
Bezirksamt Friedrichshain von Berlin

Abt. Bau- und Wohnungswesen
Stadtplanungsamt
Stapl B2 - 6142 / V - 61

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in der
Fassung vom 27. August 1997

zum Bebauungsplan V-61

für das Grundstück Holzmarktstraße 34

im Bezirk Friedrichshain von Berlin

Fassung April 2000 mit eingearbeiteten redaktionellen Änderungen
vom September 2000

- ENDFASSUNG -

Seiten 1 bis 40

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. Planungsgegenstand	
1. Veranlassung und Erforderlichkeit.....	4
2. Plangebiet.....	4
2.1 Geltungsbereich.....	4
2.1.1 Lage und Zuschnitt.....	4
2.1.2 Grundstücksgröße, Eigentumsverhältnisse.....	5
2.1.3 Baulasten.....	5
2.1.4 Örtliche Gegebenheiten.....	5
2.1.5 Denkmalschutz.....	6
2.1.6 Verkehrliche Erschließung.....	6
2.1.7 Stadttechnische Erschließung.....	6
2.1.8 Altlasten.....	7
2.1.9 Ökologische Verhältnisse.....	8
3.0 Planerische Ausgangssituation.....	8
3.1 Flächennutzungsplan.....	8
3.2 Landschaftsprogramm.....	9
3.3 Bereichsentwicklungsplanung.....	10
3.4 Stadtentwicklungsplanung.....	11
II. Planinhalt	
1. Entwicklung der Planüberlegungen.....	12
2. Intention der Planung.....	13
3. Wesentlicher Planinhalt.....	14
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	15
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	15
3.2.1 Erfordernis durch besondere städtebauliche Gründe.....	16
3.2.2 Ausgleichende Umstände und Maßnahmen.....	17
3.3 Grünflächen.....	18
3.4 Umwelt- und Naturschutz.....	18
3.5 Verkehr.....	18
3.6 Textliche Festsetzungen.....	20
4. Abwägung	
4.1 Berücksichtigung der Einzelbelange.....	26
4.1.1 Berücksichtigung des Allgemeinwohls.....	26
4.1.2 Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes.....	26
4.1.3 Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes.....	26
4.1.4 Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft.....	27
4.2 Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung.....	27
4.3 Ergebnis der TÖB-Beteiligung.....	27
4.4 Ergebnis der öffentlichen Auslegung.....	28
4.5 Maßnahmen zur Sicherung der Planung.....	30

III.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	
1.	Auswirkungen auf die Umwelt	31
1.1	Eingriff in Natur und Landschaft.....	31
1.2	Bestandsanalyse.....	32
1.3	Auswirkungen auf Natur und Umwelt und Kompensation.....	33
2.	Sonstige Auswirkungen.....	35
3.	Haushaltsmäßige Auswirkungen.....	35
IV.	Verfahren.....	36
V.	Rechtsgrundlage.....	40

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlaß für die Planaufstellung war, nach Vorliegen eines Baubegehren, die Notwendigkeit, für das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Grundstück Holzmarktstraße 34 die fehlenden planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung und Bebauung unter Berücksichtigung der Festlegungen des Rahmenplanes „Hauptbahnhof / Spreeuferbereich“ (heute Ostbahnhof) zu schaffen.

Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes wird die Möglichkeit geschaffen, eine den Spreeübergang städtebaulich akzentuierende Bebauung als Dienstleistungsstandort mit Hotelnutzung und einem mindestens 20%igen Wohnanteil entstehen zu lassen, den Uferbereich der Spree als Teil des öffentlichen Spreeuferwanderwegs anzulegen, sowie Ersatzpflanzungen bei evtl. vorhandenen Eingriffen in Natur und Landschaft (gemäß §8a BNatSchG) zu regeln.

Die Umsetzung eines solchen Konzepts einschließlich der Sicherung der differenzierten Nutzungsmischung - insbesondere des Wohnanteils - sowie dieses Teilbereichs des Spreeuferwanderwegs erfordern im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander die Aufstellung eines Bebauungsplans.

2. Plangebiet

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs umfasst das Grundstück Holzmarktstraße 34 sowie die an das Grundstück grenzenden Verkehrsflächen der Holzmarktstraße und der Straße An der Schillingbrücke bis zu deren Mitte und das Spreeufer. Das Grundstück liegt im Baublock 013 des statistischen Gebiets 117.

2.1.1 Lage und Zuschnitt

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs liegende Grundstück befindet sich auf dem Gebiet der historischen Stralauer Vorstadt in zentraler gesamtstädtischer Lage und unmittelbarer Nähe des Ostbahnhofs im Bezirk Friedrichshain von Berlin, direkt am Spreeufer.

Das annähernd trapezförmige Eckgrundstück liegt direkt an der Kreuzung der Holzmarktstraße (nordöstlich) mit der Straße An der Schillingbrücke (südöstlich) und wird im Nordwesten von dem Gelände des historischen Pumpwerks auf dem Grundstück Holzmarktstraße 31-33a begrenzt. Die südwestliche Grenze bildet die Spree (Spree-Oder-Wasserstraße), die in diesem Bereich einer der meistbefahrenen Wasserstraßenabschnitte Berlins, sowohl als wichtiger Transportweg der Binnenschifffahrt, als auch der Fahrgastschifffahrt zwischen Charlottenburg und dem Müggelsee ist. Das gegenüberliegende Ufer der Spree bildet die Grenze zu den Bezirken Mitte (nordwestlich der Schillingbrücke) und Kreuzberg (südöstlich der Schillingbrücke).

Der Geltungsbereich ist über die Schillingbrücke mit beiden Bezirken direkt verbunden.

2.1.2 Grundstücksgröße, derzeitige Eigentumsverhältnisse, Bebauung und Nutzung

Das unbebaute Grundstück hat eine Größe von 3962m². Es ist im Grundbuch Berlin-Friedrichshain im LGB Nr.3795 eingetragen und im Liegenschaftskataster als Flurstück 242 im Kartenblatt 41717 verzeichnet.

Das Grundstück wurde 1997 im Rahmen eines 2. Bieterverfahrens (siehe Punkt II. Planinhalt 1. Entwicklung der Planüberlegungen) über Investitionsvorrangbescheid gemäß §§ 2, 3, 7 und 8 Investitionsvorranggesetz (InvorG) an einen privaten Investor zur Umsetzung seines städtebaulichen Konzepts eines Geschäfts- und Wohnhauses mit Spreeuferpromenade verkauft.

2.1.3 Baulasten

Es befinden sich keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

2.1.4 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Bezirks Friedrichshain in der historischen Stralauer Vorstadt, in zentraler Lage an der Holzmarktstraße neben der Schillingbrücke direkt an der Spree, die hier die Grenze zu den Bezirken Mitte und Kreuzberg bildet.

Der Bereich um den heutigen Ostbahnhof (früher Schlesischer Bahnhof, dann Ost- und zwischenzeitlich Hauptbahnhof) ist in seiner Entstehungsgeschichte eng mit der Wirtschaftsentwicklung der Stadt verbunden. Die Spree als natürliche Wasserstraße spielte dabei eine besondere Rolle. So siedelten sich hier bis ins frühe 19.Jahrhundert vorwiegend Lagerfirmen für den Holz- und Kohlenhandel an („Holzmarktstraße“).

Mit Beginn der Industrialisierung ergaben sich in der zweiten Hälfte des 19.Jahrhunderts, insbesondere durch den Bau der Gasanstalt am Stralauer Platz, große Veränderungen. In dieser Zeit entstand auch auf dem Gebiet des Bebauungsplans die für Berlin typische Blockbebauung und am Spreeufer wurde eine „Volksbadeanstalt“ errichtet.

Im 2.Weltkrieg wurde das Gebiet um den Ostbahnhof zu fast 90% zerstört und nur vereinzelt wieder aufgebaut. Der Planbereich war bis zum Mauerfall 1989 Grenzgebiet. Das heutige Umfeld wird von geräumten Grundstücken (Holzmarktstraße 25-30), einer Tankstelle (Holzmarktstraße 36-42), Resten der historischen Bebauung mit Berliner Bauhöhe von 22-26 m (auf den Grundstücken Am Stralauer Platz 29-34), dem dominanten Gebäudes des Ostbahnhofs und dem oberhalb eines Parkdecks vorgelagerten Bahnhofsvorplatz, einer ungepflegten Grünfläche am Stralauer Platz/Andreasstraße, dem sechsspurigen Straßenzug Holzmarktstraße - Stralauer Platz sowie unbebauten Brachen geprägt. Hervorzuheben ist aber das benachbarte denkmalgeschützte historische Pumpwerk auf dem Grundstück Holzmarktstraße 31-33a.

Aufgrund der günstigen Verkehrsanbindungen und seiner zentralen Lage bestehen für das Gebiet gute Entwicklungschancen, die jedoch einer ordnenden Planung durch die Festsetzungen in Bebauungsplänen bedürfen.

2.1.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Denkmalschutzobjekte. Die Baulichkeiten des Pumpwerks auf dem benachbarten Grundstück Holzmarktstraße 31-33a (ab 1880 als Abwasserpumpwerk V Teil des von James Hobrecht entwickelten Abwassersystems) sind in die Liste der Baudenkmale eingetragen.

2.1.6 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Holzmarktstraße, einer großräumigen Straßenverbindung (Stufe 1), die in der langfristigen Planung jedoch eine örtliche Straßenverbindung (Stufe 3) sein wird sowie durch die Straße An der Schillingbrücke, einer Straße mit örtlicher Verbindungsfunktion (Stufe 3) begrenzt.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

- | | |
|-----------------------|--|
| a) S-Bahn/Fernverkehr | Mit einer fußläufigen Entfernung von ca. 300m zum Ostbahnhof besteht eine sehr gute Anbindung an die Fernbahn und an das S-Bahnnetz mit direkter Verbindung zum Alexanderplatz, zur Friedrichstraße, in die City-West, nach Potsdam sowie zum Flughafen Berlin-Schönefeld, nach Königs Wusterhausen, Erkner, Köpenick, Strausberg etc. |
| b) U-Bahn | Mit einer fußläufigen Entfernung von ca. 900m ist am Strausberger Platz (Frankfurter Allee) die U-Bahnlinie 5 (Alexanderplatz - Hönow) erreichbar. |
| c) Bus | Die Buslinien 140, 142, 147, 240 und 265 verkehren in der Holzmarktstraße bzw. befahren die Schillingbrücke. Es bestehen Verbindungen nach Mitte, Treptow, Schöneberg, Kreuzberg und Tempelhof. |

2.1.7 Stadttechnische Erschließung

Den Geltungsbereich tangieren unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen.

GASAG:

Die Versorgungsleitungen der GASAG liegen im öffentlichen Gehweg bzw. Fahrdamm der Holzmarktstraße. Sie werden von den Planungen nicht betroffen.

Berliner Wasserbetriebe:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen sowie ein Abwasserdruckrohr und ein Fernmeldekabel der Berliner Wasserbetriebe. Gemäß den, zur Trägerbeteiligung gegebenen Hinweisen der Berliner Wasserbetriebe, die zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes wiederholt wurden, stehen diese Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit auch für das geplante Vorhaben zur Verfügung. Aufgrund der Auslastung der Kanäle ist aber mit Einschränkungen der abzunehmenden Regenabflussmengen von Dachflächen und gering verschmutzten Hofflächen zu rechnen, deshalb sollten bei einer Bebauung Versickerungsflächen zur Entlastung der Kanäle vorgesehen werden. Dieser Hinweis wird im geplanten Vorhaben berücksichtigt.

Zur Minimierung der Regenwasserabflussmenge und zur Entlastung der Kanäle soll anfallendes Niederschlagswasser sowohl über die vorgesehene Spreeuferpromenade (540 qm –ca. 450 qm Grünfläche) als auch über die vorgesehene Pflanzfläche oberhalb der Tiefgarage (ca. 700 qm) versickern. Von der Straße An der Schillingbrücke aus verläuft unterirdisch im ca. 4 m Tiefe ein Regenwasserüberlaufkanal über das Baugrundstück bis zur Spree. Dieser Regenwasserüberlaufkanal, der bis zu einer lichten Höhe von mind. 4,5 m nicht überbaut werden darf, wird leitungsrechtlich durch die textliche Festsetzung Nr.13 und im Bebauungsplan innerhalb der Grundstücksfläche in einer Breite von 6,00m (beidseitig mindestens 1,00 m zur Kanalaußenwand) gesichert. Die Nichtüberbaubarkeit des Kanals wird durch die zeichnerische Festsetzung der Baugrenze in diesem Bereich planungsrechtlich gesichert. Die Fläche über dem Kanal kann aber bepflanzt werden. Zulässig sind nur flachwurzelnenden Pflanzen. Bäume und wertvolle Pflanzen dürfen nicht angepflanzt werden.

Bewag:

Im Rahmen der Trägerbeteiligung informierte die Bewag, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im öffentlichen Straßenland der Holzmarktstraße eine Fernwärmetrasse der Bewag befindet. Diese wird von den Planungen nicht berührt. Die im Geltungsbereich geplante Bebauung kann über diese Trasse mit Fernwärme versorgt werden. Weiterhin befindet sich im öffentlichen Straßenland der Straße An der Schillingbrücke eine 110 kV-Leitung der Bewag, die aber von den Planungen nicht betroffen wird. Während der öffentlichen Auslegung wiederholte die Bewag ihre Hinweise.

Telekom

Im Rahmen der Trägerbeteiligung informierte die Telekom, dass sich im Gehweg und im öffentlichen Straßenland der Holzmarktstraße und der Straße An der Schillingbrücke Fernmeldeanlagen der Telekom befinden, die von den Planungen nicht berührt werden. In der Holzmarktstraße befindet sich darüber hinaus im Bereich der Grundstücks- und Tiefgaragenzufahrt ein Kabelschacht der Telekom. Dieser wird in Absprache zwischen der Telekom und dem Investor, zu Lasten des Investors umverlegt.

