nicht vereinbar und wird durch die textliche Festsetzung Nr.6 ausgeschlossen.

Eine Verbesserung der Versorgung mit Stellplätzen kann im Block 015 durch das Engagement privater Investoren erreicht werden. Der Neubau des Vorderhauses Kopernikusstr. 20 erhielt eine Tiefgarage, auf dem Grundstück Warschauer Str. 69 entsteht im Rahmen der Sanierung der Bebauung eine Tiefgarage. Bei einer Neubebauung des Grundstücks Kopernikusstr. 26A werden mit Sicherheit Überlegungen zu ihrer wirtschaftlichen Nutzung angestellt, die zur Bereitstellung von Stellplätzen führen können.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird die Anzahl der Stellplätze in seinem Geltungsbereich um 15 verringert, die sich im Blockrandbereich befinden. Dieser Verlust kann im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans thematisiert werden. Er ist jedoch kein erheblicher Verlust, der in seinen Auswirkungen nicht zumutbar wäre. Schon das Blockgutachten von 1993 enthält die Forderung, parkende Autos auf den Wohnhöfen auszuschließen.

Die Beteiligung der Betroffenenvertretung erfolgte im Rahmen der öffentlichen Auslegung. Außerdem wird die Betroffenenvertretung über den quartalsweise stattfindenden Sanierungsbeirat zum Sanierungsgebiet Warschauer Straße regelmäßig über die laufenden Planungen einschließlich des Bebauungsplanverfahrens informiert und erhält die Gelegenheit zur Beteiligung.

Auswirkungen auf den B-Plan: Die Begründung zum Bebauungsplan wird unter dem Punkt 2.1.2 um eine Bestandsanalyse zum ruhenden Verkehr im Block 015 ergänzt.

6

Den Festsetzungen des Bebauungsplans wird seitens des Fachbereichs Naturschutz und Grünflächen zugestimmt.

2.5.1 Auswertung der Einzelgesichtspunkte

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans wurden sechs Stellungnahmen abgegeben. Durch die geäußerten Anregungen und den anschließenden Abwägungsprozess wurden keine Planänderungen erforderlich. Lediglich die Begründung zum Bebauungsplan wurde fortgeschrieben und in folgenden Punkten ergänzt :

- unter dem Punkt I 2.1.2 – Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung - um eine Bestandsanalyse zum ruhenden Verkehr im Block 015:

In Vorbereitung eines im Juni 1998 durchgeführten Workshops zum gebietsverträglichen Parken im Sanierungsgebiet Warschauer Straße wurden für den Block 015 insgesamt 210 im Blockinnenbereich parkende Fahrzeuge ermittelt, von denen 200 auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans entfielen, davon wiederum 185 auf den gewerblich genutzten Blockinnenbereich, in dem Stellplätze zulässig sind sowie 15 auf den Blockrandbereich, in dem Stellplätze durch den Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Der Block 015 war mit dieser Anzahl ermittelter parkender Fahrzeuge der hinsichtlich des ruhenden Verkehrs bestversorgte Block im Sanierungsgebiet Warschauer Straße.

- unter Punkt III 2.0.0 – Bodenrechtliche Auswirkungen - um eine Darstellung der rechtlichen Bedeutung der Festsetzung einer mit einem Gehrecht zugunsten des Grundstücks Warschauer Str. 70A zu belastenden Fläche auf dem Grundstück Warschauer Str. 70:

Auf dem Grundstück Warschauer Str. 70 ist bereits über die nur ein Gehrecht vorsehende textliche Festsetzung 8.5 hinausgehend ein Geh- und Fahrrecht als Baulast zugunsten des Grundstücks Warschauer Str. 70A eingetragen. Die auf eine vor dem Landgericht erzielte Einigung zwischen den jeweiligen Eigentümern der beiden Grundstücke zurückzuführende Baulasteintragung wird durch den Bebauungsplan nicht außer Kraft gesetzt. Der § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ermöglicht aus städtebaulichen Gründen die Festsetzung von Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belasten sind. Er ermöglicht nicht die Festsetzung von Flächen, auf denen diese Belastungen ausgeschlossen sind.

Die erzielte privatrechtliche Regelung ist jedoch mit der Einschränkung verbunden, dass sie auch der sanierungsrechtlichen Genehmigung bedarf, diese aber nicht erteilt wurde. Der Rechtsstreit ist noch vor dem Verwaltungsgericht anhängig.

