

Abt. für Stadtentwicklung und Bauen
Amt für Stadtplanung und Vermessung
Fachbereich Stadtplanung

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan V-74

**für die Grundstücke zwischen Mühlenstraße, Straße Am Oberbaum, Spree und
ehemaliger Brommystraße (Flurstück 89 der Flur 25) sowie einem Abschnitt
der ehemaligen Brommystraße (Flurstück 89 der Flur 25), mit Ausnahme des
Flurstücks 60,
im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain**

September 2005

Endfassung

INHALTSVERZEICHNIS

I. Planungsgegenstand.....	4
1. Veranlassung und Erforderlichkeit.....	4
1.1. Veranlassung	4
1.2. Erforderlichkeit	4
1.3. Umweltverträglichkeitsprüfung	4
2. Beschreibung des Planungsgebiets	5
2.1. Geltungsbereich	5
2.2. Bestand.....	5
2.3. Planerische Ausgangssituation.....	17
II. Planinhalt	26
1. Entwicklung der Planüberlegungen	26
2. Intentionen der Planung	29
2.1. Generelle Planungsziele.....	29
2.2. Städtebauliches Konzept.....	29
2.3. Landschaftsplanerisches Konzept.....	30
2.4. Verkehr	31
3. Inhalt des Bebauungsplans	31
3.1. Wesentlicher Planinhalt.....	31
3.2. Begründung einzelner Festsetzungen	34
III. Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	42
1. Auswirkungen auf die Umwelt	42
1.1. Eingriffsbewertung gemäß § 1a Baugesetzbuch (BauGB) und Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	42
1.2. Auswirkungen auf Natur und Umwelt	44
2. Haushaltsmäßige Auswirkungen	46
IV. Verfahren	46
1. Information über die Aufstellungsabsicht.....	46
2. Zustimmung zur Aufstellung	46
3. Aufstellungsbeschluss.....	46
4. Mitteilung an Sen Bau Wohn II über den Aufstellungsbeschluss	46
5. Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin.....	47
6. „Frühzeitige“ Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB.....	47
7. Mitteilungen an Sen Stadt zur Änderung der Planungsziele	47

8. Änderungsbeschluss	48
9. Mitteilung an Sen Stadt über den erfolgten Änderungsbeschluss.....	48
10. Beschluss über die Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und die Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	48
11. Beteiligung der Träger öffentliche Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB	49
12. Beschluss über die Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB	50
13. Beschluss, das Verfahren nach den ab dem 01.01.1998 geltenden Vorschriften des BauGB abzuschließen	50
14. Mitteilung an Sen Stadt über den Beschluss zu 12.und 13.....	50
15. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB	51
16. BA- Beschluss über die Interessenabwägung nach erfolgter öffentlicher Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB, den Bebauungsplan V- 74 einschließlich Begründung und den Entwurf der Rechtsverordnung	56
17. BVV- Beschluss über die Interessenabwägung nach erfolgter öffentlicher Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB, den Bebauungsplan V- 74 einschließlich Begründung und den Entwurf der Rechtsverordnung	56
18. Anzeigeverfahren gem. § 6 Abs.4 AG BauGB.....	56
19. Änderungsverfahren gem. § 3 Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 1 Nr.2 BauGB.....	56
20. BA- Beschluss über die Interessenabwägung nach erfolgtem Änderungsverfahren gem. § 3 Abs.3 i.V.m. § 13 BauGB und den Entwurf der Rechtsverordnung	57
21. BVV- Beschluss über die Interessenabwägung nach erfolgtem Änderungsverfahren gem. § 3 Abs.3 i.V.m. § 13 BauGB und den Entwurf der Rechtsverordnung	57
22. (erneutes) Anzeigeverfahren gem. § 6 Abs.4 AG BauGB.....	57
23. BA- Beschluss zur Festsetzung des Bebauungsplanes V-74	57
24. BVV- Beschluss zur Festsetzung des Bebauungsplanes V-74	57
25. Information über das Ergebnis der fristgemäß vorgebrachten Anregungen gem. § 3 Abs.2 Satz 4 BauGB.....	58
26. Veröffentlichung im GVBl	58
V. Rechtsgrundlagen	58

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit.

1.1. Veranlassung

Die Planaufstellung ist notwendig, um für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden untergenutzten Grundstücke die fehlenden planungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Zusammenhang mit dem Gesamtareal des ehemaligen Ostgüterbahnhofs (Geltungsbereich der B- Plan- Entwürfe 2-4 VE und V-3) zu schaffen.

Die zu beplanenden und umzugestaltenden Grundstücke sind Teilflächen der ehemaligen Grenzanlagen direkt am Spreeufer. Diese Flächen stellen sich derzeit überwiegend als große Brachen dar, die zwischenzeitlich durch „Rollheimer“ für eine Wagenburg sowie ein bis 2003 befristetes Zwischenlager für Erdaushub genutzt wurden. Sie sind vom nördlich angrenzenden Stadtraum abgeriegelt und nicht erlebbar. Als einzige Baulichkeit befindet sich im Planungsgebiet ein denkmalgeschütztes ehemaliges Speichergebäude, das als Gaststätte mit einem Biergarten, durch eine Disco und durch ein Fitness- Studio genutzt wird.

Die Brachflächen bedürfen, in Übereinstimmung mit einer geordneten, langfristig ausgerichteten Entwicklung des Stadtraumes am Ostbahnhof, insbesondere in enger Abstimmung auf die plangesteuerte städtebauliche Neubebauung auf dem ehemaligen Ostgüterbahnhof (B-Plan- Verfahren V-3 und 2-4 VE), zwingend einer städtebaulichen und freiraumplanerischen Neuordnung. Die besondere Lagegunst der Grundstücke an der Spree soll für die Bevölkerung erlebbar und die Flächen nutzbar gemacht werden.

1.2. Erforderlichkeit

Für das Planungsgebiet gibt es bisher keine planungsrechtlichen Festsetzungen i.S. der Vorschriften des Baugesetzbuchs, die eine städtebauliche Neuordnung ermöglichen. Die durch das Land Berlin beabsichtigte Entwicklung und angestrebte Neustrukturierung des Planungsgebietes entsprechend dem Flächennutzungsplan für Berlin und dem Leitbild für den Spreeraum Friedrichshain- Kreuzberg machen die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Mit dem Bebauungsplan sollen im Einzelnen ermöglicht werden:

- Einordnung eines öffentlichen Grün- und Freiraumes mit durchgängiger Spreeuferpromenade zwischen dem Spreeufer und der denkmalgeschützten East- Side- Gallery
-
- Berücksichtigung des denkmalgeschützten Speichergebäudes
-
- Übernahme der geplanten Bebauung im Bereich der Brommystraße, für die bereits ein Vorbescheid gem. § 34 BauGB besteht.
-
- Sicherung städtebaulicher Bezüge zwischen der geplanten Bebauung auf dem nördlich der Mühlenstraße gelegenen ehemaligen Ostgüterbahnhof und dem südlich der Mühlenstraße gelegenen Planungsgebiet unter Berücksichtigung der freiraumplanerischen Belange und stadtklimatischen Rahmenbedingungen.

1.3. Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß § 3 UVPG ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen ist. Im Bereich des V- 74 soll im Wesentlichen eine öffentliche Grünfläche festgesetzt werden, es sind daher keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Darüber hinaus wird ein bereits nach § 34 positiv beschiedenes Bauvorhaben in den Bebauungsplan übernommen, das unterhalb des Schwellenwertes für eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG Anlage 1 Punkt 18.7.2. liegt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen zudem Ausgleichsmaßnahmen für die Bebauungspläne 2-4 VE und V-3 durchgeführt werden, so dass eine deutliche Verbesserung des Naturhaushaltes zu erwarten ist.

Die Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher gemäß § 3 Abs.1 Ziff. 1 UVPG i.V.m. Ziff. 18.8. der Anlage 1 zum UVPG nicht erforderlich.

Eine anzunehmende kumulierende Wirkung mit den angrenzenden Bebauungsplänen V-83, V-3 und 2-4 VE, für die jeweils eine UVP durchgeführt wurde, ergibt im Ergebnis auch nichts anderes. Eine kumulierende Wirkung tritt gemäß § 3 b Abs.2 Satz 3 UVPG nur ein, wenn das betreffende Vorhaben selbst den Schwellenwert für eine Vorprüfung erreicht. Das ist beim Bebauungsplanverfahren V- 74 aber eindeutig nicht der Fall.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung für den Bebauungsplan V-74 soll nicht durchgeführt werden.

2. Beschreibung des Planungsgebiets

2.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Grundstück Mühlenstraße 78- 80 (Flurstück 32 der Flur 29), die Flurstücke 22 und 23 (Flur 29) sowie die Flurstücke 59 (Flur 25 und 29), 77- 82 und 89- 91 (Flur 25), Teilflächen der Mühlenstraße und der Straße Am Oberbaum sowie eine Teilfläche der ehemaligen Brommystraße (Flurstück 89 der Flur 25).

Der Geltungsbereich wird nordöstlich durch die Mühlenstraße, südöstlich durch die Straße Am Oberbaum, südwestlich durch die Spree und nordwestlich durch die nordwestliche Grenze der ehemaligen Brommystraße begrenzt.

Die sogenannten Vorlandflächen, die katastermäßig Bestandteil der Spree sind, dürfen als planfestgestellte Fläche nicht durch den Bebauungsplan überplant werden und liegen demzufolge auch nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Das Flurstück 60 ist ebenfalls nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-74 gelegen. Es befindet sich im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 2-4 VE „Arena am Ostbahnhof“.

Es ist absehbar, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes katastermäßige Veränderungen ergeben.

2.2. Bestand

2.2.1. Lage des Planungsgebietes

Die zu beplanenden Grundstücke liegen im Baublock 040 des statistischen Gebietes 117. Sie befinden sich am östlichen Innenstadtrand nahe zum Ostbahnhof in exponierter Lage direkt am Spreeufer zwischen der Oberbaumbrücke und der ehemaligen Brommybrücke.

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Friedrichshain des Bezirks Friedrichshain- Kreuzberg in der historischen Stralauer Vorstadt .

Die Wasserlage in Zentrumsnähe, unmittelbar angrenzend an die großen Entwicklungsbereiche des ehemaligen Ostgüterbahnhofs, des Postareals, der Oberbaumcity und der vielen am nördlichen Spreeufer gelegenen Einzelprojekte im Bereich um den Ostbahnhof machen das Gebiet besonders interessant und stellen spezifische Ansprüche an seine Entwicklung.

2.2.2. Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Der Bereich des Planungsgebietes ist in seiner Geschichte eng mit der Wirtschaftsentwicklung der Stadt verbunden. Die Spree als natürliche Wasserstraße spielte dabei eine besondere Rolle.

Mit Beginn der Industrialisierung ergaben sich in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts große Veränderungen. In dieser Zeit entstand auch auf dem Gebiet des Bebauungsplans die für Berlin typische mischgenutzte Blockbebauung .

Im 2. Weltkrieg wurde das Gebiet um den Ostbahnhof zu fast 90 % zerstört, im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes V-74 allerdings nur in geringfügigem Maße. Im Zusammenhang mit dem Bau der Mauer und der südlichen Verbreiterung der Mühlenstraße wurden jedoch die hier nach dem Krieg noch erhaltenen Gebäude abgerissen, allerdings ohne gleichzeitig eine Tiefenenttrümmerung durchzuführen.

Der Planbereich war bis zum Mauerfall 1989/ 90 Grenzgebiet.

Das heutige Umfeld wird von der unter Denkmalschutz stehenden „ Mauer“, die East-Side- Gallery, den ungenutzten, brachliegenden Grundstücken hinter der East- Side-Gallery und dem historischen Mühlenspeicher geprägt. Dieser wurde inzwischen modernisiert und neuen Nutzungen für Gastronomie und Freizeit (Diskothek) zugeführt.

Das ca. 20.000 qm große Areal ist bis auf das Grundstück der ehemaligen Getreidemühle Mühlenstraße 78-80 unbebaut. Es wird durch die denkmalgeschützte East- Side- Gallery (ESG) von der Mühlenstraße getrennt. Bis 1989 gehörten diese Flächen zum Grenzbereich an der Berliner Mauer. Danach wurde das Gebiet zwischenzeitlich illegal durch eine Wagenburg besetzt . Inzwischen ist das Areal geräumt und wird teilweise zu Lagerzwecken und befristet als Strand genutzt.

2.2.3. Ökologische Verhältnisse

Geologie und Boden

Das Planungsgebiet gehört zu der naturräumlichen Landschaftseinheit des Berlin-Warschauer Urstromtales. Es liegt im Niederungsbereich der Spree ca. 35,00m ü. NHN.

Die Grundstücke des Geltungsbereiches liegen im Bereich des breit ausgebildeten Warschauer-Berliner-Urstromtales, das die Schmelzwässer des Gletschereises der Hochflächen des Barnim im Norden und des Teltow im Süden aufnahm und nach Nordwesten abführte. Daher bestehen die Böden in diesem Bereich vorwiegend aus Flusssanden und Kiesen, untergeordnet auch aus Faulschlamm sowie Mudden und Torfen, die eine zunehmende Verlandung zeigen.

Das heute weitgehend ebene Gelände fällt von der Mühlenstraße zur Spree hin um bis zu 2,5 m ab. Die durchgehende Böschung entlang des Ufers weist eine Neigung von circa 45° auf und ist weitgehend mit spontan aufgekommenen Bäumen bewachsen.

Die Grundstücke waren vor dem Krieg bebaut. Aus einem Luftbild aus dem Jahre 1929/1930 (Quelle Landesbildstelle Berlin) geht hervor, dass der Versiegelungsgrad auf einzelnen Grundstücken (Gebäude, Hoffläche, Unterkellerung und Kaimauern am Spreeufer) bei nahezu 100% lag. Reste dieser Bebauung sind nicht zu erkennen, es

kann aber davon ausgegangen werden, dass die Grundmauern, Fundamentplatten etc. noch vorhanden sind. Natürliche Bodenschichten sind daher nicht zu vermuten. Die Grundstücke liegen zudem im ehemaligen Grenzbereich. Derartige Flächen wurden mit Herbiziden behandelt, um das Aufkommen von sichtbehindernder Vegetation zu verhindern.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung als Erdaushub- und Bauschuttwischenlager ist die Retentionsfähigkeit für Niederschläge auf der gesamten Fläche nicht vorhanden, so dass davon ausgegangen werden muss, dass bei stärkeren Regenfällen der größte Teil des Niederschlagswassers oberflächlich abfließt.

Da der Geltungsbereich seit 1996 zwischenzeitlich vollständig als Erdaushub- und Bauschutt- Zwischenlager mit Ein- und Ausfahrt für LkW und einer Anlegestelle für Lastkähne genutzt wurde, ist der Boden zusätzlich durch schweres Baugerät verdichtet und belastet worden.

Der ursprüngliche Naturraum „Niederung“ ist nicht mehr erkennbar. Das nördliche Spreeufer ist seit dem 19. Jahrhundert städtisch überformt worden. Zwischenzeitlich wurde die kriegszerstörte Bebauung beraumt, die verbliebene Bebauung wurde für den Ausbau des Grenzstreifens abgebrochen. Desolate Brachflächen mit Siedlungsresten, Gewerbeflächen und -gebäuden sowie zwei vielspurige Straßen dominieren am nördlichen Spreeufer im Bereich zwischen Oberbaumbrücke und Schillingbrücke. Die Ufer sind verspundet und befestigt, natürliche Böschungen fehlen.

Im Uferbereich hat sich Spontanvegetation entwickelt.

Grundwasser

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Allerdings liegen die Grundstücke an der Spree. Die Spree ist in diesem Bereich wasserundurchlässig und vegetationsfrei vertikal durch eine Spundwand befestigt.

Nach Aussagen des Umweltatlas der Senatsverwaltung liegt der Grundwasser-Flurabstand bei 2 – 3 m. Die Grundwasserneubildungsrate dürfte aufgrund der genannten Bedingungen gering sein.

Altlasten (Boden- und Grundwasserbelastungen)

Für Grundstücke des Geltungsbereiches sind im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin Eintragungen vorhanden.

Das Gelände wurde schon im 19. Jahrhundert industriell von altlastenverdächtigen Gewerben genutzt. Die Recherche des bezirklichen Umweltamtes beginnend 1900 ermittelte folgende altlastenverdächtige Gewerbe :

(alte Grundstücksbezeichnungen)

Mühlenstraße 60	Chemische Oberflächenveredlung	1955-1966
	Zinkschmelzwerkstatt	...1932...
Mühlenstraße 60a	Färberei	...1900...
Mühlenstraße 60b	Maschinenfabrik, Schlosserei	1920-
Mühlenstraße 61	Mineralöl	1939-1942
Mühlenstraße 64	Färberei	1877- 1941
Mühlenstraße 64/64a	Wollgarnfärberei	...1925...; 1932-1943
Mühlenstraße 66/67	Phosphatdüngerproduktion	um 1872
	Mörtelwerke	1889....
	Zementfabrik	...1920-1940...
	Schlosserei	Abriss: 1978
Mühlenstraße 68/ 69	Färberei und Druckerei	1876-1894
	Metallschmelzerei/Zinkschmelze	1912-1925
	Schutzanstriche	Abriss:...1978

Mühlenstraße 68a	Metallschleiferei/ Galvanik	...1958...
	Säurelager, Galvanik	1960-1971
	Galvanik	Abriss:...1978
Mühlenstraße 68a/69	Wollfärberei	...1902...
	Färberei	...1906...
Mühlenstraße 70/ 71	Versch. Gummiwarenfabriken	1870-1927
	Chemische Fabrik	...1932
	Stempelfabrik	...1932
	Stempelwerk	1935-1943
	chemische Fabrik	1910-1914
	Asbestfabrik	1910-1914
	Galvanik	...1958...
Mühlenstraße 72	Glycerin- Fabrik	... 1925...
Mühlenstraße 72a	Speisefettfabrik	...1933....
Mühlenstraße 73-77	Kunst- und Buchdruckerei	1937-1943
	Sandbläserei	1939-1943
Mühlenstraße 73-77(73)	Brom-Silber-Emissionswerke, Emaillierwerk, Maschinenfabrik, Metallpresswerk	...1906...
	Klempnerei, Apparatebau, Autogenschweißerei	1920-1929
	E- Motorenwerke	1912-1932
	Straußenfedernfärberei	...1912..
	Graphische Kunstanstalt	...1943...
	Metallwaren- Apparatebau	...1937...
(73/ 74)	Graphische Kunstanstalt	1932- 1940
(74)	Färberei u. Appreturanstalt	1870-1915
	Maschinenfabrik	...1877...
	Accumulaturen- u. Elektrizitätsgesellsch.	1893-1902
	Elektrische Maschinen	1912-1925
	Gummi- Rohstoffverwertung	...1922...
	Zellglas- u. Papierfabrik/ Abriss 1978	...1957...
	Altstoffhandel/ Abriss 1978	1959...
	Graphische Werkstätten	...1958
	Korrosionsschutz, Sandstrahlarbeiten, Anstriche	1966-1971
(74-77)	Laternenfabrik/ Klempnerei	1932-1943
	Färberei/ Abriss 1978	...1935...
	Papierverarbeitung	...1958...
	Farbenlager Abriss 1978	...1663...
	Farb- und Lackspritzwerk	...1958...

Die Auswertung von Luftbildern ergab, dass die Bebauung im II. Weltkrieg verhältnismäßig geringfügig zerstört wurde.

Aus der langjährigen vielfältigen Nutzung der Grundstücke, besonders mit Maschinenfabriken, Färbereien, Abfallverwertung, chemische Fabriken, Galvanikbetrieben und Korrosionsschutzfirmen, ist mit Boden- und Aufschüttungsverunreinigungen zu rechnen.

1994 wurde für die Grundstücke im Geltungsbereich von der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz gezielt ein Gutachten (ENROCON) in Auftrag gegeben, um die durch die Wagenburgnutzung verursachte Bodenbelastung zu erkunden. Dieses Gutachten beschränkte sich deshalb auf die Untersuchung der Mineralölbelastung. Im Ergebnis konnte aber keine Mineralölkohlenwasserstoff – Konzentration, die den Richtwert der damals aktuellen Berliner Liste Kat. II (3000 mg/kg Trockenmasse) überschreitet, festgestellt werden.

Eine erste Beprobung des Grundwassers konnte wegen Bodenhindernissen nicht durchgeführt werden. Es wurde festgestellt, dass die Gebäude nur ebenerdig abgerissen worden waren und die Fundamente im Boden verblieben sind und Kelleranlagen nicht vollständig verfüllt wurden.

Es wurden keine Untersuchungen wegen einer möglichen Herbizidbelastung des ehemaligen Grenzbereichs durchgeführt, da sich aus Gutachten ähnlicher Standorte ableiten lässt, dass nicht mit gravierenden Belastungen gerechnet werden muss.

Unabhängig von den möglichen Altlasten, auf Keller- und Mauerresten sowie Betonplatten ist zu berücksichtigen, dass auf nur wenig unter der derzeitigen Bodenoberkante liegenden, inzwischen von Erdaushub und Bauschutt stark verfestigten Böden einiger Teilbereiche dauerhafte, erfolgversprechende Baumpflanzungen unmöglich sind.

Für das Anlegen einer öffentlichen Parkanlage, mit sensiblen Nutzungen wie Kinderspielflächen, kann eine Tiefenenttrümmerung notwendig werden.

Dabei wäre für andere Bereiche eine Bodenverfestigung erforderlich.

Das wiederum bedeutet, dass bei einer Tiefenenttrümmerung möglicherweise belastete Böden und Altlasten sachgerecht entfernt werden .

Zur vertiefenden Klärung der Altlastensituation wurden 2001 für die Fläche des Spreeufers zwischen Straße der Pariser Kommune und Oberbaumbrücke Boden- und Grundwasseruntersuchungen beauftragt. Es wurden 23 Kleinrammbohrungen (KRB) abgeteuft, von denen 6 zur Entnahme von Grundwasserproben als Pegel ausgebaut wurden, davon 5 Pegel und 11 KRB im Plangebiet. Der Boden ist so verdichtet und mit Bau/Trümmerschutt verfüllt, dass die Bohransatzpunkte 25 mal versetzt werden mussten, weil die Bohrung aufgrund von Bohrhindernissen an den vereinbarten Stellen nicht abgeteuft werden konnten. Es wurde trotz allem wiederholt die vorgesehene Endtiefe nicht erreicht. Bei 9 Bohrungen wurde anstehender Boden erbohrt. Die Stärke der Auffüllung schwankt zwischen 2,5 und 4,6m. Gleichartige Erfahrungen wurden auch bei dem Gutachten gemacht, dass durch die Senatsverwaltung bereits im Jahr 1994 beauftragt wurde. Hier konnten aufgrund der Bodenverhältnisse die beauftragten Pegel nicht gesetzt werden. Die Zusammensetzung des Bodens wurde so ausführlich erläutert, weil dies u.U. Auswirkungen auf die Realisierung einer Grünanlage haben wird. Diese Ausführungen betreffen den gesamten Uferstreifen. Die Bewertung der Analytik wurde unter dem Gesichtspunkt der verschiedenen Planungsbereiche getrennt vorgenommen.

a) Kerngebiet- MK

In einer Tiefe von 1-2 m wurden im diesem Bereich Belastungen des Bodens mit PAK, Zink, polychlorierten Biphenylen (PCB) und extrahierbaren organische Halogenverbindungen festgestellt, die über den Z 2- Werten und teilweise auch über den Gefahrenwerten für das Grundwasser laut Berliner Liste 1996 liegen. Oberflächennah an der ehemaligen Brommystraße wurde 1994 eine Belastung mit 1500 mg Mineralölkohlenwasserstoffe pro kg Trockenmasse festgestellt. Aufgrund dieser Tatsachen muss damit gerechnet werden, dass beim Entsorgen des Aushubmaterials erhöhte Kosten anfallen können. In der Bohrung 41 wurden lösliche Schwermetalle in den Schichten 0,5-0,9 und 0,9-2,0 m nachgewiesen. In den Pegeln im Umfeld lagen die Schwermetallkonzentrationen unter der Nachweisgrenze, so dass sich die Kontamination nicht ins Grundwasser ausgewaschen hat. Im anstehenden Boden wurden keine Belastungen nachgewiesen. Die festgestellten Bodenkontaminationen sind derzeit noch an die Aufschüttung gebunden und müssen im Rahmen des Bauvorhabens beseitigt werden.

b) Grünfläche

Hier wurde zur Bewertung zusätzlich ein Gutachten aus dem Jahr 1991 herangezogen, das den Bereich Mühlenstraße 68-70 betrifft.

