

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan V-76

**für die Grundstücke An der Michaelbrücke 1-2, Holzmarktstraße 19-30 sowie die
Flurstücke 9005 und 260 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain**

Juli 2006 (Endfassung)

Seiten 1 – 52

I.	PLANUNGSGEGENSTAND	5
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit	5
2.	Plangebiet	5
2.1	Geltungsbereich	5
2.1.1	Lage, Zuschnitt und Größe	5
2.1.2	Eigentumsverhältnisse, Bebauung und derzeitige Nutzung	6
2.1.3	Baulasten	6
2.1.4	Örtliche Gegebenheiten	6
2.1.5	Denkmalschutz	8
2.1.6	Verkehrliche Erschließung	8
2.1.7	Stadttechnische Erschließung	9
2.1.8	Natur und Umwelt	9
3.	Planerische Ausgangssituation	11
3.1	Übergeordnete Planungsvorgaben	11
3.1.1	LEP eV	11
3.1.2	Flächennutzungsplan	11
3.1.3	Landschaftsprogramm (LaPro*)	12
3.1.4	Bezirksentwicklungsplanung (BEP)	13
3.1.5	Stadtentwicklungsplanung (StEP)	15
II.	PLANINHALT	16
1.	Entwicklung der Planüberlegungen	16
2.	Intention der Planung	18
3.	Wesentlicher Planinhalt	20
4.	Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen	20
4.1	Art der baulichen Nutzung	20
4.2	Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche	22
4.2.1	Zulässige Geschossfläche	23
4.2.2	Baugrenzen	24
4.2.3	Zulässige Höhe der baulichen Anlagen:	26
4.2.4	Abstandsflächen	27
4.3	Verkehr und Erschließung	28
4.3.1	Verkehrsflächen	28
4.3.2	Stellplätze	29
4.3.3	Gehrechte	29
4.3.4	Bahnanlagen	30
4.4	Immissionsschutz	30
4.4.1	Lärmimmissionen	30
4.4.2	Schadstoffimmissionen	32
4.5	Umwelt und Naturschutz	32
4.5.1	Eingriffs-/ Ausgleichsregelung gemäß § 1a BauGB	32
4.5.2	Grünfestsetzungen	33
4.6	Textliche Festsetzungen	34

4.7	Berücksichtigung der Einzelbelange	36
4.7.1	Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse	36
4.7.2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	36
4.7.3	Belange der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	36
4.7.4	Belange des Denkmalschutzes	36
4.7.5	Belange des Umwelt- und Naturschutzes	37
4.7.6	Belange der Wirtschaft	37
4.7.7	Belange des Bahnverkehrs	37
4.7.8	Private Belange	38
4.7.9	Öffentliche Belange	38
4.8	Berücksichtigung des Allgemeinwohls	38
4.9	Maßnahmen zur Sicherung der Planung	39
III.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	40
1.	Stadtplanerische Auswirkungen	40
2.	Auswirkungen auf die Umwelt	40
3.	Soziale Auswirkungen	41
4.	Sonstige Auswirkungen	42
5.	Haushaltsmäßige Auswirkungen	42
IV.	VERFAHREN	43
1.	Frühzeitige Information Bauausschuss	43
2.	Information über die Aufstellungsabsicht	43
3.	Zustimmung zur Aufstellung	43
4.	Aufstellungsbeschluss	43
5.	Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV	43
6.	Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin	43
7.	Beschluss des Senats	43
8.	Rückübertragung der Verfahrensbearbeitung an den Bezirk	43
9.	Änderungsbeschluss	43
10.	Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV	43
11.	Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin	44
12.	Information über den Änderungsbeschluss	44
13.	Zustimmung zur Änderung	44
14.	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	44

15. Erneuter Änderungsbeschluss	44
16. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV	44
17. Erneute frühzeitige Bürgerbeteiligung	44
18. Beschluss über die Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	45
19. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV	45
20. Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	45
21. Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	45
22. Offenlegungsbeschluss des Bezirksamtes	46
23. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV	46
24. Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin	46
25. Veröffentlichung in der Tagespresse	46
26. Weitere Bekanntmachungen	46
27. Durchführung der öffentlichen Auslegung	46
28. Auswertung der öffentlichen Auslegung	46
29. BA- Beschluss über den Entwurf der Rechtsverordnung	51
30. BVV- Beschluss über den Entwurf der Rechtsverordnung	51
31. Anzeigeverfahren	51
32. Beschluss über den Erlass der Rechtsverordnung	52
33. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV	52
34. Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin	52
V. RECHTSGRUNDLAGEN	52

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für die Planaufstellung war die Notwendigkeit, für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke An der Michaelbrücke 1-2 / Holzmarktstraße 19-24 sowie Holzmarktstraße 25-30 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neuordnung und Bebauung zu schaffen.

Ziel ist die Realisierung einer kerngebietstypischen Nutzung mit Dienstleistungen, Hotels, Einzelhandel und Wohnen sowie eine den Stadtraum akzentuierende Bebauung. Zudem werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen hergestellt, um den Uferbereich der Spree als Teil eines öffentlichen Uferwanderweges anzulegen. Die Umsetzung dieses Konzepts erfordert im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der gerechten Abwägung der öffentlichen und der privaten Belange gegen und untereinander die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

2. Plangebiet

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 27.698 m² und umfasst den Bereich zwischen der Spree, den Straßenzügen „An der Michaelbrücke“, „Holzmarktstraße“ sowie dem östlich angrenzenden Grundstück Holzmarktstraße 31-33a. Die o.g. Straßen sind bis zur jeweiligen Mitte in den Geltungsbereich einbezogen. Er beinhaltet ohne Straßenverkehrsflächen (Flurstücke 9003, 9007, 411, 260 und 9, alle teilweise) folgende Flurstücke:

- 9009 An der Michaelbrücke 1,2/ Holzmarktstr. 19-24 mit 6145 m²,
- 62 Holzmarktstr. 19-24 mit 3563 m²,
- 9005 (teilweise Viadukt),
- 260 (teilweise Viadukt),
- 235 Holzmarktstr. 25-30 mit 1469 m²,
- 236 Holzmarktstr. 25-30 mit 1820 m²,
- 237 Holzmarktstr. 25-30 mit 1093 m²,
- 238 Holzmarktstr. 25-30 mit 1285 m²,
- 239 Holzmarktstr. 25-30 mit 1350 m²; 235 –239 insgesamt 7017 m²

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Baublock 013 des statistischen Gebiets 117.

2.1.1 Lage, Zuschnitt und Größe

Das unmittelbar an der Spree liegende Plangebiet befindet sich in einer besonderen stadträumliche Situation, die durch den bogenförmigen, das Spreeufer freigebenden Verlauf des Stadtbahnviaduktes, die Brückenkopflage zur Michaelbrücke und den Kreuzungsbereich zentraler Stadtachsen gekennzeichnet ist.