Die Festsetzung der zugunsten des Grundstücks Warschauer Str. 70A mit einem Gehrecht zu belastenden Fläche auf dem Grundstück Warschauer Str. 70 sichert die aus öffentlich- rechtlicher Sicht notwendige Mindestqualität der Erschließung. Darüber hinausgehende privatrechtliche Vereinbarungen bleiben davon unberührt. Die Festsetzung von mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen auf den Grundstücken Kopernikusstr. 26 bis 28 und Kopernikusstr. 26A zugunsten des Grundstücks Warschauer Straße 70A sichert die Erschließung für Kfz, die für Lkw ohnehin nur hier erfolgen kann.

- unter Punkt III 2.0.0 – Bodenrechtliche Auswirkungen - um die Darstellung der rechtlichen Bedeutung des Ausschlusses von Stellplätzen und Garagen auf den Grundstücken des Blockrandbereichs auf das auf dem Grundstück Grünberger Str. 48/ 48A befindliche Pfortnerhäuschen:

Auch in der zweiten Fortschreibung des Neuordnungskonzeptes im Sanierungsgebiet Warschauer Straße ist das Pfortnerhäuschen zum Abriss dargestellt.

Dieser Abriss ist allerdings nicht aus den Festsetzungen des Bebauungsplans abzuleiten: Nebenanlagen sind in allen Baugebieten zulässig. Der Bebauungsplan

schließt mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 nur Stellplätze und Garagen im MI 1 und im MI 2 aus. Das Pförtnerhäuschen ist von dieser Festsetzung nicht betroffen.

Die Rechtsgrundlage für die Festsetzung von mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen wurde berichtigt von § 9 Abs. 1 Nr. 23 in § 9 Abs. 1 Nr. 21.

3. Bezirksamtsbeschluss über den Entwurf der Rechtsverordnung

Das Bezirksamt Friedrichshain- Kreuzberg hat in seiner Sitzung am 04.01.05 mit der Beschlussnummer II/606/05 den Beschluss über das Ergebnis der Interessenabwägung des Bebauungsplans nach erfolgter öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, den Bebauungsplan V-48 einschließlich Begründung sowie den Entwurf der Rechtsverordnung gefasst.

4. BVV- Beschluss über den Entwurf der Rechtsverordnung

Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 23.02.05 mit der Drucksache Nr. 1450/II – Vorlage zur Beschlussfassung - den Beschluss über das Ergebnis der Interessenabwägung des Bebauungsplans nach erfolgter öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, den Bebauungsplan V-48 einschließlich Begründung sowie den Entwurf der Rechtsverordnung gefasst.

5. Anzeigeverfahren nach § 6 Abs. 4 AGBauGB

Mit Schreiben vom 03.03.05 wurde der Bebauungsplan V-48 bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung angezeigt, die mit Schreiben vom 02.05.05 erklärte, dass der Bebauungsplan nicht beanstandet wird und daher gemäß § 6 Abs. 5 AGBauGB als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann.

Die gegebenen Hinweise zur redaktionellen Überarbeitung wurden berücksichtigt und erscheinen im Text im Änderungsmodus. Die Auswertung der öffentlichen Auslegung wurde insgesamt in die Begründung eingefügt.

6. Bezirksamtsbeschluss über die Festsetzung des Bebauungsplans

Das Bezirksamt Friedrichshain- Kreuzberg hat in seiner Sitzung am 24.05.05 mit der Beschlussnummer II/738/05 den Beschluss über die Festsetzung des Bebauungsplans gefasst.

6.1. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 22.06.05 mit der Drucksache Nr. 1666/II – Vorlage zur Kenntnisnahme - den Beschluss über die Festsetzung des Bebauungsplans zur Kenntnis genommen.

7. Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin

Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans V-48 wurde am 05. Juli 2005 auf der Seite 352 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin (Nr. 23) veröffentlicht.

V Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Mai 2005 (BGBl. I S. 1224) 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 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049/2076).

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

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 18. Dezember 2004 (GVBl. S. 524).

VI Haushaltsmäßige Auswirkungen

Die bei der Anwendung von § 179 BauGB erforderlichen Mittel für Rückbaumaßnahmen können aus Städtebauförderungsmitteln der Sanierungsverwaltung (Titel 89331) finanziert werden, solange das Sanierungsgebiet Warschauer Straße förmlich festgesetzt bleibt. Mit der Aufhebung der Sanierungsverordnung ist voraussichtlich 2009 bis 2010 zu rechnen.

Aufgestellt

Berlin, den 21.07.2005

Bezirksamt Friedrichshain- Kreuzberg von Berlin
Abt. für Stadtentwicklung und Bauen

Gez. Dr. M e y e r
Amtsleiter