Pfad Boden → Mensch

Im Bereich der geplanten Grünanlage sind generell Belastungen des Bodens durch polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe und auf dem Gelände der ehemaligen Galvanik zusätzlich mit Zink und vereinzelt Chrom nachgewiesen worden. Die Belastungen sind in den oberen 0,5 m mit Spitzenwerten von 27,3 mg/kg PAK, davon 2,6 mg/kg Benzapyren, 334 mg Blei/kg TM und 346 mg Chrom /kg TM so hoch, dass die Prüfwerte für Kinderspielflächen überschritten sind. Eine Überschreitung der Prüfwerte für Grün- und Freizeitanlagen wurde nicht festgestellt.

Pfad Boden → Grundwasser

Der pH-Wert liegt mit 8,5-9,4 im alkalischen Bereich. Die Metallverbindungen liegen dadurch in einer schwer löslichen Form vor. Ein Auswaschen ins Grundwasser ist nicht sehr wahrscheinlich. In den untersuchten tieferen Schichten (2-3 m) wurden keine Konzentrationen an Schadstoffen nachgewiesen, die den Schadenswert für das Grundwasser überschreiten, teilweise liegen sie aber deutlich über den Berliner Hintergrundwerten. Weder die PAK noch die Schwermetalle sind ins Grundwasser ausgewaschen worden. In allen 4 Pegeln im Bereich der künftigen Grünanlage waren die Konzentrationen für die untersuchten Schadstoffe im Bereich der Hintergrundkonzentrationen für Berlin. Auffällig war nur eine Konzentration an leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (cis- Dichlorethen) von 9,5 µg/l am Pegel M 3. cis-Dichlorethen ist ein typisches Abbauprodukt für Tetra- oder Trichlorethen. Die Ursache für diese Belastung ist mit großer Wahrscheinlichkeit nicht auf dem Grundstück zu suchen. Eine Grundwassergefährdung, die von dieser Fläche ausgeht, lässt sich aus den Untersuchungsergebnisse nicht ableiten.

Schlussfolgerung:

Zur Beurteilung, ob sich eine Fläche für die geplante Nutzung eignet, müssen die Prüfwerte, ab deren Überschreitung eine Gefahr für das betreffende Schutzgut befürchtet werden muss, sehr deutlich unterschritten werden.

Das Kerngebiet soll entsprechend der B-Plan- Festsetzung nahezu vollständig bebaut werden, so dass die festgestellten Bodenbelastungen im Rahmen des Bauvorhabens saniert werden. Für Kinderspielflächen und Grünanlagen sind die in der oberen Bodenschicht festgestellten Konzentrationen von 1,5 bzw. 1,0 mg/kg TM Benz(a)pyren zu hoch, um ohne Bodenaustausch eine derartige Nutzung gefahrlos

zu realisieren. Das ist bei der Anlage eines Kinderspielplatzes für die zulässigen Wohnungen im Kerngebiet zu berücksichtigen. Dabei sind die Bodenbelastungen durch den Bauherrn fachgerecht zu entsorgen. Der geplanten Nutzung steht nichts entgegen

Sollte innerhalb der *Grünfläche* ein Spielplatz angelegt werden, müsste der Boden vorher ausgetauscht werden. Bei der Neuanlage von Kinderspielplätzen sind nach Aussagen von der für die Gesundheit zuständigen Senatsverwaltung dafür die Vorsorgewerte laut Bundesbodenschutz und Altlastenverordnung bzw. die Z 0 - Werte laut LAGA- Richtlinie heran zu ziehen. Für Park- und Freizeitanlagen gibt es derartige Festlegungen nicht. Die oben angeführten Konzentrationen bedeuten keine sehr deutliche Unterschreitung der Prüfwerte, die für Benz(a)pyren bei 10 mg/kg TM, für Blei und Chrom bei 1 000 mg/kg TM liegen. Zusätzlich ist auf Flächen, die lange Zeit industriell genutzt worden und aufgefüllt worden sind, mit stark wechselnder Zusammensetzung der Aufschüttung zu rechnen.

Aufgrund dieser Tatsache ist auch im Bereich der Grünanlage, soweit es unter Erhalt des schützenswerten Baumbestandes möglich ist, die obere Bodenschicht auszutauschen, um eine gefahrlose Nutzung der Grünanlage zu gewährleisten.

Im Bebauungsplan wird für den Bereich der Grünfläche eine *“Öffentliche Parkanlage“* festgesetzt. Ein Spielplatz ist nicht geplant. Insofern werden die erforderlichen Werte nicht überschritten. Im Rahmen der Neuanlage der öffentlichen Parkanlage werden durch den Fachbereich Naturschutz- und Grünflächen regelmäßig mindestens 30 cm der oberen Bodenschichten abgetragen. Insofern ist der Pfad Boden- Mensch für die Neuanlage einer öffentlichen Parkanlage ausreichend berücksichtigt.

Die fachgerechte Entsorgung des abgetragenen Bodens muss in enger Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt erfolgen.

Klima/ Luft

Das Planungsgebiet liegt in einem klimatischen Belastungsbereich. Die Spree und deren Randbereich bilden eine reliefbeeinflusste Luftleitbahn, die für den bodennahe Frischlufttransport von den Außenbereichen in die Innenstadt sorgt.

Die Grundstücke selber haben in ihrer jetzigen Form aufgrund des Fehlens einer geschlossenen Vegetationsdecke und funktionsfähiger Oberbodenschicht keine ausgleichende Wirkungen auf die stadtklimatischen Belastungen.

Der Frischluftaustausch von der Spree zu den nördlich angrenzenden Bereichen wird durch die East- Side Gallery stark eingeschränkt.

Die klimatischen Verhältnisse zwischen der East- Side- Gallery und der Spree sind deutlich günstiger als in den bebauten Stadtquartieren in der Umgebung. Tagsüber fallen die Temperatur-Höchstwerte zur Zeit der intensivsten Sonneneinstrahlung um bis zu 1,2 Grad geringer aus als in der bebauten Umgebung, selbst die Tiefstwerte liegen noch um 0,3 Grad unter den Temperaturen im Gebiet nördlich der Mühlenstraße. Das Wasserreservoir der Spree führt dazu, dass hier mit 64,1 % relative Feuchte eine deutlich höhere Luftfeuchtigkeit existiert als in den benachbarten bebauten Gebieten.

Pflanzen und Tiere

Auf überwiegend sandigem und schotterreichem Substrat haben sich innerhalb der letzten 12 Jahre teilweise ruderale Halbtrockenrasen und Landreitgrasfluren entwickelt. Partiiell sind diese Rasen lückenhaft ausgebildet, stellenweise ist der Boden noch offen und vegetationsfrei bzw. mit Pioniervegetation bewachsen.

Bemerkenswert sind die 1-bis 2-jährigen Ruderalfluren mit Salzkraut und Niedrigem Fingerkraut. Auf den offenen Sandflächen bilden sich nach Regenfällen lokal kleine Wasserstellen aus. Der 3,5 m breite Streifen zwischen dem Grenzkontrollweg und der Mauer ist mit höherwüchsigen ruderalen Rasen bewachsen und noch weitgehend gehölzfrei.

Nur partiell wachsen Gehölze auf den ruderalen Rasen auf. Vermutlich aufgrund des fehlenden tiefgründigen Untergrundes und der Vielzahl der Fundamente und Durchwurzelungshindernisse ist bisher nur im östlichen Abschnitt des Flurstücks 59 ein kleiner Vorwald zwischen der Uferböschung und dem ehemaligen Grenzkontrollweg entstanden.

Dagegen prägt den Ufersaum ein schmaler Gehölzstreifen, der sich vorwiegend aus Birken und Robinien zusammen setzt und fast ausschließlich auf den Bereich der Böschung begrenzt ist. Ruderale Gehölzarten wie Eschen-Ahorn, Zitter-Pappeln und Götterbaum treten hinzu. Nur vereinzelt haben sich typische Arten der Ufergehölze wie Silber-Weiden, Pappeln, Ulmen und Berg-Ahorn angesiedelt. Der Gehölzsaum ist nicht durchgängig und in Artenzusammensetzung, Struktur und Dichte sehr unterschiedlich. Teilweise hängen einzelne Bäume mit ihrer Krone über der Wasserfläche, teilweise bildet der junge Baumbestand ein relativ undurchdringliches Dickicht. Insgesamt präsentiert sich der Gehölzsaum vom Südufer der Spree als ein landschaftsbildprägendes Gehölz. Im Unterwuchs des Gehölzstreifens sind kaum gewässertypische, krautige Arten vorhanden.

Die wenigen offenen und sonnenexponierte Böschungsabschnitte werden zunehmend mit Clematis-Schleiern überzogen.

Der Übergang vom Land zum Wasser ist als Spundwand ausgebildet.

Bei verschiedenen Begehungen wurden 26 Vogelarten erfasst.

Bäume am Spreeufer

Eine bezirkseigene Kartierung hat für den Spreeuferbereich insgesamt 79 Einzelbäume ermittelt, welche die Größe von nach Berliner Baumschutzverordnung geschützten Bäumen erreicht haben. Dabei ist die Birke mit 36 Exemplaren am häufigsten vertreten. Die Bäume sind nach 1989 spontan aufgewachsen und häufig mehrstämmig ausgebildet. Die Kartierung ist nicht ganz vollständig; einige Bäume im Bereich des Flurstücks 32 blieben unberücksichtigt. Eine Silberweide, Baum Nr. 56, ist zwischenzeitlich auf den Stock gesetzt worden, da er die Verkehrssicherheit auf der Spree gefährdete.

Bäume im Gebiet der geplanten öffentlichen Parkanlage:

Baumart		Stammumfang < 60 cm	Stammumfang ≥ 60 – 89 cm	Stammumfang ≥ 90 cm	Gesamtzahl
<i>Acer negundo</i>	Eschenahorn	1	2		3
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	1		1	2
<i>Ailanthus altissima</i>	Götterbaum	1	2		3
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke	2	19	4	25
<i>Populus spec. divers</i>	Pappel	1	5	3	9
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel		1	1	2
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie	1	9	3	13
<i>Salix alba</i>	Silberweide		3		3
<i>Ulmus ssp.</i>	Ulme		1		1
Gesamtzahl		7	42	12	61

Bäume außerhalb:

Baumart		Stammumfang < 60 cm	Stammumfang ≥ 60 – 89 cm	Stammumfang ≥ 90 cm	Gesamtzahl
<i>Acer negundo</i>	Eschenahorn	1			1
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	1			1
<i>Ailanthus altissima</i>	Götterbaum	1			1
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke	2	9		11
<i>Juglans regia</i>	Walnuß	2			2
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie		1		1
<i>Ulmus ssp.</i>	Ulme			1	1
Gesamtzahl		14	52	13	18

Einzelne Birkengruppen in der Böschung sowie wenige frei aufgewachsene Einzel-exemplare oberhalb der Böschung sollten bei der Gestaltung der Grünanlage unbedingt berücksichtigt werden.

Die wenigen standorttypischen Arten, zu denen insbesondere Silber-Weiden und Ulmen gehören, sind ebenfalls zu erhalten und zu fördern. Gemäß dem Baumkataster und der Übersichtskarte im Anhang sollten folgende Bäume vorrangig erhalten und in die zukünftige Gestaltung des Spreeufers integriert werden:

Birkengruppen: Baum-Nr. 26-30, 34-41, 60-63 mit Baum-Nr. 64 (Balsam-Pappel).

Erhaltenswerte Einzelbäume in der Böschung oder am Böschungsfuß: Baum-Nr.46 (Silber-Weide), Baum-Nr. 58 (Ulme), Baum-Nr. 74 (Silber-Weide).

Freistehende Einzelbäume oberhalb der Böschung: Baum-Nr. 7 (Ulme), Baum-Nr. 32 (Berg-Ahorn), Baum-Nr. 43 (Birke).

Vögel

Während vier Begehungen im Juli und August 2002 wurde das Vorkommen von Vögeln erhoben und bewertet. Insgesamt sind unter den beobachteten Vogelarten – bis auf einen Waldwasserläufer auf dem Durchzug– keine Besonderheiten für das Gebiet zu verzeichnen.

Der Baumbestand ist als Bruthabitat noch zu jung, da er weder Höhlenbrütern noch größeren Vogelarten, die bevorzugt auf hohen Bäumen brüten, ausreichende Nistmöglichkeiten bietet. Nur für die sogenannten Freibrüter (Amsel, Fitis, Grünfink, Klappergrasmücke) hat der Gehölzbestand bereits aktuell eine Bedeutung. Für Vögel auf dem Durchzug sind insbesondere die noch offenen Sand- und Schlickflächen interessant, da sie hier einen geeigneten Rastplatz und Nahrungsangebote finden.

Aus ornithologischer Sicht sollte der Gehölzsaum in seiner Gesamtheit erhalten werden, da mit zunehmendem Alter des Bestandes die Anzahl der brütenden Arten steigen wird. Daneben sollte wenigstens ein Teil der offenen Flächen und Staudenfluren erhalten werden.

2.2.4. Erschließung

Verkehr

Das Planungsgebiet wird durch die Mühlenstraße, einer großräumigen Straßenverbindung (Stufe 1), begrenzt.

In der Mühlenstraße wurden 1998 41.370 Kfz/Tag und in der Warschauer Straße 39.000 Kfz/Tag registriert.

Der Standort liegt im Bereich des Ostbahnhofs Berlin, einem wichtigen Haltepunkt für den Fernverkehr(ICE-Verkehr), Regional- und S- Bahnverkehr.

Die S-Bahn mit ihrer Station Ostbahnhof verbindet den Standort mit allen Stationen der Stadtbahn, der Ringbahn über Ostkreuz und Westkreuz und wichtigen Fernbahnhöfen (Zoo, Lichtenberg, Schönefeld). Am Ostbahnhof halten insgesamt 5 S-Bahnlinien.

Zwischenzeitlich geplant war der Bau einer Tramlinie, die von der Landsberger Allee über die Friedenstraße, Straße der Pariser Kommune und Erich- Steinfurth- Straße zum Stralauer Platz führend, von wo aus sie über eine neue Spreebrücke in Verlängerung der Straße der Pariser Kommune nach Kreuzberg zur Köpenicker Straße weitergeführt werden sollte .

Aufgrund des zu geringen Verkehrswertes, der im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung ermittelt wurde, ist eine mittelfristige Realisierung in den nächsten 15- 20 Jahren nicht vorgesehen. Auch längerfristig wird diese Straßenbahntrasse infolge der

wirtschaftlichen Untragfähigkeit vorerst nicht weiterverfolgt (Schreiben Sen Stadt VII B 16 v. 20.02.02) .

- a) S-Bahn/Fernbahnverkehr Mit einer fußläufigen Entfernung von ca. 150 m 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 Entfernung von ca. 900 m ist des weiteren an der Straße der Pariser Kommune / Karl-Marx-Allee die U-Bahnlinie 5 (Alexanderplatz - Hönow) erreichbar.
- c) Bus Es halten drei Buslinien am Ostbahnhof.

Außer der U-Bahn und mehreren S-Bahnlinien hält an der Warschauer Brücke auch eine Tramlinie, deren langfristige Verlängerung über die Oberbaumbrücke nach Kreuzberg geplant ist.

Das Gebiet ist über den Straßenzug Holzmarktstraße, Stralauer Platz, Mühlenstraße, an die City Ost und großräumig auch an den Flughafen Schönefeld und die A 100 angebunden. Anbindungen in Nord-Süd-Richtung bestehen über die Warschauer Straße, die Straße der Pariser Kommune und die Lichtenberger Straße. Über die Michaelbrücke, Schillingbrücke und Oberbaumbrücke bestehen Verbindungen nach Kreuzberg und weiter nach Neukölln.

Des Weiteren ist mittelfristig die Wiedererrichtung der Brommybrücke geplant.

Technische Infrastruktur

Alle Medien der technischen Infrastruktur sind in der Mühlenstraße vorhanden.

2.2.5. Eigentums- und Pachtverhältnisse

Im Zuge des Berliner Mauerbaus wurden die privaten Grundstücke des Planungsgebietes in die Grenzanlagen eingebunden und die noch vorhandene Bebauung abgebrochen .

Bei der mit dem Bau der Mauer zeitgleich erfolgten erheblichen südlichen Verbreiterung der Mühlenstraße auf ca. 40 m und ihrer Verlegung im Bereich des Rummelsburger Platzes wurden Teilflächen der ehemaligen Grundstücke in Anspruch genommen.

Die mit der Verbreiterung der Mühlenstraße in Anspruch genommen Teilflächen an der nördlichen Spreeseite sind öffentliche Straßenverkehrsflächen.

Die ursprünglich privaten Grundstücke des Geltungsbereiches wurden überwiegend in Volkseigentum überführt.

Gemäß Art. 21 des Einigungsvertrages wurden die Grundstücke des ehemaligen Grenzstreifens in Bundesvermögen überführt und werden deshalb seit dem Fall der Mauer vom Bund, vertreten durch die Bundesvermögensabteilung der Oberfinanzdirektion (OFD), verwaltet worden.

Die Flurstücke 37 und 173 (teilweise), das ehemalige Grundstücks Mühlenstraße 73-77 werden an die Alteigentümer zurückübertragen. Mit diesem hat der Bezirk bereits einen Kaufvertrag abgeschlossen.

Die verbleibende Teilfläche des Flurstücks 173, das ehemalige Grundstück Mühlenstraße 72 wird ebenfalls zurückübertragen werden. Der Bezirk steht in Ankaufsverhandlungen.

Die übrigen Flächen der geplanten öffentlichen Parkanlage können von der OFD angekauft werden. Die Kaufverhandlungen finden gegenwärtig statt.

Die Flurstücke 77- 82, mit Ausnahme des Flurstücks 80, wurden den Antragstellern nach Mauergesetz durch die OFD zum Kauf angeboten .
Die Flurstücke 80 und 89 werden dem Bezirk im Rahmen einer Zuordnungsvereinbarung mit der OFD übertragen werden.

Der Bezirk hat bezüglich des Flurstücks 80 bereits mit den Verhandlungen über einen Verkauf an die Antragsteller nach Mauergesetz begonnen.

Das Grundstück Mühlenstraße 78- 80 und das Flurstück 60 (außerhalb des Geltungsbereiches V-74, innerhalb des Geltungsbereichs B- Plan 2-4 VE) befinden sich in Privatbesitz und sollen dort verbleiben.

Die angelandeten Flächen an der Spree, die u.a. durch das Setzen von Spundwänden entstanden sind, befinden sich im Besitz des Wasser- und Schifffahrtsamtes. Es ist beabsichtigt, für den Spreeuferwanderweg Nutzungsvereinbarungen zu schließen.

2.2.6. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befindet sich die unter Denkmalschutz stehende East- Side- Gallery, ehemalige Hinterlandmauer des Grenzbereiches zu West-Berlin . Die East- Side- Gallery ist insgesamt 1,3 km lang.

Sie zählt zu den bedeutendsten Resten der ehemaligen Grenzanlagen in Berlin als Teil der sich über die Bezirke Pankow, Friedrichshain-Kreuzberg und Treptow-Köpenick erstreckenden denkmalgeschützten Gesamtanlage „Berliner Mauer“. Zu den Bestandteilen der denkmalgeschützten Grenzanlage gehören hier auch die zwei noch erhaltenen Peitschenmastleuchten und der südlich der Mauer verlaufende Kolonnenweg.

Die Erhaltung dieses Mauerabschnittes und seines Zubehörs ist aus geschichtlichen, städtebaulichen und künstlerischen Gründen von höchstem denkmalpflegerischen Interesse. Die ansonsten bis auf wenige Reste abgeräumte Mauer veranschaulicht in ihrer weitgehenden Geschlossenheit entlang der Mühlenstraße die Grenzsituation, die seit 1961 zwischen West- und Ost-Berlin bestand. Die Berliner Mauer war für die Weltöffentlichkeit im Allgemeinen und für die Bevölkerungen der DDR und Westdeutschlands bzw. beider Teile Berlins im Besonderen die augenfälligste und spürbarste topografische Manifestation der geopolitischen Lage in der Zeit des „Kalten Krieges“, des Gegenübers zweier in tiefem Gegensatz zueinander stehender Weltanschauungen und ökonomischer Systeme.

Der künstlerische, kreative Umgang mit der Mauer unmittelbar nach ihrer Öffnung führte zu einer spontanen Uminterpretation dieses Zeugnisses deutscher Geschichte. 188 Künstler nutzten den Mauerrest als Maluntergrund und fanden die Möglichkeit, ein breites Publikum mit ihren individuellen Botschaften zu erreichen. Die andernorts auf West-Berliner Seite mit Graffiti versehene, stellen- und streckenweise auch künstlerisch bemalte Mauer war dort eine übliche Umdeutung der Grenzanlagen, die auf der Ostseite nicht möglich war. Im Januar 1990 begann die Künstleraktion im damals noch bestehenden Grenzgebiet von Friedrichshain. Die zunächst von wenigen Künstlern begonnene Aktion fand schnell weitere Anhänger und führte zu einer internationalen Künstlerbeteiligung. Die bemalte Mauer ist Ausdruck der künstlerischen Freiheit und der Freude über die Maueröffnung und wurde zum Zeichen des Falls des politischen Systems der DDR. Diese größte Open-Air-Galerie der Welt ist

als Symbol der Überwindung der Grenzen und der Wiedervereinigung der Stadthälften Berlins weltweit bekannt geworden und zieht als Touristenattraktion Besucher aus aller Welt an. Durch den spontanen und von vielfältiger künstlerischer Initiative geprägten Entstehungsprozess der Bildergalerie unterscheidet sich die East Side Gallery auch von der durch staatliche Stellen veranlassten Nachinterpretationen anderer überkommener Mauerteile wie z.B. an der Bernauerstraße als Gedenkstätte. Als Bestandteil der ehemaligen Grenzanlagen ist dem Geschichtsdenkmal „East – Side - Gallery eine Sperrwirkung immanent, die den Besuchern die Grenzmauer als unbequemes Denkmal deutsch-deutscher Vergangenheit unmittelbar offenbart. Daher gilt es, diese Sperrwirkung weitgehend aufrecht zu erhalten.