Es wird im Nordosten von der Holzmarktstraße und im Südosten von dem Grundstück der Berliner Wasserbetriebe an der Holzmarktstraße 31-33a begrenzt. Im Südwesten verläuft die Spree und die nordwestliche Grenze bildet die Straße An der Michaelbrücke mit der anschließenden Michaelbrücke. Diagonal durch den Geltungsbereich verläuft der stadtbildprägende denkmalgeschützte Bahnviadukt, der das Plangebiet in einen nördlichen

Teilbereich (MK 1 mit 6216 m²) und einen südlichen Teilbereich (MK 2 mit 10642 m²) trennt. Im nördlichen Teilbereich verläuft der Viadukt unmittelbar entlang der Uferlinie, so dass hier kein direkter Zugang zur Spree besteht.

Die Spree (Spree-Oder-Wasserstraße) ist in diesem Bereich eine der meistbefahrenen Wasserstraßenabschnitte Berlins, sowohl als wichtiger Transportweg der Binnenschifffahrt, als auch der Fahrgastschifffahrt zwischen Charlottenburg und Müggelsee. Das gegenüberliegende Spreeufer bildet die Grenze zum Bezirk Mitte.

2.1.2 Eigentumsverhältnisse, Bebauung und derzeitige Nutzung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich in Privateigentum bzw. im Eigentum der Deutschen Bahn.

Der südliche Teilbereich des Geltungsbereiches ist unbebaut. Hier befindet sich auf einer Teilfläche des Flurstücks 62 eine Annahmestelle der BSR für Recyclingmüll. Das Grundstück Holzmarktstraße 25-30 liegt brach. Auf dem nördlichen Teilbereich befindet sich eine eingeschossige gewerblich genutzte Bebauung. In einigen Bögen des Bahnviadukts befindet sich derzeit ein Autohandel.

Unterhalb des Stadtbahnviadukts besteht über einen Viaduktbogen eine Durchfahrt zwischen den beiden Teilbereichen des Bebauungsplanes. Alle übrigen vorhandenen Viaduktbögen sind derzeit nicht durchgängig.

Auf den Gleisanlagen des Bahnviaduktes verkehren Fern- Regional- und S-Bahnen.

2.1.3 Baulasten

Eintragungen -Abstandsflächen des 1994 genehmigten Vorhabens Wohn- und Geschäftshaus „Spreepark“. Die erteilte Baugenehmigung ist erloschen- im Baulastenverzeichnis für eine Teilfläche des Grundstücks Holzmarktstraße 19-24 (Flurstück 62) und für das Grundstück Holzmarktstraße 31-33a (Flurstück 69) wurden am 17.10.2005 gelöscht.

2.1.4 Örtliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Bestandteil des Spreeraumes von Friedrichshain-Kreuzberg und befindet sich in zentraler gesamtstädtischer Lage in unmittelbarer Nähe zum Ostbahnhof mit Fern- und S-Bahnanschlüssen. Er grenzt an den Bezirk Mitte, mit dem nahegelegenen U- und S-Bahnhof Jannowitzbrücke. Von hier aus sind es bis zur City-Ost am Alexanderplatz ca. 1.200 m bzw. nur eine S-Bahnstation.

Seit 1990 hat im Spreeraum von Friedrichshain-Kreuzberg der tief greifende politische und ökonomische Strukturwandel dazu geführt, dass vorhandene Bahn-, Hafen- und Gewerbeflächen nicht mehr im früheren Umfang benötigt werden und einer neuen Nutzung zugeführt werden können. So stellt er mit seinen ca. 100 ha umfassenden Neuordnungsbereichen das flächengrößte zusammenhängende innerstädtische Entwicklungspotenzial dar. Für die meisten unbebauten Flächen liegen Entwicklungskonzepte vor, und notwendige Bebauungspläne befinden sich im Verfahren oder sind bereits festgesetzt. Dabei sind überwiegend Büro- und Geschäftshäuser, Hotels, Anlagen für Freizeitnutzungen sowie Grünanlagen, z.T. kombiniert mit Wohnnutzungen geplant.

Historische Entwicklung

Die Entstehung des Bereiches am Ostbahnhof, der in der historischen Stralauer Vorstadt liegt, steht mit der Wirtschaftsentwicklung Berlins und mit dem Ausbau der technischen Infrastruktur in engem Zusammenhang. Eine besondere Bedeutung für die Entwicklung dieses Bereiches spielte die Lage an der Spree, an der sich im frühen 19. Jahrhundert insbesondere Firmen für Holz- und Kohlenhandel ansiedelten.

In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts kam es mit dem Beginn der Industrialisierung zu großen Veränderungen, die insbesondere aus dem Bau der „Ersten Berliner Gasanstalt“ am Stralauer Platz resultierten. In dieser Zeit wurde von der Deutschen Gasgesellschaft auch im Bebauungsplangebiet auf dem Grundstück Holzmarktstraße 25 - 30 eine Gasanstalt errichtet.

Das Gebiet um den Ostbahnhof wurde im Zweiten Weltkrieg nahezu vollständig zerstört (zu 90%). Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde der Bereich zwischen Ostbahnhof und Spree von wenigen Ausnahmen abgesehen nicht wieder bebaut, da er zum Grenzgebiet gehörte. Das Grundstück Holzmarktstraße 19-24 wurde von der BSR als Betriebshof genutzt und auf dem Grundstück Holzmarktstraße 25 - 30 siedelte sich in den 50er Jahren des 20. Jahrhunderts der VEB Fahrzeugausrüstung Berlin an, der die Grundstücke bis zum Mauerfall 1989 nutzte. Nach der Aufgabe der Nutzung wurde das Grundstück Holzmarktstraße 25 – 30 durch die Treuhand an einen privaten Investor im Rahmen eines Auswahlverfahrens verkauft.

Umfeld

Die Spree ist als prägendes Element in diesem Stadtraum von besonderer Bedeutung.

Das nähere Umfeld des Geltungsbereiches wird durch äußerst heterogene Bau- und Nutzungsstrukturen gekennzeichnet, wobei die historischen Stadtstrukturen nur noch in Ansätzen erkennbar sind. Im Umfeld des nördlichen Teils des Plangebietes befinden sich

- die in den 90er Jahren errichteten ca. 40 m hohen „Trias“-Bürotürme an der Südkante der Holzmarktstraße 15-18,
- eine 10-geschossige Wohnbebauung (ca. 30 m Höhe) entlang der Nordseite der Holzmarktstraße 52-64 im Bezirk Mitte,
- 21-geschossige Wohnhochhäuser (ca. 60 m Höhe) an der Lichtenberger Straße 40 und 41, mit einer vorgelagerten Schwimmhalle und
- ein sich nach Norden ausdehnender Grünzug.

Im Teilbereich südlich des Bahnviadukts liegen

- eine Tankstelle sowie Stadtbrachen auf der Nordseite der Holzmarktstraße,
- ein Standort der Berliner Wasserbetriebe an der Holzmarktstraße 31-33a (Südseite), auf dem sich sowohl ein historisches, denkmalgeschütztes Abwasserpumpwerk als auch ein neu erbautes Abwasserpumpwerk mit fünfgeschossigem Sozialgebäude als Grenzbebauung zum Grundstück Holzmarktstraße 25-30 befinden sowie
- der „Schilling Brücken Kopf“, eine Wohn-, Hotel- und Bürobebauung mit Spreeuferpromenade an der Schillingbrücke.