Darüber hinaus wird zu Gunsten der Telekom AG eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung bestätigte die Telekom, dass ihre Hinweise in der Planbegründung zum Bebauungsplan berücksichtigt worden sind.

2.1.8 Altlasten

Das zu bebauende Grundstück Holzmarktstraße 34 ist nicht im Altlastenverdachtsflächenkataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Umweltschutz und Technologie enthalten.

Seitens des bezirklichen Umweltamtes wird der Nutzung des Grundstücks für eine Wohn- und Dienstleistungsnutzung mit öffentlicher Spreeuferpromenade zugestimmt, denn mit der Einordnung einer Tiefgarage auf dem Grundstück und der Sanierung der Spreeuferwand ist ein Bodenaushub (einschließlich Tiefenentrümmerung) bis in eine Tiefe von mind. 4 m verbunden, so dass davon ausgegangen wird, dass eventuell doch vorhandene Altlasten ausgehoben werden und somit die Fläche für die geplante Bebauung geeignet ist. Das mit dem Aushub anfallende Erdreich wird nicht wieder eingesetzt. Im Baugenehmigungsverfahren ist zu regeln, dass dieses Erdreich gemäß der Richtlinie der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr Ref H III A entsorgt wird. In einem Teilbereich der geplanten Uferpromenade stand vor dem Kriege parallel zur Spree eine Volksbadeanstalt, die keinen Altlastenverdacht rechtfertigt.

Die historische Bebauung des Planungsgebiets wurde während des 2. Weltkrieges fast vollständig zerstört, die Ruinen abgetragen. Später wurden die Grundstücke von den damaligen Grenztruppen der DDR genutzt. Derartige Flächen wurden mit Herbiziden behandelt, um das Aufkommen von sichtbehindernder Vegetation zu unterbinden.

Durch SenStadtUmTech wurde in anderen Grenzgebieten Untersuchungen auf chlororganische Pestizide, zwei verschieden häufig eingesetzte Typen von Herbiziden und Dioxine veranlasst. Dabei wurden keine grenzwertüberschreitenden Belastungen analysiert. Nach Kenntnisstand des Umweltamtes ist die Nutzung des Uferstreifens als Promenade möglich.

2.1.9 Ökologische Verhältnisse

Die nähere Umgebung des Plangebiets ist mit öffentlichen und privaten Grünflächen unterversorgt. Lediglich auf dem Mittelstreifen der Holzmarktstraße und des Stralauer Platzes sowie auf zur Zeit ungenutzten Grundstücksflächen im Bereich des Ostbahnhofs sind unversiegelte Flächen anzutreffen.

Auf dem Grundstück Holzmarktstraße 34 (Plangebiet) muss berücksichtigt werden, dass vermutlich Reste der kriegszerstörten Bebauung (früher waren nahezu 100% des Grundstücks versiegelt) unterirdisch in Form von Grundmauern, Fundamentplatten und zugeschütteten Kellerräumen vorhanden sind. Bei dem Grundstück handelt es sich außerdem um eine zur Spreeuferbefestigung aufgeschüttete Fläche, so dass insgesamt davon auszugehen ist, dass keine wertvollen, natürlichen Bodenschichten vorhanden sind. Für die Bewertung der derzeitigen ökologischen Verhältnisse wird nach Augenschein von einer Ruderalflur auf 40% der Grundstücksfläche ausgegangen. Dieser Wert wurde der Eingriffsbilanzierung zugrunde gelegt (s. unter III.1.2).

Das Plangebiet liegt nach dem Landschaftsprogramm in einem klimatischen Belastungsgebiet („Vorranggebieten für Luftreinhaltung und Klimaschutz“).

3.0 Planerische Ausgangssituation

Übergeleitete und festgesetzte Bebauungspläne sind nicht vorhanden.

3.1 Flächennutzungsplan (FNP 94)

Gemäß §8 Absatz 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan Berlin - FNP 94 - vom 1. Juli 1994 ist der Bereich des Bebauungsplans (Grundstück Holzmarktstraße 34) als Gemischte Baufläche mit der Kennzeichnung M1 (Kerngebietscharakter mit hoher Nutzungsintensität und -dichte) und der unmittelbare Uferstreifen der Spree als Grünfläche dargestellt.

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan wird dem Bereich an der Spree und um den Ostbahnhof als Dienstleistungsschwerpunkt besondere Bedeutung zuerkannt.

Die Spreeuferpromenade wird Teil des übergeordneten Spreeuferwanderweges entlang der Spree durch die Innenstadtbezirke, der im FNP als Grünzug dargestellt ist. Dem gemäß setzt der Bebauungsplan mit der Festsetzung einer Fläche als Uferpromenade mit Alleecharakter den FNP um.

Die das Gebiet tangierenden und bis Straßenmitte in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogenen Straßenzüge (Holzmarktstraße und An der Schillingbrücke) sind im Flächennutzungsplan nicht erfasst, da sie in der Zukunft entsprechend den im

Flächennutzungsplan wiedergegebenen Zielen der Stadtentwicklung keine Bedeutung als übergeordnete Hauptverkehrsstraßen mehr haben sollen.

3.2 Landschaftsprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm des Landes Berlin vom Juli 1994 mit seinen vier Teilprogrammen trifft folgende Aussagen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Naturhaushalt und Umweltschutz

Das Gebiet des Bebauungsplans wird im LaPro als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Entwicklung beschrieben. Daraus resultieren folgende Anforderungen an die künftige Nutzung:

- Entwicklung der naturwirksamen Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung)
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes
- Dezentrale Regenwasserversickerung
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zudem im **Vorranggebiet für Luftreinhaltung**, woraus sich als weitere Anforderungen ableiten:

- Erhalt von Freiflächen, Erhöhung des Vegetationsanteils
- Immissionsschutz empfindlicher Nutzungen

Aussagen zu **Klima** und **Boden** werden nicht getroffen.

Biotop- und Artenschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen. Die folgenden Entwicklungsziele und Maßnahmen sind im Bereich Biotop- und Artenschutz u. a. anzustreben:

- Erhalt von Freiflächen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelungen in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna (Hof-, Dach- und Wandbegrünung)
- Kompensation von baulichen Verdichtungen.

Landschaftsbild

Folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen hinsichtlich des Landschaftsbilds werden u.a. formuliert:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung

Erholung und Freiraumnutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich gemäß LaPro in der Kategorie „sonstige Flächen außerhalb von Wohnquartieren“, die wie folgt beschrieben werden:

- Erschließung von Freiflächen und Erholungspotentialen
- Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung
- Entwicklung von Wegeverbindungen

3.3 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Die Grundlagen der Bereichsentwicklungsplanung aus dem Jahre 1991 sehen den Bereich südlich des Ostbahnhofs als potentiellen Verdichtungsraum für Dienstleistungen und Einzelhandel vor. Die vertiefende Bereichsentwicklungsplanung von 1994/1995 folgt im wesentlichen den Ergebnissen der Rahmenplanung von 1993, jedoch mit Präzisierung der Wohnstandorte und Freiflächenpotentiale. Das Bezirksamt Friedrichshain hat mit dem Beschluss Nr.148/96 vom 30.Juli 1996 die „Räumliche Bereichsentwicklungsplanung“ beschlossen.

Für den Geltungsbereich ist aufbauend auf den Darstellungen des Flächennutzungsplanes eine Kerngebietsnutzung mit hoher Dichte und Nutzungsmischung einschließlich Wohnanteil sowie eine begrünte öffentliche Uferpromenade entlang der Spree vorgesehen. Der Geltungsbereich befindet sich im statistischen Gebiet 117.

Gemäss dem Versorgungsnachweis für den Wohnungsneubau, für die Grün- und Freiflächensituation der Einwohner und der sozialen Infrastruktur ergeben sich für das statistische Gebiet nachfolgende Werte.

Wohneinheiten

Anzahl der Wohneinheiten (WE):	9.690 WE (Stand 1999)
geplanter Neuzugang an Wohneinheiten (WE):	3.670 WE

Einwohner

Anzahl der Einwohner (EW):	16.832 EW (Stand 31.12.99)
geplanter Bevölkerungszuwachs: (angenommen 1,9 EW / WE freifinanzierter Geschosswohnungsbau)	6. 970 EW

Die Aussagen hinsichtlich der Entwicklung des Wohnungsbaus sowie des daraus resultierenden Bevölkerungswachstums entspricht dem heutigen Erkenntnisstand und ist mit Unsicherheiten über elementare Entwicklungsparameter behaftet. Diese Prognose bedarf daher anhand der realen Entwicklung in dem Gebiet jährlich einer Überprüfung. Gravierende Abweichungen vom prognostizierten Entwicklungstrend können relativ schnell in die neue Prognose einfließt.

Belegungsfaktor:	1,7 EW / WE
------------------	-------------

Grün- und Freiflächen

Der Bestand an <i>wohnungsnahen Grünflächen</i> beträgt (6 qm/EW; Stand 12/99),	118.117 qm
der Bedarf im statistischen Gebiet beträgt:	100.992 qm
bezogen auf den gepl. Neuzugang beträgt der Bedarf:	41.820 qm.

Siedlungsnahen Grünflächen sind nicht vorhanden

der Bedarf im statistischen Gebiet beträgt:	117.824 qm
bezogen auf den gepl. Neuzugang beträgt der Bedarf:	48.790 qm

Der Bestand an <i>Öffentlichen Spielplätzen</i> beträgt	12.982 qm (Bruttofl. 99)
der Bedarf im statistischen Gebiet beträgt:	16.832 qm
bezogen auf den gepl. Neuzugang beträgt der Bedarf:	6.970 qm

<i>Der Bestand an privaten Freiflächen</i> beträgt: (Spielfläche je Wohneinheit 4qm)	ca. 4.200 qm
der Bedarf im statistischen Gebiet beträgt:	38.760 qm

bezogen auf den gepl. Neuzugang beträgt der Bedarf: 14.680 qm

Abenteuerspielplätze sind nicht vorhanden
der Bedarf im statistischen Gebiet beträgt: 1-2 Plätze.

Jugendfreizeiteinrichtungen

Es sind 413 Plätze in Jugendfreizeiteinrichtungen (Stand 9/99) vorhanden.
Es besteht ein Bedarf an 338 Plätzen. Für die bezirksinterne Platzberechnung wird nunmehr nur noch die Altersgruppe der 6 bis unter 21-jährigen als Grundlage betrachtet. Diese Altersgruppe stimmt mit der tatsächlichen Nutzergruppe überein.

Kindertagesstätten

Im Gebiet sind 941 Plätze in Kindertagesstätten (Stand 1999) vorhanden.
Bei Neuplanung ist je 600 Wohneinheiten 1 Kita mit 100 Plätzen zu planen (nach ca. 8-10 Jahren).

Schulbereich

Innerhalb des statistischen Gebietes 117 befinden sich:
1 Gymnasium, 2 Grundschulen, 1 Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe und 1 Sonderschule. Der Neubau einer Grundschule ist in Hinblick auf den geplanten Bevölkerungszuwachs gem. Bildungsamt nicht erforderlich.
Darüber hinaus sind im Gebiet 7.000 qm ungedeckte Sportflächen und 7 Hallenteile, gedeckte Sportanlagen, vorhanden.

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geplante Wohnnutzung wird der Bedarf an privater Freifläche (Spielplatz) auf dem eigenen Grundstück realisiert. Durch die Ausbildung der öffentlich zugänglichen begrünten Spreeuferpromenade kann der im statistischen Gebiet 117 bestehende Bedarf an siedlungsnahen Grünflächen etwas verringert werden.

Der bereits bestehende Bedarf an öffentlichen Spiel- und Abenteuerspielplätzen wird durch die geplante Wohnnutzung von 25 freifinanzierten Wohneinheiten im Geltungsbereich nicht weiter verschärft. Allerdings trägt die Planung im Kerngebiet auch nicht zu einer Entlastung der Situation bei, denn der Standort an einer Spreebrücke soll durch eine markante Bebauung in besonderer Weise städtebaulich akzentuiert werden. Eine Grün- und Freifläche oder ein Abenteuerspielplatz ist hier nicht vorgesehen. Sie hätten aufgrund der Lage unmittelbar zwischen zwei stark befahrenen Straßen keinerlei Aufenthaltsqualität und würden somit nicht zur Verbesserung beitragen.

Der im statistischen Gebiet südlich der Bahntrassen gelegene Bereich ist von den Verkehrsstrassen: Straße - Bahn - Spree geprägt, so dass für die Bedarfsdeckung der öffentlichen Infrastruktur dieser Bereich zum einen nicht geeignet ist und in der übergeordneten Entwicklungsplanung auch nicht vorgesehen wird.

3.4 Stadtentwicklungsplanung (StEP)

In den vom Berliner Senat am 27. Juli 95 beschlossenen Stadtentwicklungsplänen (Beschluss Nr.: 5165/95) STEP1 (Öffentliche Einrichtungen/Versorgung mit Schulen, Sportflächen) STEP 2 (Öffentliche Einrichtungen/ Versorgung mit wohnbezogenen Gemeinbedarfs-, sozialen und kulturellen Einrichtungen) werden zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Aussagen getroffen.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planüberlegungen

Das Gebiet verfügt aufgrund seiner guten Verkehrsanbindungen sowie seiner unmittelbaren Anbindung über die Schillingbrücke an die Bezirke Mitte und Kreuzberg über gute Entwicklungschancen. Es bedarf aber zwingend einer plangesteuerten städtebaulichen Neuordnung.

Im Ergebnis eines 1992 entschiedenen städtebaulichen Ideenwettbewerbs wurde auf der Grundlage des Entwurfs des 1. Preisträgers ein mit dem Bezirk und den Senatsverwaltungen abgestimmter Rahmenplan „Hauptbahnhof/Spreeuferbereich“ (Oktober 1993) erarbeitet, der die langfristige planungsrechtlichen Entwicklung des Bereiches um den heutigen Ostbahnhof zu einem hochwertigen innerstädtischen Dienstleistungsstandort sichern soll.