Zusätzliche Öffnungen der East- Side- Gallery , die sich aus zwingenden funktionalen Gründen (z.B. Sicherheit) über die vorhandenen Öffnungen bzw. die geplante Öffnung in Verlängerung des Arenavorplatzes aus städtebaulichen Gründen ergeben, sind soweit wie möglich zu beschränken und auf die zu erhaltenden Bildwerke abzustimmen. Eine möglichst geringe Anzahl und geringe Breite der Öffnungen dient auch dem Lärmschutz des neu entstehenden Parks am Spreeufer. Eine weitere zusätzliche Öffnung der Mauer wurde im Rahmen des Vorbescheidsantrages für das „ Kolpinghaus“ genehmigt, über die die Erschließung des Gebäudes sichergestellt werden kann.

Es ist durch die Künstlerinitiative beabsichtigt, einen großen Teil der inzwischen beschädigten oder verlorenen Bilder durch die früheren Autoren wieder herstellen zu lassen, wie dies bereits in dem ca. 300 m langen Westabschnitt der East- Side- Gallery geschehen ist.

Die weiteren Bestandteile der Grenzanlage wie Peitschenmastleuchten und Kolonnenweg sind materiell zu erhalten und sollen in die Planung zu integriert werden. Wird mit öffentlichen Wegen an den Kolonnenweg angeschlossen, so soll sich das Material der neuen Wege von der bestehenden Oberfläche des Kolonnenweges unterscheiden.

Der Eindruck der ehemaligen Grenzanlage soll zumindest ansatzweise aufrecht zu erhalten werden. Aufgrund seiner Einmaligkeit und außerordentlichen hohen Denkmalbedeutung wird dem freigestellten Erscheinungsbild des Mauerdenkmals aus denkmalpflegerischer Sicht der Vorrang eingeräumt.

Der konkrete Umgang und die Gestaltung mit dem Spreeuferbereich sowie die Berücksichtigung der denkmalgeschützten East- Side- Gallery wurde im Rahmen eines landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerbes im Sommer 2003 untersucht und berücksichtigt. Entsprechend dem Ergebnis des landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerbs soll im Spreeuferbereich des Bebauungsplans V-74 der Entwurf der Landschaftsplaner Häfner/ Jimenez realisiert werden

Der beschriebene Umgang mit der denkmalgeschützten East-Side-Gallery, insbesondere der Vorschlag aus dem Wettbewerb für die beiderseitige Bemalung der Mauer, bezieht sich auf den öffentlichen Raum. Auch der landschaftsplanerische Realisierungswettbewerb umfasste nur die öffentlichen Parkanlagen sowie darüber hinaus die Verknüpfungen der öffentlichen Ufergrünzonen mit den angrenzenden privaten Flächen.

2.3. Planerische Ausgangssituation

Übergeleitete und festgesetzte Bebauungspläne sind nicht vorhanden.

2.3.1. Übergeordnete gesamtstädtische Planungsvorgaben

Landesentwicklungsplan Brandenburg-Berlin (LEP eV)

a) *Ziele der Raumordnung* (für die Ziele der Raumordnung gilt die Anpassungspflicht aus § 1 Abs. 4 BauGB und § 4 Abs. 1 ROG) :

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich des Landesentwicklungsplanes für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin (LEP eV). Der B-Plan-Entwurf unterstützt Ziel 1.0.1 LEP eV, wonach Erneuerung und Verdichtung Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen haben und brachliegende Bauflächen schnellstmöglich beplant und einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen.

Mit der Schaffung einer Spreeuferpromenade - überwiegend eingebunden in eine öffentliche Parkanlage - unterstützt der B-Plan-Entwurf darüber hinaus Ziel 2.0.9 LEP eV, wonach der Zugang zu See- und Flussufern für die Allgemeinheit frei zu halten und gegebenenfalls zu eröffnen ist und Ziel 3.1.1 LEP eV, wonach die übergeordneten Grünverbindungen im Siedlungsbereich zur Verknüpfung der Freiräume und zum Aufbau eines ökologisch wirksamen Freiraumverbundsystems zu erhalten und weiter zu entwickeln sind.

b) *Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung* (für Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung gilt die Berücksichtigungspflicht aus § 4 Abs. 2 ROG) :

Dem B-Plan-Entwurf stehen keine Grundsätze der Raumordnung entgegen.

Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Absatz 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubeschließung vom 08.01.2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 26. August 2004 (ABl. S. 3967) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans am Spreeufer als Grünfläche dargestellt.

Entsprechend dem 6. Entwicklungsgrundsatz können aus Frei- und Grünflächen grundsätzlich keine Baugebiete entwickelt werden, davon ausgenommen sind – wie vorliegend- untergeordnete Grenzkorrekturen.

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan wird betont, dass auf Grund des erheblichen Defizits an Grün- und Freiflächen neue Parkanlagen geschaffen werden müssen und Grünzüge besonders entlang der Wasserläufe dabei zur Verbesserung und zur Verbindung von Grün- und Freiflächen in der Innenstadt beitragen sollen. Da der Bedarf in der Innenstadt nicht ausreichend gedeckt werden kann, hat das Anlegen von öffentlich nutzbaren Grünflächen Vorrang vor Freiflächen für einen beschränkten Nutzerkreis.

Der Flächennutzungsplan stellt für das nördliche Spreeufer einen Grünzug und daran nördlich angrenzend gemischte Bauflächen (M1) dar.

Die Parkanlage mit Spreeuferpromenade wird Teil eines übergeordneten Uferwanderweges entlang der Spree durch die Innenstadtbezirke, der im FNP als Grünzug dargestellt ist. Dem gemäß entspricht der Bebauungsplan mit seiner Festsetzung der Grünfläche den Darstellungen des FNP.

Die das Gebiet tangierende und bis Straßenmitte in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogene Mühlenstraße ist im Flächennutzungsplan nicht erfasst, da sie in der Zukunft entsprechend den im Flächennutzungsplan wiedergegebenen Zielen der Stadtentwicklung westlich des Knotens Warschauer Straße keine Bedeutung als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mehr haben soll.

Die Straße Am Oberbaum, die Warschauer Straße und die Stralauer Allee werden als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Landschaftsprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm des Landes Berlin vom Juli 1994 mit seinen vier Teilprogrammen trifft folgende Aussagen für das Gebiet, in dem sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet:

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
- 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 an der Grenze zur Innenstadt. Die folgenden Entwicklungsziele und Maßnahmen sind u.a. im Bereich Biotop- und Artenschutz anzustreben:

- Erhalt von Freiflächen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelungen in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna (Hof-, Dach- und Wandbegrünung)
- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen.
- 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
- Verbesserungen der Wahrnehmbarkeit der Spree
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung
- Wiederherstellung und Auswertung linearer Landschaftselemente (Spreeufer)

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

Im Landschaftsprogramm ist der konkrete Geltungsbereich als gewässerbegleitender "Freiraum" mit dem Ziel der Neuanlage und Verbesserung eines Grünzuges definiert. Dabei sollen Barrierewirkungen gemindert werden. Für die zu entwickelnde Grünfläche sind Ziele wie, Verbesserung der Aufenthaltsqualität, Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen, Entwicklung eines gebietstypischen Baumbestandes und Wiederherstellung und Aufwertung linearer Landschaftselemente formuliert.

Neben dieser Erschließung für die Erholungsnutzung sind die Anlage von Wegen, der Aufbau von Blickbeziehungen sowohl in die Grünfläche / Parkanlage als auch in die umgebende Stadtlandschaft von Bedeutung.

Durch die beabsichtigte Entwicklung einer öffentlichen Parkanlage mit Spreeuferpromenade wird ein wesentlicher Beitrag zur Umsetzung der Ziele des Landschaftsprogramms geleistet.

Bereichsentwicklungsplanung

Das ehemalige Bezirksamt Friedrichshain hat mit dem Beschluss Nr.:148/ 96 vom 30.Juli 1996 den Arbeitsbericht „Räumliche Bereichsentwicklungsplanung“ -Stand Juni 1996- als Arbeitsgrundlage beschlossen.

Die BVV Friedrichshain- Kreuzberg hat das Bezirksamt beauftragt, eine Bereichsentwicklungsplanung für den Bezirk zu erarbeiten. Diese befindet sich gegenwärtig in der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und wird nach ihrer Fertigstellung und entsprechenden Legitimation durch die BVV die o.g., noch immer anzuwendende Arbeitsgrundlage ersetzen.

Für den Geltungsbereich ist aufbauend auf den Darstellungen des Flächennutzungsplanes eine Grünfläche / Parkanlage mit Spreeuferpromenade vorgesehen. Der Geltungsbereich befindet sich im statistischen Gebiet 117, welches im Norden von der Karl-Marx-Allee im Osten von der Lasdehner Straße – Wedekindstraße – Marchlewskistraße und Warschauer Straße begrenzt wird. Die südliche Grenze bildet die Spree bis zur Michaelbrücke und die westliche Grenze die Lichtenberger Straße bis zum Strausberger Platz.

Gemäß dem Versorgungsnachweis für den Wohnungsneubau, für die Grün- und Freifächensituation der Einwohner und der sozialen Infrastruktur ergeben sich für das statistische Gebiet 117 folgende Werte (ausgenommen der Wriezener Bahnhof):

Einwohner

Anzahl der Einwohner (EW):	16.282 EW (Stand 31.12.02)
<i>geplanter Bevölkerungszuwachs:</i>	<i>ca. 3.220 EW</i>

Die Aussage hinsichtlich der Entwicklung des Wohnungsbaus sowie des daraus resultierenden Bevölkerungswachstums ist mit Unsicherheiten über elementare Entwicklungsparameter behaftet. Diese Prognose bedarf daher anhand der realen Entwicklung einer kontinuierlichen Überprüfung.

Grundlage Einwohnerdaten Stand 12/02

Grün- und Freiflächen

Der Bestand an <i>wohnungsnahen Grünflächen</i> beträgt	118.117 qm
(6 qm/ EW)	

der Bedarf im statistischen Gebiet beträgt:	97. 692qm
statistische Überversorgung 2002	20.425 qm
<i>bezogen auf den gepl. Neuzugang zusätzlicher Bedarf:</i>	<i>19.320 qm.</i>

<i>Siedlungsnahen Grünflächen</i> sind nicht vorhanden	0
(7 qm/ EW)	
der Bedarf (Stand 2002) im statistischen Gebiet beträgt:	113.974 qm
<i>bezogen auf den gepl. Neuzugang zusätzlicher Bedarf:</i>	<i>22.540 qm</i>

Der Bestand an <i>Öffentlichen Spielplätzen</i> beträgt	12.982 qm (Bruttofl. 2002)
(1,5 qm/ EW brutto; 1,0 qm/ EW netto)	
der Bedarf (Stand 2002) im statistischen Gebiet beträgt:	7.235 qm netto 11.441 qm brutto
<i>bezogen auf den gepl. Neuzugang zusätzlicher Bedarf:</i>	<i>3220 qm netto 4830 qm brutto</i>

In der Planung befindet sich neben der durch den Bebauungsplan V-74 zu sichernden Grünfläche der mit dem Bebauungsplanentwurf V- 39 als öffentliche Parkanlage zu sichernde "Park an der Spree". Dieser soll sowohl als wohnungsnahen Grünfläche für die im Postareal (B- Plan – Entwurf V-83) geplante Wohnnutzung als auch als Ausgleichsfläche für den dort vorgenommenen naturschutzrechtlichen Eingriff dienen.

Obwohl im statistischen Gebiet 117 derzeit eine statistische Überversorgung mit „wohnungsnahen“ Grünflächen besteht, ist davon auszugehen, dass durch die aktuellen Planungen im Spreeraum, insbesondere im Bereich des ehemaligen Ostgüterbahnhofs (V-3 und 2-4 VE " Arena am Ostbahnhof") ein zusätzlicher Bedarf entstehen wird. Dieser Bedarf soll grundsätzlich innerhalb des Spreerraums abgedeckt werden. Die statistische Überversorgung resultiert aus der großzügigen Grünräumen in den zwischen 1950 und 1980 entstandenen Wohngebieten nördlich der Bahntrasse. Eine statistische Anrechnung auf die Flächenstatistik im Spreeraum ist nicht gerechtfertigt, da der Spreeraum eher isoliert zwischen Spree und Bahnflächen gelegen ist und nur eine ungenügende stadträumliche Verknüpfung zu den angrenzenden Wohngebieten besteht. Die Entfernungen dorthin liegen wesentlich über der für wohnungsnahen Freiflächen in Ansatz zu bringenden statistischen Entfernung von 500 m . Auch stellt die Bahntrasse eine Barriere dar, die auf nur sehr unattraktiven Wegen überwunden werden kann.

Die wesentlichen Defizite im statistischen Gebiet 117 bestehen jedoch im Bedarf an „siedlungsnahen“ Grün- und Freiflächen sowie öffentlichen Spielplätzen. Durch die Realisierung der öffentlichen Grünfläche am Spreeufer kann teilweise dem aus den Neuplanungen im Spreeraum resultierenden zusätzlichen Bedarf entsprochen werden. Somit wird auch zu einer erheblichen Entlastung der angespannten Situation im statistischen Gebiet sowie im Bezirk beigetragen, auch wenn die Mindestanforderungen an siedlungsnahen Grünflächen nicht erfüllt werden können. Die Planungen sind ein weiterer Schritt für die Entstehung eines öffentlichen Grünnetzes bestehend aus grünen Wegeverbindungen und grünen Plätzen . Hinzu kommt die besondere Lagegünstigkeit an der Spree und die daraus ermöglichte qualitativ hochwertige Freiraumnutzung. Damit kann die geplante öffentliche Parkanlage die Aufgaben der überörtlichen Erholungsfunktion in besonderem Maße übernehmen und fungiert hier wie eine siedlungsnahen Grünfläche.

Stadtentwicklungsplanung

In den vom Berliner Senat am 27. Juli 1995 beschlossenen Stadtentwicklungsplänen STEP 1 „Öffentliche Einrichtungen/ Versorgung mit Schulen und Sportflächen„ (Senatsbeschluss Nr.: 5165/95) und STEP 2 „Öffentliche Einrichtungen /Versorgung mit wohnbezogenen Gemeinbedarfs-, sozialen und kulturellen Einrichtungen“ werden zum Geltungsbereich keine Aussagen getroffen.

Verkehr

Das dem FNP zugrunde legende Verkehrskonzept geht davon aus, dass ein System von Ringstraßen bzw. Tangenten am besten geeignet ist, die Innenstadt vom Durchgangsverkehr zu entlasten. Diesem Ziel soll die Verlängerung der Stadtautobahn BAB 100 vom Südosten über Ostkreuz bis zur Frankfurter Allee dienen. Die Verlängerung der Stadtautobahn ist nicht in der aktuellen STEP Verkehr enthalten und wird voraussichtlich erst nach 2020 realisiert. Die bislang als übergeordnete Hauptverkehrsstraße geplante „verlängerte Hauptstraße“ soll nunmehr als örtliche Erschließungsstraße (Verbindungsstraße) zwischen Markgrafendamm und Mühlenstraße ausgebaut werden. Die überörtliche Verbindungsfunktion übernehmen der Markgrafendamm, die Stralauer Allee und die Warschauer Straße.

2.3.2. Übergeordnete Räumliche Planungskonzeptionen

Rahmenplanung Ostbahnhof

Das Umfeld des Ostbahnhofs soll als Dienstleistungs- und Bürostandort aufgewertet werden. Ziel ist es, dem Bahnhof ein städtebauliches Umfeld zu geben und das gesamte Gelände zur Spree hin zu öffnen. 1993 erstellte das Büro Hemprich und Topf einen Rahmenplan, der vier Baufelder zwischen der Schillingbrücke und einer neuen Brücke in Verlängerung der Straße der Pariser Kommune vorsieht. Die Gebäude an den Spreebrücken sollen durch ein Anheben der Gebäudehöhe städtebaulich besonders akzentuiert werden. Zwischen den solitären Baukörpern sind Durchblicke zur Spree möglich („Spreefenster“), am Ufer soll eine Promenade angelegt werden.

Rahmenplanung Mühlenstraße

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz hat 1994 eine Überarbeitung und Vertiefung des 1. Preises des Wettbewerbs von 1992 über das Gebiet zwischen Straße der Pariser Kommune, Spree, Warschauer Straße und Fernbahntrasse in Auftrag gegeben. Das Gebiet wurde in insgesamt fünf Bereiche aufgeteilt – in das Postgelände, das Spreeufer mit Park, den Block West am Rummelsburger Platz, den Block Mitte mit der BP-Tankstelle und den Block Ost mit dem Grundstück der Osthafenmühle und dem Grundstück der BSR einschließlich der Bebauung der Warschauer Straße. Es wurde nur ein Teil des Ostgüterbahnhofes als aufgegeben betrachtet. In dieser Rahmenplanung wurden die Lage der „verlängerten Hauptstraße“ und eine Bebauung des Spreeufers zwischen ehemaliger Brommybrücke und Oberbaumbrücke ausgewiesen.

Planwerk Innenstadt

Das Planwerk Innenstadt sieht für den Bereich des Ostgüterbahnhofes eine mehrgeschossige Bebauung in Blockstruktur vor. Das südlich angrenzende Spreeufer der East Side Gallery sollte durch Punkthäuser markiert werden. Als zusätzliche Spreequerung ist neben der Brommybrücke eine Brücke in Verlängerung der Straße der Pariser Kommune vorgesehen. Das Planwerk Innenstadt wurde durch die Übernahme der Zielstellungen des „Leitbild Spreeraum Friedrichshain- Kreuzberg“ aktuali-

sirt. Dabei wurde auf die punktförmige Bebauung des nördlichen Spreeufers westlich der Oberbaumbrücke verzichtet.

Koordinierter Städtebaulicher Rahmenplan Urban Center Postbahnhof

Für das Gelände des ehemaligen Postbahnhofs an der Straße der Pariser Kommune hat der Bezirk Friedrichshain zusammen mit dem Grundstückseigentümer Deutsche Post AG im Ergebnis eines städtebaulichen Gutachterverfahrens ein neues Stadtquartier konzipiert. Mit einem städtebaulichen Rahmenplan wurden Freizeiteinrichtungen in Verbindung mit Einzelhandel sowie Wohn- und Bürodienstleistungen festgelegt. Das so genannte Urban Center Postbahnhof bildet den Auftakt zur künftigen Entwicklung der angrenzenden Baupotenziale des Ostgüterbahnhofes.

Leitbild Spreeraum

Das „Leitbild Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg“ wurde 2001 von Gutachtern im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gemeinsam mit dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg erarbeitet. Entsprechend diesem Leitbild sollen die zu entwickelnden Stadträume die vorhandenen Qualitäten gezielt nutzen und verstärken. Die neuen Stadtstrukturen sollen auf einander Bezug nehmen. Ein erkennbares Netz aus öffentlichen Räumen, Straßen und Plätzen, ein Wechsel von offener und geschlossener Bebauung, die Differenzierung zwischen wassergeprägtem, städtischem „Landschaftsraum“ und urbanem, verdichtetem „Stadtraum“ sowie die Positionierung städtebaulicher Dominanten sollen dafür das entsprechende Grundgerüst bilden. Im „Leitbild Spreeraum“ wurde die städtebauliche Grundfigur herausgearbeitet, nach der sich in Zukunft der gesamte östliche innerstädtische Spreeraum insbesondere auf Friedrichshainer Seite entwickeln soll. Die strukturelle Gliederung geht dabei von den im Gebiet zum Teil noch vorhandenen historischen Strukturen aus, greift diese auf und führt sie unter den heutigen Entwicklungsbedingungen zu einem abgestimmten und künftig in sich logischen und nachvollziehbaren Stadtbild. Das städtebauliche Grundgerüst wird dabei durch die Ausformung des unmittelbaren Spreerraums als besonderes Qualitätsmerkmal geprägt. Das nördliche Spreeufer wird als durchgrünte und weitgehend von Bebauung freigehaltene Uferzone angelegt. Nördlich der Mühlenstraße / Stralauer Allee soll eine homogene und eindeutig formulierte Stadtkante mit gemischt genutzten und verdichteten Stadtquartieren ausgebildet werden. Diese binden im Westen an den Bereich um den Ostbahnhof als bedeutendem Verkehrsknoten an, im Osten an die Oberbaum-City. Ziel ist die Herstellung von städtebaulichen Zusammenhängen und die Verknüpfung der sich nebeneinander entwickelnden, teilweise durchaus eigenständigen und unterschiedlich geprägten neuen Stadtquartiere.

Ergebnis des Gutachterverfahrens Ostgüterbahnhof

Zur Integration der inzwischen durch die „Anschutz- Entertainment- Gruppe“ geplanten Arena wurde Ende 2001 von Anschutz, Senat und Bezirk das „städtebauliche Gutachterverfahren Ostgüterbahnhof“ durchgeführt. Im Zuge dieses Verfahrens sollten Ideen für die weitere städtebauliche Planung des Gebiets entwickelt werden. Zur Teilnahme wurden fünf Architektur- und Stadtplanungsbüros aufgefordert. Am Verfahren beteiligt waren Vertreter der Vorhabenträger, der Senat, der Bezirk, Nachbarn, betroffene Eigentümer, Vertreter der Fraktionen in der BVV und Sachverständige.

Das Verfahren wurde als sogenanntes kooperatives Gutachterverfahren durchgeführt, d.h. Teilnehmer, Preisrichter und Sachverständige trafen mehrmals zusammen, um Fragen zu klären und Hinweise für die weitere Bearbeitung zu formulieren. Auf

der Grundlage des Siegerentwurfs von Hemprich Tophof Architekten wurde ein Masterplan entwickelt.

Der Siegerentwurf beinhaltet einen klar ausgebildeten orthogonalen Stadtgrundriss mit der Arena im Zentrum, der geeignet ist, die verkehrlichen Probleme zu lösen, die unterschiedlichen angrenzenden Bereiche zu verknüpfen und einen städtebaulich überzeugenden Rahmen für die Arena zu formulieren

Zwischen Arena und Postareal schlugen die Preisträger eine Mall mit Hotelhochhaus, Entertainmentfunktionen und zur Bahn orientiertes Parkhaus, sowie Einzelhandel vor. Ein zentraler Stadtplatz südlich der Arena soll mit einem für Berlin neuen Motiv des „Stadtbalkons“ eine eigene räumliche Qualität erhalten und schafft der Arena eine starke Präsenz bis hin zum Spreeufer. Dazu wird die East- Side- Gallery entsprechend geöffnet und der Uferbereich als öffentliche Parkanlage gestaltet. Östlich der Arena ist ein weiterer Platz sowie bis zur Warschauer Brücke ein Bürokomplex mit Hochhäusern vorgesehen. Entlang der Mühlenstraße sollen rhythmisch angeordnete, regelmäßig ausgebildete blockartige Baukörper angeordnete mit Büro- und Wohnnutzungen, unterlagertem Einzelhandel sowie anderen öffentlichkeitswirksamen Nutzungen eine homogene Stadtkante bilden.