Neben den genannten Hochhäusern wird der Spreeraum heute durch weitere über die „Berliner Traufhöhe“ hinausgehende Bauten bestimmt, die der besonderen städtebauli-

chen Situation am Spreeufer Rechnung tragen und als städtebaulich markante Zeichen besondere Orte besetzen und akzentuieren – wie z.B. die Treptowers an der Eisenbrücke, das neu errichtete Minervahaus zur Eckbetonung des Ostbahnhofs sowie das Kraftwerk auf der gegenüberliegenden Seite der Spree. Die vorgesehenen Höhendominanten auf dem Postareal und dem Anschützareal sowie an der Jannowitzbrücke vervollständigen das Bild einer auch durch höhere solitäre Bauwerke geprägten urbanen Landschaft.

2.1.5 Denkmalschutz

Der den Geltungsbereich querende Viadukt, der als Berliner Stadtbahn von der preußischen Eisenbahnverwaltung in den Jahren 1875 bis 1882 errichtet wurde, ist ein in die Berliner Denkmalliste eingetragenes Bauwerk. Dieser, als Hochbahn konzipierte Streckenbereich zwischen Charlottenburg und dem Ostbahnhof ist überwiegend auf Gewölbe gestellt und ist seit seiner Entstehung ein stadtbildprägendes Bauwerk. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen die Bahnbögen Nr. 33-44.

Auf dem unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstück Holzmarktstraße 31-33A befindet sich ein weiteres Bauwerk, dass in der Berliner Denkmalliste verzeichnet ist. Es handelt sich hierbei um das Abwasserpumpwerk V mit Maschinenhalle (1879-80) und Kessel- und Wohnhaus (1905) von Richard Tettenberg, das Teil des von James Hobrecht im 19. Jahrhundert entwickelten Abwassersystems der Berliner Wasserbetriebe ist.

2.1.6 Verkehrliche Erschließung

Durch seine zentrale Lage, die direkte Anbindung an das Hauptverkehrsnetz Berlins in Nord-Süd (Lichtenberger Straße – Straße An der Michaelbrücke) und Ost-West-Richtung (Holzmarktstraße – Stralauer Platz- Mühlenstraße), seine Nähe zum U- und S-Bahnhof Jannowitzbrücke und zum Bahnverkehrsknotenpunkt Ostbahnhof ist das Plangebiet hervorragend erschlossen.

Straßennetz

Das Bebauungsplangebiet ist in ost-westlicher Richtung über die Holzmarktstraße und in nord-südlicher Richtung über die Straße An der Michaelbrücke erschlossen.

Die Holzmarktstraße ist im StEP Verkehr im Bestand als großräumige Straßenverbindung (Verbindungsstufe I) und in der Planung 2015 als örtliche Straßenverbindung (Verbindungsfunktionsstufe III) dargestellt. Die Straße An der Michaelbrücke ist als örtliche Straßenverbindung (Verbindungsstufe III) Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes Berlins.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

- S-Bahn/Fernverkehr:

Mit einer fußläufigen Entfernung von ca. 350 m zum Ostbahnhof und zur Jannowitzbrücke 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, Erkner, Köpenick, Strausberg etc.

- U-Bahn:

Am Bahnhof Jannowitzbrücke besteht eine direkte Verbindung an die U-Bahnlinie U 8 (Wittenau – Hermannstraße) und mit einer fußläufigen Entfernung von ca. 900m ist am Strausberger Platz (Frankfurter Allee) die U-Bahnlinie U 5 (Alexanderplatz - Hönow) erreichbar.

- Bus:

Es bestehen Verbindungen nach Mitte, Treptow, Schöneberg, Kreuzberg und Tempelhof.

2.1.7 Stadttechnische Erschließung

Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Gas, Elektrizität, Fernwärme) liegen entlang der umliegenden Straßen.

Für den künftigen Brandschutz der geplanten Bebauung sind weitere Löschwasserentnahmestellen in der Holzmarktstraße herzustellen.

Aufgrund der Auslastung der Mischwasserkanäle ist mit Einschränkungen der anzunehmenden Regenabflussmengen von Dachflächen und gering verschmutzten Hofflächen in die Kanalisation zu rechnen. Seitens der Berliner Wasserbetriebe und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wird daher insbesondere für den Bereich südlich des Viaduktes eine Direkteinleitung in die Spree vorgeschlagen.

Die Herstellung einer ausreichenden Ver- und Entsorgung des Bebauungsplangebietes ist grundsätzlich möglich und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

2.1.8 Natur und Umwelt

Naturräumliche Gliederung und Relief

Das Planungsgebiet gehört zu der naturräumlichen Landschaftseinheit des Berliner Urstromtales. Es liegt im Niederungsbereich der Spree ca. 35,0 ü.NHN.

Böden

Der Teilbereich südlich der Bahn ist zu 91 % mit Asphalt und Betonplatten versiegelt (943 m² unversiegelt). Die derzeitigen Schotterflächen mit Ruderalvegetation (ca. 3%) waren vormals bebaut. Der nördliche Teilbereich ist z.T. bebaut und bis auf einen geringen Flächenanteil (1,6% = 122 m²) vollständig versiegelt.

Zur Spreeuferbefestigung wurde die Fläche aufgeschüttet, so dass wertvolle, natürliche Bodenschichten nicht zu vermuten sind. Ebenso wenig ist augenscheinlich eine humose Oberbodenschicht vorhanden.

Die Bodenfunktionen sind nutzungsbedingt beeinträchtigt. Die Retentionsfähigkeit für Niederschläge dürfte auf der gesamten Fläche nicht oder nur sehr eingeschränkt vorhanden sein, so dass davon ausgegangen werden muss, dass der größte Teil des Niederschlagswassers oberflächlich abfließt.

Die Böden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Ergebnis verschiedener Gutachten erheblich mit Altlasten verunreinigt.

Das Grundstück Holzmarktstraße 19-24 ist im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin unter der Nummer 8551 als Altstandort mit betriebsbezogener Lagerung von Umweltgefährdenden Stoffen und betriebsbezogenen Abwasseranlagen aufgeführt. Das Grundstück wurde als Betriebshof für die Straßenreinigung mit Kfz-Waschplatz, Recycling-Hof, betriebsbezogenem Zwischenlager und Lager für Altöl und Autoreifen genutzt.

Durchgeführte Gefährdungsabschätzungen ergaben Belastungen des Auffüllungshorizontes, der auf dem Grundstück bis unter den Grundwasserabschnitt bei ca. 3 m unter Gelände liegt, mit Blei (Pb), Quecksilber (Hg) und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK). Bei Bauarbeiten entlang des Bahnviaduktes traten zudem starke Belastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen auf, die vollständig entfernt wurden. Diese Be-

lastungen waren auf Undichtigkeiten im Abwassersystem zurückzuführen, dass inzwischen saniert wurde.