Entsprechend den Festlegungen des Rahmenplans soll der Standort Holzmarktstraße 34 unmittelbar an der Schillingbrücke in Übereinstimmung mit den Darstellungen des FNP 94 zu einem hochwertigen Dienstleistungszentrum mit einer GFZ von 3,75 und einer Uferpromenade entwickelt werden.

Im Februar 1994 wurde auf der Grundlage des damals bereits vorliegenden Rahmenplanes „Hauptbahnhof / Spreeuferbereich“ von den Senatsverwaltungen Bau- und Wohnungswesen, Finanzen, Wirtschaft und Technologie das Grundstück Holzmarktstraße 34 öffentlich ausgeschrieben und das 1. Bieterverfahren nach § 19 InVorG durchgeführt. Dieses 1. Bieterverfahren blieb ohne Ergebnis.

Im Zusammenhang mit einer im März 1995 durch die Senatsverwaltungen Bau- und Wohnungswesen, Finanzen, Wirtschaft und Technologie erfolgten 2. öffentlichen Ausschreibung des Grundstücks Holzmarktstraße 34 für einen „Antrag auf Erteilung einer Investitionsbescheinigung“ wurden die Festlegungen des Rahmenplans hinsichtlich der Nutzung und Baukörperausformung präzisiert. Demnach soll nun im Geltungsbereich neben einem 80%igen gewerblichen Nutzungsmix unter Berücksichtigung von Dienstleistungen, Hotel, Gastronomie und Einzelhandel auch ein 20%iger Wohnanteil realisiert werden, der sowohl in dem 5geschossigen Baukörper als auch in der turmartigen Kopfbau am Spreeufer untergebracht ist. Dabei sind die öffentlichkeitswirksamen Nutzungen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, insbesondere im Kreuzungsbereich der Holzmarktstraße und der Straße an der Schillingbrücke vorzusehen, wobei auch im Wohngebäude am Spreeufer eine gastronomische Einrichtung vorgesehen ist, die auf einer Teilfläche des als Uferpromenade auszubildenden Uferbereiches eine Terrasse haben kann.

Die solitäre Bebauung soll die westliche Blockkante im Kreuzungsbereich Holzmarktstraße / An der Schillingbrücke bilden, wobei eine städtebauliche Akzentuierung der Gebäudekante an der Zufahrt zur Schillingbrücke als „Brückentor“ in Korrespondenz zur geplanten Bebauung auf dem Grundstück Stralauer Platz 29-31/An der Schillingbrücke das städtebauliche Leitbild ist. Diese Bebauung soll außerdem eine städtebauliche und architektonische Beziehung zum unter Denkmalschutz stehenden direkt benachbarten Pumpwerk herstellen.

Im Ergebnis des 2. Bieterverfahrens wurde der Zuschlag einem Investor erteilt, dessen städtebaulich-architektonisches Konzept weitgehend diesen Vorgaben entsprach.

In einem im Dezember 1995 mit den Senatsverwaltungen und dem Bezirk durchgeführten Kooperativen Gutachterverfahren zur städtebaulichen Entwicklung der Areale an der Spree für die Grundstücke Stralauer Platz 29-34 und 35, wurde auf der Grundlage des Rahmenplanes u.a. das städtebauliche Leitbild für die Grundstücke am Spreeufer weiter präzisiert und wurden standortadäquate und korrespondierende städtebaulichen Gebäudeentwürfe konzipiert.

Dabei wurde nochmals die besondere städtebauliche Bedeutung der Standorte an den Spreebrücken herausgearbeitet und städtebauliche Akzente für diese Standorte formuliert. Das gemäß vorgelegtem Entwurf lineare Ansteigen der Traufhöhe von 22 m an der Holzmarktstraße entlang der Straße An der Schillingbrücke auf ca. 36 m bis zur Spreebrücke, wodurch die Dachfläche des Gebäudes als dominantes Pultdach, entsprechend dem im Bieterverfahren präferierten Konzept faktisch als 5.Fassade stadträumlich wirksam wird, wurde im Rahmen des Kooperativen Verfahrens ausdrücklich bestätigt.

Mit dieser Bauhöhe von ca. 36 m, an der unmittelbaren Brückenzufahrt, bindet sich das geplante Vorhaben auf dem Grundstück Holzmarktstraße 34 in die langfristig geplante städtebauliche Abfolge des Gesamtensembles am Spreeufer (östlich der Schillingbrücke und südlich des Stralauer Platzes 29-35) harmonisch ein. Dadurch kann die sowohl im Rahmenplan „Hauptbahnhof / Spreeuferbereich“ als auch im Ergebnis des Kooperativen Gutachterverfahrens städtebaulich vorgesehene Torsituation an einer Spreebrücke, realisiert werden. Diese Planung hat sich der Bezirk zu eigen gemacht - sie bildete die Grundlage für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens.

Da das geplante Bauvorhaben sowohl den generellen städtebaulichen Zielstellungen zur Entwicklung des Bereiches um den Ostbahnhof, als auch den Festsetzungen des Bebauungsplanes folgt und ein ernsthaftes Baubegehren vorlegt, wurde nach Auswertung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und auf der Grundlage eines Bauvorbescheidsantrages vom 23.12.1997, der am 18.02.1998 erteilt wurde, mit dem BA Beschluß Nr. 635/98 vom 12.05.98 die Planreife gemäß § 33 Abs. 2 BauGB festgestellt und durch die BVV mit dem Beschluß Nr. 1852/III beschlossen. Die Baugenehmigung wurde am 24.11.1998 beantragt und am 01.03.1999 erteilt. Mit der Realisierung der Baumaßnahme wurde bereits begonnen.

2. Intentionen der Planung

Entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplans und den Entwicklungszielen für das Gebiet um den Hauptbahnhof soll auch das brachliegende Grundstück Holzmarktstraße 34 bebaut werden. Es sind insbesondere Büros, ein Hotel und Wohnungen sowie öffentlichkeitswirksame Einrichtungen wie Gastronomie und Einzelhandel - vor allem im Erdgeschoss den Straßen und dem Spreeufer zugeordnet - geplant.

Der solitäre Baukörper soll sich an die historische Blockstruktur anlehnen und die Straßenfronten an der Holzmarktstraße und entlang der Straße An der Schillingbrücke schließen. Zum benachbarten Pumpwerk der Berliner Wasserbetriebe, das an der Straße durch eine mit Grenzabstand errichtete offene Bebauung gekennzeichnet ist und das im hinteren Grundstücksteil an der Spree ein Wohnhaus als Grenzbebauung aufweist, wird an der Holzmarktstraße eine Abstandsfläche von $> \frac{1}{2} H$ und entlang des Spreeufers von $\frac{1}{2} H$ eingehalten. (siehe Punkt 3.2 Maß der baulichen Nutzung /Abstandsflächen).

Die Traufhöhe an der Holzmarktstraße beträgt gemäß dem Rahmenplan 22 m. Sie steigt als Pultdach geradlinig zum Innenhof auf ca. 26 m und entlang der Straße An der Schillingbrücke zur Spree auf ca. 36 m an. Ein zusätzlich der Spree zugewandter Bauteil, der für eine Wohnnutzung vorgesehen ist, wird dagegen auf eine Höhe von ca. 18 m (begrüntes Flachdach) begrenzt. Durch die geplante Baukörperstellung und die Höhenentwicklung wird eine Beziehung zum benachbarten denkmalgeschützten Pumpwerk hergestellt.

Unter Berücksichtigung des Erschließungskonzepts für das gesamte Spreequartier ist der Bau einer eingeschossigen Tiefgarage mit Zu- und Ausfahrt von der Holzmarktstraße vorgesehen. Von der Straße An der Schillingbrücke erfolgt zusätzlich eine Durchfahrt in das Blockinnere, die für Hotelgäste zum Erreichen der Tiefgarage dient. Sie kann auch von kleinen Lieferfahrzeugen zur Anlieferung des Restaurants im Erdgeschoss des Wohngebäudes am Spreeufer genutzt werden.

Wesentliches Planungsziel ist darüber hinaus die Ausgestaltung des Spreeufers als Teil einer übergeordneten Uferpromenade mit öffentlicher Zugänglichkeit und alleeartiger Bepflanzung. Die Fläche über dem in einem kleinen Teilbereich verbleibenden unterirdischen Kellerrest des ehemaligen Volksbades, dessen wasserseitige Wand gleichzeitig die Uferwand der Spree bildet und dem gemäß nicht abgetragen werden kann, sondern entsprechend der Forderung eines geotechnischen Gutachtens (GuD Geotechnik und Dynamik Consult GmbH) durch eine Mauervorlage von 0,55 m Dicke zur Stabilisierung der Spreeuferwand noch verstärkt und durch eine neue Winkelstützwand entlastet werden muß, wird gemäß der Forderung der bezirklichen Unteren Naturschutzbehörde (Landschaftsplanung Anlage zur Baugenehmigung vom 01.03.1999) mit einer Erdschicht von 1.00 m überdeckt und wie das übrige Spreeufer als Uferpromenade bepflanzt.

Die im Ergebnis des Bieterverfahrens vorliegende Planung, die eine wesentliche Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan bildet, beinhaltet eine Funktionstrennung :

An der Holzmarktstraße im Erdgeschoss Läden und in den Obergeschossen Büros, an der Straße An der Schillingbrücke ein Hotel, am Spreeufer Wohnungen, im Erdgeschoss Gastronomie für die auf einer Teilfläche des als Uferpromenade auszubildenden Spreeufers eine Terrassennutzung möglichen ist.

3. Wesentlicher Planinhalt

Den städtebaulichen Zielen folgend, wird das Baugrundstück Holzmarktstraße 34 als Kerngebiet (MK) gemäß §9 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) und §7 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Entsprechend §1 Absatz 4, 5 und 7 BauN-VO wird eine Gliederung nach Art der zulässigen Nutzung vorgenommen sowie nach §7 Absatz 2 BauNVO Regelungen zur Sicherung des gewünschten Wohnanteils getroffen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird als Baukörperausweisung durch Baugrenzen, Festsetzung der Oberkanten, Trauf- und Firsthöhen baulicher Anlagen sowie der zulässigen Geschossfläche bestimmt.

Weitere Planungsinhalte sind die Festsetzungen von Geh- Fahr- und Leitungsrechten, Tiefgaragen sowie 15 textliche Festsetzungen (siehe Punkt 3.6).

Die Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, der Flächen für Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, der Flächen zum Anpflanzen, der der historischen Bau- und Straßenflucht entsprechenden Straßenbegrenzungslinien sowie die Kennzeichnung der Straßenverkehrsflächen soll durch die Planzeichnung, die übrigen Festsetzungen durch den Text erfolgen.

3.1. Art der baulichen Nutzung

Die aufgrund der exponierten Lage des Plangebiets vorgesehene Nutzungsmischung aus Hotel, Büros, öffentlichkeitswirksamen Einrichtungen wie Einzelhandel, Gastronomie und kulturelle Einrichtungen sowie Wohnungen führt zu einer Festsetzung des Baugrundstücks als Kerngebiet. Dies entspricht der vorliegenden und abgestimmten Gebäudeplanung und orientiert sich an den Vorgaben des Flächennutzungsplans, der eine Darstellung als Gemischte Baufläche mit der Kennzeichnung M1 (Kerngebietscharakter mit hoher Nutzungsintensität und -dichte) enthält.

Um ein verträgliches Nebeneinander der vorgesehenen Nutzungsarten zu ermöglichen und Konflikte zu minimieren, wird entsprechend §1 Absatz 4, 5 und 7 BauNVO eine Gliederung des Baugebiets nach der Art der zulässigen Nutzung vorgenommen. Hierbei wird das Baugebiet zeichnerisch durch eine Knotenlinie in die Bereiche MK1 und MK2 gegliedert, für die jeweils differenzierte Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nutzungsarten in Form von textlichen Festsetzungen getroffen werden.

Dabei dient das Gebiet MK1 der Unterbringung des Hotels, des Büro- und Verwaltungsgebäudes sowie Einzelhandelsbetrieben, während im Gebiet MK2 auch Wohnungen und gastronomische Einrichtungen im Erdgeschoss vorgesehen sind. Einzelheiten sind mit den textlichen Festsetzungen im Zusammenhang mit Punkt 3. 6 erläutert.

Die Wohnnutzung ist zur Spree orientiert. Sie ist in dem 5-geschossigen Gebäude mit begrüntem Flachdach und im turmartigen Kopfbau zwischen Uferpromenade/An der Schillingbrücke untergebracht. Obwohl dieser Bauteil vom Verkehr, der über die Schillingbrücke führt, betroffen ist, wird im Bebauungsplan auf eine gesonderte textliche Festsetzung zu Lärmschutzmaßnahmen in Wohnungen verzichtet, da im Baugenehmigungsverfahren unter Anwendung der DIN 4106; als anerkannte Regel, dem Belang des Lärmschutzes hinreichend Rechnung getragen werden muss.

Die Abgrenzung der Bereiche untereinander wurde so gewählt, dass im Gebiet MK2 auch Wohnfolgeeinrichtungen wie z.B. ein Kinderspielplatz im abgeschirmten und begrünten Bereich des Blockinneren untergebracht werden können.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan in Form von Baugrenzen, der Festsetzung der zulässigen Oberkanten, Firsthöhe und Traufhöhe für die Neubauten als Baukörperausweisung gesichert. Zusätzlich sind, die zulässigen Geschossflächen als absolute Werte festgesetzt. Aus dieser Bestimmung des Nutzungsmaßes lassen sich rechnerisch die Dichtewerte in Form der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) ermitteln.

Durch die Festsetzungen ist eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,32 und eine überbaubare gebäudebezogene Grundstücksfläche (GRZ) von 0,44, unter Einbeziehung der Tiefgarage von 0,83, bezogen auf die Gesamtfläche des Baugrundstücks, erreichbar. Die zulässigen Obergrenzen für Kerngebiete nach §17 Absatz 1 BauNVO betragen für die GRZ 1,0 und für die GFZ 3,0.