Das Preisgericht gab Empfehlungen für die Überarbeitung dieses Entwurfs und die Ausarbeitung des Masterplanes. Die Umsetzung der generellen Planungsziele für den Geltungsbereich bedeutet eine Umstrukturierung der gesamten Flächen des ehemaligen Ostgüterbahnhofs und dessen städtebauliche Neuordnung. Das Areal soll entsprechend den Zielstellungen des Masterplans und in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.. Zu diesem Zweck wurde der FNP parallel geändert, um ein attraktives und lebendiges Stadtquartier für Freizeit, Sport und Unterhaltung sowie Arbeiten, Wohnen, Einkaufen entwickeln zu können.

Diese Planung wurde Bestandteil des Leitbildes Spreeraum und damit abgestimmte Planungsgrundlage für das Land Berlin. Sie bildet die Grundlage für die Planungen des gesamten Bereiches Ostgüterbahnhof und die Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen.

**Ergebnis des landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerbs "Spreeufer/
Arena am Ostbahnhof"**

Entsprechend dem Ergebnis des im Sommer 2003 durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung durchgeführten landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerbs soll im Spreeuferbereich des Bebauungsplans V-74 der Entwurf der Landschaftsplaner Häfner/ Jimenez realisiert werden

II. PLANINHALT

1. Entwicklung der Planüberlegungen

Kennzeichnend für die stadträumliche Situation des Spreeraums Friedrichshain-Kreuzberg im Bereich zwischen Ostbahnhof und Oberbaumbrücke sind große zusammenhängende Brachflächen und Umnutzungspotentiale als Folge von Kriegszerstörung und der ehemaligen Grenzanlagen.

Das Gebiet verfügt aufgrund seiner zentralen Lage mit guten Verkehrsanbindungen in unmittelbarer Wasserlage über gute Entwicklungschancen im Zusammenhang mit der teilträumlichen Entwicklung. Es bedarf dabei zwingend einer plangesteuerten städtebaulichen Neuordnung.

Im Ergebnis eines 1992 entschiedenen städtebaulichen Wettbewerbs wurde auf der Grundlage des 1. Preises ein mit dem Bezirk und den Senatsverwaltungen abgestimmter Rahmenplan erarbeitet.

Entsprechend der Festlegungen des Rahmenplanes sollte das Planungsgebiet zu einem hochwertigen Wohn- und Dienstleistungsstandort mit Spreeuferpromenade und Spreefenster entwickelt werden.

Demnach soll die künftige Bebauung auf dem Eckgrundstück an der ehemaligen Brommystraße / Mühlenstraße (Flurstücke 77- 82) den Standort an der Spree baulich akzentuieren und die östliche Kante zum geplanten „Park an der Spree“ ausbilden.

Auf den südöstlich daran angrenzenden Grundstücken entlang der Mühlenstraße war eine durchgehende, straßenbegleitende Bebauung in Berliner Bauhöhe, vorgesehen.

Zur Minimierung der funktionell erforderlichen Öffnungen in der East- Side- Gallery war vorgesehen, die Erschließung für die ehemaligen Grundstücke Mühlenstraße 60, 60a-c, 61, 62, 62, 63 (neu: Flurstücke 77- 82) nach Möglichkeit zu bündeln.

Die ehemaligen Grundstücke Mühlenstraße 64, 64a 65, 65a (neu: Flurstück 91–tlw.-) sollten nicht bebaut werden, sondern zu einem begrünten Freiraum, einem „Spreefenster“ als öffentliche Grünfläche ausgebildet werden. Dieses Spreefenster sollte nicht nur den ca. 800 m langen Spreeuferstreifen in öffentliche und private Bereiche gliedern, sondern darüber hinaus eine großzügige Sichtbeziehung vom Rummelsburger Platz zum Fluss und die öffentliche Zugänglichkeit der geplanten Spreeuferpromenade ermöglichen .

Die Ausbildung des Spreefensters gemäß den Festlegungen des Rahmenplanes setzte bereits eine größere zusammenhängende Öffnung der East- Side- Gallery voraus.

Die ehemaligen Grundstücke Mühlenstraße 66-77 (neu: Flurstücke 91-tlw., 90, 60, 59, 22) sollten mit Punkthäusern für eine Wohnnutzung bebaut werden. Diese Wohngebäude sollten am Spreeufer städtebaulich so eingeordnet werden, dass die Anzahl der zur Erschließung erforderlichen Öffnungen in der East- Side- Gallery so gering wie möglich zu halten wären und die für eine Wohnnutzung erforderlichen Grün- und Freiflächen sowie die öffentlich nutzbare Spreeuferpromenade als durchgehender, begrünter Freiraum hätte ausgebildet werden können. Der ruhende Verkehr sollte in Tiefgaragen untergebracht werden.

Durch die städtebauliche Einordnung dieser Wohngebäude zwischen dem Spreefenster, (öffentliche Grünfläche) und dem denkmalgeschützten ehemaligen Getreidespeicher Mühlenstraße 78-80, sollte am unbebauten, desolaten Spreeufer hinter der

East- Side- Gallery eine neue bauliche Silhouette, rhythmisiert durch Grün- und Freiräume entstehen.

Die unbebauten Grundstücke, ehemals Am Oberbaum 1-3, die sich am Zugang zur Oberbaumbrücke befinden, sollten zu einem kleinen, begrünten Stadtplatz, in Korrespondenz zum bestehenden Grünraum im nördlichen Eckbereich von Mühlenstraße und Warschauer Straße ausgebildet werden und von der Oberbaumbrücke zur geplanten Spreeuferpromenade überleiten.

In seiner 90. Sitzung am 18.11.1997 hatte das Bezirksamt Friedrichshain beschlossen, einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung V - 74 aufzustellen, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung des Geltungsbereiches entsprechend dieser Rahmenplanung schaffen sollte.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde mit zwei Planungsalternativen, die auf Grundlage entsprechend dieser Rahmenplanung erarbeitet wurden, durchgeführt.

Die seitdem teilweise kontrovers geführte öffentliche Diskussion um die Entwicklungsziele und eine inzwischen auch veränderte Sichtweise auf den weiteren Umgang mit der denkmalgeschützten East- Side- Gallery macht jedoch nunmehr eine Modifizierung der Planungsziele erforderlich.

Es ist notwendig geworden, eine Fortschreibung der bisherigen Planungsansätze vor allem auch in Hinblick auf die Rahmenpläne und das Planwerk Innenstadt vorzunehmen, da sich aufgrund zwischenzeitlich getroffener Standortentscheidungen im Rahmen von städtebaulichen Wettbewerben bzw. Gutachterverfahren Abweichungen und Widersprüche zu den bislang bestehenden Aussagen ergaben. Diese Fortschreibung erfolgte mit der Erarbeitung des „Leitbildes Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg“, das auf Grundlage der Aussagen des Planwerks Innenstadt und der Rahmenpläne „Hauptbahnhof“ sowie „Mühlenstraße“ durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg 2001 erarbeitet wurde. Dieses Leitbild dient seit seiner Veröffentlichung am 24.01.2002 als Grundlage der weiteren städtebaulichen Spreeraumentwicklung.

Deshalb hat das Bezirksamt Friedrichshain – Kreuzberg mit dem Beschluss 29/02 am 19.03.2002 die Änderung der städtebaulichen Zielstellung beschlossen. Ausschlaggebend hierbei war im Wesentlichen auch, dass nördlich der Mühlenstraße auf dem Gelände des ehemaligen Ostgüterbahnhof kurzfristig eine Mehrzweckveranstaltungshalle für ca. 16 000 Zuschauer errichtet werden soll. Mittelfristig bis langfristig sollen dann alle übrigen Flächen dieses Areals zwischen Bahntrasse, Warschauer Straße, Mühlenstraße und dem Ostbahnhof einer städtebaulichen Neuordnung und Bebauung zugeführt werden, wobei hier eigenständige Stadtquartiere für eine Wohn- und Dienstleistungsnutzung entstehen werde, deren besondere Qualität sich u.a. der zentralen Lage und aus der Nähe zur Spree ergibt. Durch die geplante Bebauung ist ein stadträumlicher Bezug zum Wasser herzustellen und das Spreeufer als öffentlicher Grünraum und verbindendes Element sichtbar und erlebbar zu machen. Das setzt aber voraus, dass die Flächen am Spreeufer weitgehend unbebaut bleiben. Im Ergebnis eines am 08.01.2002 entschiedenen städtebaulichen Gutachterverfahrens „Ostgüterbahnhof mit Berlin Arena am Ostbahnhof“ wurde für dieses Gebiet ein städtebaulicher Masterplan erarbeitet, der u.a. auch Festlegungen zur räumlichen Anbindung des Gesamtareals an das Spreeufer mit Uferpromenade, insbesondere für den Bereich eines Arena- Vorplatzes sowie einem in seiner Achse liegenden Spreefenster enthält. Dieses Wettbewerbsergebnis ist in das „Leitbild Spreeraum“ eingeflossen.

Entgegen den Festlegungen des „Rahmenplanes Mühlenstraße“ von 1994 und des Aufstellungsbeschlusses Nr. 499/97 vom 18.11.1997, soll nunmehr dem Erhalt der denkmalgeschützten East- Side- Gallery, als historisch und künstlerisch bedeutsame und international bekannte Sehenswürdigkeit und als letzte Hinterlandmauer im ehe-

mals geteilten Berlin in ihrer gegenwärtigen stadträumlich freigestellten Wirkung Vorrang gegenüber der bisher vorgesehenen Bebauung mit Stadtvillen eingeräumt werden.

Zu dieser Entscheidung hat auch beigetragen, dass nicht gesichert ist, dass die stark befahrene Mühlenstraße, wie im FNP 2004 dargestellt, ihre Bedeutung als Hauptverkehrsstraße tatsächlich verliert. Dies wäre bei den ohnehin ungünstigen Grundstückszuschnitten für Wohngebäude wiederum eine Voraussetzung für die beabsichtigte Entwicklung einer hochwertigen Wohnnutzung am unmittelbaren Spreeufer. Der Verzicht einer Wohnbebauung in Form von Punkthäusern am Spreeufer eröffnet zudem die Möglichkeit, das Spreeufer zu einem attraktiven und auch in ökologischer Hinsicht öffentlichen Grün- und Freiraum mit Blick auf die geplante städtebauliche Entwicklung nördlich der Mühlenstraße zu entwickeln.

Darüber hinaus hat sich die East- Side- Gallery in den letzten Jahren zu einem wichtigen Imageträger für das Areal an der Mühlenstraße entwickelt, was für die erforderliche weitere städtebauliche Entwicklung der angrenzenden Gebiete von erheblicher Bedeutung ist.

Die unbebauten Grundstücke Am Oberbaum (Flurstück 34), die sich am Zugang zur Oberbaumbrücke befinden, sollen auch weiterhin zu einem gestalteten Stadtplatz, in Korrespondenz zum bestehenden Grünraum im nördlichen Eckbereich der Mühlenstraße und der Warschauer Straße ausgebildet werden und von der Oberbaumbrücke zum geplanten Spreeufergrünzug überleiten.

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehene und am 08.03.2003 durch einen Vorbescheid rechtlich gesicherte Bauvorhaben für Büro- und Dienstleistungen, mit dem Schwerpunkt Beherbergungswesen (Kolpingwerk) auf den östlich der ehemaligen Brommystraße/ Brommybrücke gelegenen Flurstücken 77- 82 (ehemals Mühlenstraße 60- 63) soll sich in seiner baulichen Ausformung dabei in die im Friedrichshainer Spreeraum zu entwickelnde stadträumliche Solitärstruktur harmonisch einfügen.

Mit diesem Vorhaben soll auch der Standort als „Brückenkopf“ an der wieder zu errichtenden Brommystraße / Brommybrücke städtebaulich akzentuiert werden und südöstlich zeilenartig dem Verlauf der East- Side- Gallery folgend in den Grünraum überleiten. Für das einheitlich geplante Vorhaben mit dennoch einzeln ablesbaren Baukörper am Spreeufer sind mit Bezug auf die geplante Bebauung auf dem Postareal und dem ehemaligen Ostgüterbahnhof Traufhöhen von ca. 50 m als Brückenkopf und ca. 26 m für die übrige Bebauung einzuhalten. Diese Höhen sind im Verlauf der städtebaulichen Gutachterverfahren zum Postareal (Bebauungsplan V - 83) und zur Arena Berlin (VE- Plan 2-4 und Bebauungsplan V- 3) diskutiert und überprüft worden, um eine harmonische städtebauliche Entwicklung der Bebauung entlang der Mühlenstraße zu gewährleisten. Die künftige Nutzungsverteilung soll den städtebaulichen Ansatz, der für diesen Bereich in dem nach § 34 BauGB erteilten Vorbescheids begründet ist, stützen.

Die Breite des als „Spreebalkon“ gestalteten Hauptzugangsbereichs zur künftigen Verlängerung des Arena – Vorplatz ist so auszubilden, dass es seiner vorgesehenen Funktion als städtebauliches Bindeglied zwischen Stadt und Fluss gerecht werden kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass am Spreeufer eine Anlegestelle für die Fahrgastschiffahrt eingeordnet wird.

Im Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-4 VE „Arena am Ostbahnhof“ wurde geprüft, unter welchen Voraussetzungen eine im Zusammenhang mit der Arena zu errichtende Informations- und Werbeanlage an der Mühlenstraße positioniert werden kann. Es wurden alternativ drei Standorte vertieft geprüft. Ergebnis dieser Prüfung war, dass die Anlage auf dem Flurstück 60 zwischen Mühlenstraße und Spree unter der Bedingung errichtet werden kann, dass technische Voraussetzungen

zur Dämmung des Lichtes vorgesehen und entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag getroffen werden. Da diese Werbeanlage unmittelbar an das Vorhaben „Arena am Ostbahnhof“ gekoppelt und als Bestandteil dieses Vorhabens zu interpretieren ist, wird sie im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-4 VE „Arena am Ostbahnhof“ geregelt. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-4 VE „Arena am Ostbahnhof“ wurde mit dem BA- Beschluss II /240 /03 vom 08.04.03 u.a. um das Flurstück 60 an der Mühlenstraße erweitert, der Geltungsbereich des B- Planes V-74 entsprechend eingeschränkt.

Weitere fußläufige Verbindung von der Mühlenstraße zur Uferpromenade sind durch Öffnungen in der East- Side- Gallery am Rummelsburger Platz, auf dem Flurstück 22 und am Spreespeicher vorgesehen.

Zu sichern ist im Bereich der Bebauung östlich der geplanten Brommystraße die Einordnung der ca. 4 m breiten Spreeuferpromenade und deren Weiterführung über die geplante Brommystraße nach Nordwesten. Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern finden gegenwärtig statt.

2. Intentionen der Planung

2.1. Generelle Planungsziele

- Entwicklung des Geltungsbereiches zu einem attraktiven Grünraum mit Spreeuferpromenade als Bestandteil eines innerstädtischen Uferwanderweges.
- Erhalt der denkmalgeschützten East- Side Gallery unter Berücksichtigung einer Verbesserung der Zugangssituation zum nördlichen Spreeufer
- bauliche Akzentuierung des Standortes an der ehemaligen Brommybrücke bzw. der östlichen Kante des künftigen Parks an der Spree, in Verbindung mit einem zeilenartigen Baukörper entlang der Südkante des Rummelsburger Platzes (Mühlenstraße 60a - 63 alte Bezeichnung) für kerngebietstypische Nutzungen
- Umgestaltung der unbebauten Grundstücke an der Straße Am Oberbaum zu einem begrüneten kleinen Stadtplatz, der von der Oberbaumbrücke zur Spreeuferpromenade überleitet
- Berücksichtigung des denkmalgeschützten Speichers der ehemaligen Osthafenmühle

2.2. Städtebauliches Konzept

Die mit dem Bebauungsplan V-74 angestrebte städtebauliche Entwicklung steht im engen Zusammenhang mit der Entwicklung des ehemaligen Ostgüterbahnhof und des Postareals sowie auch mit der des Spreeuferbereichs zwischen Eisenbrücke und Schillingbrücke. Sie entspricht insbesondere dem Leitbild Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg. Mit der Entwicklung des Gebiets sollen die überwiegend brachgefallenen und untergenutzten Flächen in Innenstadtlage als erlebbarer Stadtraum zurückgewonnen und einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden. Der gegenwärtig noch vom übrigen Stadtraum abgegrenzte Bereich soll wieder öffentlich zugänglich gemacht werden. Die Brückenköpfe sollen baulich markiert werden. Das erfolgt im Wesentlichen durch den bereits vorhandenen Mühlenspeicher an der Oberbaumbrücke und durch die Bebauung im Bereich der geplanten Brommybrücke. Eine weitere Bebauung ist nicht vorgesehen. Das Planungsgebiet soll eine innere Gliederung als homogene Einheit eines in sich abgeschlossenen Spreeabschnitts erhalten und sich in die

Silhouette des Spreeraums unter Berücksichtigung charakteristischer Blick- und Sichtbeziehungen einordnen bzw. auf die vorhandenen Planungen Bezug nehmen. Die Bebauung ist in die Maßstäblichkeit der angrenzenden Räume einzubinden, wobei stadträumliche und landschaftsräumliche Elemente als Gliederung der besonderen Lage des Gebietes an der Spree entsprechen sollen.

Der Bereich des B- Planes V-74 soll insbesondere einen Ausgleich zu den mit einer hohen Dichte überplanten Bereich des gegenüberliegenden Ostgüterbahnhofs (B-Plan V-3 und 2-4 VE) darstellen.

Eine städtebauliche Verknüpfung dieser Gebiete wird insbesondere über das Flurstück 60 geschaffen. Durch die hier geplante Öffnung in der East- Side- Gallery kann ein sogenannter „Stadt balkon“ realisiert werden, der die Arena über den Arenavorplatz und die Mühlenstraße hinweg bis in den Spreeuferbereich präsent werden lässt. Der Friedrichshainer Stadtraum öffnet sich so auch in die Tiefe über die Mühlenstraße und die Spree hinweg zum Kreuzberger Spreeufer. Über das größtenteils unbebaute Spreeufer des Planungsgebietes V-74 sind die im nördlichen Bereich der Mühlenstraße gelegenen, punktuell durch vertikale Dominanten akzentuierten Baustrukturen, vom südlich gelegenen Spreeufer auf der Kreuzberger Seite wahrzunehmen.

Für den geplanten Park an der Spree entlang der Mühlenstraße ist die Einbindung der unter Denkmalschutz stehenden East- Side- Gallery wesentlicher Bestandteil des Konzeptes.

Wo ggf. weitere Öffnungen, zusätzlich zu den bereits erwähnten erforderlich werden, sind diese so anzuordnen, dass der Charakter der Linearität der East- Side- Gallery erhalten bleibt.

Entlang der Spree wird die Spreeuferpromenade eine Verknüpfung über das Planungsgebiet hinaus, mit den daran angrenzenden Spreeuferbereichen gewährleisten. Der abschließende Umgang mit der East- Side- Gallery soll dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten bleiben.

2.3. Landschaftsplanerisches Konzept

Die bessere Freiflächenversorgung der Innenstadtquartiere durch neue Erholungsparks und die Sicherung und Ergänzung einer Vielzahl von innerstädtischen Grünzügen ist daher ein sehr wichtiger Bestandteil der Stadtentwicklung. Das Land Berlin hat sich dementsprechend bereits im FNP Berlin und im Landschaftsprogramm festgelegt.

Das Landschaftsprogramm sieht demgemäß die Entwicklung eines Ringsystems von Grünzügen vor, das durch Radialen bzw. durch Nord-Süd- und Ost-West-Bezüge ergänzt wird. Berlin soll sich insbesondere durch die Freiraumentwicklung im Spreeuferbereich wieder zur Spree öffnen.

Die Freiraumstrukturen sollen unter Berücksichtigung linearer klein- und großräumiger Gliederungselemente untereinander vernetzt werden.

Das als öffentliche Grünfläche geplante Spreeufer wird im Ergebnis eines landschaftsplanerischen Wettbewerbs neu gestaltet werden.

Wesentliche Merkmale sind die Spreeuferpromenade und die öffentliche Grünfläche, die verschiedenen Nutzungsansprüchen unterliegt.

Die denkmalpflegerischen Ansprüche hinsichtlich der East- Side- Gallery, des Kolonnenweges und der Peitschenmasten, wie unter I.2.2.6. benannt, werden dabei zu berücksichtigen sein.

Die Uferpromenade soll im Bereich der geplanten Bebauung an der Brommybrücke fortgeführt werden. Die geplante Brommybrücke soll unterquert werden können, die lichte Höhe wird ca. 2,30 m betragen.

Die Oberbaumbrücke kann nicht unterquert werden. Deshalb muss die Uferpromenade vor dem Mühlenspeicher barrierefrei über die Mühlenstraße zur Straße Am Oberbaum geführt werden. Zusätzlich ist auf dem privaten Grundstück Mühlenstraße 78-80 noch eine schmale Verbindung am Ufer möglich, die auf dem Gelände des Wasser- und Schifffahrtsamtes als Steg bereits vorhanden ist. Diese schließt mit einer Treppe an das öffentliche Grundstück direkt vor der Brücke an. Nach der Überquerung der Straße Am Oberbaum wird die Promenade vor den Spreespeichern wieder am Ufer entlang geführt werden. Auch die Querung des privaten Grundstücks Mühlenstraße 78- 80 ist auf Grundlage privatrechtlicher Vereinbarungen denkbar.

Auch im landschaftsplanerischen Konzept ist das Flurstück 60 als städtebauliches Bindeglied zwischen dem Gebiet des Ostgüterbahnhof und dem Spreeuferbereich mit seinen unterschiedlichen Ansprüchen, wie der Realisierung einer Informations- und Werbeanlage und einem Bootsanleger zu berücksichtigen.

2.4. Verkehr

Straße

Die Haupteerschließung des Gebietes erfolgt über die Mühlenstraße, von der aus alle Grundstücke erschlossen werden können. Dabei ist zu beachten, dass unter Berücksichtigung der Verkehrskonzepte für den Ostgüterbahnhof (B-Plan 2-4 VE - Arena und V-3) und des Postareals (V-83) sowie des Erhalts der verkehrlichen Leistungsfähigkeit der Mühlenstraße, der vorhandenen Breiten der Seitenbereiche und bei Umsetzung der geplanten Radfahrstreifen in der Mühlenstraße die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches innerhalb der vorhandenen Straßenverkehrsfläche der Mühlenstraße nicht möglich ist.

Durch die Bebauungspläne V-3, 2-4 VE und V-83 mit ihren Festsetzungen und den Regelungen der städtebaulichen Verträge sind die verkehrlichen Belange aus der beabsichtigten Entwicklung des Ostgüterbahnhofs und des Postareals ausreichend berücksichtigt. Das Verkehrskonzept der Mühlenstraße im Abschnitt östlich der Straße der Pariser Kommune und westlich der Warschauer Straße berücksichtigt die einzelnen Entwicklungsprojekte .

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-74 besteht insoweit kein Planerfordernis mehr.