Im Grundwasser wurden bei der Gefährdungsabschätzung Belastungen mit diversen Schwermetallen und Benzol festgestellt, die aber bei einer Nachuntersuchung nicht wieder auftraten.

Bei Baumaßnahmen auf dem Grundstück ist auf jeden Fall mit dem Anfall von kontaminierten Bodenaushub zu rechnen, der sachgerecht gelagert, analysiert und entsorgt werden muss. Bei Eingriffen in das Grundwasser ist ggf. dessen Sanierung vor der Wiedereinleitung erforderlich.

Auf dem Grundstück Holzmarktstraße 25 – 30 liegen infolge der Vornutzung durch eine Gasanstalt in der Zeit vor dem Zweiten Weltkrieg Kontaminationen u.a. durch PAKs, Zyane, Schwermetalle und Mineralölkohlenwasserstoffe vor.

Die Kontaminationsschwerpunkte sind dabei über das Grundstück verteilt und machen eine Gesamtfläche von etwa 2.820 m² bzw. ca. 42 % der Grundstücksfläche aus. Darüber hinaus ist jedoch von weiteren kontaminierten unterirdischen Fundamenten, Kanälen, Gruben etc. auszugehen, so dass mit einer belasteten Grundstücksfläche von ca. 60 % des Grundstücks zu rechnen ist. Die Sanierung der Altlasten ist im städtebaulichen Vertrag rechtswirksam vereinbart und wird zusätzlich durch eine Baulast gesichert.

Wasser

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Untersuchungsgebiet liegt allerdings an der Spree, die in diesem Bereich wasserundurchlässig und vegetationsfrei senkrecht befestigt ist.

Der Flurabstand des Grundwassers liegt nach Aussagen des Umweltatlas Berlin bei 2-4 m. Die Grundwasserneubildungsrate dürfte aufgrund der genannten Bedingungen gering sein.

Klima

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

Biotope

Die Vegetationsstrukturen auf dem Grundstück gehören zu den stadtgeprägten Biotoptypen und sind nur in sehr geringem Maß vorhanden. Auf der ehemaligen bebauten und z.T. kontaminierten Fläche (ca. 3 % der Gesamtfläche des Grundstückes Holzmarktstr. 25-30) hat sich eine mehrjährige Ruderalflur (u.a. *Solidago canadensis*) angesiedelt, ebenso wie auf dem unbefestigten Uferstreifen (ca. 6 % der Gesamtfläche des Grundstückes Holzmarktstr. 25-30).

Im Planungsgebiet sind keine seltenen bzw. gefährdeten, wertvollen Biotope vorhanden. Der überwiegende Anteil der Ruderalvegetation weist bedingt durch die hohe Nutzungsintensität nur ein geringes Artenspektrum auf. Allerdings übernehmen diese Stadtbrachen oft wertvolle Nischenfunktionen in den hoch verdichteten städtisch geprägten Räumen. Aufgrund der nur lückenhaft vorhandenen Vegetationsdecke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat die Fläche aber nur eine sehr geringe Bedeutung für den Naturhaushalt.

Der Baumbestand besteht aus einer Gehölzgruppe von vier mehrstämmigen Ahorn (StU je gesamt 3,21/ 0,63/ 0,95/ 2,46 m) sowie zwei Pappeln und einer Ulme auf dem Ufer-

streifen. Gemäß Sachverständigengutachten Dr. Neumann v. 22.3.2004 ist die Lebenserwartung im Sinne der Erhaltung eines Baumes mit arttypischem Habitus bei den beiden Pappeln nicht möglich, die Ulme ist abgängig.

Landschaftsbild und Erholungseignung

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

3. Planerische Ausgangssituation

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans existieren keine übergeleiteten oder festgesetzten Bebauungspläne.

3.1 Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1.1 LEP eV

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsraum des **LEP eV (Verordnung über den gemeinsamen Landesentwicklungsplan** für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg – Berlin vom 02. März 1998 GVBl. S. 38). Der Entwurf des Bebauungsplans steht im Einklang mit folgenden Zielen des LEP eV:

Ziel 1.0.1 Vorrang von Erneuerung und Verdichtung vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen;

Ziel 2.0.9 Freihaltung und ggf. Eröffnung des Zugangs zu See- und Flussufern für die Allgemeinheit;

Ziel 3.1.1 Erhalt und Weiterentwicklung übergeordneter Grünverbindungen

3.1.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Absatz 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. März 2006 (ABl. S. 1211) ist der Geltungsbereich als Gemischte Baufläche mit der Kennzeichnung M1 (Kerngebietscharakter mit hoher Nutzungsintensität und -dichte) und der unmittelbare Uferstreifen der Spree als Grünfläche dargestellt.

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

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

Der das Gebiet tangierende und bis Straßenmitte in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogene Straßenzug (Holzmarktstraße) ist im Flächennutzungsplan nicht erfasst, da er in der Zukunft entsprechend den im Flächennutzungsplan wiedergegebenen Zielen der Stadtentwicklung keine Bedeutung als übergeordnete Hauptverkehrsstraße

Ben mehr haben soll. Der Straßenzug Michaelkirchstraße – Michaelbrücke – An der Michaelbrücke – Lichtenberger Straße ist im Flächennutzungsplan als Innerstädtischer Grünzug dargestellt.

3.1.3 Landschaftsprogramm (LaPro*)

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

Naturhaushalt und Umweltschutz

Der nördliche Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Entsiegelung und der südliche Teilbereich als Industrie und Gewerbe dargestellt, woraus folgende Anforderungen resultieren:

- Erhöhung der naturwirksamen Flächen,
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung,
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes,
- dezentrale Regenwasserversickerung,
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme,
- Sanierung von Altlasten,
- Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen,
- Förderung flächensparender Bauweise,
- Bei Neuansiedlung Förderung emissionsarmer Technologien,
- Boden- und Grundwasserschutz,
- Dach- und Wandbegrünung.

Im Geltungsbereich gelten bei Nutzungsänderungen gemäß Flächennutzungsplan die Maßnahmen für die neue Nutzung. Die Notwendigkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktionen ist zu prüfen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zudem im **Vorranggebiet für Luftreinhaltung**. Daraus werden folgende Anforderungen abgeleitet:

- Emissionsminderung,
- Erhalt von Freiflächen / Erhöhung der Vegetationsanteils,
- Immissionsschutz empfindlicher Nutzungen.

Biotop- und Artenschutz

Das Plangebiet wird als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzung eingestuft. Damit sind u.a. folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen verbunden:

- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung,
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes.

Landschaftsbild

Hinsichtlich des Landschaftsbildes werden u.a. folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen formuliert:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung,
- Wiederherstellung und Aufwertung linearer Landschaftselemente.