Diese Werte werden hinsichtlich der GRZ eingehalten bzw. deutlich unterschritten, bei der GFZ erfolgt jedoch eine Überschreitung des Höchstwertes. Andererseits liegt die GFZ von 3,32 wiederum deutlich unter dem Orientierungswert des Rahmenplanes der eine GFZ von 3,75 vorsah. Eine GFZ von 3,32 wird durch die gewollte und abgestimmte Baukörperausformung begründet.

Im Flächennutzungsplan FNP 94 ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche mit der Kennzeichnung M1 (Kerngebietscharakter mit hoher Nutzungsintensität und -dichte) dargestellt. Konkrete Angaben zum Nutzungsmaß enthält der Flächennutzungsplan nicht.

Abstandsflächen.

Im dem zum Spreeufer orientierten Kerngebiet **MK2** werden zum benachbarten Grundstück der Berliner Wasserbetriebe Holzmarktstraße 31-33a die im § 6 Abs. 5 BauOBln geforderten Abstandsflächen von mindestens $\frac{1}{2}$ H eingehalten.

Eine Besonderheit des Bebauungsplanes ist aber, dass es durch die an diesem Standort am Spreeufer städtebaulich richtige Baukörper- und Dachform mit einem außergewöhnlichen Pultdach, mit einem Winkel von ca. 13°, durch das geradlinige Ansteigen des Pultdaches, am parallel zur Holzmarktstraße verlaufenden Bauteil im Blockinnenbereich, im **MK1**, zu einer geringfügigen Unterschreitung der Abstandsfläche von $\frac{1}{2}$ H zum Grundstück der Berliner Wasserbetriebe kommt, die auf einer Länge von ca. 5,0 m von 0,0 m auf 0,6 m linear ansteigt. Diese Abstandsflächenunterschreitung wird durch eine erweiterte Baukörperausweisung unter Anwendung von § 6 Abs. 14 BauOBln im Bebauungsplan festgesetzt. Sie bedeutet keine Beeinträchtigung des in diesem Bereich in offener Bauweise mit einem Pumpwerk bebauten Grundstücks. Es erfolgt keine Beeinträchtigung der Arbeitsbedingungen und der Besonnung. Es erfolgt auch keine Überschneidung von Abstandsflächen. Insgesamt betrachtet kann die teilweise geringfügige Unterschreitung von Abstandsflächen den Qualitäten, die durch Umsetzung des städtebaulichen Konzepts erreicht werden, untergeordnet werden.

3.2.1 Erfordernis durch besondere städtebauliche Gründe

Der Bebauungsplan V-61 dient der Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen für die im Rahmenplan „Hauptbahnhof/Spreeuferbereich“ festgelegten und in der 2. öffentlichen Ausschreibung sowie im Kooperativen Gutachterverfahren modifizierten städtebaulichen Vorgaben zur Entwicklung des Kerngebiets zu einem attraktiven Dienstleistungsstandort mit einem 20% Wohnanteil.

Die Einordnung von Wohnen im Kerngebiet sowohl in dem 5.geschossigen Gebäude als auch in dem turmartigen Gebäude am Fuße der Schillingbrücke rechtfertigt sich aus der zwingenden städtebaulichen Zielstellung, die Areale am Spreeufer, im Kerngebiet südlich des Ostbahnhofs, zu einem durchmischten urbanen Stadtraum mit einer öffentlichen Uferpromenade zu entwickeln. Darüber hinaus soll eine Befriedigung einer erhöhten und strukturell veränderten Wohnungsnachfrage sowie eine Stärkung des Standorts „Friedrichshain“ als Wohnort erreicht werden. Das bedeutet für den bereits

hoch verdichteten Innenstadtbezirk Friedrichshain sparsam mit Grund und Boden umzugehen und vermehrt auch in Kerngebieten Wohnnutzungen einzuordnen.

In der Bereichsentwicklungsplanung sind auch im Kerngebiet südlich und nördlich des Ostbahnhofs Wohnungen vorgesehen. Insgesamt sollen in diesem Stadtraum (Statistisches Gebiet 117) bis zur Spree ca. 2000 Wohnungen realisiert werden. Das Kerngebiet im Geltungsbereich V-61 ist dabei einer der Standorte, auf dem bei Berücksichtigung gesunder Wohn und Lebensbedingungen ca. 25 Wohneinheiten unmittelbar am besonnten Spreeufer errichtet werden können.

Die städtebauliche Akzentuierung des stadträumlich wichtigen Standorts am Spreeufer neben einer Spreebrücke durch eine markante Architektur, mit einem von der Holzmarktstraße bis zum Spreeufer stetig ansteigenden Dach, das praktisch als fünfte Fassade mit Höhendominante, als Tor zum Bezirk Friedrichshain auf der Grundlage des § 7 AGBauGB im Bebauungsplan festgesetzt wird, entspricht ebenfalls den Festlegungen des Rahmenplanes und ist gleichzeitig das Ergebnis des Kooperativen Gutachterverfahrens zur städtebaulichen Entwicklung der Areale am Spreeufer.

Dabei resultierte eine GFZ von 3,32 im Kerngebiet sowie eine geringfügige Abstandsflächenunterschreitung im Blockinnenbereich zum benachbarten Grundstück, im wesentlichen aus der städtebaulich erwünschten Bauhöhe als Akzentuierung des Spreeübergangs, einer möglichst geschlossenen Randbebauung entlang der Straßen, da es sich um ein Eckgrundstück handelt und ruhigere Blockinnenbereiche geschaffen werden sollen, sowie aus der Anordnung eines Gebäuderiegels entlang der Spree, da aufgrund der Grundstücksverhältnisse nur auf diesem Wege die gewünschte Nutzungsmischung mit Wohnanteil möglich ist.

Die nach §17 Absatz 2 BauNVO für die Überschreitung der Höchstwerte erforderlichen besonderen städtebaulichen Gründe sind damit gegeben. Insbesondere die Lage des Grundstücks als Eckgrundstück an einer verkehrsreichen Kreuzung, die aus städtebaulichen Gründen erforderliche Bauhöhe auch in Korrespondenz zur gegenüberliegenden Planung am Stralauer Platz 29-31 östlich der Schillingbrücke und die angestrebte Nutzungsvielfalt mit Wohnanteil, wodurch eine Schaffung beruhigter Blockinnenräume erforderlich wird, bedingen eine derartige Überschreitung, die im vorliegenden Fall aber weniger als 10% beträgt.

3.2.2 Ausgleichende Umstände und Maßnahmen

In Bezug auf die Überschreitung der gemäß §17 Absatz 1 BauNVO zulässigen Obergrenzen für die GFZ in Kerngebieten (3,32 statt 3,0) ist festzustellen, dass durch die Festsetzungen von Gebäudeabständen durch Baukörperausweisung, von Flächen zum Anpflanzen im Blockinneren und im Spreeuferbereich, zur Begrünung von Dachflächen und differenzierte Regelungen zur Art der zulässigen Nutzungen sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen durch die Überschreitung der zulässigen Obergrenzen für die GFZ nicht, zumal die zulässige Obergrenze für die GRZ deutlich unterschritten wird und durch Festsetzungen zur Erddeckung der Tiefgarage von 0,40 bis 0,80 m, der Erddeckung von 1,00 m über dem zu verbleibenden Kellerrest und zur Gestaltung und Bepflanzung des Spreeuferbereichs gemäß der textlichen Festsetzung Nr.8. zusätzliche Maßnahmen zur Umweltverbesserung getroffen werden.

Sonstige öffentliche Belange stehen den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht entgegen. Es ist erklärtes städtebauliches Ziel, im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Verbesserung des Straßen- und Ortsbilds eine Verdichtung und höhenmäßige Betonung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes d.h. des städtebaulich wichtigen Standortes am Spreeufer und an einer Spreebrücke, durch die Festsetzungen zu ermöglichen.

3.3 Grünflächen

Zur Grünordnung werden Festsetzungen zur Begrünung der Uferpromenade sowie von Freiflächen und Flachdächern getroffen. Öffentliche Grünflächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden und auch nicht vorgesehen. Die Zugänglichkeit des im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Teilstücks der Spreeuferpromenade wird in Form eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit durch die textliche Festsetzung Nr. 11 geregelt.

3.4 Umwelt- und Naturschutz

Die Neuordnung des derzeit brachliegenden Grundstücks trägt den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes Rechnung. Dazu zählen die gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der Uferpromenade und die Begrünung der Dachfläche des Wohngebäudes an der Uferpromenade zur Verbesserung des Kleinklimas. Der geplante Einsatz moderner Heizsysteme sowie der Ausschluss von Brennstoffen mit hohen Emissionswerten sind weitere Maßnahmen für den Umweltschutz.

3.5 Verkehr

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird eine eingeschossige Tiefgarage, die mechanisch über Dach entlüftet werden muss, festgesetzt. Die Ein- und Ausfahrt befindet sich nach dem abgestimmten Konzept in der Holzmarktstraße an der Grenze zum Nachbargrundstück Holzmarktstraße 31-33a und damit aufgrund der örtlichen Verhältnisse, so weit wie möglich, von dem Verkehrsknoten mit der Straße An der Schillingbrücke entfernt. Die eigentliche Rampe ist im Grundstücksinnen anzuordnen. Die genaue Lage wird nicht festgesetzt, sie bleibt der Ausführungsplanung und Abklärung im Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Sie muss aber soweit als technisch möglich, von dem Wohngebäudeteil und dem begrünten Innenhofbereich, auf dem auch ein Kinderspielplatz unterzubringen ist, liegen.

In der Straße An der Schillingbrücke ist eine weitere 3.00 m breite Grundstückszufahrt in Form einer Durchfahrt vorgesehen, die nur für Hotelbenutzer zum Erreichen der Tiefgarage sowie für kleine Lieferfahrzeuge zur Anlieferung der Erdgeschosszone des Wohngebäudeteils am Spreeufer vorgesehen ist.

Durch Festsetzung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit (in Arkadenform zurückgesetzte Erdgeschossfront des geplanten Baukörpers) wird die Möglichkeit einer außerhalb der Fahrbahn gelegenen Vorfahrt auf dieser Straße geschaffen (geplante Hotelnutzung), von der aus eine Zufahrt in den Blockinnenbereich möglich ist. Auf diese Weise wird eine Behinderung des fließenden Verkehrs vermieden, ohne dass eine Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich wird.

Darüber hinaus wird durch das Zurücksetzen der Bauflucht hinter die Grundstücksgrenze entlang der Straße An der Schillingbrücke, die vorschriftsmäßige Ausbildung eines Gehweges und des erforderlichen Radweges sichergestellt. Durch die Führung des Gehweges unterhalb der Arkaden, außerhalb der Straßenverkehrsfläche, werden Konflikte mit der Vorfahrt vermieden.

Der Bereich entlang der Straßenbegrenzungslinie bzw. Baugrenze zwischen den geplanten Zufahrten wird als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt in der Planzeichnung dargestellt, um die Belange des fließenden Verkehrs und der Verkehrssicherheit im Kreuzungsbereich zu berücksichtigen.

3.6 Textliche Festsetzungen

1. Im Kerngebiet MK2 sind oberhalb des 1.Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 9 Absatz 3 BauGB und § 7 Absatz 2 Nr.7 BauNVO

Begründung:

Das Kerngebiet MK2 soll entsprechend der abgestimmten Nutzungs- und Baukonzeption dem Wohnen dienen. Diese Festsetzung bildet aufgrund der Systematik der Regelungen des § 7 BauNVO die Voraussetzung, den städtebaulich gewünschten Umfang der Wohnnutzung zu regeln (s. textliche Festsetzung Nr.3).

Aufgrund der direkten Zuordnung des Erdgeschosses zur Spreeuferpromenade bzw. zur Straße An der Schillingbrücke sollen die Flächen des ersten Vollgeschosses im MK2 anderen, insbesondere öffentlichkeitswirksamen Nutzungen (Schank- und Speisewirtschaften) vorbehalten bleiben, zumal hier sonst eine Störung der Wohnnutzung unvermeidlich wäre.

2. Im Kerngebiet MK2 sind oberhalb des 1.Vollgeschosses mindestens 2460m² der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 9 Absatz 3 BauGB und § 7 Absatz 4 Nr.2 BauNVO

Begründung:

Die Schaffung eines Wohnanteils von mind. 20% ist erklärte städtebauliche Zielstellung des Bebauungsplans. Die Festsetzungen ermöglichen insgesamt im Geltungsbereich eine Bruttogeschossfläche von 12.300 m², 20% der zulässigen Geschossfläche sind demnach 2460 m². Im MK2 beträgt die oberhalb des ersten Vollgeschosses aufgrund der Festsetzungen erreichbare Geschossfläche 3600 m². Die textliche Festsetzung legt den mind. 20%igen Wohnanteil in Form einer absoluten Geschossfläche fest.

3. In den Kerngebieten MK1 und MK2 sind Tankstellen nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 1 Absatz 5 BauNVO

Begründung:

Hiermit sollen sowohl die nach § 7 Absatz 2 Nr.5 BauNVO im Kerngebiet allgemein zulässigen Tankstellen in Parkhäusern und Großgaragen als auch die nach § 7 Absatz 3 Nr.1 BauNVO im Kerngebiet ausnahmsweise zulässigen sonstigen Tankstellen ausgeschlossen werden, um ungewollte Entwicklungen und Störungen, insbesondere bezogen auf die Wohnnutzung aber auch die Verkehrssituation im Bereich der Kreuzung Holzmarktstraße / An der Schillingbrücke, zu vermeiden.

4. Im Kerngebiet MK2 sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 1 Absätze 5 und 8 BauNVO

Begründung:

Das Kerngebiet MK2 soll oberhalb des 1.Vollgeschosses auch dem Wohnen dienen. Um Störungen dieser Wohnnutzung zu vermeiden, werden Vergnügungsstätten im MK2 generell ausgeschlossen.