Eine Beeinträchtigung der East- Side- Gallery und des südlichen Gehwegbereiches, die Bestandteil des o.g. B-Planes sind, ist grundsätzlich auszuschließen.

Die ehemalige Brommystraße soll in ihrem alten Querschnitt mit einer Breite von 19,00 m gesichert werden. Die Brommybrücke, außerhalb des Geltungsbereiches gelegen, soll wiedererrichtet werden. Damit erhält die zukünftige Brommystraße eine Verbindungsfunktion zwischen den beiden Ortsteilen des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg.

Die Straße Am Oberbaum hat darüber hinaus eine überörtliche Verbindungsfunktion als Bestandteil des Innenstadtringes. Diese beiden Straßen sind für Erschließungsfunktionen der Grundstücke eher ungeeignet.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr soll im Kerngebiet in einer Tiefgarage untergebracht werden. Da das Kerngebiet unmittelbar an eine öffentliche Parkanlage angrenzt und zudem auf der Freifläche des Kerngebietes ein gemäß BauO Bln erforderlicher Kinderspielfeld für die Wohnnutzung unterzubringen ist, werden so Beeinträchtigungen durch Kraftfahrzeuge vermieden.

Auf dem Grundstück des Mühlenspeichers werden die bereits genehmigten oberirdischen Stellplätze für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs genutzt.

3. Inhalt des Bebauungsplans

3.1. Wesentlicher Planinhalt

Gesamtstädtebauliches Ziel ist es, durch ein zusammenhängendes Freiraumsystem von Parks, Grün- und Freiflächen mit einer alles verbindenden Uferpromenade, das in der Berliner Innenstadt bestehende Defizite an Grün- und Freiflächen abzubauen. Im Ortsteil Friedrichshain beträgt das Defizit an öffentlichen Grünflächen ($13 \text{ m}^2/\text{EW}$) bei 101.887 Einwohnern (Stand 12/02) ca. 370.797 m^2 , bei einem Bestand von 953.734 m^2 (Stand 13.12.00).

Der Spreeraum als der prägendste Freiraum in der Stadt besitzt hierbei die größten Potentiale. Er ist, bedingt durch seine (inzwischen nicht mehr benötigte) historische Nutzung als Industrie- und Gewerberaum und durch seine jahrzehnte lange Funktion als innerstädtisches Grenzgebiet, bisher nur fragmentarisch erschlossen, deshalb nur partiell für die Öffentlichkeit zugänglich und für Erholungszwecke nutzbar. Er soll gemäß den Darstellungen des FNP langfristig als innerstädtischer Grünzug entwickelt und umgestaltet werden.

Durch die geplante öffentliche Grünfläche entlang der Spree sollen Brachen am Spreeufer beseitigt und diese Flächen einer neuen, öffentlichen Nutzung zugeführt werden.

Die für die Parkanlagen am Spreeufer vorgesehenen Flächen zwischen verlängerter Straße der Pariser Kommune und Oberbaumbrücke sind die dafür im Friedrichshainer Spreeraum geeignetsten Flächen, da sie ausreichend groß sind, um die verschiedenen Funktionen für die Freizeitgestaltung und Erholungsnutzung zu ermöglichen. Die Flächen in diesem Spreeuferabschnitt sind überwiegend unbebaut. Aufgrund ihrer einmaligen Lage am besonnten Spreeufer bieten sie der Allgemeinheit sehr gute Bedingungen für eine Erholungsfunktion.

Sie können in das gesamtstädtische Spreeuferkonzept, eines zusammenhängenden Freiraumsystems entlang der Spree integriert werden.

Da die quantitativen Erfordernisse, die sich wegen des hohen Flächenbedarfs aus den für Berlin üblichen Richtwerten für die Planung öffentlicher Grünflächen ergeben nicht erfüllbar sind, müssen die vorhandenen Möglichkeiten besonders effektiv geplant und durch Ausnutzung entsprechender Potentiale qualitativ ausgeglichen werden.

Darüber hinaus sind für das Planungsgebiet bodenverbessernde Maßnahmen, resultierend aus den naturschutzrechtlichen Ausgleichserfordernissen im Bebauungsplan V- 3, die nicht in dessen Geltungsbereich unterzubringen sind, vorgesehen. Mit dem Bebauungsplan V-74 soll der naturschutzrechtliche Ausgleich in unmittelbarer Nähe des Eingriffsortes vorgenommen werden.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung ergibt sich aus der städtebaulich beabsichtigten Akzentuierung der Brückenköpfe.

Für den Bereich der Oberbaumbrücke ist diese Bebauung durch das denkmalgeschützte Gebäude des Speichers Mühlenstraße 78- 80 bereits vorgegeben. Die dort bereits vorhandenen, öffentlichkeitswirksamen Nutzungen sollen im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Die Wegeverbindung von der öffentlichen Parkanlage zur Straße Am Oberbaum ist grundsätzlich über den Bereich der Mühlenstraße vor dem Grundstück Mühlenstraße 78-78 sichergestellt.

Zusätzlich ist eine fußläufige Anbindung über einen außerhalb des Geltungsbereichs vor dem Speicher über der Wasserfläche gelegenen Steg angedacht, die vertraglich mit dem Eigentümer, nach Abstimmung mit dem WSA gesichert werden soll. Da diese Verbindung wegen der örtlichen Gegebenheiten nicht behindertengerecht hergestellt werden kann, ist eine zweite Verbindung über das private Grundstück nördlich der Speichers zu ermöglichen, für die ebenfalls eine privatrechtliche Vereinbarung getroffen wird.

Für den Bereich an der geplanten Brommybrücke wird die beabsichtigte Bebauung, für die bereits ein rechtswirksamer Vorbescheid erteilt wurde, der städtebaulichen Akzentuierung des Standortes gerecht und bildet die Grundlage für die Bebauungsplanfestsetzung.

Danach soll eine 2 bis 14- geschossige, in sich höhenmäßig abgestaffelte Bebauung realisiert werden.

Ein direkt an der Brommystraße beabsichtigtes 14- geschossiges Gebäude markiert den geplanten Brückenkopf der Brommybrücke. Ein zweigeschossiges Bindeglied zwischen dem die Mühlenstraße markierenden 7 bis 8- geschossigen Baukörper soll die Höhendifferenzen durch eine starke Zäsur zusammenfügen und ein städtebauliches Spannungsverhältnis in der Höhenentwicklung formulieren. Für die der Mühlenstraße zugeordneten Bebauung sind gegenwärtig ein Hotel sowie eine Herberge des Kolpingwerks vorgesehen. Eine ursprünglich beantragte Wohnnutzung wurde im Vorbescheid wegen Nichteinfügens nach § 34 BauGB versagt. Eine Wohnnutzung innerhalb des Kerngebietes ist nun aber oberhalb des 2. Obergeschosses allgemein zulässig, ein Wohnanteil von 20 % wird zwingend vorgeschrieben.

Die Einordnung der Spreeuferpromenade ist durch das Freihalten eines ca. 10 m breiten Korridors im Uferbereich möglich. Auf diesem Korridor sollen dann das öffentliche Gehrecht in einer Breite von 4,00 m und die Promenadenbegrünung geregelt werden. Die öffentliche Grünfläche an der Straße Am Oberbaum soll als Stadtplatz gestaltet werden. Da die Aufenthaltsqualität auf Grund der Lage an einem Verkehrsknoten sehr eingeschränkt ist, können hier keine Erholungsfunktionen untergebracht werden.

Vorstellbar sind eher temporäre Nutzungen die mit besonders öffentlichkeitswirksamen Aktivitäten verbunden sind (z.B. Brückenfest, Ausstellungen).

Die Brommystraße soll im Zusammenhang mit der neu zu errichtenden Brommybrücke neu errichtet werden.

Die Erschließung des Gebäudes ist auf Grund der örtlichen Gegebenheiten, insbesondere wegen der erforderlichen Gefälle der zukünftigen Brommystraße, nur von der Mühlenstraße aus möglich. Aus Gründen des Denkmalschutzes wird die Mauer hier nur an einer Stelle für die Erschließung des Gebäudes geöffnet. Die Verteilung des Verkehrs sowie die Zuwegung können dann aus funktionalen Gründen nur zwischen der Mauer selbst und der vorderen Gebäudekante auf dem Grundstück selbst erfolgen, so dass das Heranbauen an die Mauer in den unteren Vollgeschossen grundsätzlich nicht umsetzbar ist.

Der Bebauungsplan soll als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden.

3.2. Begründung einzelner Festsetzungen

3.2.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt differenziert.

Kerngebiet

Für die Bebauung im Bereich der Brommystraße / Mühlenstraße, für die ein Vorbescheid gemäß § 34 BauGB erteilt wurde, soll ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt werden.

Im Kerngebiet soll ein Wohnanteil von 20 % der zulässigen Geschossfläche über textliche Festsetzung für Wohnnutzung gesichert werden.

Das Kerngebiet, welches im südlichen Bereich für die Spreeuferpromenade von Bebauung freigehalten wird, ist, wie bereits unter 3.2.1.- Flächennutzungsplan- beschrieben, aus den im Flächennutzungsplan für Berlin enthaltenen Darstellungen entwickelbar. Es soll an der Schnittstelle einer jetzt als Freifläche -Grünfläche- mit einer nördlich daran angrenzenden als gemischten Baufläche M 1 dargestellten Fläche entwickelt werden.

Im Kerngebiet sollen keine Tankstellen zulässig sein. Da im Kerngebiet aufgrund der exponierten Wasserlage eine Wohnnutzung ermöglicht wird und die Kerngebietsfläche sowohl östlich als auch westlich an geplante öffentliche Parkanlagen angrenzt, sollen zwecks Wahrung der gesunden Wohn- und Erholungsbedingungen zusätzliche Verkehre und die damit auf die Umwelt nachteiligen Auswirkungen vermieden werden. Darüber hinaus wäre die verkehrliche Andienung einer Tankstelle auf dem Eckgrundstück wegen der zukünftigen Rampensituation zur Brommystraße, der Kreuzungssituation zum Rummelsburger Platz, der East- Side- Gallery und der geringen Grundstückstiefen von der Mühlenstraße aus problematisch. Für Tankstellen sind in der Umgebung genügend Standorte vorhanden.

3.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für die Baugrundstücke im Kerngebiet wird durch die Bestimmung der *überbaubaren Grundstücksflächen* mittels Baugrenzen und Festsetzung der höchstzulässigen *Vollgeschosse* und der maximal zulässigen *Geschossflächen* als erweiterte Baukörperausweisung bestimmt.

Aus diesen eindeutigen zeichnerischen Festsetzungen lassen sich Dichtewerte in Form der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) ermitteln.

Das vorhandene denkmalgeschützte Speichergebäude Mühlenstraße 78- 80 wird im Bestand gesichert und konzeptionell in das städtebauliche Konzept integriert. Die Grundfläche wird durch die Baugrenzen bestimmt, die Gebäudehöhe durch die Festlegung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Für das Kerngebiet wurde eine zulässige GRZ von 0,9 und eine zulässige GFZ von 4,5 bei einer vorhandenen Grundstücksfläche von 5957 m² ermittelt (Voraussetzung der Erwerb der WSA- Flächen).

Die zulässige Obergrenze für die GRZ von 1,0 im Kerngebiet gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO ist eingehalten.

Die zulässige Obergrenze für die GFZ von 3,0 im Kerngebiet gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO wird überschritten.

Die festgesetzte Baugrenze lässt zu dass der Baukörper vom Denkmal (East-Side- Gallery) abgerückt werden kann.

Überschreitung

Die Überschreitung der Obergrenze im Kerngebiet resultiert insbesondere aus der städtebaulich beabsichtigten Akzentuierung der Brückenköpfe

Aus dem Gesamtkonzept folgt, dass sich die beabsichtigte homogene städtebauliche Einheit eines in sich abgeschlossenen Spreeabschnitts in die Gesamtsilhouette des Spreeraums unter Berücksichtigung charakteristischer Blickbeziehungen einordnen und punktuell durch vertikale Dominanten die bandförmigen horizontalen Strukturen akzentuieren lassen soll. Die Akzentuierung erfolgt direkt am Brückenkopf der Brommybrücke durch einen 14-geschossigen Hochkörper. Dieser nimmt Bezug auf die im Umfeld geplanten Bauhöhen und baut im direkten Spreeuferbereich zum Mühlenpeicher hin ein eigenes Spannungsfeld auf. Ebenfalls aufgegriffen wird für die zeilenförmige Anschlussbebauung an der Mühlenstraße, die zukünftig dominierende Bauhöhe mit 7 Vollgeschossen. So wird die städtebauliche Einbindung des gegliederten Hochkörpers in das Konzept der Spreeuferabschnitts zwischen Brommybrücke und Oberbaumbrücke gesichert.

Die Gebäude nehmen in ihrer Höhenentwicklung demnach unmittelbar Bezug auf das Konzept der Bebauungspläne V-3 und V-83, insbesondere auf die Gebäude nahe dem Rummelsburger Platz. Die Bebauung steht damit in dem beabsichtigten städtebaulichen Gesamtkontext, der kennzeichnend für das städtebauliche Konzept im Friedrichshainer Spreeraum ist und erfordert eine Überschreitung der Grenzen des § 17 BauNVO .

Die Überschreitung der Obergrenzen wird durch den Umstand ausgeglichen, dass das Kerngebiet direkt an die Spree angrenzt und sowohl östlich als auch westlich zwei Öffentliche Parkanlagen festgesetzt werden (V-39, V-74). Der Bezirk ist vertraglich verpflichtet, diese in absehbarer Zeit zu errichten. Die Überschreitung der Obergrenzen wird daher zusätzlich durch Maßnahmen i.S.v.§17 Abs. 2 Nr.2 ausgeglichen.

Somit ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere durch die Realisierung der Parkanlagen begründet, werden vermieden. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden, insbesondere durch die ausreichende Erschließung über die Mühlenstraße und den hervorragenden Anschluss an den ÖPNV befriedigt.

Sonstige öffentliche Belange stehen einer Überschreitung nicht entgegen.

3.2.3. Abstandflächen

Das im Bestand gesicherte denkmalgeschützte Speichergebäude ist entlang der nordwestlichen rückwärtigen Grundstücksgrenze als Grenzbebauung errichtet. Auf dem nordwestlich daran angrenzenden Grundstück wird durch den Bebauungsplan eine öffentliche Parkanlage gesichert.

Die Abstandflächen des Gebäudes, die nicht auf dem eigenen Grundstück liegen, fallen auf die öffentlichen Parkanlage bzw. auf die Bundeswasserstraße. Sie überschreiten nicht deren Mitte.

Die aus der Bebauung im Kerngebiet entlang der Mühlenstraße resultierende Abstandfläche liegt auf der Straßenverkehrsfläche und überschreitet nicht deren Mitte. Die südöstliche seitliche Abstandfläche überschreitet die östliche Grundstücksgrenze geringfügig und liegt auf einer geplanten öffentlichen Grünfläche, überschreitet jedoch nicht deren Mitte. Die rückwärtige, zur Spree gelegene Abstandfläche liegt auf einer Bundeswasserstraße, überschreitet jedoch nicht deren Mitte.

Die nordöstliche Abstandflächen des 14- geschossigen Gebäudes (ca. 50 m) an der Mühlenstraße/ Brommystraße liegt auf der Mühlenstraße. Da die Mühlenstraße als öffentliche Verkehrsfläche hier eine Platzaufweitung erfährt, überschreitet die Abstandfläche nicht die Mitte der Straßenverkehrsfläche.

Die südwestliche Abstandfläche liegt auf einer Bundeswasserstraße und überschreitet nicht deren Mitte. Die nordwestliche Abstandfläche liegt auf der geplanten öffentlichen Grünfläche (Spreepark/ B- Plan- Entwurf V-39), jedoch überschreitet sie nicht deren Mitte. Sie überdeckt aber die gesamte geplante Brommystraße.

Die Überschreitung der Abstandfläche ergibt sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Akzentuierung des Brückenkopfes der geplanten Brommybrücke, die durch eine dominante Hochhausbebauung, welche im Kontext zu den im B- Plan V-3 und V-83 geplanten Hochhäusern am Rummelsburger Platz stehen soll, erreicht wird. Die Grünfläche und die Verkehrsfläche werden durch die Abstandflächenüberschreitung in ihrer Funktion nicht eingeschränkt. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

3.2.4. Fläche mit besonderen Nutzungszwecken „ Gastronomie, Kultur, Sport, Vergnügungsstätte “

Das bestehende denkmalgeschützte Speichergebäude soll für seine öffentlichkeitswirksamen Nutzungen gesichert werden.

Die ursprüngliche Nutzung als Getreidespeicher ist nicht mehr möglich und wurde endgültig aufgegeben.

Aus dem Denkmalschutz ergibt sich eine eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit des Speichergebäudes. Die vorhandene Baulichkeit setzt auf Grund ihrer konstruktiven Voraussetzungen wie große Raumtiefen, Statik, eingeschränkte Möglichkeiten der inneren Gebäudeerschließung und eingeschränkte natürliche Belichtungsmöglichkeiten den Nutzungsmöglichkeiten enge Grenzen.

Der Flächennutzungsplan (FNP 2004) weist die Baugebiete südlich der Stadtbahn zwischen Warschauer Straße und An der Michaelbrücke als gemischte Baufläche M1 aus. Nach dem Leitbild Spreeraum soll dieser Bereich Cityergänzungsfunktionen mit überörtlicher Bedeutung aufnehmen. Die grundsätzliche Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel würde dem Zentrenkonzept widersprechen.

Der ufernahe Bereich der Spree wird als Grünfläche dargestellt.

Der Standort muss daher sowohl den Ansprüchen des Erhalts aus dem denkmalgeschützten baulichen Bestand heraus als auch den gesamtstädtischen Entwicklungszielen entsprechen.

Es handelt sich um einen Solitär, der zukünftig an zwei Seiten von Grünanlagen und einer Seite der Spree begrenzt wird. Das Grundstück liegt angrenzend an zwei übergeordnete Hauptverkehrsstraßen im direkten, ampelgesteuerten Kreuzungsbereich. Die mit dem Straßenverkehr einhergehenden Emissionen, nicht nur durch die hohe Verkehrsbelastung, sondern auch durch das Anfahren und Abbremsen der Fahrzeuge hervorgerufen, sowie die unzureichende Ausleuchtung des Gebäudeinneren mit natürlichem Tageslicht schließen eine Wohnnutzung grundsätzlich aus.

Die Festsetzung eines Kerngebiet bei der Festsetzung im Bebauungsplan scheidet aus. Die Nutzung für zentrale Einrichtungen von Wirtschaft, Kultur und Verwaltung entfällt aufgrund der denkmalgeschützten Gebäudestrukturen. Großflächiger Einzelhandel widerspricht dem Zentrenkonzept Berlins.

In unmittelbarer Nähe befinden sich unter anderem das East-Side-Hotel und unter den U- Bahn- Bögen bereits mehrere Diskotheken. Auf der gegenüberliegenden Seite der Mühlenstraße ist die Arena als Multifunktionshalle mit ca.16.000 Plätzen geplant. Der Standort ist durch U - und S-Bahn sowie Straßenbahn und Regionalzüge und der guten Erschließung durch Individualverkehr hervorragend erschlossen.

Die Festsetzung einer hochwertigen Nutzung - wie vorgesehen - drängt sich auf.

Die beabsichtigte Festsetzung entspricht somit den gesamtstädtischen Entwicklungszielen und berücksichtigt die Belange des Denkmalschutzes.

Die festgesetzten Nutzungsmöglichkeiten des Speichergebäudes entsprechen somit den derzeit dort ausgeübten Nutzungen als Gaststätte, Diskothek, Fitnessstudio sowie für kulturelle Veranstaltungen.

Das Gebäude wurde Mitte der 90'er Jahre denkmalgerecht saniert und ist auf Grund der vorhandenen Gebäudestruktur vorrangig für derartige Nutzungen geeignet.

3.2.5. Grünflächen

Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ sind entlang der Spree zwischen der geplanten Bebauung an der Brommybrücke und dem bestehenden Speichergebäude sowie an der Straße Am Oberbaum/ Mühlenstraße ausgewiesen.

Diese Festsetzung entspricht in besonderem Maße der Darstellung des FNP, der für den wesentlichen Bereich eine Freifläche –Grünfläche– darstellt.

Die Bereitstellung der öffentlichen Grünfläche soll der Sicherstellung von wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen im weiteren Spreeraum, insbesondere im Bebauungspangeltungsbereich V- 3 dienen.

Im Bebauungsplan V-74 werden bei Nutzung von ca. 20 % der Bruttogeschossfläche für Wohnnutzung ca. 5360 m² BGF realisiert, das entspricht ca. 54 Wohnungen und bei einer Belegung von ca. 1,9 EW/ WE ca. 102 Einwohnern.

Daraus resultiert bei einem Richtwert von ca. 6 m² Grünfläche / EW ein entstehender Bedarf von ca. 612 m².

Im Bebauungsplan V-3 sollen ca. 900 Wohnungen realisiert werden. Das entspricht einer Einwohnerzahl von ca. 1710 Einwohnern. Im Bebauungsplan V-3 wird lediglich eine Grünfläche der Zweckbestimmung öffentlicher Spielplatz realisiert. Eine Grünfläche der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage, die als wohnungsnah Grünfläche angerechnet werden kann, ist wegen der beabsichtigten städtebaulichen Planungen und der nicht geeigneten Standortbedingungen nicht vorgesehen.

Aus den dort geplanten Wohnungen entsteht ein Bedarf an 10.260 m² wohnungsnahen Grünflächen.

Insgesamt ist ein neu entstehender Bedarf an wohnungsnahen Grünflächen von 10.872 m² abzudecken.

Für siedlungsnah Grünflächen entsteht bei einem Richtwert von 7 m²/ EW aus den Neuplanungen für 1812 Einwohner ein Bedarf von ca. 12.680 m².

Darüber hinaus ist der Spreeuferbereich V-74 als Ausgleichsfläche für den im Bebauungsplan V-3 hervorgerufenen naturschutzrechtlichen Eingriff vorgesehen. Es sollen bodenverbessernde Maßnahmen durchgeführt werden.

Des Weiteren wird der Spreeuferbereich entsprechend dem LaPro als Bestandteil eines überörtlich bedeutsamen Grünzuges (sh. auch Punkt I.2.3.1.2. Lapro) festgesetzt.

Im Kerngebiet wird der Ufergrünzug in Form einer Uferpromenade, die mindestens 4,00m breit ist und Begegnungsverkehr zwischen Fußgängern und Radfahrern ermöglicht, gesichert.

Im Spreeuferbereich hinter dem Speichergebäude Mühlenstraße 78- 80 soll eine Vereinbarung zwischen dem Bezirk und dem WSA die öffentliche Durchgängigkeit sicherstellen.

Der Bebauungsplan sichert mit ca. 12.126 m² als öffentliche Parkanlage nur annähernd den Bedarf an siedlungsnahen Grünflächen.

3.2.6. Straßenverkehrsfläche

Die bereits bestehende Mühlenstraße und die Straße Am Oberbaum werden bis zur jeweiligen Straßenmitte als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Für die Unterbringung der Versorgungsleitungen und Erhaltung einer ausreichenden Bewegungs- und Aufstellfläche für den Fußgängerverkehr an dieser verkehrsreichen und bedeutenden Kreuzung mit Lichtsignalanlage ist die Ecke der Straßenbegrenzungslinien mit 5,00/ 5,00 m abgeschrägt.