Erholung und Freiraumnutzung

Im Teilprogramm Erholung und Freiraumnutzung wird das Plangebiet als Sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren bezeichnet. Es sollen folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen umgesetzt werden:

- Erschließung von Freiflächen und Erholungspotentialen,
- Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung,
- Neuanlage und Verbesserung einer Grünzugs,

3.1.4 Bezirksentwicklungsplanung (BEP)

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

Durch den Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung DRS 125/I vom 4.5.2001 ist das Bezirksamt aufgefordert worden, für Friedrichshain-Kreuzberg eine gemeinsame Bezirksentwicklungsplanung fortzuschreiben. Der Verfahrensschritt der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist nunmehr abgeschlossen. Nach ihrer Fertigstellung und entsprechenden Legitimation durch die BVV wird diese die o.g. noch immer anzuwendende Arbeitsgrundlage ersetzen.

Für den Geltungsbereich ist aufbauend auf den Darstellungen des Flächennutzungsplanes eine Kerngebietsnutzung mit hoher Dichte und Nutzungsmischung einschließlich eines Wohnanteils sowie eine begrünte öffentliche Uferpromenade entlang der Spree vorgesehen. Der Geltungsbereich befindet sich im statistischen Gebiet 117, welches im Norden von der Karl- Marx-Allee und im Osten von einer Linie aus Teilbereichen der Lasdehner Straße- Wedekindstr.- Marchlewskistr. und Warschauer Straße begrenzt wird. Die südliche Grenze bildet die Spree bis zur Michaelbrücke, die westliche Grenze führt über die Lichtenberger Str. bis zum Stralauer Platz.

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

Einwohner (Belegungsfaktor:	1,9 EW / WE)
Anzahl der Einwohner (EW):	15959 EW (Stand 31.12.04)
geplanter Bevölkerungszuwachs:	ca. 2470 EW
davon im Geltungsbereich des Bebauungsplans V-76	bis zu 250 EW

Die Aussagen hinsichtlich der Entwicklung des Wohnungsbaus sowie des daraus resultierenden Bevölkerungswachstums entspricht dem heutigen Erkenntnisstand und ist mit Unsicherheiten über elementare Entwicklungsparameter behaftet. Diese Prognose bedarf daher anhand der realen Entwicklung in dem Gebiet einer kontinuierlichen Überprüfung.

Grün- und Freiflächen

Der Bestand an wohnungsnahen Grünflächen beträgt:	118.117 m ²
der Bedarf (6 m ² /EW) im statistischen Gebiet beträgt:	95754 m ²
bezogen auf den gepl. Neuzugang beträgt der Bedarf:	14.820 m ²
davon im Geltungsbereich des Bebauungsplans V-76	1.500 m ²

Siedlungsnahen Grünflächen sind nicht vorhanden	
der Bedarf (7 m ² /EW) im statistischen Gebiet beträgt:	111713 m ²
bezogen auf den gepl. Neuzugang beträgt der Bedarf:	17.290 m ²
davon im Geltungsbereich des Bebauungsplans V-76	1.750 m ²

Der Bestand an Öffentlichen Spielplätzen beträgt	12.982 m ² (Bruttofl. 00)
der Bedarf (1,5 m ² / EW -brutto- und 1,0 m ² / EW -netto- im statistischen Gebiet beträgt:	23939 m ² / 15959 m ²
bezogen auf den gepl. Neuzugang beträgt der Bedarf:	3709 m ² / 2470 m ²
davon im Geltungsbereich des Bebauungsplans V-76	375 m ² / 250 m ²

Jugendfreizeiteinrichtungen

Mit Stand Oktober 2004 sind im Sozialraum VII auf 2 Standorten 283 Plätze in Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen vorhanden.

Das noch im Jahr 2000 erklärte Entwicklungsziel, die Defizite in den Ortsteilen abzubauen, eine regionale Entflechtung und somit zu einer bedarfsgerechten Verteilung der Angebote für Kinder und Jugendliche zu gelangen, wird weiterhin aufrecht erhalten. Unter den derzeitigen und künftigen Haushaltsbedingungen und den damit verbundenen Einsparungen ist jedoch mit einer Umstrukturierung der Kinder- und Jugendarbeit im Sinne einer Mindestausstattung der einzelnen Sozialräume und der Entwicklung neuer Formen der pädagogischen Angebote wie z.B. mobiler Jugendarbeit zu rechnen.

Bei der Bereitstellung von Angeboten setzt das Bezirksamt künftig auf eine engere Kooperation öffentlicher und freier Träger. Dies dient dem Ziel, die Effizienz der Kinder- und Jugendarbeit so gut wie möglich zu verbessern. Dazu soll auf mehr Verknüpfung und Vernetzung hingearbeitet werden. Standorte sollen möglichst in bezirkseigenen Gebäuden zusammengelegt werden.

Schulen/Kindertagesstätten

Durch das Schulamt und das Jugendamt wurde ein Konzept zum qualitativen und quantitativen Ausbau der ganztägigen Betreuungsangebote für Grundschulkinder einschließlich ihrer Früh- und Spätbetreuung erarbeitet. Im Ergebnis der Umsetzung dieses Konzeptes wurden durch die Verlagerung von Hortplätzen aus dem Bereich Tagesbetreuung von Kindern (aus den Kindertagesstätten der freien als auch der öffentlichen Träger) in den Bereich Schule nicht mehr benötigte Platzkapazitäten aufgegeben. Die bedarfsgerechte Grundversorgung für die Bereiche der Tagesbetreuung und der Ganztagsbetreuung von Grundschulkindern gemäß der gesetzlichen Regelungen ist somit sicher gestellt.

Im Sozialraum VII wurde die Grundschule in der Fredersdorfer Straße zum Schuljahr 2003/04 aufgegeben und im Rahmen von Stadtumbau Ost abgebrochen. Des weiteren soll das Schulgebäude der Sonderschule für Geistigbehinderte in der Lasdehner Straße abgebrochen werden. Dafür wird der Standort in der Kohlfurter Str. 10 ausgebaut.

Des weiteren hat das Jugendamt den Masterplan zur Neugestaltung der Kitalandschaft in großen Teilen umgesetzt, d.h., dass vier Kindertagesstätten aus bezirklicher Trägerschaft 2005 Trägern der freien Jugendhilfe übergeben wurden. Eine Einrichtung des öffentlichen

Trägers wird ab dem 01.01.2006 in die Rechtsform eines „Eigenbetriebes“ überführt. Drei unwirtschaftliche, unter öffentlicher Trägerschaft stehende Kindertagesstätten werden 2006/2007 aufgegeben.

3.1.5 Stadtentwicklungsplanung (StEP)

In den vom Berliner Senat am 27. Juli 1995 beschlossenen Stadtentwicklungsplänen (Beschluss Nr.: 5165/95) STEP1 (Öffentliche Einrichtungen/Versorgung mit Schulen, Sportflächen) STEP 2 (Öffentliche Einrichtungen/ Versorgung mit wohnbezogenen Gemeinbedarfs-, sozialen und kulturellen Einrichtungen) werden zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Aussagen getroffen.