5. Im Kerngebiet MK1 können Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden, und zwar nur im ersten Vollgeschoss. Dies gilt nicht für Spielhallen und die Schaustellung von Personen (z.B. Peep-, Sex- und Live-Shows) sowie Video- oder ähnliche Vorführungen; Einrichtungen dieser Art sind innerhalb des Geltungsberichts unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 1 Absätze 5, 7 und 9 BauNVO

Begründung:

Durch diese Festsetzung soll städtebaulich unerwünschten Entwicklungen im Umfeld des Ostbahnhofs vorgebeugt werden. Die Einschränkung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten erfolgt im Interesse eines störungsfreien Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen (Hotel, Büronutzung) in diesem Bereich des Bebauungsplans. Die Beschränkung ausnahmsweise zulässiger Vergnügungsstätten ermöglicht daher eine Funktionstrennung und Beschränkung eines stärkeren Publikumsverkehrs auf das Erdgeschoss.

6. Die festgesetzten Höhen für die Traufhöhen, Firsthöhen und Oberkanten gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 16 Absätze 2 und 3 BauNVO

Begründung:

Die städtebauliche Bedeutung des Standortes erfordert eine genaue Festlegung der äußeren Gebäudeform. Das im Bebauungsplan festgesetzte Baukörperkonzept sieht eine schräge Dachfläche entlang der Straße An der Schillingbrücke mit dem höchsten Punkt am Spreeufer vor. Die im Vorfeld der Planung getroffene Entscheidung zugunsten des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Architektenentwurfs beruht wesentlich auf dem, den Spreeübergang an der Schillingbrücke akzentuierenden Gebädetrakt mit einer zur Spree hin ansteigenden Dachschräge. Die Höhenentwicklung ist als bauliche Betonung mit dem gegenüberliegenden Grundstück als Teil der künftigen Spreeuferbebauung abgestimmt. Wesentliches Merkmal hierbei ist die in gerader Linie ausgebildete Dachfläche, faktisch als 5. Gebäudefassade, deren Erscheinungsbild nicht durch notwendige technische Aufbauten beeinträchtigt werden darf und diese folglich dementsprechend sensibel einzuordnen ist.

7. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO_x), Stickstoffdioxid (NO_x) und Staub in Kilogramm pro Tera-Joule Energiegehalt (KG/TJ) des eingesetzten Brennstoffes geringer oder höchstens gleichwertig zu den Emissionen von Heizöl EL sind.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr.23 BauGB

Begründung:

Der Bebauungsplanentwurf liegt im Vorranggebiet für Luftreinhaltung. Da im Geltungsbereich eine Mischnutzung mit Wohnanteil geplant ist, sind umfassende Immissionschutzvorkehrungen zu treffen, um die Wohnnutzung nicht unzumutbaren Belästigungen auszusetzen.

8. Die Fläche QRSCQ ist in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck einer Uferpromenade mit Alleecharakter entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr.25 Buchstaben a BauGB

Begründung:

Eine wesentliche Zielstellung des Bebauungsplanes ist die Weiterführung und Ausgestaltung der Spreeuferpromenade auf der Grundlage des Gutachtens „Gestaltungsleitlinien“ für das Friedrichshainer Spreeufer. Die Festsetzung setzt den planungsrechtlichen Rahmen zur Begrünung der Uferpromenade, denn dieser Abschnitt soll als Teil der Spreeuferpromenade in seiner einheitlichen Gestaltung das Friedrichshainer Spreeufer prägen und zur Identität des Spreeufers beitragen. Gemäß den Empfehlungen des Gutachtens ist eine doppelte Baumreihe am Spreeufer vorgesehen, die den öffentlichen Raum so zonieren soll, dass an den Gebäuden eine Vorzone für eine mögliche Terrassennutzung und zwischen den Bäumen ein Uferwanderweg entsteht. Bei der Bepflanzung sind vorzugsweise Arten zu verwenden, die der heimischen Flora entsprechen und die Standortbedingungen berücksichtigen und im Kronenschluss eine geborgene Atmosphäre entstehen lassen.

Hinweis:

Bei Anwendung dieser textlichen Festsetzung wird die Verwendung von Arten der folgenden Pflanzliste empfohlen.

Baumarten:	Silberweide	Salix alba
	Spitzahorn	Acer platanoides
	Winterlinde	Tilia cordata
	Stieleiche	Quercus robur
Straucharten:	Kornelkirsche	Cornus mas
	Haselnuß	Corylus avellana
	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
	Frühe Traubenkirsche	Prunus padus
	Faulbaum	Rhamnus frangula

Bei dieser Pflanzliste handelt es sich um Baum- und Straucharten, die sowohl dem „Landschaftsplanerischer Fachbeitrag“ als auch den „Gestaltungsleitlinien“ entnommen wurden. Diese Gehölze entsprechen der Berliner Liste für heimische Gehölze und passen sowohl aufgrund ihrer Standortansprüche als auch ihres Habitus in besonderer Weise zu dem Vorhaben. Die Bäume bilden breite Kronen, was die anzupflanzende Allee langfristig in ihrer Wirkung als uferbegleitenden Grünstreifen erhöht. Bei den Sträuchern handelt es sich um Arten, die freiwachsend Höhen von mehr als drei Meter erreichen können. Sie können somit ebenfalls eine landschaftliche Kulisse bilden. Diese Bepflanzungsstruktur soll sich auf den anderen Flächen des Bebauungsplanes fortsetzen, somit sind diese Pflanzarten auch für die „Flächen zum Anpflanzen“ geeignet.

9. Die Flächen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Dies gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss generell mindestens 40cm und auf 20% dieser Fläche mindestens 80cm betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Plätze.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz1 Nr.25 Buchstaben a und b BauGB, § 12 Absatz 6 sowie § 14 Absatz 1 Satz 3 in Verbindung mit § 23 Absatz 5 BauNVO

Begründung:

Zur Grünordnung werden Anforderungen zur Begrünung und Erhaltung der nicht versiegelten Freiflächen festgelegt. Diese Festsetzung ist Ergebnis der Eingriffsbilanzierung und rechtfertigt sich aus den geplanten Versiegelungen im Geltungsbereich und dem im Umfeld vorherrschenden Freiflächendefizit.

Aufgrund der fehlenden bzw. unzureichenden Möglichkeiten der Schaffung öffentlicher Grün- und Freiflächen hat die Nutzung des Freiflächenpotentials im Blockinnenbereich große Bedeutung. Durch die Beschränkung der Versiegelung auf das notwendige nutzungsbedingte Maß kann auf den verbleibenden Flächen durch intensive Begrünungsmaßnahmen eine Aufwertung erfolgen und das Defizit verringert werden.

Zusätzlich wird im Sinne einer Verbesserung der Grünbilanz in diesem stark versiegelten Bereich die Erddeckung und Begrünung der außerhalb der Gebäude und Zufahrten gelegenen Bereiche der Tiefgarage geregelt. Unter Berücksichtigung der höhenmäßigen Anschlüsse (Gebäudeeingänge) und der aufgrund der Enge des Grundstücks und der Ufernähe technisch bedingten Höhenlage der Tiefgarage und ihrer Zufahrt muss die Erdabdeckung der Tiefgaragenflächen in differenzierter Form geregelt werden. Wobei eine Erdabdeckung von 80 cm durch das Anpflanzen von Bäumen auch wiederum zum Ausgleich der GZF beiträgt.

Hinweis:

Bei Anwendung dieser textlichen Festsetzung wird die Verwendung von Arten, der der Begründung zur textlichen Festsetzung Nr.8 beigefügten Pflanzliste empfohlen.

10. Im Kerngebiet MK2 sind Flachdächer baulicher Anlagen mit einer Ausdehnung von mehr als 200 m² zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Beleuchtungsflächen oder Dachterrassen.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr.25 Buchstabe a BauGB

Begründung:

Als stadtökologische Maßnahme kommt der Dachbegrünung in Verbindung mit ebenerdigen Bepflanzungen von Grundstücksflächen Bedeutung zu. Durch die Dachbegrünung kann Regenwasser dauerhaft bzw. zeitverzögert zurückgehalten, die extremen Abflussbeiwerte unbegrünter Dächer können vermindert und bei flächenhafter Anwendung kann auch die öffentliche Kanalisation spürbar entlastet werden. Die Sonneneinstrahlung wird über die Verdunstung des gespeicherten Regenwassers abgekühlt.

11. Die Fläche MNOSRJKLM und DEFQD ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr.21 BauGB

Begründung:

Die Festsetzung eines öffentlichen Gehrechts zwischen den Punkten MNOSRIKLM dient der Organisation des Fußgänger- und Erschließungsverkehrs entlang der Straße An der Schillingbrücke und der Zugänglichkeit des Spreeufers. Durch die arkadenartig im Erdgeschoss entlang der Straße An der Schillingbrücke zurückgesetzte Bebauung kann der öffentliche Gehweg auf Teilen des Grundstücks angelegt werden, so dass ohne Einschränkung des fließenden Verkehrs im Brückenbereich eine zusätzliche Vorfahrtspur für das Hotel angelegt werden kann. Diese Spur ermöglicht darüber hinaus

eine Zufahrt in das Blockinnere. Durch das öffentliche Gehrecht erfolgt keine Beeinträchtigung des Leitungsrechts gemäß der textlichen Festsetzung Nr.13.

Wegen dem auf dem Nachbargrundstück Holzmarktstraße 31-33a unmittelbar am Spreeufer gelegenen Wohnhauses, des denkmalgeschützten Pumwerkentsembles, ist die zwischen den Punkten DEFQD mit einem Gehrecht versehene Fläche so angeordnet, dass eine spätere Weiterführung der Uferpromenade außerhalb des Geltungsbereiches um das zu erhaltene Wohnhaus herum möglich ist.

12. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr.11 BauGB

13. Die Fläche TOSRJFLT ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr.21 BauGB

Für den in ca. 4,00 m Tiefe vorhandenen unterirdischen Regenwasserüberlaufkanal der Berliner Wasserbetriebe wird ein Leitungsrecht zur uneingeschränkten Zugänglichkeit des Kanals von 6.00 m Breite (beidseitig mind. 1.00m bis zur Kanalauswand) für den Havariefall gesichert. Die Fläche über dem Kanal darf im Bereich der Spreeuferpromenade bepflanzt werden. Es dürfen aber keine wertvollen Bäume gepflanzt werden. Das öffentliche Gehrecht gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 11, innerhalb der Fläche MNOSRJFLM, steht nicht im Widerspruch zum Leitungsrecht.

14. Die Fläche QRSCQ ist entlang der Spree mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit vom mindestens 3,50 m Breite zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr.21 BauGB

Begründung:

Eine wesentliche Zielstellung des Bebauungsplanes ist die Ausgestaltung des Spreeufers zu einer öffentlich zugänglichen Spreeuferpromenade mit Alleecharakter.

Die Festsetzung setzt den planungsrechtlichen Rahmen, dass neben einer Begrünung des Spreeufers gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 8, auch dieser Abschnitt als Teil der am Friedrichshainer Spreeufer geplanten Uferpromenade öffentlich zugänglich ist. Die Festlegung einer Mindestbreite des öffentlichen Gehrechts, ohne dieses konkret zu verorten, eröffnet die Möglichkeit den öffentlichen Raum gestalterisch so zu zonieren, dass an den Wohngebäuden eine Vorzone für eine mögliche Terrassennutzung und zwischen den mit Alleecharakter anzupflanzenden Bäumen ein Uferwanderweg entsteht. Das öffentliche Gehrecht beeinträchtigt nicht die Bepflanzungen im Uferpromadenbereich.

15. Im Kerngebiet MK2 ist innerhalb der Fläche CUVWC 1.00 m unter Geländeoberkante eine eingeschossige Unterbauung in Verbindung mit der bestehenden Uferwand zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 BauNVO

Begründung:

Im Kerngebiet MK 2 befindet sich in einem kleinen Teilbereich unmittelbar am Spreeufer der Kellerrest eines ehemaligen Volksbades, dessen wasserseitige Wand mit einer Vorsatzschale die Uferwand der Spree bildet. Diese bestehende Wand kann nicht entfernt werden, sondern muss gemäß einem geotechnischen Gutachten (G u D Geotechnik und Dynamikkonsalt GmbH) kellerseitig zur Stabilisierung der Spreeuferwand durch eine Mauerwerksvorlage von 0,55 m noch verstärkt und durch eine Winkelstützmauer (B25, d= 0,35) entlastet werden. Der dadurch entstehende Raum zwischen der bestehenden Uferwand und der Winkelstützmauer von ca. 5,00 m Breite muss aus Standsicherheitsgründen unverfüllt bleiben, kann aber als Keller genutzt werden. Den oberen Raumabschluss bildet eine Stahlbetondecke, die gemäß der Forderung der bezirklichen Unteren Naturschutzbehörde (Landschaftsplanung - Anlage zur Baugenehmigung vom 01.03.1999) mit einer Erdschicht von 1,00 m überdeckt und wie das übrige Spreeufer als Uferpromenade bepflanzt wird. Die Unterbauung beeinträchtigt nicht die Ausbildung der Uferpromenade mit Bepflanzungen.

4. Abwägung

4.1 Berücksichtigung der Einzelbelange

4.1.1 Berücksichtigung des Allgemeinwohls

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Grundlagen zur Neuordnung eines Areals von gesamtstädtischer Bedeutung mit einer differenzierten Nutzungs- und Bauungsstruktur schaffen und eine angemessene Verteilung von Wohnnutzungen mit verträglichen Kerngebietseinrichtungen gewerblicher Art sowie die Anlage einer Uferpromenade sichern.

Damit gewährleistet der Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen sind Beurteilungskriterien und -normen für die Bebauung im Kerngebiet. Sie sollen allgemein verbindlich, für jedermann nachvollziehbar sein und eine Präzisierung des Verwaltungshandelns ermöglichen.