Die ehemalige Brommystraße wird in einem Querschnitt von 19,00m planungsrechtlich als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Straßen werden durch entsprechende Straßenbegrenzungslinien abgegrenzt.

Die geringe Gehwegbreite der Mühlenstraße erfordert jeweils auf beiden Seiten Eckabschrägungen von 4,00/4,00 m der Straßenbegrenzungslinien an der Einmündung

ehemalige Brommystraße. Bei nahezu .rechtwinkligem Aufeinandertreffen der .Straßenbegrenzungslinien der ehemaligen Brommystraße auf die Mühlenstraße würden die für den Fußgängerverkehr notwendigen Verkehrsflächen nicht bereitgestellt werden. Insofern ist eine geringfügige Flächeninanspruchnahme des Flurstücks 77 zu Gunsten der Straßenverkehrsfläche unvermeidbar.

Im Übrigen sind Eckabschrägungen nicht nur für eine ausreichende Aufstellfläche für den Fußgängerverkehr (z. B. wegen der geplanten Lichtsignalanlage) erforderlich, sondern auch der Verbesserung der Sichtverhältnisse und zur Unterbringung von Versorgungsleitungen .

Die Wiederherstellung der Brommybrücke und der Brommystraße ist derzeit von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ab 2006 geplant.

Die Straßenbegrenzungslinie Mühlenstraße ist geradlinig im Verlauf der Mauer (East- Side- Gallery) Richtung Osten bis Am Oberbaum verlängert worden, damit die bestehende Mindestgehwegbreite erhalten bleibt.

Da das Grenzfeststellungsverfahren für die westliche Grundstücksgrenze der Straße Am Oberbaum / Mühlenstraße noch nicht abgeschlossen ist, erfolgt deren örtliche Bestimmung im Bebauungsplan durch Angabe der Koordinaten.

Weitere Ausführungen sh. 2.2.4. Verkehr.

3.2.7. Textliche Festsetzungen

Durch textliche Festsetzungen werden folgende Regelungen getroffen:

1. Im Kerngebiet MK sind oberhalb des 2. Vollgeschosses für 20 vom Hundert der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB und § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO

Die Planung verfolgt das Ziel, im Kerngebiet aus städtebaulichen Gründen neben Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen einen Teil der Geschossfläche für Wohnungen vorzusehen. Damit soll einmal eine Belebung des Gebiets ermöglicht und andererseits die besondere Lagegunst am Wasser genutzt werden. Die zentrumsnahe Lage mit hervorragender Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr verbindet sich mit unmittelbarer Nachbarschaft zur Spree, die als Frischluftschneise dient und deren angrenzende Flächen für die Naherholung erschlossen wird. Demgemäß sollen die Wohnungen vorzugsweise auf die Bereiche nach Süden zur Spree hin verteilt werden. Insbesondere zum Schutz des Wohnens vor Straßenlärm, aber auch um die ersten zwei Vollgeschosse für andere Nutzungen freizuhalten, sind Wohnungen allgemein erst oberhalb des zweiten Vollgeschosses einzuordnen.

Entsprechend den Zielen der Planung im Spreeuferbereich sollen 20 % der GF für Wohnungen genutzt werden.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebietes bleibt gewahrt, da die verbleibenden 80 % der zulässigen Geschossfläche für kerngebietstypische Nutzungen wie Büro-, Verwaltungs- und Hotelnutzung sowie sonstige gewerbliche Nutzungen und in eingeschränktem Maß auch für großflächigen Einzelhandel zur Verfügung stehen.

2. Im Kerngebiet ist großflächiger Einzelhandel nur im 1. Vollgeschoss zulässig.

Rechtsgrundlage § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 9 Abs.3 BauGB i.V.m. § 1 Abs.7 Nr.1 BauNVO

Der großflächige Einzelhandel soll auf das 1. Vollgeschoss beschränkt bleiben. Danach sind ca.3350 m² GF großflächiger Einzelhandel im Kerngebiet realisierbar.

Mit der Einschränkung des großflächigen Einzelhandels soll den negativen Auswirkungen durch Anliefer- und Besucherverkehr für großflächige Einzelhandelseinrichtungen, auf die zulässige Wohnnutzung hervorgerufen, entgegengewirkt werden. Des Weiteren soll sich der Einzelhandel am Standort um den Ostgüterbahnhof im Rahmen des Zentrenkonzeptes entwickeln. Die für den Standort Ostgüterbahnhof durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hinsichtlich der Zentrenrelevanz benannte Obergrenze von 28.000 m² BGF, die der städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan V-3 allein für den Geltungsbereich V-3 als zulässige Obergrenze sichert, kann nur noch geringfügig im Rahmen der Größenordnung dieser Festsetzung überschritten werden. Diese Einschränkung dient somit auch der Sicherung der Zentrenstruktur und setzt den Maßstab für die Zulässigkeit des großflächigen Einzelhandels im B- Plan- Gebiet V-74.

3. Im Kerngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V. mit § 12 Abs.6 BauNVO

Mit der Festsetzung werden ebenerdige Stellplätze und Einzelgaragen auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit Rücksicht auf die festgesetzte Wohnnutzung und Erholungsnutzung im angrenzenden Park ausgeschlossen. Die Stellplätze sollen in Garagen- und Tiefgaragengeschoßen untergebracht werden, wobei auf eine nähere Bestimmung der Lage und Flächenausdehnung der Garagengeschosse im Bebauungsplan verzichtet wird.

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche dient der Unterbringung der Uferpromenade sowie eines für die Wohnungen erforderlichen Kinderspielplatzes. Die entsprechende Festlegung erfolgt im Zuge der Entwurfs- und Ausführungsplanung.

Die textliche Festsetzung zielt darauf ab, dass Stellplätze und Garagen außerhalb von Garagengeschoßen ausgeschlossen werden und die allgemeine Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf den Baugrundstücken damit eingeschränkt wird.

4. Im Kerngebiet ist die Ausnahme nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Tankstellen sollen im Kerngebiet unzulässig sein, um zusätzlichen Verkehr zu vermeiden, der sich negativ auf die geplante Wohn- und Erholungsnutzung auswirkt. Der Verkehr würde sich hier auf einen eng eingegrenzten Bereich konzentrieren, was insbesondere eine Beeinträchtigung der gesunden Wohnbedingungen zur Folge hätte. Auch die Erschließung/ Andienung/ Feuerwehrzufahrt für eine solche Nutzung wäre sehr problematisch, da die denkmalgeschützte East- Side- Gallery nur eine beschränkte Anzahl (maximal zwei) von Einfahrten zulässt.

5. Im Kerngebiet sind die in § 7 Abs. 2 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung genannten Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Diese Tankstellen sollen, wie auch die unter der TF Nr.4 genannten im Kerngebiet aus den bereits o.g. Gründen unzulässig sein.

6. Die Fläche ABCDEA ist entlang der Spree in einer Breite von 4,0 m mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten des zukünftigen Brückenlastträgers zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans V-74 soll sichergestellt werden, dass die öffentliche Parkanlage, der „East-Side-Park“ über das festgesetzte, 4,0 m breite öffentliche Gehrecht entlang der Spree an den nordwestlich der geplanten Brom-

mystraße angrenzenden, entsprechend dem Bebauungsplanentwurf V-39 geplanten „Park an der Spree“ über den Bereich unterhalb der Brommybrücke, angebunden werden kann. Nach der derzeitigen Grundstückssituation betrifft die textliche Festsetzung die Grundstücke der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (ehemals OFD) das WSA und des Landes Berlin. Entschädigungsansprüche für das Gehrecht werden vertraglich ausgeschlossen, für das Fahrrecht können diese ggf. im Rahmen der Haushaltsanmeldung für den Brückenneubau aus dem Landeshaushalt als Kosten für die Grundbucheintragung finanziert werden.

Gemäß DIN 1076 ist der Brückenlastträger u.a. verpflichtet, neben den jährlichen Inspektionen der Widerlager von Brückenbauwerken, diese regelmäßig zu warten. Dafür muss die Anfahrbarkeit der Widerlagerbereiche sichergestellt sein. Dies erfolgt dann i.d.R. aller drei Jahre, weshalb eine Interessenkollision mit dem Gehrecht auch nicht zu erwarten ist.

Derzeit besteht noch keine Klarheit über die technische Lösung der Brommybrücke. Bei der Planung der Brücke soll eine Vorgabe sein, den Uferweg unter der Brücke hindurchzuführen. Vorab wurde bereits geprüft, dass diese Möglichkeit für den geplanten Uferweg auf der Kreuzberger Seite nicht besteht. Auf Friedrichshainer Uferseite soll trotz der zu erwartenden Probleme mit dem Gefälle der geplanten Brommystraße zumindest eine Mindestdurchgangshöhe gesichert werden. Eine Durchfahrt für Pflege- und Wartungsfahrzeuge unterhalb der Brücke kann auf Grund der örtlichen Gegebenheiten ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund ist eine Anfahrbarkeit für die Wartung der Brücke von beiden Seiten des Uferwegs her zwingend erforderlich. Die Anfahrbarkeit der nordwestlichen Seite der Brücke soll über den „Park an der Spree“, Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs V-39, sichergestellt werden.

Die Brücken werden i.d.R. mit PKW oder Kleintransporten angefahren, vergleichbar mit den NGA- Pflegefahrzeugen.

Die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche und die mit einem Fahrrecht zu Gunsten des Brückenlastträgers zu belastende Fläche werden identisch sein.

Das Gehrecht auf der Fläche zugunsten der Allgemeinheit entlang der Spree sichert eine Durchgängigkeit des Ufergrünzuges mit Spreeuferpromenade und eine Verknüpfung zwischen den einzelnen Spreeabschnitten.

7. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind oberhalb von festgesetzten Vollgeschossen Dachaufbauten für technische Anlagen sowie für Treppenhäuser und Aufzugsschächte mit einer maximalen Höhe von 4,5 m ausnahmsweise zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1.Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs.2 und 5 BauNVO

Es ist gestalterischen Gründen erforderlich, Dachaufbauten zu reglementieren und die Höhe der baulichen Anlagen auf die vorgesehene Vollgeschosshöhe zu beschränken. Die Gebäude entlang des Spreeufers entfalten nach mehreren Seiten räumliche Wirkung mit Fernwirkung. Es soll ein homogenes Ortsbild entstehen, welches nicht durch „Wildwuchs“ von Dachaufbauten beeinträchtigt wird.

8. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO_x), Stickstoffoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Terra Joule (kg/ TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.23 BauGB

Das Planungsgebiet befindet sich im Vorranggebiet zur Luftreinhaltung. Der Schadstoffausstoß durch die Heizungsanlagen der geplanten Bebauung wird auf ein Min-

destmaß reduziert und damit dem Ziel der Verbesserung der Luftqualität insbesondere im Innenstadtbereich entsprochen.

9. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Satz 11 BauGB

Im Bebauungsplan sollen bereits bestehende öffentliche Straßenverkehrsflächen jeweils bis zu ihrer Mitte festgesetzt werden. Die geplante Brommystraße soll in ihrem gesamten Querschnitt als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Die Begrenzung der Straßenverkehrsfläche erfolgt mittels Straßenbegrenzungslinien. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche bleibt der späteren Ausbauplanung vorbehalten.

10. Innerhalb der Fläche FGHI F sind dem Nutzungszweck zugeordnete Stellplätze zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 9

Mit dieser Festsetzung sollen die ausschließlich dem festgesetzten Nutzungszweck dienenden und auch tatsächlich vorhandenen Stellplätze planungsrechtlich gesichert werden.

3.2.8. Nachrichtliche Übernahmen

Die unter I.2.2.6. genannten, in der aktuellen Denkmalliste eingetragenen Baudenkmale, der ehemalige Mühlenspeicher und die East- Side- Gallery werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. Auswirkungen auf die Umwelt

1.1. Eingriffsbewertung gemäß § 1a Baugesetzbuch (BauGB) und Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gemäß § 1a Baugesetzbuch (BauGB) ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung als Abwägungsmaterial in die verbindliche Bauleitplanung einzustellen. Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, müssen für Kompensationsüberlegungen unbeachtlich bleiben. (vgl. § 1a Abs.3 BauGB).

1.1.1. Eingriffsbewertung

Maßgeblich für die Ermittlung eines Eingriffs in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Ein bisher überwiegend unbebautes Gebiet soll zukünftig in einem Teilbereich großflächig mit größerer Bauhöhe bebaut werden.

Das zu beplanende Gebiet (21.165 m² - ohne bestehende Straßenverkehrsflächen) ist derzeit mit ca. 5200m² zu ca. 25 % versiegelt.

Die Versiegelung infolge von bestehender Bebauung mit dem denkmalgeschützten Speichergebäude und sonstigen kleineren Gebäude beträgt ca. 2 %.

Der Bebauungsplan ermöglicht durch die Festsetzung mit Baukörpern, eine Flächenversiegelung von 30 % .

Hinzu kommen die durch Wege, Zufahrten und Flächen auf dem Baugrundstück zulässigen Versiegelungen.

Durch den Bebauungsplan werden bezüglich der Gestalt und der Nutzung von Grundflächen Veränderungen hervorgerufen. Die geplante Versiegelung der Baufläche sowie die geplante bis zu 50 m hohe Bebauung haben eine Veränderung der Nutzung der Grundfläche zur Folge die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts beeinträchtigen können.

Es liegt ein Eingriff in Natur und Landschaft i.S.d. § 8a BNatSchG vor.

1.1.2. Vermeidung des Eingriffs

Der gewählte Standort eignet sich aufgrund seiner innerstädtischen, zentralen und verkehrlich- insbesondere durch den ÖPNV- sehr gut erschlossenen Lage hervorragend für die geplante Nutzung. Für das Grundstück, auf dem der Eingriff erfolgen wird, besteht bereits Baurecht nach § 34 BauGB.

1.1.3. Ausgleich des Eingriffs

Um den erforderlichen Ausgleich zu bestimmen, ist erforderlich zu ermitteln, inwieweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung getroffen oder zulässig waren.

Eingriffe vor der planerischen Entscheidung, für die das Datum des Aufstellungsbeschlusses vom 19.08.1997 relevant wäre, sind nicht festgestellt worden.

Bleibt zu bestimmen, inwieweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren;

Bei dem Untersuchungsgebiet handelt es sich um einen ca. 30 m breiten Geländestreifen zwischen Mühlenstraße und Spree. Das Gelände war vor dem Mauerfall Teil der DDR-Grenzanlagen und ist daher weitgehend von Bebauung freigeräumt. Lediglich das an das Untersuchungsgebiet angrenzende Ufergrundstück Mühlenstr. 78-80 in der Nähe der Oberbaumbrücke ist mit einem mehrgeschossigen Gebäude bebaut (denkmalgeschützte Getreidemühle / V-VI). Momentan sind dort ein Restaurant, eine Bar, ein Tanz- und Fitness-Club untergebracht. Wenig westlich davon befindet sich ein Souvenir-Stand. Entlang der Straßengrenze ist ein längeres Teilstück der Hinterlandmauer erhalten geblieben: die sogenannte East-Side-Gallery. Die Mauer steht unter Denkmalschutz, sie hat nur wenige Durchlässe zur Mühlenstraße.

Der Spreeuferraum wird im Bereich des Rummelsburger Platzes zurzeit als Lagerfläche für Schüttgut (Baustoffe) genutzt. Bei den östlich angrenzenden Freiflächen handelt es sich weitgehend um Ödland. Obgleich der Spreeuferraum hier selbst keine prägende Bebauung aufweist, vermag er aufgrund seiner geringen Breite nicht, den Bebauungszusammenhang zu unterbrechen. Vielmehr nimmt er - sozusagen als Baulücke -, trotz der optisch trennenden East-Side-Gallery am Bebauungszusammenhang der sich jenseits der Mühlenstraße erstreckenden Gewerbe- und Industrie Flächen teil. Eine prägende Wirkung der jenseits der Spree gelegenen Wohn- und Gewerbebauten lässt sich wegen der Breite des Flusslaufes und der damit einhergehenden städtebaulichen Barriere indes nicht erkennen.

Demnach liegen die Grundstücke des Spreeuferraums an der Mühlenstraße im unbeplanten Innenbereich. Für die Beurteilung von Vorhaben ist § 34 BauGB anzuwenden.

Der nach § 34 BauGB maßstabsbildende Rahmen wird von der nördlich der Mühlenstraße gelegenen Bebauung bestimmt. Die Grundstücke des Uferstreifens werden jeweils durch die an der Mühlenstraße gegenüberliegende bauliche Nutzung geprägt. Die dort vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe sind stark gekennzeichnet durch die unmittelbare Nähe zu den Bahnanlagen des Ostgüterbahnhofes. Die dort ehemals planfestgestellten Bahnanlagen wurden 2003 entwidmet. Diese Flächen werden derzeit beräumt und baureif gemacht. Bei den Gewerbebetrieben handelt es sich in der Regel um flächenintensive Nutzungen: Lagerplätze, -hallen und -schuppen. Ferner gibt es eine Tankstelle, eine Kfz-Werkstatt und einen behelfsmäßig wirkenden Gebrauchtwagenhandel mit großflächigem Ausstellungsgelände unter freiem Himmel. Die wenigen Gebäude verfügen nur über geringe Höhen. Ein besonderes Ordnungsprinzip hinsichtlich Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche (Baufluchten/Bebauungstiefen) ist nicht erkennbar; vielmehr drängt sich ein städtebaulicher Neuordnungsbedarf auf.

Lediglich die Bereiche am Rummelsburger Platz und an der Oberbaumbrücke/Warschauer Str. sind auch durch mehrgeschossige, gründerzeitlich geprägte Grundstücksbebauungen mit einer Traufhöhe von max. ca. 22 m Höhe gekennzeichnet. Auf den Grundstücken Mühlenstr. 4-10 sind neben Einrichtungen der BSR (Betriebs- und Recyclinghof) auch Hotel- und Büronutzungen vorhanden. Auf dem Grundstück Mühlenstr. 11 befindet sich in einem ehemaligen Lagergebäude eine größere Diskothek.

Aufgrund der o.g. Feststellungen sind für den überwiegenden Teil der zu beurteilenden Grundstücke Mühlenstr. 64-77 gewerbliche und industrielle Nutzungen von niedriger Baudichte maßgebend. Die Zulassung einer höherwertigen, mehrgeschossigen Gewerbebebauung dürfte regelmäßig ein Planerfordernis verursachen.

Allein auf den östlich gelegenen Grundstücksteilen, gegenüber den mehrgeschossigen Bauten Mühlenstr. 4-10, würden sich auch Gebäude mit einem höheren Nutzungsmaß in dem Rahmen halten, der sich aus der näheren Umgebung nach § 34 BauGB herleitet (Traufhöhe: ca. 22 m bei geschlossener Bauweise).

Gegenüber dem Grundstück Mühlenstr. 11 liegt die obere Grenze dieses Rahmens bei drei Geschossen (Traufhöhe: 10-12 m).

Hinsichtlich des aus der näheren Umgebung abgeleiteten Nutzungsrahmens würde sich im Planungsgebiet Bebauung einfügen, die eine Versiegelung von ca. 50 % zur Folge hätte.

Hinzu kämen noch die Flächen für Wege u.a. Nebenanlagen.

Durch den Bebauungsplan wird eine Bebauung ermöglicht, die das Gebiet zu 30 % versiegelt. Hinzu kommen die zulässigen Nebenanlagen und Wege.

Hinsichtlich der Bauhöhen und überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht der Bebauungsplan wesentlich weniger Kubatur, als auf diesen Grundstücken gemäß § 34 BauGB zulässig wäre.

Durch den Bebauungsplan wird daher keine zusätzliche, zu der nach § 34 BauGB ohnehin, hinsichtlich der Kubatur zulässigen Bebauung ermöglicht.

Da Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren für Kompensationsüberlegungen unbeachtlich sein müssen, ist ein Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffs gemäß § 1a BauGB nicht erforderlich.

1.2. Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Versiegelung

Der Versiegelungsgrad der neu zu beplanenden Flächen, welcher oberirdisch erkennbar ist, beträgt 25 %.

Hinzu kommen noch die Flächen, die unterirdisch noch durch Keller unterbaut waren und nur aufgefüllt wurden. Es ist davon auszugehen, dass das bei den ehemals überbauten Grundstücken überwiegend der Fall ist.

Der Versiegelungsgrad wird durch die Planungen wesentlich verringert, da bodenverbessernde Maßnahmen durchgeführt werden.

Bodenfunktion

Insgesamt erfolgt durch die geplante Nutzung, öffentliche Parkanlage, eine erhebliche ökologische Aufwertung des örtlichen Bereiches südlich der Bahnanlagen und eine Zunahme der naturhaushaltwirksamen Fläche (NF). Es kann davon ausgegangen werden, dass sich der Bebauungsplan bei seiner Verwirklichung positiv auf die Umwelt auswirkt, denn es erfolgen bodenverbessernde Maßnahmen, Pflanzungen von Gehölzen, eine Aufwertung des Landschaftsbildes und kleinklimatische Verbesserungen.

Grundwasser

Die Grundwasserfließgeschwindigkeit ist sehr gering. Sie wird durch die Planungen grundsätzlich nicht beeinflusst. Da der Uferbereich im überwiegenden Teil keine Bebauung erfahren wird, muss auch nicht mit einer Sperrwirkung durch Tiefgaragen gerechnet werden.

Oberflächenwasser/ Ufersituation

Da im größeren Umfang Flächen geschaffen werden, auf denen auf Dauer hochwertige Bodenfunktionen entstehen, hat der Bebauungsplan auch positive Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt.

Klima/ Luftaustausch

Die öffentliche Grünfläche entlang dem Spreeufer leistet einen wertvollen Beitrag zur Verbesserung des Luftaustausches entlang der Spree. Der Bebauungsplan stützt dieses, indem die im Geltungsbereich befindlichen Flächen größtenteils unbebaut bleiben.

Durch die punktuelle Öffnung der East- Side- Gallery im Bereich des Flurstücks 60 (außerhalb des Geltungsbereiches) wird der Luftaustausch, der sich im Wesentlichen oberhalb der Oberfläche vollzieht, wesentlich verbessert.

Das Zusammenwirken dieser Sachverhalte stellt einen erforderlichen Luftaustausch und positive klimabeeinflussenden Faktoren für den nördlich an das nördlich an den B- Plan V- 74 angrenzende Bebauungsplangebiet V-3 (Ostgüterbahnhof) sicher.

Altlasten

Durch die für die Errichtung des Parks ggf. erforderliche werdende Tiefenenttrümmerung und dem damit verbundenen Bodenaushub werden eventuell vorhandene Altlasten beseitigt.

Lärm

Für die gegenwärtige Immissionsvorbelastung, geprägt durch Verkehrslärm, ergeben sich gegenwärtig folgende aktuelle Beurteilungspegel für diese Straße:

nachts	68,0-70,5 dB(A)
tags	78,0-80,5 dB(A)

Die Einhaltung der erforderlichen Richtwerte, insbesondere für die Wohnnutzung, kann grundsätzlich durch eine bauliche Ausbildung nach DIN 4109 realisiert werden, da durch die textliche Festsetzung Nr.1 sichergestellt ist, dass das Wohnen erst ab 2.Vollgeschoß zulässig ist.