II. PLANINHALT

1. Entwicklung der Planüberlegungen

Im Ergebnis eines 1992 von der damaligen Senatsverwaltung durchgeführten internationalen städtebaulichen Ideenwettbewerbes wurde auf der Grundlage des 1. Preisträgers 1993 ein, mit dem Bezirk und den Senatsverwaltungen abgestimmter Rahmenplan "Hauptbahnhof / Spreeuferbereich" erarbeitet, der die langfristige planungsrechtliche Entwicklung des Bereiches um den heutigen Ostbahnhof, in dem sich auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet, zu einem hochwertigen Dienstleistungsstandort sichern soll. Ziel des Rahmenplanes ist es, ein dichtes urbanes Stadtviertel zu schaffen, das sich durch sogenannte Spreefenster zum neu herzustellenden Spreeuferpark bzw. zur Uferpromenade hin öffnet und an den Übergängen durch Überhöhungen sog. Brückenköpfe ausbildet. Der Rahmenplan formulierte für das Plangebiet im wesentlichen folgende Entwicklungsziele:

Für den nördlichen Teilbereich:

- Schaffung eines hochwertigen Büro- und Dienstleistungsstandortes mit einem Wohnanteil von ca. 10 %.

Für den südlichen Teilbereich:

- Schaffung eines hochwertigen Büro- und Dienstleistungsstandortes mit einem Wohnanteil von mehr als 20%, dabei konzentriertes Wohnen im Bereich des Spreeufers,
- Herstellung einer Uferpromenade,
- Errichtung U-förmiger, solitärer Baukörper mit einer an der Berliner Traufhöhe orientierten Gebäudehöhe von max. 20 m, die einerseits die Bildung von Wohnhöfen und andererseits öffentliche Durchwegungen zwischen Holzmarktstraße und Uferpromenade ermöglichen,
- Ansiedlung publikumswirksamer Nutzungen in den Erdgeschosszonen

Bereits 1994 wurde für das Grundstück Holzmarktstraße 25 – 30 ein Wohn- und Geschäftshaus (Spreepark) geplant. Das im selben Jahr durch den Bezirk auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigte Vorhaben entsprach im wesentlichen den Vorgaben des Rahmenplanes "Hauptbahnhof / Spreeufer". Es wurde entlang der Holzmarktstraße eine geschlossene Randbebauung für eine Dienstleistungsnutzung konzipiert, in die dreigeschossige verglaste Durchlässe zur Spree hin eingeordnet wurden. Die Wohnnutzung war kammartig zum Ufer hin orientiert. Das unmittelbare Spreeufer sollte als baumbestandene Uferpromenade ausgebildet werden. Nach Erteilen der Baugenehmigung wurde vom Investor das ursprüngliche Flurstück 205 in die derzeit bestehenden fünf neuen Flurstücke 235 bis 239 aufgeteilt. Diese Aufteilung ist nach Auslaufen der Baugenehmigung im Dezember 1996 und deren Erlöschen nicht mehr begründbar. Die im Zusammenhang mit dieser ehemals geplanten Bebauung verursachten Abstandsflächen sind auf den beiden benachbarten Grundstücken Holzmarktstraße 19-24 und 31-33a noch immer als Baulasten im Baulastenkataster verzeichnet.

Nach Aufgabe der Planungen zum „Spreepark“ beabsichtigte der Investor ein anderes Konzept zu verwirklichen. Im Auftrag des Investors erarbeitete der Architekt Axel Schultes einen Entwurf, in den eine Teilfläche des nördlich anschließenden Grundstücks Holzmarktstraße 19-24 (Flurstück 62) einbezogen wurde. Dieser sah die Errichtung zweier solitärer Gebäude mit Hochpunkten bei ca. 78 m bzw. 63 m und außergewöhnlicher Baukörperkonfiguration vor (Spreesinus).

Dieses neue Vorhaben wich insbesondere mit seiner Baukörperausformung und Gebäudehöhe erheblich vom Rahmenplan und der erteilten Baugenehmigung ab. Um die Ziele des Rahmenplanes planungsrechtlich zu sichern, hatte das Bezirksamt Friedrichshain mit

dem Beschluss Nr. 648/98 am 02.06.1998 die Einleitung des Bebauungsplan V – 76 beschlossen.

Mit dem Beschluss Nr. 2057/99 vom 16.03.1999 erklärte der Senat das Gelände zwischen der Holzmarktstraße, der westlichen Grenze des Grundstücks Holzmarktstraße 19-30 und dem Stadtbahnviadukt im Bezirk Friedrichshain zu einem Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung im Sinne des § 4 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 AGBauGB und entzog damit dem Bezirk den eingeleiteten Bebauungsplan. Nach dem der Rat der Bürgermeister am 22. April 1999 gegen diese Entscheidung ablehnend votierte, hat der Senat auf eine Weiterbearbeitung des Bebauungsplanes verzichtet und dieses am 14.08.1999 schriftlich mitgeteilt.

Im Weiteren kamen die Planungsbeteiligten, sowohl des Bezirks als auch des Senats überein, dass der Spreeraum in diesem Abschnitt durch eine heterogene Stadtlandschaft geprägt ist, welche die ausschließliche städtebauliche Anknüpfung an frühere Baustrukturen und deren Traufhöhen nicht zwingend erforderlich macht. Daher soll der Differenzierung der Gebäudeausformung und -höhen ein größerer Spielraum eingeräumt werden.

Dieser Ansatz schlägt sich auch in dem Entwurf des gemeinsam vom Bezirk und Sen Stadt erarbeiteten „Leitbildes Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg“ nieder, in dem sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet. Dieses schreibt u. a. den Rahmenplan „Hauptbahnhof/Spreeufer“ fort und wurde notwendig, um inzwischen vollzogene Entwicklungen sowie veränderte Planungsansätze zu einem in sich schlüssigen und nachvollziehbaren Gesamtkonzept zusammenzufügen.

Die intensive Auseinandersetzung mit dem Umfeld des Plangebietes machte deutlich, dass das Vorhaben des „Spreesinus“ im Zusammenhang mit dem wesentlich zur Identität des Stadtraumes beitragenden Bahnviadukt und dem nördlich anschließenden Teil des Grundstücks Holzmarktstraße 19-24 zu betrachten ist. Aus der Zielstellung, eine aufeinander abgestimmte Gesamtentwicklung der an den Bahnviadukt angrenzenden Grundstücke zu erreichen und die Fortführung eines öffentlichen Uferweges bis zur Michaelkirchstraße zu sichern, ergab sich das Erfordernis, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den nördlichen Teil des Grundstückes Holzmarktstraße 19-24 einschließlich des Bahnviaduktes zu erweitern. Dem gemäß beschloss das Bezirksamt am 25.07.2000 mit dem Beschluss Nr.: 1091/00 die Erweiterung des Geltungsbereiches. Durch diesen Aufstellungsbeschluss sollte auch die verbindliche Umsetzung der geplanten außergewöhnlichen Gebäudekonfigurationen einschließlich der Höhenentwicklung des „Spreesinus“ auf dem Gelände südlich des Bahnviaduktes ermöglicht werden.