Ein wesentlicher Beitrag zum Wohle der Allgemeinheit ist die vorgesehene öffentlich nutzbare Spreeuferpromenade als Teilbereich eines geplanten gesamtstädtischen Uferwanderweges an der Spree.

Die Festsetzungen entsprechen den übergeordneten Vorgaben der Stadtentwicklung aus dem Flächennutzungsplan und dem Landschaftsprogramm. Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept greift die der Bedeutung des Gebiets entsprechenden Rahmenbedingungen auf und ermöglicht eine Neuordnung des Areals mit bedarfsgerechten Nutzungsangeboten.

4.1.2 Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes

In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets befindet sich auf dem Grundstück Holzmarktstraße 31-33a das denkmalgeschützte Pumpwerk, das ab 1880 als Abwasserpumpwerk V Teil des von James Hobrecht entwickelten Abwassersystems war. Durch die Höhenentwicklung, die Baukörperstellung und die Abstände der geplanten Baukörper im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird das denkmalgeschützte Pumpwerk im Sinne des Umgebungsschutzes berücksichtigt.

4.1.3 Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Insgesamt erfolgt durch die geplanten Nutzungen eine Aufwertung des örtlichen Bereiches. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich der Bebauungsplan bei seiner Verwirklichung insgesamt positiv auf die Umwelt auswirkt, denn durch die erforderliche Tiefenentrümmerung und den Bodenaushub sowie die Spundwandsanierungen werden möglicherweise doch noch vorhandene Altlasten beseitigt.

Durch die Anordnung der Uferpromenade mit Regelungen zu deren Bepflanzung, durch Festsetzungen einer Fläche zum Anpflanzen mit Anforderungen zur Erdaufdeckung der Tiefgarage und zur Dachbegrünung sowie zur Energieartenverwendung werden die Belange von Umwelt und Naturschutz im Bebauungsplan berücksichtigt.

4.1.4 Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft

Die differenzierte Nutzungsstruktur ist auch unter Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft ein wesentliches Qualitätsmerkmal der geplanten baulichen Neuordnung.

Die vorgesehenen gewerblichen Nutzungen im Dienstleistungs- und Versorgungssektor gewährleisten eine ausgewogene und leistungsfähige Versorgungsstruktur sowohl unter Berücksichtigung der zentralörtlichen, gesamtstädtischen Bedeutung des Standortes als auch im Hinblick auf die Nahversorgung für die Wohnbevölkerung im Geltungsbereich und der näheren Umgebung.

Durch die Schaffung von Arbeitsplätzen insbesondere im Dienstleistungsbereich werden die Belange der Wirtschaft zusätzlich berücksichtigt.

4.2 Ergebnis der „frühzeitigen“ Bürgerbeteiligung

Von ihrem Recht einer frühzeitigen Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung machten 10 Bürger in der Form Gebrauch, dass sie sich während des Ausstellungszeitraums durch eine Mitarbeiterin des Stadtplanungsamtes vertiefend über die Planungsziele des Bebauungsplanes V-61 informieren ließen.

Die Äußerungen der Bürger (anhand von Protokollnotizen der mündlichen Äußerungen sowie sechs schriftliche Äußerungen) wurden aufbereitet und unter- und gegeneinander abgewogen. Die während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB abgegebenen Äußerungen führten im Ergebnis der Abwägung zu keiner Änderung des Bebauungsplaninhalts. Der wesentliche Planinhalt blieb unberührt.

Mit dem BA-Beschluß Nr. 355/97 wurde das Ergebnis der „frühzeitigen“ Bürgerbeteiligung bestätigt und die Durchführung der Trägerbeteiligung beschlossen.

Die BVV wurde über das Ergebnis der „frühzeitigen“ Bürgerbeteiligung durch eine Vorlage zur Kenntnisnahme unterrichtet.

4.3 Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die TÖB -Beteiligung wurde in der Zeit vom 02.06.1997 bis 01.08.1997 durchgeführt. Angeschrieben wurden 34 Stellen: Fachabteilungen, Senatsverwaltungen sowie Träger öffentlicher Belange. Insgesamt 24 Stellungnahmen gingen innerhalb der Frist ein.

1 Stellungnahme ging nach Fristablauf ein, wurde aber bei der Auswertung berücksichtigt. Für 2 Stellungnahmen gab es Nachträge.

Alle Hinweise und Bedenken wurden tabellarisch zusammengefasst und mit einer abwägenden Stellungnahme versehen und gemeinsam mit der Begründung zum Bebauungsplan öffentlich ausgelegt.

Folgende Bedenken wurden geäußert:

Bezirksamt Kreuzberg:

1. Zur beabsichtigten Wohnnutzung bestehen Bedenken, denn auf Kreuzberge Spree-seite befindet sich ein Industriegebiet (BeHaLa).

Abwägung:

Es soll auch weiterhin eine Wohnnutzung am Spreeufer festgesetzt werden. Das BeHa-La-Gelände liegt auf der anderen Spree-seite südöstlich hinter der Schillingbrücke.

Der Abstand zwischen dem geplanten Wohnstandort und dem BeHaLa-Gelände beträgt ca. 150 - 200 m.

Eine Beeinträchtigung der beabsichtigten Wohnnutzung, abgeschirmt durch die Spreebrücke, ist deshalb nicht zu erwarten. In wesentlich geringerem Abstand zum BeHaLa-Gelände, nur getrennt durch die ca. 25 m breite Köpenicker Straße, sind Wohnungen vorhanden und unmittelbar westlich des an dieser Stelle ca. 60 m breiten Engeldamm im Bezirk Mitte, sind im Bezirk Mitte gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes I - 32 weitere Wohnungen vorgesehen. Es ist nicht beabsichtigt den B-Plan zu ändern.

2. Die städtebauliche Akzentuierung des vorgesehenen Bauvorhabens mit 36,5 m Höhe unmittelbar an der Spreebrücke wird für problematisch gehalten.

Abwägung:

Die Kreuzberger Bedenken werden nicht geteilt. Die vorgesehene Bauhöhe basiert auf den Ergebnissen des 1992 von den Senatsverwaltungen entschiedenen städtebaulichen Wettbewerbs zur Entwicklung der Areale am Hauptbahnhof (heute Ostbahnhof), die im Rahmen eines Diskursiven Gutachterverfahrens 1995 noch einmal für den Standort an einer Spreebrücke eindeutig bestätigt wurden und die unter Punkt 3.2.1 „Besondere städtebauliche Gründe“ ausführlich beschrieben und dargelegt wurden.

- keine Auswirkungen auf den B-Plan

Berliner Wasserbetriebe

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Regenwasserüberlaufkanal der nicht überbaubar ist und der leitungsrechtlich zu sichern ist.

Auswirkungen auf den B- Plan

Die Belange der Berliner Wasserbetriebe wurden durch die Festsetzung einer neuen Baugrenze in dem entsprechendem Bereich und durch die Festsetzung eines Leitungsrechts (textliche Festsetzung Nr. 13) berücksichtigt und sind unter Punkt 2.1.7 „Stadttechnische Erschließung“ genauer beschrieben.

Die Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung führte neben der Berücksichtigung der Belange der Berliner Wasserbetriebe durch die Festsetzung einer neuen Baugrenze in einem Teilbereich zu keiner weiteren Planänderung. Der Planinhalt blieb davon unberührt.

4.4 Ergebnis der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB - öffentliche Auslegung

Das Bezirksamt hatte auf seiner 112. ordentlichen Sitzung am 12.05.1998 mit dem Beschluß Nr.: 635/ 98 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes V - 61 auf der Grundlage der Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluß zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans V-61 wurde gemäß § 2 Absatz 1 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr.32 vom 19.06.1998 auf Seite 2392 und aus formalen Gründen im Amtsblatt Nr. 34 vom 03.07.1998 auf Seite 2560 bekanntgegeben.

Darüber hinaus wurde über die Pressestelle des Bezirksamts Friedrichshain die Landespressestelle über die öffentliche Auslegung mit Anschreiben vom 29.05.98 informiert. Mit Anschreiben vom 29.05.2998 wurden alle Fachabteilungen des Bezirksamtes, das Bezirksamt Mitte und Kreuzberg, die Gemeinsame Landesplanung Berlin- Brandenburg, die Senatsverwaltungen sowie sonstige Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung unterrichtet (insgesamt 32 Behörden und Stellen).

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes V - 61 vom 17. Juni 1998 mit der dazugehörigen Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, sowie dem Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung und dem „Landschaftsplanerischen Fachbeitrag“ erfolgte in der Zeit vom 29.06.1998 bis einschließlich 14.08.1998 im Bezirksamt Friedrichshain, Abt. Bau- und Wohnungswesen im Stadtplanungsamt.

Durch Anzeigen in der Tagespresse am 22.06.1998 in der „Berliner Zeitung“ und im „Tagesspiegel“ wurde auf die öffentliche Auslegung hingewiesen. Von ihrem Recht der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB - öffentlichen Auslegung - haben neben 6 Bürger auch 4 Behörden nochmals Gebrauch gemacht.

Es gab dabei 4 schriftliche Äußerungen.

Äußerung der Telekom - fristgerecht.

Äußerung der Berliner Wasserbetriebe - 4 Tag später.

Äußerung der Bewag - 6 Tage später

Äußerung Fachabteilung Abt. Bau-Wohn Stapl L1 - Landschaftsplanung - fristgerecht.

Eintragungen in die ausgelegten Listen und mündliche Äußerungen gab es keine.

Alle eingegangenen Äußerungen wurden berücksichtigt, abgewogen und in der Planbegründung berücksichtigt.

Die Deutsche Telekom, die Berliner Wasserbetriebe und die Bewag wiederholten die bereits zur TÖB abgegebenen Hinweise. Diese Hinweise haben keine Auswirkungen auf den B-Plan

Von der Abt. Bau-Wohn Stapl.L1 ergingen 3 Äußerungen

1. Äußerung:

Bedenken zu den Hinweisen der textlichen Festsetzung Nr. 9:

Die in der empfohlenen Pflanzliste aufgeführten 2 Baumarten sind nicht vollständig

Abwägung:

Die in dem Hinweis zur Festsetzung Nr. 8 aufgeführten Pflanzarten d.h. die 4 Baum- und 4 Straucharten sind einerseits dem vom „Büro Freier Landschaftsarchitekten BDLA“ erarbeiteten „Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum B-Plan V-61“, als auch aus dem Gutachten „Gestaltungsleitlinien“ entnommen worden

Die im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag aufgeführten Bäume entsprachen in besonderer Weise dem Standort - Spreeuferpromenade. Der Anwendungsbereich der Pflanzliste geht aber darüber hinaus. Gemäß Ziffer 9 der textlichen Festsetzungen wird auch für die übrigen Flächen mit Bindung zum Pflanzen auf diese Pflanzliste bezug genommen.

In den Hinweisen zur textlichen Festsetzung Nr. 8 wurden deshalb diejenigen Bäume aufgeführt, die für den gesamten Geltungsbereich am geeignetsten sind. Die ausgewählten Bäume entsprechen alle der „Berliner Liste der heimischen Gehölze“. Auf eine vollständige Übernahme sämtlicher in beiden Gutachten bzw. in der Berliner Liste aufgeführten Baumarten wurde verzichtet.

Eine vollständige Übernahme wäre zu unübersichtlich gewesen, sie hätte über 40 Baumarten enthalten, deshalb wurden nur die geeignetsten Baumarten aufgeführt.

Die Bauherren werden durch die Auswahl der Baumarten nicht eingeschränkt, denn die Baumarten werden nicht festgesetzt. Die Pflanzliste hat lediglich empfehlenden Charakter.

2. Äußerung:

Die in der empfohlenen Pflanzliste aufgeführten Straucharten sind nicht für die Uferpromenade gedacht.

Abwägung:

Es ist richtig, die Spreeuferpromenade soll gemäß der Festsetzung Nr.9 nur mit Bäumen bepflanzt werden. In der Begründung der textlichen Festsetzung Nr.11, die Festsetzungen für Flächen zum Anpflanzen enthält, wird auf diese Pflanzliste bezug genommen. Um unnötige Wiederholungen zu vermeiden wurde die Pflanzliste nur einmal, dafür aber vollständig mit Baum- und Straucharten aufgeführt.

3. Äußerung:

Das in der empfohlenen Pflanzliste aufgeführte Pfaffenhütchen wird als gefährlich eingeschätzt und sollte nicht empfohlen werden.

Abwägung:

Für die Nennung des Pfaffenhütchens unter den Straucharten spricht seine Bedeutung als wichtiger Lebensraum für mehrere Vogelarten.

Da im Rahmen der Bauanträge im Genehmigungsverfahren detaillierte Pflanzpläne vorgelegt werden müssen, ist die Frage der Verwendung von Straucharten in der Nähe von Spielflächen gemäß DIN 18 034 zu prüfen und im Baugenehmigungsverfahren abzuhandeln.

Der B-Plan trifft bewußt eine Auswahl von Gehölzarten, da für unterschiedliche Flächentypen und Nutzungsansprüchen auch unterschiedliche Gehölzarten Verwendung finden müssen. Es kann nicht die Forderung entwickelt werden, dass auf allen Freiflächen auf das Pfaffenhütchen verzichtet werden muss, dies wäre aus ökologischen Gründen nicht wünschenswert.

Auswirkungen auf den B-Plan

In der Planbegründung zum Bebauungsplan wird unter Punkt 3.6 „Textliche Festsetzungen“ in den zur textlichen Festsetzung Nr. 8 gegebenen Hinweisen zu den empfohlenen Bau- und Straucharten die „Gestaltungsleitlinien“ als Quellenangabe ergänzt

Die Auswertung der öffentlichen Auslegung führte zu keiner Planänderung.