Die im Rahmen des passivern Schallschutzes notwendigen Maßnahmen müssen durch das Baugenehmigungsverfahren sichergestellt werden.

Pflanzen und Tiere

Der vorhandene Baumbestand wird durch die Planungen grundsätzlich nicht in Frage gestellt. Im Bereich des Kerngebiets muss geprüft werden, inwieweit 8 Bäume und eine Birkengruppe im Uferbereich erhalten werden können.

In den Bereichen, die als öffentliche Parkanlage geplant sind, werden die Vegetationsstrukturen im Wesentlichen nicht verändert. Der Uferbereich bleibt den Tieren als Lebensraum erhalten, wenngleich er jetzt öffentlich zugänglich und damit auch durch die Menschen genutzt wird.

Gesundheit und Wohlbefinden der Menschen

Da die MK- Bebauung direkt an die Mühlenstraße angrenzt, ist zur Wahrung der gesunden Wohnbedingungen ein Mindestabstand zur Mühlenstraße zu gewährleisten, das Wohnen kann erst oberhalb des 2. Vollgeschosses zugelassen werden.

Die öffentliche Parkanlage und auch die Spreeuferpromenade leisten einen wichtigen Beitrag für die Erholung der Menschen und beeinflussen somit ihre Gesundheit und ihr Wohlbefinden positiv.

Orts- und Landschaftsbild

Das Planungsgebiet kann zum Naturraum "Spreeraum" gezählt werden. Der Wasserbezug zur Spree wird insgesamt sichergestellt.

Die sich entlang der Uferkante entwickelnde Vegetation ist prägend. Bei der weiteren Gestaltung ist aber nicht die Linearität der Ufervegetation weiterzuentwickeln. Vielmehr sind in Teilbereichen Ausholungen vorzunehmen, die den Bezug Ufer-Wasser-Ufer verdeutlichen und die Erlebbarkeit des Spreeraum und die Blickbeziehungen von beiden Uferseiten aus ermöglicht.

Das östlich bereits prägende Speichergebäude wird in seinem Bestand erhalten und das Umfeld bleibt unbebaut. Somit kann das Gebäude weiterhin prägend wirken und den den Zugang zur Oberbaumbrücke, aus Richtung Mitte gesehen, markieren.

Der Bereich der zukünftigen Brommybrücke erhält eine städtebauliche Akzentuierung, die hier den Übergang zwischen den beiden Spreeufern ebenfalls markiert.

2. Haushaltsmäßige Auswirkungen

Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Die Finanzierung der Grunderwerbskosten sind im Wesentlichen durch den städtebaulichen Vertrag V-3 geregelt und sichergestellt. Die Herstellung der öffentlichen Parkanlage soll aus dem Titel Eingriffs- und Ersatzmaßnahmen finanziert werden.

Die Investition zur Herstellung der Brommystraße und der Brommybrücke ist im Entwurf des Landeshaushaltes durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zu berücksichtigen.

Die Unterhaltungskosten sind durch die zuständigen Fachabteilungen einzuplanen.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen: keine

IV. VERFAHREN

1. Information über die Aufstellungsabsicht

Mit Schreiben vom 19.08.1997 wurden die Senatsverwaltungen für Bau- und Wohnungswesen über die Aufstellungsabsicht informiert.

2. Zustimmung zur Aufstellung

In der Stellungnahme vom 23.09.97 wurde der Einleitung des Bebauungsplans V-74 unter der Erteilung von Hinweisen zugestimmt und mitgeteilt, dass das Bebauungsplanverfahren als Verfahren mit gesamtstädtischer Bedeutung nach § 4a AGBauGB durchgeführt wird.

3. Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Friedrichshain hat in seiner Sitzung am 14.11.97 mit der Vorlage Nr.: 499/ 97 beschlossen, den V-74 aufzustellen und die „frühzeitige“ Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB durchzuführen.

4. Mitteilung an Sen Bau Wohn II über den Aufstellungsbeschluss

Mit Schreiben vom 19.11.1997 wurde der Senatsverwaltungen für Bau- und Wohnungswesen mitgeteilt, dass o.g. Aufstellungsbeschluss durch das Bezirksamt gefasst wurde.

5. Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans V-74 wurde gemäß § 2 Absatz 1 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr.60 vom 05.12.1997 auf Seite 4393 bekanntgegeben.

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

Die „frühzeitige“ Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 05.01.1998 bis einschließlich 06.02.1998 in Form einer Ausstellung in den Räumen des Stadtplanungsamtes durchgeführt.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Zeitungsanzeigen am 29.12.1997 in der „Berliner Zeitung“ und im „Tagesspiegel“.

Insgesamt haben 13 Bürger von der Möglichkeit, sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung an der Bauleitplanung gemäß § Abs. 1 BauGB die Planungen erörtern zu lassen bzw. Äußerungen und Bedenken abzugeben, Gebrauch gemacht. Die Äußerungen sind protokollarisch festgehalten und nummeriert. Es gab 6 schriftliche Äußerungen.

Darüber hinaus wurden durch die Künstlerinitiative East- Side- Gallery insgesamt 467 Unterschriften gesammelt. Mit dieser Aktion wird eine Änderung des Bebauungsplanes V-74 dahingehend gefordert, dass das Brachland hinter der East- Side- Gallery als öffentlicher Park ausgewiesen wird.

7. Mitteilungen an Sen Stadt zur Änderung der Planungsziele

Mit Schreiben vom 26.05.2000 wurde der Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung mitgeteilt, dass das Bezirksamt beabsichtigt, den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs V-74 zu teilen und für die Flurstücke 22, 32, 59, 60 und eine Teilfläche des Flurstücks 61 einen eigenständigen Bebauungsplan mit der Bezeichnung V-82 aufzustellen.

Mit zwei Schreiben vom 29.06.2000 stimmte die Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung sowohl der Einschränkung des Geltungsbereichs des B- Planes V-74 als auch der Aufstellung des Bebauungsplans V-82 zu. Es wurden Hinweise zur Berücksichtigung der gesamtstädtischen Belange gegeben.

Mit Schreiben vom 07.07.2000 und vom 18.07.2000 wurde die Senatsverwaltung über die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanentwurfs V-74 unter Berücksichtigung der mit Schreiben vom 29.06.2000 gegebenen Hinweise informiert und ein überarbeiteter Entwurf mit modifizierten Planungszielen zugesandt.

Mit Schreiben vom 17.08.2000 stimmte die Senatsverwaltung den beabsichtigten Änderungen der Planungsziele ohne Änderung des Geltungsbereichs zu, wies aber ausdrücklich auf die Berücksichtigung der gesamtstädtischen Belange hinsichtlich der Entwicklungsziele des Planwerks Innenstadt hin. Insbesondere sollen die Ergebnisse der gemeinsamen Arbeitsgruppe BA Friedrichshain/ BA Kreuzberg/ Sen Stadt zur Entwicklung des Spreerraums unter den neuen Rahmenbedingungen und der Berücksichtigung der Bezirksfusion einbezogen werden.

8. Änderungsbeschluss

Das Bezirksamt Friedrichshain- Kreuzberg hat am 19.03.2002 mit der Vorlage 29/ 02 beschlossen, die Planungsziele des Bebauungsplanentwurfs V-74 zu modifizieren.

9. Mitteilung an Sen Stadt über den erfolgten Änderungsbeschluss

Mit Schreiben vom 25.03.2002 wurde der Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung mitgeteilt, dass das Bezirksamt Friedrichshain Kreuzberg den unter 8. genannten Beschluss gefasst hat.

Danach soll das ursprüngliche Planungsziel der Wohnbebauung in Form von Punkthäusern für die ehemaligen Grundstücke Mühlenstraße 66-77 (Flurstücke 22, 59, 60, 90 und 91) aufgegeben und statt dessen eine öffentliche Grünfläche gesichert werden.

Die Diskussionen um die Entwicklungsziele und die damit einhergehende veränderte Sichtweise zum weiteren Umgang mit der denkmalgeschützten East- Side- Gallery machen eine Modifizierung im Bebauungsplanverfahren V-74 erforderlich.

Der grundsätzliche Erhalt der denkmalgeschützten East- Side- Gallery und auch die Sicherung der Spreeuferpromenade haben eine eingeschränkte Bebaubarkeit des Spreeuferbereiches zur Folge.

Mit dem „Leitbild Spreeraum Friedrichshain- Kreuzberg“ erfolgte zwischenzeitlich eine Fortschreibung des Planwerks Innenstadt und der Rahmenpläne „Hauptbahnhof“ und „Mühlenstraße“ als grundlegende Orientierung für die weitere städtebauliche Entwicklung. Dieses Leitbild berücksichtigt die neuen Rahmenbedingungen für die räumliche Entwicklung des Spreeraums, die sich u.a. durch die Erschließung weiterer Flächenpotentiale, wie z.B. das Gelände des ehemaligen Ostgüterbahnhofs, nunmehr ergeben haben.

Einhergehend mit der Entwicklung des als innerstädtisch hoch zu verdichtenden Bereich des ehemaligen Ostgüterbahnhofs sind geeignete Ausgleichsflächen erforderlich.

Die ursprünglichen Planungen gingen noch davon aus, dass es zukünftig eine erhebliche Reduzierung der Verkehrsbelastung der Mühlenstraße geben wird.

Durch die anstehenden Entwicklungen sowie die Veränderungen der Straßenklassifizierungen für die bestehenden bzw. geplanten Straßen im Spreeraum kann derzeit keine erhebliche verkehrliche Entlastung für die Mühlenstraße prognostiziert werden. Von daher wäre eine Wohnbebauung problematisch.

Mit Schreiben vom 10.06.2002 stimmte die Senatsverwaltung der Weiterführung des Verfahrens zu und wies darauf hin, dass das Verfahren gemäß § 7 AGBauGB durchzuführen ist.

10. Beschluss über die Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und die Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der frühzeitigen Bürgerbeteiligung lagen noch die ursprünglichen Planungen zu Grunde, wonach für die Grundstücke Mühlenstraße 66- 77 eine Bebauung mit Stadtvillen vorgesehen war. Bereits vor der Auswertung der Bürgerbeteiligung wurde das Planungsziel dahingehend geändert, dass die Grundstücke Mühlenstraße 66- 77 als öffentlicher Grün- und Freiraum mit Uferpromenade entwickelt werden sollen. Die Planungsziele für die Grundstücke Mühlenstraße 60-65a, 78-80/ Am Oberbaum 1-3 wurden nicht verändert.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung gab es unterschiedliche und gegensätzliche Auffassungen hinsichtlich einer Bebauung des Spreeuferbereiches. Die Eigentümerseite

stimmte einer Bebauung zu und plädierte für eine möglichst bauliche Dichte mit einer GFZ bis zu 4,0.

Entsprechend der Auffassung weiterer Bürger wird eine möglichst geringe, niedrige Bebauung bzw. ein Verzicht auf Bebauung (ausgenommen die bereits genehmigte Bebauung im Bereich der Brommybrücke) gefordert.

Mit einer Liste von 472 Unterschriften wird ein öffentlicher Park für den gesamten Geltungsbereich gefordert.

Die Uferpromenade wird grundsätzlich nicht in Frage gestellt und größtenteils befürwortet. Hinterfragt wird die Breite des geplanten öffentlich (nutzbaren) Ufergrünzuges.

Weitere Bürger regen die Gestaltung einer Parklandschaft an, einer davon die Naturnahe Gestaltung des Spreeuferbereiches.

Ein weiteres zentrales Thema ist die East- Side- Gallery. Es wird auf den desolaten Zustand und die erheblichen Kosten der Restaurierung hingewiesen.

Gegensätzlich sind die Auffassungen zur Öffnung der Mauer, wobei ein angemessener Erhalt als Grundtenor festzustellen ist.

Von mehreren Bürgern wird die Errichtung einer Brücke zwischen dem Friedrichshainer und der Kreuzberger Ufer der Spree im Bereich der ehemaligen Brommybrücke für erforderlich gehalten.

Unter Berücksichtigung von Hinweisen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung werden die Planungsziele des Bebauungsplanes bereits am 19.03.2002 mit dem Bezirksamtsbeschluss 29/ 02 dahingehend geändert, dass nunmehr auf eine Wohnbebauung in Form von Stadtvillen verzichtet und dieser Bereich statt dessen als öffentlicher Grün- und Freiraum entwickelt wird.

In diesen Grün und Freiraum integriert wird die Spreeuferpromenade.

Die East- Side Gallery soll in angemessener Form erhalten bleiben.

Da für die Bebauung im Bereich der Brommystraße/ Mühlenstraße bereits Baurecht besteht, wird diese im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Das Bezirksamt Friedrichshain- Kreuzberg hat dann am 24.03.2003 mit der Vorlage Nr. II / 280/03 die Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung beschlossen.

Mit gleichem Beschluss wurden die Einschränkung des Geltungsbereichs um das Flurstück 60 sowie die Durchführung der Beteiligung der Träger öffentliche Belange beschlossen.

Das Flurstück 60 ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-4 VE „Arena am Ostbahnhof“.

11. Beteiligung der Träger öffentliche Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 04.07.2003 unter Bezugnahme auf § 4 Abs. 2 BauGB gebeten, eine Stellungnahme abzugeben.

Von 42 angeschriebenen Träger öffentlicher Belange (TÖB) haben 7 TÖB nicht geantwortet.

Die Belange von 20 Trägern sind von den Planungen nicht berührt bzw. bereits berücksichtigt.

Von 17 der angeschriebenen Träger erfolgten Anregungen. Die Anregungen sind in einer Tabelle aufgelistet und mit einer abwägenden Stellungnahme versehen worden.

Aus den Stellungnahmen der Leitungsträger geht hervor, dass die Erschließung des Planungsgebietes mit technischer Infrastruktur sichergestellt ist. Darüber hinaus gab es Hinweise, dass bei der Bauausführung im öffentlichen als auch im privaten Bereich bestehende Leitungsführungen im Planungsgebiet zu beachten und mit den

Leitungsträgern abzuklären sind. Die Sicherung von Leitungsrechten auf privaten Grundstücken wurden nicht geltend gemacht.

Im Rahmen der Bauausführung sind sowohl im öffentlichen als auch privaten Bereich die entsprechenden Behörden zu beteiligen.

Auf Grund der Anregungen der Regulierungsbehörde für Post und Telekommunikation wurden 7 Betreiber von Punkt zu Punkt Richtfunkanlagen und 11 Betreiber von Punkt zu Mehrpunkt Richtfunkanlagen im Rahmen einer Nachbeteiligung in das Verfahren einbezogen.

Von drei der angeschriebenen Betreiber erfolgte eine Rückäußerung.

Durch die Telekom wurde darauf hingewiesen, dass bei einer Gebäudehöhe von mehr als 25 m eine Richtfunktrasse betroffen sein könnte.

Die Telekom hat im Rahmen der TÖB- Beteiligung die entsprechenden Angaben zur Höhenentwicklung der Bebauung erhalten. Die Baukörperfestsetzung entspricht dem bereits nach § 34 BauGB erteilten Bauvorbescheid. Der Bebauungsplan ermöglicht keine zusätzliche Beeinträchtigung der Richtfunkstrecke. Ein Freihalten der Trasse ist daher nicht möglich. Die Telekom als Richtfunkbetreiber hat im Rahmen der Umsetzung der Bebauung die vorgetragenen Belange eigenständig mit den zukünftigen Bauherren klären.

Aus der Auswertung der TÖB- Beteiligungen ergab sich, dass die Kartengrundlage für den Reinplan aktualisiert werden musste. Die Brommystraße wurde vermaßt. Die Ecken der Mühlenstraße/ Brommystraße und der Mühlenstraße/ Am Oberbaum wurden abgeschrägt und vermaßt. Die textliche Festsetzung Nr. 1 wurde dahingehend korrigiert, dass das Wohnen im MK wegen Verkehrslärms erst oberhalb des II. Vollgeschosses zulässig ist.

Die Begründung wurde entsprechend den Hinweisen der Träger ergänzt.

12. Beschluss über die Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB

Das Bezirksamt Friedrichshain- Kreuzberg hat am 24.02.2004 mit der Vorlage Nr. II / 408 /04 die Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen. Mit gleichem Beschluss wurden die Korrektur des Titels, der Verzicht auf die planungsrechtliche Sicherung des öffentlichen Gehrechts auf dem Grundstück Mühlenstraße 78- 80 im Bebauungsplan und die Einschränkung des großflächigen Einzelhandels im Kerngebiet sowie die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

13. Beschluss, das Verfahren nach den ab dem 01.01.1998 geltenden Vorschriften des BauGB abzuschließen

Das Bezirksamt Friedrichshain- Kreuzberg hat am 24.02.2004 mit der Vorlage Nr. II / 411 /04 als Klarstellung beschlossen, dass das Bebauungsplanverfahren V-74 gemäß § 233 Abs.1 Satz 2 BauGB nach den ab dem 01.01.1998 geltenden Vorschriften des BauGB abgeschlossen wird.

14. Mitteilung an Sen Stadt über den Beschluss zu 12.und 13.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurden mit Schreiben vom 25.02.2004 über die Beschlüsse unter 12. und 13. informiert.

15. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 10 vom 05.03.2004 auf Seite 903 sowie in der Berliner Zeitung und dem Tagesspiegel vom 05.03.2004 veröffentlicht.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.03.2004 über die Durchführung der öffentlichen Auslegung informiert.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes V- 74 erfolgte in der Zeit vom 15. März 2004 bis einschließlich 20. April 2004 im Bezirksamt Friedrichshain– Kreuzberg, Abteilung für Stadtentwicklung und Bauen, Amt für Stadtplanung und Vermessung, Fachbereich Stadtplanung, Yorkstr.4-11, Zimmer 503.

Insgesamt haben 5 Bürger, Nachbarn bzw. Behörden davon Gebrauch gemacht, die Unterlagen eingesehen und schriftliche Äußerungen abgegeben.

Die relevanten Stellungnahmen wurden wie folgt abgewogen:

Hinsichtlich der wasserseitigen Nutzung wird durch einen Bürger angeregt, vielseitige Möglichkeiten wie z.B. Solarbootnutzung, Fahrgastschiffahrt, Wassertaxis und kleinere Schiffe für die geplante Anlegestelle zu ermöglichen. Diesen Nutzungen steht grundsätzlich nichts entgegen. Der Bebauungsplan V-74 sieht diesbezüglich keine Regelungen vor. Bei der im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 2-4 VE geplanten Anlegestelle handelt es sich um eine private Anlegestelle. Demzufolge sind neben den erforderliche öffentlich- rechtlichen Genehmigungen notwendige privatrechtliche Vereinbarungen abzuschließen.

Die vorgeschlagene Verlegung des „Jugendfreizeitschiffes“ aus der Rummelsburger Bucht an den geplanten Anleger wird durch das Bezirksamt nicht mitgetragen, da sie für die Kinder- und Jugendlichen aus dem gesamten Entwicklungsbereich „Berlin-Rummelsburger Bucht “ geplant und für diesen Zweck finanziert und gebaut wurde. Ein Bedarf aus den aktuellen Planungen im Spreeuferbereich lässt sich derzeit nicht ableiten und wäre durch den Bezirk auch nicht finanzierbar.

Die Nachfrage nach Büro- und Dienstleistungsflächen wird bezweifelt. Den Zweifeln kann, zutreffend für Standorte an der Spree, entgegengehalten werden, dass für Büro- und Dienstleistungsflächen in direkten Wasserlagen eine Nachfrage aufgrund der Attraktivität der Standorte gegeben ist . Die Planungen können i.d.R. erst dann umgesetzt werden, wenn ein entsprechendes Nachfragepotential vorhanden ist. Die Sicherung der Kerngebietsnutzung mit Büro- und Dienstleistungsnutzungen im Bebauungsplan erfolgt hier auf Grundlage eines rechtsverbindlichen Vorbescheids, an dem der Antragsteller entsprechend der im Mai 2004 vorgenommenen Verlängerung auch weiterhin festhält.

Gerügt wird die Art der Bürgerbeteiligung, die nach Meinung eines Bürgers zu spät bekannt gegeben wurde und zu unübersichtlich erfolgte; Litfasssäulen wären seiner Meinung nach dafür besser geeignet.

Die Art der Bürgerbeteiligung entsprach den Vorschriften und der üblichen Verfahrensweise im Land Berlin. Die Veröffentlichung in zwei Tageszeitungen geht über die Pflichtveröffentlichung im Amtsblatt für Berlin hinaus. Darüber hinaus wurde durch Aushänge in öffentlichen Gebäuden auf diese Auslegung aufmerksam gemacht. Es gab zu den Planungen bereits eine frühzeitige Bürgerbeteiligung und mehrere Presseinformationen. Auch durch ein Faltblatt wurde über die Planungen informiert. Diesbezüglich wurde völlig korrekt gearbeitet und über die formalen Vorschriften hinaus informiert.

Angeregt wird die Einrichtung einer Fährverbindung und die Verbreiterung der Schillingbrücke, anstelle der Neuerrichtung der Brommybrücke.

Die geplante Brommybrücke ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Den Planungen für die Brücke liegen Rechenmodelle für Verkehrsbelastungen zugrunde. Die Verkehrsprognose bestätigt den Bedarf für eine Brückenverbindung im Bereich der Mühlenstraße zwischen Oberbaumbrücke und Schillingbrücke. Eine Fährverbindung ist nicht die geeignete Methode, den Bedarf für eine Brückenverbindung zu ermitteln.

Für die Verbreiterung der Schillingbrücke, wenn technisch überhaupt machbar, besteht kein verkehrliches Erfordernis.

Die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft (BLN) hatte erwartet, dass mit dem B-Plan V-74 ein Ausgleichsbauungsplan für Ausgleichs- und Ersatzleistungen der Eingriffe in Natur und Landschaft, die in den angrenzenden B-Pläne 2-4VE und V-3 entstanden sind, vorliegt. Sie sieht sogar noch einen weiteren Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet und vermisst Festsetzungen zwecks Sicherung von bestehenden bzw. geplanten ökologisch wertvollen Bereichen.