Um die Planung für den nördlichen Teilbereich zu konkretisieren, fand im Jahr 2001 ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb statt. Auslober waren als Eigentümer die Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR) in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg. Als erster Preis wurde der Planungsvorschlag von Volker Staab Architekten durch die Jury ausgezeichnet. Hauptanliegen des Entwurfs für den nördlichen Teilbereich war es, in der Spreesilhouette eine beruhigende Zäsur zwischen den nördlich liegenden Trias-Türmen und dem geplanten „Spreesinus“ zu schaffen. Der Entwurf stellt ein komplexes Gefüge von städtischen Räumen und plastischen Baukörpern mit Plätzen und Passagen im Zusammenspiel mit der Spree und dem Bahnviadukt dar. Diesen Entwurf machte sich der Bezirk zunächst zu eigen.

Für den um den Bereich nördlich des Bahnviadukts erweiterten Bebauungsplan wurde vom 10. Dezember 2001 bis 21. Januar 2002, ergänzt durch eine Erörterungsveranstaltung am 4. Januar 2002 entsprechend § 3(1) BauGB die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Das Bebauungsplanverfahren wurde danach nicht weitergeführt, da die Berliner Stadtreinigungsbetriebe (BSR) und der Bauherr des „Spreesinus“ in Grundstücksverhandlungen eintraten. Als Ergebnis war festzustellen, dass die BSR die Grundstücke Holzmarktstraße 25-30 erwarb und seitdem alleiniger Bauherr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist. Die BSR hat im Folgenden die Planungen zum Spreesinus aufgegeben, vor allem, weil sie das Bauvorhaben wirtschaftlich nicht für tragfähig hielt. Im Einvernehmen mit dem Bezirksamt Friedrichshain- Kreuzberg hat die Grundstückseigentümerin das Architekturbüro Staab Architekten – Gewinner des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs für den Bereich nördlich des Bahnviadukts – beauftragt, in Ergänzung der Wettbewerbsergebnisse 2001 Bebauungsvorschläge für den Südteil zu erarbeiten. Im Rahmen eines Workshopverfahrens wurde auf mehreren Abstimmungsterminen mit dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg gemeinsam eine bauliche Konzeption („Spreeurban“) entwickelt, die auf die städtebaulichen Vorgaben des Rahmenplanes „Hauptbahnhof / Spreeufer“ eingeht und an die bauliche Konzeption im nördlichen Bereich anknüpft. Diese Planung hat sich der Bezirk zu eigen gemacht. Um auf dieser Grundlage eine Umplanung des ehemaligen „Spreesinus“ zu ermöglichen, wurde am 17.8.2004 ein Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan V-76 durch das Bezirksamt Friedrichshain Kreuzberg gefasst (Beschluss-Nr.: II/523/04).

2. Intention der Planung

Die Grundstücke Holzmarktstraße 19 – 24 / An der Michaelbrücke 1 – 2 und Holzmarktstraße 25 – 30 sollen entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und den Entwicklungszielen des Leitbildes für den Spreeraum mit einer überwiegenden Dienstleistungsnutzung mit Wohnanteilen bebaut werden.

Zudem ist es Ziel, die Trennung der nördlich und südlich des Bahnviaduktes liegenden Bereiche durch eine neu herzustellenden Wegeführung – die gleichzeitig Bestandteil einer übergreifenden Uferpromenade ist – zu überwinden. Die Qualität dieses Raumes soll über die einer rein fußläufigen Verbindung hinausgehen und durch die Ausformung und die Funktion der Erdgeschosszonen unterstützt werden.

Nördlich und südlich des Viadukts sind jeweils drei unterschiedlich geformte hofbildende Baukörper vorgesehen. Die Höhen der baulichen Anlagen werden differenziert gestaltet, um die städtebaulichen Bezüge des Umfelds aufzunehmen. So wird der Bahnviadukt beidseitig durch eine Torsituation aus Baukörpern von ca. 38 m und eine städtebaulichen Dominante von 82 m Höhe gefasst. Ziel ist es, die einmalige Situation im Spreeraum, an der sich die Bahntrasse Richtung Ostbahnhof vom Fluss abwendet und das Ufer freigibt, baulich zu akzentuieren. Entlang der Holzmarktstraße orientiert sich die vorgesehene sechsgeschossige Bebauung an der Berliner Traufhöhe von ca. 22 m. Zur Spree hin steigen die Baukörper auf 10 bis 12 Geschosse an und nehmen die Höhen der Triastürme bzw. des Ibis-Hotels an der Schilling-Brücke auf.

Durch die unterschiedliche Höhenentwicklung und Baukörperkonfiguration soll eine gute Belichtung der Höfe gesichert und für möglichst viele Nutzer ein direkter Bezug zur Spree erreicht werden. Daher unterliegt die Bebauung folgendem Grundprinzip: Die spreeseitigen Gebäudeteile enthalten Öffnungen vom ersten bis zum vierten Vollgeschoss, durch die die Höfe einen Bezug zur Spree erhalten. Darüber schließen sich ab dem fünften Vollgeschoss die Baukörper und kragen über die Uferpromenade aus. Entlang der Holzmarktstraße erhalten die Höfe durch die hier vorgesehene Begrenzung der Gebäudehöhe auf die Berliner Traufhöhe eine obere Öffnung, die zu einer verstärkten Belichtung der Innenbereiche beiträgt. Straßenseitig ist die Bebauung bis auf wenige Durchgänge geschlossen, wodurch das Blockinnere von den Lärmimmissionen der Holzmarktstraße ab-

geschirmt wird. Die Durchgänge weiten sich rückwärtig zur Spree hin zum Bahnviadukt und eröffnen durch die diagonale Ausrichtung weitere Blickbeziehungen aus den Gebäuden zur Spree.

Überdies weist die Bebauung spezifische Besonderheiten auf. Im nördlichen Teilbereich bilden die zur Spree gewandten Gebäude mit zehn Geschossen einen Kopf zur Michaelbrücke aus. Dahinter steigt die Bebauung pultdachartig auf 12 Geschosse an und entspricht damit der Höhe der benachbarten Trias-Türme.

Im südlichen Teilbereich ist spreeseitig ebenfalls eine zehngeschossige Bebauung vorgesehen. Deren Pultdächer fallen aber - im Gegensatz zum nördlichen Teil – zur Holzmarkstraße auf neun bzw. acht Geschosse ab und korrespondieren dadurch mit der Dachausbildung des Ibis-Hotels an der Schilling-Brücke.

Städtebauliches Signet der Anlage ist ein 82 m hohes Turmgebäude im südlichen Teilbereich, das sich in die Reihe der vorhandenen und geplanten Turmhäuser entlang der Spree einordnet und in seiner Höhenentwicklung die Verbindung zu den nördlichen Wohntürmen an der Lichtenberger Straße sucht. Es markiert städtebaulich den Ort, an dem der Bahnviadukt seine Wasserlage aufgibt. In seiner Ausrichtung folgt das Hochhaus dem Verlauf der Bahntrasse, leitet in die anschließenden Baukörper über und bildet so einen integralen und verbindenden Bestandteil des gesamten Ensembles. Durch die Position des Hochhauses direkt an der Holzmarkstraße entsteht zur Spreeseite hin ein dem Wasser zugewandter und vor dem Lärm der Straße geschützter Platz. Die innere Organisation des Hochhauses ermöglicht es, alle Aufenthaltsräume der Spreeseite zuzuordnen. Durch den direkten Blick zur Spree wird der hohen Qualität dieses Ortes Rechnung getragen.