4.5 Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Es wurden keine baulichen Maßnahmen beantragt, welche die Ziele des Bebauungsplans undurchführbar machen würden, so dass Maßnahmen zur Sicherung der Planung gemäß §§ 14 und 15 BauGB bisher nicht erforderlich wurden.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Auswirkungen auf die Umwelt

1.1 Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz

Da es sich bei dem Bebauungsplanverfahren um ein Verfahren handelt, welches vor dem 1.1.1998 aufgestellt wurde und bereits weit fortgeschritten ist, ist die Eingriffsregelung entsprechend der Zulässigkeit gemäß § 243 Abs. 2 BauGB nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der bis zum 31.12. 19978 geltenden Fassung angewendet worden. Dem gemäß erfolgt die notwendige planerische Bewältigung der Eingriffsproblematik nach § 8a BNatSchG.

Gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach §8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist ein vorliegender Eingriff in Natur und Landschaft im Bebauungsplan abzuhandeln. Der Eingriff muss jedoch aufgrund des Bauleitplanes zu erwarten sein. Was schon bislang nach geltendem Recht zulässig war, wird nicht aufgrund des Bebauungsplanes ermöglicht. Bereits geltendes Baurecht ist für Kompensationsüberlegungen unbeachtlich.

Beim vorliegenden Planungsgebiet handelt es sich bisher um einen unbeplanten Innenbereich eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Bezirk Friedrichshain, in dem Vorhaben als Straßenrandbebauung mit 22.00 m Traufhöhe sowie max. 2 Staffelgeschossen nach § 34 BauGB generell zulässig wären.

Das sich nach § 34 Abs. 1 BauGB in die vorhandene Umgebung einfügende Maß der Nutzung müsste sich bei einem zur Beurteilung anstehenden Bauantrag nicht an der Vorkriegsbebauung mit einer fast 100%igen Versiegelung, die nur noch auf dem Grundstück Stralauer Platz 32 anzutreffen ist, sondern an der Eigenart der näheren Umgebung, die hier gekennzeichnet ist durch Stadtbrachen, untergenutzte Bauflächen, Neubauten sowie Resten einer ehemals geschlossenen Bebauung, mit sehr unterschiedlicher Dichte und Versiegelung der Grundstücke wie z.B. am Stralauer Platz 29-34 mit 6 Vollgeschossen und engem Hinterhof am Stralauer Platz 32 oder an den der technischen Infrastruktur zuzurechnenden Bauten in offener Bauweise auf dem Grundstück Holzmarktstraße 31-33a, orientieren.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird im Geltungsbereich eine GRZ von 0,83 erreicht. Es liegt ein - wenn auch geringfügiger - Eingriff im Sinne von § 8 a BNatSchG vor.

Wegen der dem Plangebiet entsprechend dem Landschaftsprogramm zukommenden Bedeutung, wurden die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft einer Bewertung und einer gegenüberstellenden Bilanzierung der Situation vor und nach der Planung unterzogen.

Diese ökologische Eingriffsbewertung soll den Status Quo vor dem Eingriff anhand der Beurteilungskriterien Zustand, Qualitäten, Empfindlichkeiten und Vorbelastung schutzgutbezogen darstellen und bewerten. Die durch den Eingriff zu erwartende Beeinträchtigungsintensität der Schutzgüter wurde ermittelt und analysiert. Als Ergebnis werden die notwendigen und geeigneten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ermittelt.

1.2 Bestandsanalyse

a) Naturräumliche Gliederung und Relief

Das Planungsgebiet gehört zu der naturräumlichen Landschaftseinheit des Urstromtales. Es liegt im Niederungsbereich der Spree ca. 36,0m ü.N.N.

b) Böden

Das Grundstück war vor dem Krieg bereits bebaut. Aus einem Luftbild aus dem Jahre 1929/1930 (Quelle Landesbildstelle Berlin) geht hervor, dass der Versiegelungsgrad hier bei nahezu 100% lag. (Gebäude, Hoffläche, Unterkellerung) Reste dieser Bebauung sind gegenwärtig kaum noch zu erkennen, es kann aber davon ausgegangen werden, dass die Grundmauern, Kelleranlagen, Fundamentplatten etc. noch vorhanden sind.

Bei dem Grundstück handelt es sich zudem ohnehin um eine zur Spreeuferbefestigung aufgeschütteten Fläche. Wertvolle, natürliche Bodenschichten sind daher nicht zu vermuten. Augenscheinlich ist ebensowenig eine humose Oberbodenschicht vorhanden. Aufgrund der früheren Nutzung ist der anthropogene Einfluss auf den Boden sehr hoch. Die Bodenfunktionen sind nutzungsbedingt beeinträchtigt. Die Retentionsfähigkeit für Niederschläge dürfte auf der gesamten Fläche nicht oder nur sehr eingeschränkt vorhanden sein, so dass davon ausgegangen werden muss, dass bei stärkeren Regenfällen der größte Teil des Niederschlagswassers oberflächlich abfließt. Wesentliche Funktionen im Naturhaushalt kann der vorhandene Boden nur als Pflanzenstandort übernehmen, wobei eingeschränkt werden muss, dass aufgrund der fehlenden Humusschicht hier lediglich Pioniervegetation einen Standort finden kann.

c) Wasser

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Allerdings liegt das Grundstück an der Spree. Die Spree ist in diesem Bereich wasserundurchlässig und vegetationsfrei senkrecht befestigt. Nach Aussagen des Umweltatlas liegt der Grundwasser-Flurabstand bei 0,5-2 78 m. Die Grundwasserneubildungsrate dürfte aufgrund der genannten Bedingungen gering sein.

d) Klima

Das Untersuchungsgebiet liegt in einem klimatischen Belastungsbereich. Die Spree und deren Randbereich bilden eine reliefbeeinflusste Luftleitbahn, die für den bodennahen Frischlufttransport von den Außenbereichen in die Innenstadt sorgt bzw. sorgen soll. Das Grundstück selbst hat in der jetzigen Form aufgrund des Fehlens einer geschlossenen Vegetationsdecke und funktionsfähiger Oberbodenschicht (s. 3.2) jedoch kaum ausgleichende Wirkungen auf die stadtklimatischen Belastungen.

e) Biotope

Das Planungsgebiet gehört zu den stadtgeprägten Biotoptypen. Auf ca. max. 40% der Fläche ist eine mehrjährige Ruderalflur und vereinzelt Gehölzaufwuchs ausgebildet. Am befestigten Spreeufer befindet sich eine Holunderhecke.

Im Planungsgebiet sind keine seltenen bzw. gefährdeten, wertvollen Biotope vorhanden. Das ruderale Artenspektrum ist nur im Uferbereich relativ hoch. Der überwiegende Anteil der Ruderalvegetation im Planungsgebiet verfügt jedoch bedingt durch die hohe Nutzungsintensität nur über ein geringes Artenspektrum.

Wertvolle Strukturen wie z.B. Ufer-Gewässerverbindungsbiotope sind nicht vorhanden. Andererseits übernehmen gerade diese Stadtbrachen wertvolle Nischenfunktionen in den hoch verdichteten städtisch geprägten Räumen (s. Landschaftsprogramm und Artenschutzprogramm Berlin). Aufgrund der nur lückenhaft vorhandenen Vegetationsde

cke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist jedoch die Bedeutung dieser Fläche für den Naturhaushalt sehr gering.

f) Landschaftsbild und Erholungseignung

Der ursprüngliche Naturraum „Niederung“ ist städtisch überformt und nicht mehr erkennbar. Brachflächen entlang der ehemaligen Mauer mit Siedlungsresten, Gewerbeflächen und -gebäuden sowie vielspurigen Straßen dominieren. Der Uferbereich ist befestigt. Natürliche Böschungen fehlen. Die Nutzung des Uferbereiches zu Erholungszwecken ist nicht möglich. Die Erholungseignung ist entsprechend gering. Insgesamt besteht daher eine sehr geringe Wertigkeit des Landschaftsbildes und der Erholungseignung.

1.3 Auswirkungen auf Natur und Umwelt und deren Kompensation im einzelnen

a) Eingriffsfolgen auf das Schutzgut Boden

Wie in 1.2 beschrieben, sind im Untersuchungsgebiet nur geringe Bodenfunktionen vorhanden. Lediglich als geringwertiger Pflanzenstandort kann der Boden hier bezeichnet werden. Insofern sind auch die Eingriffsfolgen gering. Ein Kompensationsbedarf ergibt sich allerdings aus der Tatsache, dass ca. max 40% der Grundstücksfläche mit Spontanvegetation bewachsen ist.

Kompensation:

Die Planung sieht die Anlage eines 10 m breiten Grünstreifens entlang der Spree vor. Hier werden Flächen für neue Bodenfunktionen geschaffen. Die geplante Durchwegung (ca. 3 m breit) wird im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau ausgeführt. Zusätzlich befestigte Flächen zum Schutz der Vegetation werden in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise hergestellt.

Diese Aussagen gelten auch für die entlang der Gebäudefront am Spreeufer zur Aufstellung von Tischen und Stühlen vorgesehene Fläche des dort im Erdgeschoss möglichen Restaurants bzw. Cafés. Zusätzlich wird die Fläche auf der Tiefgarage sowie das Flachdach (ca. 330 m²) im Gebäude am Spreeufer begrünt.

Um auf den Tiefgaragen funktionsfähige Grünflächen mit entsprechenden Bodenfunktionen zu erhalten, sind mindestens 40 cm Boden aufzutragen. Um einen Teil dieser Flächen in der Funktionen als Pflanzenstandort aufzuwerten, werden hier zum Teil 80 cm Boden aufgetragen, damit auch hochwachsende Gehölze und kleinere Bäume gepflanzt werden können.

b) Eingriffsfolgen auf das Schutzgut Wasser

Die Planungen im Untersuchungsgebiet haben keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer (Spree). Auch die Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht vorhanden, da die Flächen unterirdisch weitestgehend versiegelt sind.

Demgegenüber führt die Dachbegrünung und die Begrünung der Tiefgarage zu einer Pufferung des anfallenden Niederschlagswassers.

Bei Starkregenereignissen wird das Wasser zeitverzögert in die Kanalisation geleitet, so dass ein Beitrag zur Vermeidung des Überlaufens der Vorfluter in die Oberflächengewässer geleistet wird.

Die Begrünung der Tiefgarage mit einer Erdaddeckung von 40 cm (z.T. 80 cm) hat ein sehr hohes Wasserspeichervermögen, so dass das gesamte Niederschlagswasser nur in Ausnahmefällen nicht im Boden gespeichert werden kann.

Geringe Niederschlagsmengen können vollständig gespeichert werden, so dass insgesamt ein großer Teil des Regenwassers dem Naturhaushalt zur Verfügung gestellt wird.

c) Eingriffsfolgen auf das Schutzgut Arten und Biotope

Im Planungsgebiet geht die Ruderalvegetation zunächst vollständig verloren. Diese Eingriffsfolge, ist jedoch als gering zu bezeichnen, da - wie in III 1.2 bereits beschrieben - die hier vorhandene Vegetation ihrem Zustand nach und aufgrund des geringen Deckungsgrades nur geringe Bedeutung hat.

Wenn davon ausgegangen wird, dass auf ca. 40% der Grundstücksfläche eine Ruderalvegetation vorhanden ist, ergibt sich bei Realisierung des Vorhabens ein rechnerischer Verlust von ca. 1.580m² Vegetationsfläche.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen, bzw. verbleiben aber folgende Vegetationsflächen:

Flachdachbegrünung Wohnhaus	330m ²
Begrünung Tiefgarage	700m ²
Begrünung Spreeuferbereich	450m ²
Gesamt	1.480m ²

Damit verbleibt insgesamt eine Differenz von 100m² Vegetationsflächen. Hierzu ist mit Hinweis auf die generellen Aussagen im Abschnitt III 1.1 festzustellen, dass dieser geringe Verlust durch deutliche Verbesserungen bei den anderen Schutzgütern aufgewogen wird, zumal der Verlust im wesentlichen aus der rechnerisch mit 40% des Grundstücks pauschal sehr hoch angesetzten vorhandenen Vegetationsfläche herrührt.

d) Eingriffsfolgen auf das Schutzgut Klima

Wie bereits unter III 1.2 erwähnt, liegt das Untersuchungsgebiet in einem Gebiet, das wertvolle Funktionen für das Stadtklima besitzt. Grünzüge sollen den Frischlufttransport von den Außenbezirken in die Innenstadt gewährleisten. Eine Nutzungsintensivierung durch den Bau von Gebäuden könnte somit theoretisch eine Barrierewirkung für den Luftaustausch darstellen. Der Luftaustausch ist jedoch durch die Anlage des Grünstreifens entlang der Spree gewährleistet.

Um die klimatischen Folgen näherungsweise quantifizieren zu können, wird eine Biovolumenbilanz durchgeführt. Dabei handelt es sich um das „Vegetationsvolumen“, das frei von Luft durchströmt werden kann und somit klimawirksam ist.

Derzeitiges Biovolumen im Geltungsbereich:

Grundstücksgröße = 3952m²

davon ca. 10% ruderale Hochstaudenflur mit einer Höhe von durchschnittlich 0,5 m:

395m² x 0,5m = 198m³

ca. 30% (1185m²) sonstige Ruderalflur mit einer Höhe von durchschnittlich 0,1 m:

1.185m² x 0,1m = 119m³

Gesamtsumme Biovolumen vorhanden = 317m³

Biovolumen nach Abschluß der Baumaßnahmen:

Anzupflanzende Bäume (Näherungsweise Ermittlung)	$12 \times \frac{4}{3} \pi r^3$ (Radius 2m) =	402m ³
Biovolumen Dachbegrünung	$330\text{m}^2 \times 0,1 =$	33m ³
Begrünung am Spreeufer	$450\text{m}^2 \times 0,1 =$	45m ³
Begrünung der Tiefgarage	$700\text{m}^2 \times 0,1 =$	70m ³
Gesamtsumme Biovolumen nach Baumaßnahmen =		<u>550m³</u>

was einer Zunahme von 233 m³ Biovolumen bedeutet.

e) Eingriffsfolgen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholungseignung

Die Erholungseignung und das Landschaftsbild werden sich besonders durch die Anlage eines öffentlich begehbaren Uferbereiches mit einer geschlossenen Alleebaumpflanzung gegenüber dem jetzigen Zustand erheblich verbessern.