Hinsichtlich dieser Äußerung wird darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan V-74 ursprünglich zur Sicherung des im Rahmenplan Mühlenstraße vorgesehenen städtebaulichen Konzeptes mit einer Bebauung im Spreeuferbereich und zur Sicherung der Spreeuferpromenade aufgestellt wurde. Die zu einem späteren Zeitpunkt aufgestellten Bebauungspläne 2-4 VE und V-3 sehen eine hoch verdichtete Bebauung vor, was einen Eingriff in Natur und Landschaft zur Folge hat. Die außerhalb der Geltungsbereiche dieser B-Pläne zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen sollen im Spreeuferbereich (Geltungsbereich V-74) verwirklicht werden. Der städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan V-3 sichert diese Ausgleichsmaßnahmen. Der Bebauungsplan V-74 soll vorrangig eine Grünfläche der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ festsetzen sowie die Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sichern. Durch den B-Plan V-74 soll erreicht werden, dass die durch die B-Pläne V-3 und 2-4 VE vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft weitestgehend ausgeglichen werden können. Der Bebauungsplanentwurf V-74 wurde unter Berücksichtigung bereits bestehenden Baurechts im laufenden Verfahren dahingehend geändert, dass anstelle einer Stadtvillenbebauung eine von Bebauung freigehaltene Fläche nunmehr weitestgehend als Grünfläche der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ festgesetzt werden soll. Mit der vorgenommenen Änderung der Planungsziele des Bebauungsplanentwurfs V-74 hinsichtlich der Festsetzung einer Grünfläche wird dem Erfordernis aus den Bebauungsplänen 2-4 VE und V-3 zur Sicherung von erforderlichen Ausgleichs für vorbereitete Eingriffe grundsätzlich entsprochen. Die erforderlichen Grundstücke befinden sich in Privatbesitz und müssen durch den Bezirk zum Baulandpreis erworben werden. Das ist durch den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan V-3 sichergestellt. Es war zu keiner Zeit die planerische Intention des Bezirks, hier ausschließlich einen Ausgleichsbauungsplan aufzustellen. Die Eingriffs- und Ausgleichsproblematik, resultierend aus dem Bebauungsplan V-3, wird durch den städtebaulichen Vertrag zum B-Plan V-3 sichergestellt.

Der Bebauungsplanentwurf V-74 bereitet keinen Eingriff in Natur und Landschaft vor. In Teilbereichen beschränkt er sich darauf, bereits bestehende Bebauung bzw. eine seit langer Zeit durch Vorbescheidsantrag beschiedene zulässige Bebauung planungsrechtlich nachzuvollziehen. Für einen größeren Teilbereich überplant der Bebauungsplan V-74 Bauland mit einer Grünfläche. Insofern wird durch den Bebauungsplan V-74 auf Flächen, die ansonsten überbaubar wären, eine Grünfläche gesichert.

Da der Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche sichert, deren Eigentümer letztendlich der Bezirk sein wird, ist der Gestaltungswille des Bezirks für diese Grünflä-

chen ausschlaggebend. Darüber hinaus liegt kein planungsrechtliches Erfordernis für die Sicherung von bestehenden und geplanten ökologisch wertvollen Bereichen vor.

Angeregt wird durch die BLN, dass sich die Gestaltung des Spreeuferbereichs an den Ergebnissen des landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerbes orientieren soll, der zwar die Berücksichtigung der denkmalgeschützten East- Side Gallery, nicht jedoch den besonderen sensiblen Umgang mit den ökologischen Werten zur Auflage hatte, und darüber hinaus die Ausgleichsverpflichtung für das Arena- Projekt einer derartigen Fläche auferlegt. Dass dieser B-Plan die Funktion des fehlenden notwendigen Ausgleichs durch bodenverbessernde Maßnahmen für die Arena- Planungen übernimmt, wird lediglich am Rande erwähnt und ist z.B. noch nicht einmal unter Intention der Planung als generelles Planungsziel aufgeführt. Vorrangig muss ein Park an der Spree in diesem Sinne festgelegt werden, dem sich eine Nutzung als öffentliche Grünanlage unterzuordnen hat.

Es ist hier klarzustellen, dass die landschaftsplanerische Gestaltung des Spreeuferbereichs nicht Gegenstand des Bebauungsplanes V-74 ist. Aus den Erfordernissen des Bebauungsplanes V-3 und 2-4 VE sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-74 keine ökologisch wertvollen Flächen erforderlich, es ist vielmehr ein klimatischer Ausgleich sicherzustellen. Dieser klimatische Ausgleich wird im Wesentlichen dadurch gesichert, dass der Bebauungsplan V-74 nach ursprünglich bestehendem Baurecht bebaubare Flächen des Geltungsbereiches nunmehr von Bebauung freihält. Diese Flächen werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Hier sollen auch bodenverbessernde Maßnahmen umgesetzt werden, die ohnehin Voraussetzung für die Errichtung der Grünfläche sind.

Die BLN bedauert, dass bereits per Bauvorbescheid ein großflächiger Gebäuderiegel für das Kolpingwerk entlang der Mühlenstraße von ca. 26.000 m² Grundfläche mit einer gestaffelten Gebäudehöhe von 2 bis zu 14 Etagen genehmigt wurde, der jetzt den B-Plan einschnürt und die Grünfläche abriegelt und der B-Planentwurf lediglich ein 4 Meter breites öffentliches Wegerecht "Spreepromenade" vorsieht. Sie sehen diesen Eingriff als zu vermeiden an. Es wird festgestellt, dass ca. 12.126 m² als öffentliche Grünfläche gesichert werden, der Bebauungsplanentwurf jedoch eine Bebauung, die das Gebiet insgesamt zu 30 % versiegelt, vorsieht.

Diesbezüglich ist klarzustellen, dass der positive Bauvorbescheid nach bestehender Gesetzeslage, da das Bauvorhaben u.a. aus planungsrechtlicher Sicht gemäß § 34 BauGB zulässig ist, erteilt werden musste. Ein Eingriff in Natur und Landschaft liegt nicht vor, wenn ein Vorhaben Baurecht nach § 34 BauGB besteht. Deshalb muss das „Kolpingwerk“ nach bestehender Gesetzeslage bei der Eingriffsbewertung unberücksichtigt bleiben. Der von Bebauung freizuhaltende Bereich zwischen Uferkante und geplanter Baugrenze beträgt ca. 10 m. Der Bebauungsplan sichert hier für die geplante durchgängige Spreeuferpromenade einen 4,00 m breiten Korridor.

Die Flächenversiegelung ergibt sich aus der Übernahme der nach bestehendem Baurecht zulässigen Bebauung in den Bebauungsplan.

Die BLN sieht den im Osten, zwischen Oberbaumbrücke und dem ehemaligen Speichergebäude als Grünfläche geplanten Bereich als Stadtplatz, der zum geplanten Grünzug überleitet und stellt fest, dass eine Teilfläche aus dem mittleren Bereich des Gebietes dem B- Plan 2-4 VE zugeschlagen wurde.

Hier ist darauf zu verweisen, dass gemäß dem Bebauungsplanentwurf V-74 diese Fläche als Grünfläche der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage festgesetzt und entsprechend ihrer Zweckbestimmung auch gestaltet werden soll. Die Teilfläche aus dem mittleren Bereich des Gebietes wurde dem B- Plan 2-4 VE u.a. zugeschlagen, weil hier eine Werbeanlage, welche ausschließlich im Zusammenhang mit der Arena

realisiert werden kann, auch in dem für das Vorhaben „Arena“ relevanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2-4 VE geregelt wurde.

Es wird durch die BLN darauf verwiesen, dass es sich um ein ca. 20.000 m² großes Areal, dass vor allem am Spreeufer Spontanvegetation, d.h. teilweise wertvollen typischen Baumbestand aufweist, handelt. Dieser schmale Gehölzsaum ist landschaftsbildprägend. Die Ufer sind jedoch verspundet. Der denkmalgeschützte ehemalige Mühlenspeicher nahe der Oberbaumbrücke und die East- Side- Gallery stellen die einzigen "Bauwerke" dar. Von der sonstigen Bebauung existieren seit dem Krieg nur noch Grundmauern, Kellerteile, Fundamente u.ä. Es gibt mehrere Altlastenverdachtsflächen durch frühere Nutzungen. Durch Zwischennutzungen als Bodenlagerstätte ist der Boden teilweise verfestigt. Der Grundwasserflurabstand beträgt 2-3 m. Wie in der Begründung bereits enthalten wird darauf hingewiesen, dass sowohl im Bereich des geplanten Kerngebiets als auch der öffentlichen Parkanlage für eine gefahrlose Nutzung als Grünanlage/Spielfläche die obere Bodenschicht auszutauschen und fachgerecht zu entsorgen ist. Dabei soll besonders der schützenswerte Baumbestand sorgfältig einbezogen werden. Es wird auch festgestellt, dass sich partiell ruderale Halbtrockenrasen und Landreitgrasfluren entwickelt haben, wobei Ruderalfluren mit Salzkraut und niedrigem Fingerkraut als bemerkenswert dargestellt werden. Auch die erwähnten lokalen temporären Wasserstellen haben eine hohe ökologische Wertigkeit. Unklar bleibt der Umfang dieser Flächen und wann welches Gutachten erstellt wurde, das diese festgestellt hat. Es wurden insgesamt 26 Vogelarten erfasst, für die vor allem der gesamte Gehölzsaum wichtig und erhaltenswert ist, aber auch die offenen Flächen und teilweise Staudenfluren.

Diese Beschreibung der örtlichen Situation durch die BLN getroffen, entspricht den in der Begründung vorgenommenen Aussagen .

Die erforderlichen baulichen Maßnahmen sind in der noch zu erstellenden BPU für die öffentliche Parkanlage unter Berücksichtigung der B- Plan- Abgrenzung bzw. späteren Eigentums Grenzen zu klären .

Weiterhin macht die BLN darauf aufmerksam, dass eine Ihrer Auffassung nach nicht vollständige Baumkartierung 79 nach Berliner Baumschutzverordnung geschützte Bäume festgestellt. Sie stellt fest, dass einzelne Birkengruppen in der Böschung sowie einige Einzelexemplare oberhalb unbedingt in die Grünanlagengestaltung einzu beziehen sind. Dasselbe gilt für die standorttypischen Arten Silberweide und Ulme (ca. 5 Stück). Eine Übersichtskarte, welche die zu erhaltenden Bäume dezidiert aufzählt, soll im Anhang beigefügt sein (s. S.13). Auch wenn dieser nicht vorliegt, wird wir die planerische/zeichnerische Festsetzung dieser Einzelbäume bzw. Baumgruppen im B-Plan gefordert. Daneben sollte wenigstens ein Teil der offenen Flächen und Staudenfluren erhalten werden. Dies ist ebenfalls durch entsprechende Planzeichnung festzulegen.

Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass die Flächen im Spreeuferbereich im Rahmen des ökologischen Gutachtens für die UVP der B- Pläne V-3 und 2-4 VE mitbetrachtet wurden. Die Baumkartierung wurde bereits vor mehreren Jahren durch das Bezirksamt vorgenommen. Zwischenzeitlich können durch natürliches Wachstum weitere Bäume hinzugekommen sein, diese sind aber durch die Änderung der Baumschutzverordnung im März 2004 dann auch wieder aus dieser Klassifizierung herausgefallen. Klarzustellen ist, dass Einzelfestsetzungen von Bäumen im Bebauungsplan nur möglich sind, wenn ein städtebauliches Erfordernis dafür vorliegt. Da hier planungsrechtlich eine öffentliche Grünfläche festgesetzt werden soll, ist die Festsetzung von Einzelbäumen ohnehin nicht erforderlich. Darüber hinaus ist die Gestaltung der öffentlichen Parkanlage nicht Gegenstand des Bebauungsplans V-74.

Die gesamte Planung lässt nach Auffassung der BLN die Funktion der Grünverbindung völlig außer Acht. Entsprechend dem LEP eV Ziel 3.1.1 sind übergeordnete

Grünverbindung im Siedlungsbereich zur Verknüpfung der Freiräume und zum Aufbau eines ökologisch wirksamen Freiraumverbundsystems vorzusehen, im FNP ist der Darstellung als Grünzug; insbesondere entlang der Wasserläufe tragen sie zur Verbindung von Grün- und Freiflächen in der Innenstadt bei (dem entspricht der B-Plan nicht!), zu entsprechen. So soll bei Planungen der LaPro- Darstellung als gewässerbegleitender Freiraum mit dem Ziel der Neuanlage und Verbesserung eines Grünzuges und der Minderung von Barrierewirkungen mit dem Ziel des Erhalts von Freiflächen, der Erhöhung des Vegetationsanteils, der Kompensation baulicher Verdichtungen, der Entwicklung eines gebietstypischen Baumbestandes sowie der Wiederherstellung und Ausweitung linearer Landschaftselemente gefolgt werden.

Dem ist zu entgegnen, dass der Bebauungsplan V-74 die von der BLN als Freiräume definierten Brach- und Lagerflächen, bei denen es sich tatsächlich aber um Bauland handelt, als Grünflächen der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ sichert. Die Verknüpfung der Freiräume, die außerhalb des Geltungsbereichs liegen, mit denen im Geltungsbereich, erfolgt im Uferbereich durch Freihaltung von nicht überbaubaren, ca. 10m breiten Korridoren, die durch ein öffentliches Gehrecht allgemein zugänglich sind. Die beabsichtigten Festsetzungen des B-Planes entsprechen somit grundsätzlich den im LEP eV genannten Ziel 3.1.1 und sind aus dem FNP entwickelbar. Bei der öffentlichen Parkanlage handelt es sich um eine Neuanlage einer Grünfläche an der Spree. Erst durch den Bebauungsplan wird planungsrechtlich sichergestellt, dass diese Flächen nicht bebaut werden können und tatsächlich als Vegetationsflächen nutzbar werden. Insofern entspricht der B-Plan auch diesbezüglich den Zielen des LaPro.

Die BLN bemängelt, dass eine 4 m breite Uferpromenade allein keine ökologisch wirksame, barrierefreie Grünverbindung ermöglicht und dementsprechend auch keine Weiterführung nach Westen bzw. Osten unter den Brücken ermöglicht wird, eine entsprechende Nachbesserungen wird gefordert. Danach muss die Promenade mit einem Grünstreifen versehen werden und beides zusammen mindestens 12 m breit sein. Funktionell sinnvolle Anschlüsse des Grünstreifens an die angrenzenden Plangebiete müssen dargestellt werden.

Dem ist entgegenzuhalten, dass die 4 m breite Uferpromenade, die auch über private Grundstücke geführt wird, erst eine barrierefreie Verbindung ermöglicht. Die Uferpromenade befindet sich in einem ca. 10 m breiten, nicht überbaubaren Bereich am Ufer. Die Begrünung der angrenzenden privaten Flächen muss im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden. Gemäß BauOBl sind die nicht überbauten Grünstücksflächen zu begrünen.

Die ökologische Wirksamkeit wird allerdings durch die angrenzende Bebauung eingeschränkt. Eine Verbreiterung des Bereiches von 10 m auf 12 m erscheint wegen eines Eingriffs in das bestehende Baurechts und somit in das Eigentum Dritter nicht angemessen. Zudem wäre die Finanzierung der dann anstehenden Entschädigung durch den Bezirk nicht sicherzustellen.

Die Brücken stellen in diesem Fall tatsächlich eine Barriere dar. Die Oberbaumbrücke als denkmalgeschützte Brücke kann nicht unterquert werden. Im Rahmen der Planung der Brommybrücke hat der Bezirk beim Senat das Erfordernis der Unterquerung der Brücke bereits angemeldet. Somit kann zumindest, wenn auch stark eingeschränkt, die barrierefreie Verknüpfung zur geplanten öffentlichen Parkanlage im nordwestlich angrenzenden B-Plan-Geltungsbereich V-39 gewährleistet werden.

Weiterhin wird durch die BLN zu bedenken gegeben, dass aufgrund des geringen Grundwasserstandes entsprechende grundwasserschonende bauliche Auflagen zu machen sind.

Festzustellen ist dazu, dass erforderliche grundwasserschonende bauliche Auflagen im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden.

Die Auswertung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes V - 74 führte zu keiner Planänderung. In die Planbegründung wurde das Ergebnis der öffentlichen Auslegung eingearbeitet.

16. BA- Beschluss über die Interessenabwägung nach erfolgter öffentlicher Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB, den Bebauungsplan V- 74 einschließlich Begründung und den Entwurf der Rechtsverordnung

Das Bezirksamt Friedrichshain- Kreuzberg hat am 12.10.2004 mit der Vorlage Nr. II / 552 / 04 die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Gleichzeitig wurden der Bebauungsplan V-74 und der Entwurf der Rechtsverordnung beschlossen.

17. BVV- Beschluss über die Interessenabwägung nach erfolgter öffentlicher Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB, den Bebauungsplan V- 74 einschließlich Begründung und den Entwurf der Rechtsverordnung

Die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain- Kreuzberg hat am 27.10.2004 mit der Vorlage 1306/ II die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Gleichzeitig wurden der Bebauungsplan V-74 und der Entwurf der Rechtsverordnung beschlossen.

18. Anzeigeverfahren gem. § 6 Abs.4 AG BauGB

Das Bezirksamt Friedrichshain- Kreuzberg hat mit dem Schreiben vom 28.10.2004 den Bebauungsplan V-74 bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung II C angezeigt. Dem Schreiben waren die Erklärung zur Berücksichtigung der Belange des dringenden Gesamtinteresses gem. § 7 AG BauGB sowie die erforderlichen Verfahrensakten beigelegt.

Mit Schreiben vom 22.12.2004 wurden nach Rechtsprüfung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gegen den Bebauungsplan V-74 Beanstandungen erhoben und Hinweise zur Rechtssicherheit des Verfahrens gegeben.

Es ist ein Änderungsverfahren gem. § 3 Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 1 Nr.2 BauGB durchzuführen.

Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens gem. § 13 Abs. 1 Nr.2 BauGB und der Überarbeitung ist der Bebauungsplan erneut von der BVV zu beschließen und dann gem. § 6 Abs.4 AG BauGB erneut anzuzeigen.

19. Änderungsverfahren gem. § 3 Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 1 Nr.2 BauGB

Zu den beabsichtigten Änderungen wurde ein **Beteiligungsverfahren gem. § 13 Abs. 1 Nr.2 BauGB** durchgeführt.

Für das Grundstück Mühlenstraße 78- 80 wurde der Nutzungszweck um „Vergnügungsstätte“ erweitert. Die textliche Festsetzung Nr. 10 wurde zur Sicherung von Stellplätzen für den Nutzungszweck des Grundstücks aufgenommen, die dafür bereitgestellte Fläche wurde im Plan durch Eckpunkte markiert.

Den betroffenen Eigentümern des Grundstücke Mühlenstraße 78-80 wurden die für das Grundstück beabsichtigten Änderungen zur Kenntnis gegeben und ihnen die Möglichkeit sich innerhalb einer Frist von 3 Wochen dazu zu äußern eingeräumt.

Sie haben von Ihrem Äußerungsrecht keinen Gebrauch gemacht.

Als betroffene Behörde wurde die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung PSIE (Brückenbau) gebeten, sich zur textlichen Festsetzung Nr.6 zu äußern.

Mit diesem Schreiben bestätigte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung PSIE (Brückenbau) das Erfordernis der Anfahrbarkeit des Brückenwiderlagers und die Sicherung als Fahrrecht im Bebauungsplan.

Bürger bzw. deren Interessen sind von den Änderungen nicht betroffen.

Die textliche Festsetzung Nr.6 wurde ergänzt, so dass die Richtung und Wegeführung des Geh- und Fahrrechts klargestellt sind.

Neben der geänderten textlichen Festsetzung Nr.6 wurde in der TF Nr.7: „Fahrstuhlschächte“ wird durch „Aufzugsschächte“ ersetzt; der Zusatz „...über dem darunter liegende Geschoss.“ gestrichen.

Die mehrfache Wiederholung der Bezeichnung des nachrichtlich übernommenen Baudenkmals „East- Side- Gallery“ wurde gestrichen.

Die im Darstellungsbereich liegenden festgesetzten Bebauungspläne V-3 und 2-4 VE wurden entsprechend der Darstellungssystematik korrigiert. Der Schriftzug „Koordinatenverzeichnis“ ist berichtigt worden.

20. BA- Beschluss über die Interessenabwägung nach erfolgtem Änderungsverfahren gem. § 3 Abs.3 i.V.m. § 13 BauGB und den Entwurf der Rechtsverordnung

Das Bezirksamt Friedrichshain- Kreuzberg hat am 03.05.2005 mit der Vorlage Nr.II / 717/05 die Ergebnisse des Änderungsverfahrens gem. § 3 Abs. 3 i.V.m. § 13 BauGB beschlossen. Die Begründung ist entsprechend den Änderungen überarbeitet worden. Die Hinweise aus der Rechtsprüfung sind in die Begründung eingearbeitet worden.

Gleichzeitig wurden der Bebauungsplan V-74 mit Deckblatt vom 26.04.2005 und der Entwurf der Rechtsverordnung beschlossen.

21. BVV- Beschluss über die Interessenabwägung nach erfolgtem Änderungsverfahren gem. § 3 Abs.3 i.V.m. § 13 BauGB und den Entwurf der Rechtsverordnung

Die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain- Kreuzberg hat am 25.05.2005 mit der Vorlage DS 1638/ II die Ergebnisse des Änderungsverfahrens gem. § 3 Abs. 3 i.V.m. § 13 BauGB beschlossen. Die Begründung ist entsprechend den Änderungen überarbeitet worden. Die Hinweise aus der Rechtsprüfung sind in die Begründung eingearbeitet worden. Gleichzeitig wurden der Bebauungsplan V-74 mit Deckblatt vom 26.04.2005 und der Entwurf der Rechtsverordnung beschlossen.

22. (erneutes) Anzeigeverfahren gem. § 6 Abs.4 AG BauGB

Das Bezirksamt Friedrichshain- Kreuzberg hat mit dem Schreiben vom 30.05.2005 den Bebauungsplan V-74 mit Deckblatt vom 26.04.2005 bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung II C erneut angezeigt.

Mit Schreiben vom 08.07.2005 wurden nach Rechtsprüfung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung keine Beanstandungen erhoben.

23. BA- Beschluss zur Festsetzung des Bebauungsplanes V-74

Das Bezirksamt Friedrichshain- Kreuzberg hat am 03.05.2005 mit der Vorlage Nr. II / 717/ 05 die Ergebnisse des Änderungsverfahrens gem. § 3 Abs.3 i.V.m.§ 13 BauGB sowie den Bebauungsplan V-74 mit Deckblatt festzusetzen und als Rechtsverordnung zu erlassen beschlossen.

24. BVV- Beschluss zur Festsetzung des Bebauungsplanes V-74

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 03.05.2005 mit der Vorlage Nr. 1638/II die Ergebnisse des Änderungsverfahrens gem. § 3 Abs.3 i.V.m. § 13 BauGB sowie den Bebauungsplan V-74 mit Deckblatt festzusetzen und als Rechtsverordnung zu erlassen beschlossen.

25. Information über das Ergebnis der fristgemäß vorgebrachten Anregungen gem. § 3 Abs.2 Satz 4 BauGB

Mit dem Schreiben vom 06.09.2005 hat das Stadtplanungsamt die Beteiligten über das Ergebnis der fristgemäß vorgebrachten Anregungen gem. § 3 Abs.2 Satz 4 BauGB informiert.

26. Veröffentlichung im GVBI

Der Bebauungsplan V-74 wurde am 30.08.2005 auf Seite 444 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin veröffentlicht.

V. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3.Mai 2005 (BGBl. IS.1224) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049/2076)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) in Verbindung mit dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.Juli 2001 (BGBl. I 1950)

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

Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der amtlichen Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),

Aufgestellt:

Berlin, den 26.04.2005

Mit eingearbeiteten Änderungen vom 16.08. 2005

Bezirksamt Friedrichshain- Kreuzberg von Berlin
Abt. Stadtentwicklung und Bauen
Amt für Stadtplanung und Vermessung
Fachbereich Stadtplanung

gez. Dr. Meyer