Die Prüfung hat ergeben, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nur ein geringer Eingriff im Sinne des § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch den Verlust von 100 m² Spontanvegetationsfläche vorliegt, der aber durch die positiven städtebaulichen und umweltverbessernden Maßnahmen sowie der Zunahme an Biovolumen insgesamt ausgeglichen wird.

2. Sonstige Auswirkungen

Insgesamt gehen vom Bebauungsplan Signalwirkungen zur weiteren Entwicklung des Stadtraumes aus. Durch die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes wird die Neubebauung im Geltungsbereich ermöglicht. Altbausubstanz ist nicht vorhanden. Neben der Errichtung von Wohnungen sind Büros, ein Hotel sowie Einzelhandelseinrichtungen auch Restaurants vorgesehen, so dass zahlreiche Arbeitsplätze im Gebiet geschaffen werden.

Der Bebauungsplan hat das Ziel, die Bebaubarkeit des Grundstücks einschließlich der zulässigen Nutzungen zu regeln. Er bestimmt somit die rechtliche Qualität des Bodens. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich mit einer unbebauten Brachfläche.

Das Bebauungsplanverfahren ruft keine Planungsschäden gemäß §§ 39-44 BauGB (Planungsschadensrecht) hervor.

3. Haushaltsmäßige Auswirkungen

Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben: Keine

Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine

IV Verfahren**1. Information über die Aufstellungsabsicht**

Mit Schreiben vom 30.4.1996 wurden die Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie und für Bauen, Wohnen und Verkehr über die Aufstellungsabsicht informiert.

2. Zustimmung zur Aufstellung

In schriftlichen Stellungnahmen vom 17.5.96, vom 28.5.96, vom 30.5.96 und vom 21.6.1996 (Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Brandenburg und Berlin) wurde der Einleitung des Bebauungsplans V-61 prinzipiell zugestimmt und mitgeteilt, dass das Bebauungsplanverfahren nach § 4a AGBauGB durchgeführt wird.

3. Frühzeitige Information Ausschuß

Mit Schreiben vom 06.05.96 wurde die BVV, Ausschuß für Bauen, Stadtgestaltung und Bebauungspläne über die Absicht, für das Grundstück Holzmarktstraße 34 einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung V-61 einzuleiten, informiert.

4. Aufstellungsbeschluß

Das Bezirksamt Friedrichshain hat in seiner 25. ordentlichen Sitzung am 18.6.1996 mit der Vorlage Nr. 128/96 beschlossen, das Stadtplanungsamt zu beauftragen, den Bebauungsplanentwurf V-61 für das Grundstück Holzmarktstraße 34 im Bezirk Friedrichshain aufzustellen und die „frühzeitige“ Bürgerbeteiligung gemäß §3 Absatz 1 BauGB durchzuführen.

5. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain von Berlin wurde mit der Drucksache Nr.444/III vom 14.8.1996 (Vorlage zur Kenntnisnahme) über die Verfahrenseinleitung und über den Beschluß zur Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß §3 Absatz 1 BauGB informiert.

6. Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans V-61 wurde gemäß §2 Absatz 1 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr.34 vom 5.7.1996 auf Seite 2327 bekanntgegeben.

7. „Frühzeitige“ Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB

Die „frühzeitige“ Bürgerbeteiligung gemäß §3 Absatz 1 BauGB fand in der Zeit vom 25.9.1996 bis zum 25.10.1996 in Form einer Ausstellung in den Räumen des Stadtplanungsamtes statt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Zeitungsanzeigen am 20.9.1996 in der „Berliner Zeitung“ und im „Tagesspiegel“.

8. Durchführungsbeschluß zur Beteiligung der TÖB

Nach Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung hat das Bezirksamt Friedrichshain auf seiner 69. ordentlichen Sitzung am 27.05.97 mit dem Beschluß Nr.:355/97 die Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

9. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV

Mit der Drucksache Nr.:1124/III wurde die BVV Friedrichshain durch Vorlage zur Kenntnisnahme über den Durchführungsbeschluß der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung informiert.

10. Unterrichtungspflicht

Mit Schreiben vom 02.06.97 wurde die Senatsverwaltung Bauen Wohnen und Verkehr gemäß § 4a AGBauGB über den Beschluß zur Durchführung der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange an der Bauleitplanung informiert

11. Durchführung der TÖB

In der Zeit vom 02.06.1997 - 01.08.1997 wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung beteiligt.

12. Offenlegungsbeschluß

Nach Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat das Bezirksamt auf seiner 112. ordentlichen Sitzung am 12.05.1998 mit dem Beschluß Nr.: 635/98 die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes beschlossen. Mit dem gleichen Beschluß wurde die vorzeitige Planreife gemäß § 33 Abs. 2 BauGB beschlossen

13. Vorlage zur Kenntnisnahme und zur Beschlußfassung für die BVV

Mit der Vorlage zur Kenntnisnahme Nr.:1851/III wurde die BVV Friedrichshain über das Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und über den Beschluß der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes- gemäß § 3 Abs. 2 BauGB informiert.

Am 23.12.1997 wurde ein Antrag auf Vorbescheid gestellt, der am 12.02.1998 erteilt wurde. Auf der Grundlage des Vorbescheides wurde mit der Vorlage zur Beschlußfassung Nr.:1852/III durch die BVV die Planreife gemäß § 33 Abs. 2 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) beschlossen. Die Baugenehmigung wurde am 24.11.1998 beantragt und am 01.03.1999 erteilt. Mit der Realisierung der Baumaßnahme wurde bereits begonnen.

14. Unterrichtungspflicht

Mit Schreiben vom 14.05.1998 wurde die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr Abt. II E 35-6142 / V-61 gemäß § 4a AGBauGB über den Beschluß zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs.2 BauGB sowie über den Planreifebeschluß gemäß § 33 Abs. 2 BauGB unterrichtet.

15. Änderungsbeschluß

Auf seiner 117. ordentlichen Sitzung am 16.06.1998 hat das Bezirksamt Friedrichshain mit dem Beschluß Nr.: 662/98 eine Umformulierung für 3 textliche Festsetzung beschlossen.

16. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV

Mit der Drucksache Nr.: 1918/III wurde die BVV Friedrichshain durch Vorlage zur Kenntnisnahme über die Umformulierung von 3 textlichen Festsetzungen informiert.

17. Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin

Der Beschluß zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes V - 61 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr.32 vom 19.06.1998 auf Seite 2392 und aus formalen Gründen im Amtsblatt Nr. 34 vom 03.07.1998 auf Seite 2560 bekanntgegeben. Darüber hinaus wurde über die Pressestelle des Bezirksamtes Friedrichshain die Landespressestelle über die öffentliche Auslegung mit Anschreiben vom 29.05.1998 informiert.

18. Unterrichtung der TÖB

Mit Anschreiben vom 29.05.1998 wurden alle Fachabteilungen des Bezirksamtes, das Bezirksamt Mitte und Kreuzberg, die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg, die Senatsverwaltungen sowie sonstige Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung unterrichtet (insgesamt 32 Behörden und Stellen).

19. Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB - öffentliche Auslegung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.2 BauGB fand in der Zeit vom 29.Juni 1998 bis einschließlich 14.August 1998 in Form einer Ausstellung in den Räumen des Stadtplanungsamtes statt. Durch Anzeigen in der Tagespresse am 22.06.1998 in der „Berliner Zeitung“ und im „Tagesspiegel“ wurde auf die öffentliche Auslegung aufmerksam gemacht.

20. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Die Auswertung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes führte zu keiner Planänderung. In die Planbegründung wurde das Ergebnis der öffentlichen Auslegung eingearbeitet.

21. Beschluß über die Auswertung der öffentlichen Auswertung, Ergebnis der Abwägung, Verfahrensfortführung, Bebauungsplanentwurf V-61, Planbegründung und den Entwurf der Rechtsverordnung

Auf seiner 156. ordentlichen Sitzung am 27.04.1999 hat das Bezirksamt Friedrichshain mit dem Beschluß Nr.: 887 / 99 die Auswertung der öffentlichen Auswertung gemäß § 3 Abs.2 BauGB und über das Ergebnis der Abwägung, über die Klarstellung zur Verfahrensfortführung, den Bebauungsplanentwurf V-61 einschließlich der Planbegründung und den Entwurf zur Rechtsverordnung beschlossen.

22. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV

Mit der Drucksache Nr.: 2451/III wurde die BVV Friedrichshain durch Vorlage zur Kenntnisnahme über die Auswertung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und das Ergebnis der Abwägung, sowie die Klarstellung zur Verfahrensfortführung informiert.

23. Vorlage zur Beschlußfassung für die BVV

Mit der Vorlage zur Beschlußfassung Nr.: 2452/III hat das BA-Friedrichshain den Beschluß über den Bebauungsplanentwurf V-61 einschließlich der Planbegründung und den Entwurf zur Rechtsverordnung der BVV Friedrichshain zur Beschlußfassung vorgelegt.

24. Beschlußempfehlung des Ausschusses

Mit der Drucksache 2511/III vom 07.06.99 hat der Ausschuß für Bauen, Stadtgestaltung, B-Pläne der BVV empfohlen, die Drucksache Nr. 2452/II, und somit den Entwurf über den B-Plan V-61 und den Entwurf der Rechtsverordnung, zu beschließen.

25. Beschluß der BVV

Aus ihrer 41. ordentlichen Sitzung am 09.06.99 hat die BVV Friedrichshain, mit Bezug auf die Drucksachen 2511/III und 2452/III, den Entwurf des Bebauungsplanes V-61 und den Entwurf der Rechtsverordnung beschlossen

26. Rechtskontrolle durch den Senat

Mit Schreiben vom 10.06.1999 wurde dem Senat der Entwurf des Bebauungsplanes mit der dazugehörenden Begründung und zwei Verfahrensakten zur Rechtskontrolle übergeben.

27. Rückäußerung des Senats

Mit Schreiben vom 31.08.1999 wurde dem Bezirk Friedrichshain das Ergebnis der Rechtskontrolle mit dem Hinweis mitgeteilt, dass die Anfertigung eines Deckblatts und Korrekturen in der Begründung erforderlich sind und dass eine Betroffenenbeteiligung (Investor, Berliner Wasserbetriebe) durchzuführen ist. Eine erneute Auslegung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

28. Betroffenenbeteiligung

Mit Schreiben vom 09.03.2000 wurden der Investor und die Berliner Wasserbetriebe über die Plankorrekturen unterrichtet und um eine Stellungnahme bis zum 10.04.2000 gebeten.

29. Beschluß über das Ergebnis der Rechtskontrolle und den Entwurf der Rechtsverordnung mit Deckblatt

Auf seiner 204. ordentlichen Sitzung am 23.05.2000 hat das Bezirksamt Friedrichshain mit dem Beschluss Nr.: 1054/2000 das Ergebnis der Rechtskontrolle den Bebauungsplanentwurf V-61 mit Deckblatt vom 02. Mai 2000 einschließlich der Planbegründung und den Entwurf zur Rechtsverordnung beschlossen.

30. Vorlage zur Beschlußfassung für die BVV

Mit der Vorlage zur Beschlussfassung Nr.:722 / IV hat das BA-Friedrichshain den Beschluss über den Bebauungsplanentwurf V-61 mit Deckblatt, einschließlich der Planbegründung und den Entwurf zur Rechtsverordnung der BVV Friedrichshain zur Beschlußfassung vorgelegt.

31. Beschluß der BVV

Aus ihrer ordentlichen Sitzung am 12.07.2000 hat die BVV Friedrichshain, mit Bezug auf die Drucksache Nr.: 962 / IV den Entwurf des Bebauungsplanes V-61 mit Deckblatt und den Entwurf der Rechtsverordnung beschlossen.

32. Erneute Rechtskontrolle durch den Senat

Mit Schreiben vom 19. Juli 2000 (eingegangen am 16.08.2000) wurde dem Senat der Bebauungsplan V – 61 mit Deckblatt und ergänzter Begründung gemäß § 6 Abs. 4 AG-BauGB erneut vorgelegt.

33. Rückäußerung des Senats

Mit Schreiben vom 18. September 2000 informierte der Senat, dass keine Beanstandungen erhoben werden und der Bebauungsplan gemäß § 6 Abs. 5 AGBauGB als Rechtsverordnung nunmehr festgesetzt werden kann.

34. Beschluß zum Erlaß der Rechtsverordnung

Auf seiner 219. ordentlichen Sitzung am 10.10.2000 hat das Bezirksamt Friedrichshain mit dem Beschluß Nr. 1126 / 2000 beschlossen, den Bebauungsplan V - 61 als Rechtsverordnung festzusetzen.

35. Vorlage zur Kenntnisnahme BVV

Mit der Vorlage zur Kenntnisnahme Nr.:1188 / IV hat das Bezirksamt Friedrichshain die BVV über den Erlaß der Rechtsverordnung informiert.

36. Unterrichtung Senat über Erlaß der Rechtsverordnung

Mit Schreiben vom 8.11.2000 wurde die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung über den Erlaß der Rechtsverordnung informiert.

V. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 1. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049/2076)
- Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578)
- 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 über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081)
- Gesetz über Natur- und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz - NatSchGBln) vom 30. Januar 1979 (GVBl. S. 193), zuletzt geändert durch Artikel III des Gesetzes vom 4. Juli 1997 (GVBl. S. 376)
- Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG) in der Fassung vom 17. Juli 1989 (GVBl. S. 1494), zuletzt geändert durch Artikel IX des Gesetzes vom 23. Juli 1999 (GVBl. S. 422)

Aufgestellt:

Berlin, den 2000
Bezirksamt Friedrichshain von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen
- Stadtplanungsamt -

Albinus
Bezirksstadträtin

Dr. Meyer
Amtsleiter