Die geplanten Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen eine Nutzungsmischung aus Büros, Hotels, Läden, Gastronomie und Wohnungen aufnehmen. Dabei werden Geschäfte vor allem in den Erdgeschosszonen, z.T. aber auch im 1. Obergeschoss angesiedelt. Es wird ein Anteil für Wohnen von ca. 10 % der zulässigen Geschossfläche im nördlichen Teilbereich sowie von ca. 20% der zulässigen Geschossfläche im südlichen Teilbereich angestrebt. Um der Gebäudestruktur in Bezug auf eine sich verändernde und durchmischte Nutzung (Büros, Wohnen, Hotel, Einzelhandel) eine möglichst große Variabilität zu geben, wurde bei allen Baukörpern besonders auf architektonische Aspekte wie z.B. vorteilhafte Gebäudetiefen und städtebaulich günstig platzierte Erschließungen geachtet.

Stellplätze sollen in einer dreigeschossigen Tiefgarage unter dem nördlichen Grundstücksteil sowie einer zweigeschossigen Tiefgarage unter den Gebäuden des südlichen Teilbereichs errichtet werden können. Die Zufahrten erfolgen jeweils von der Holzmarkstraße.

Gemäß den Vorgaben des Rahmenplanes Hauptbahnhof/Spreeuferbereich, soll entlang der Spree ein promenadenartiger Uferweg realisiert werden. Dieser existiert im Bereich zwischen Schillingbrücke und Michaelbrücke lediglich in dem kurzen Abschnitt vor dem Ibis-Hotel. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll als weiterer Teilabschnitt die künftige Uferpromenade entlang eines 10 m breiten Uferstreifens als verbindendes Element auf dem südlichen Grundstücksteil hergestellt werden. Eine Verbindung zum nördlichen Teilbereich wird durch einen Bogen des Bahnviaduktes geschaffen. Dort tritt der Spreeuferweg hinter den Viadukt zurück und bindet an die Triasgebäude in Mitte an.

3. Wesentlicher Planinhalt

Den städtebaulichen Zielen folgend, sollen die Baugrundstücke Holzmarktstraße 19-24 / An der Michaelbrücke 1-2 und Holzmarktstraße 25-30 als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Es wird eine Gliederung nach Art und Maß der zulässigen Nutzung vorgenommen.

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

Weitere Planinhalte sind die Festsetzungen von Gehrechten u.a. für den bezirksübergreifenden Spreeuferwanderweg, die Festsetzung von Tiefgaragen, Festsetzungen zum Umwelt- und Naturschutz, die nachrichtliche Übernahme eines Baudenkmals sowie einer Bahnanlage.

Darüber hinaus werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der BSR bzw. einer ihrer Tochtergesellschaften und dem Land Berlin vertreten durch das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg u.a. Regelungen zum Wohnanteil, zum Umfang von Einzelhandelsflächen, zur Sanierung von Altlasten, zu Ausgleichszahlungen sowie zu Grünmaßnahmen getroffen.

4. Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Bebauungsplangebiet wird gemäß § 7 BauNVO ein Kerngebiet (MK) festgesetzt. Dieses wird in die Gebietsteile MK1 – nördlich des Bahnviaduktes - und MK2 – südlich des Bahnviaduktes – gegliedert.

Die Festsetzung des Kerngebietes konkretisiert die Darstellung des Flächennutzungsplanes, in dem der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gemischte Baufläche M1 (Kerngebietscharakter mit hoher Nutzungsintensität und –dichte) dargestellt ist. Für die hier zulässigen kerngebietstypischen Nutzungen, wie Dienstleistungen, Büros, Einzelhandel, Hotel und Gastronomie weist der Standort aufgrund seiner stadträumlichen Zentralität, der sehr guten Verkehrsanbindung – insbesondere die Nähe zum Ostbahnhof - sowie der Lageattraktivität an der Spree, günstige Entwicklungsmöglichkeiten auf.

Einzelhandel

Die allgemeine Zweckbestimmung von Kerngebieten dient gemäß § 7 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Einzelhandelsnutzungen jeder Größenordnung sind grundsätzlich regelmäßig zulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Zulässigkeit von Einzelhandel gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 8 BauNVO auf die ersten beiden Vollgeschosse begrenzt (**textliche Festsetzung Nr. 1**).

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets bleibt durch diese Einschränkung gewahrt, da der Schwerpunkt des Kerngebiets an dieser Stelle des Stadtgebiets – in Südlage zur Spree- zum einen eindeutig auf Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie wohnähnlichen Nutzungen (Hotels) und damit u.a. auch auf kerngebietstypischen Nutzungen liegt. Zum anderen würde sich eine uneingeschränkte Nutzung durch Einzelhandelsbetriebe jeglicher Größenordnung mit dem daraus resultierenden hohen Verkehrsaufkommen als

eine Belastung für den Standort erweisen. In der StEP Zentren und Einzelhandel sind Standorte für Einzelhandelskonzentrationen berücksichtigt, die in unmittelbarer Beziehung zum ÖPNV stehen, wie z. B. das Ortsteilzentrum Ostbahnhof mit einem Angebot von 26.000 m² Verkaufsfläche.

Die Beschränkung von Einzelhandel auf die ersten beiden Vollgeschosse erfolgt aus städtebaulichen Gründen: Im MK1 zwischen Michaelbrücke, Holzmarktstraße und S-Bahnviadukt besteht bis zur Höhe des S-Bahnviaduktes keine Beziehung zum Wasser. Der Einzelhandel wird von dieser qualitativen Einschränkung im Vergleich zu anderen Nutzung kaum berührt und ist deshalb für das erste und zweite Geschoss an dieser Stelle besonders geeignet.

Im MK 2 werden auf der Grundlage des städtebaulichen Vertrages mindestens 20% der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden sein. Durch seine Wasserlage in direkter Beziehung zum Uferwanderweg und die Ausrichtung nach Süden bietet es qualitätsvolle Freiflächen und sollte in seiner Erholungsfunktion nicht eingeschränkt werden, so dass Einzelhandel hier eher punktuell – als maßvolle Belebung des Gebiets – eine Bereicherung darstellt und auch als Betriebsform mit zwei übereinander liegenden Geschossen ermöglicht werden soll.

Insgesamt wird die maximal zulässige Verkaufsfläche innerhalb der ersten beiden Vollgeschosse noch weiter eingeschränkt werden: Die Einzelhandelsbetriebe werden sich vornehmlich im Erdgeschoss ansiedeln. Hier können im Kerngebiet nach Abzug von Treppenhäusern, Foyers, Lager- und Sozialräumen etc. rund 4.500 m² Verkaufsfläche geschaffen werden, was für das Umfeld als verträglich eingeschätzt wird, da der damit verbundene Kundenverkehr noch von der Holzmarktstraße aufgenommen werden kann und in den Tiefgaragen ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen (insgesamt 950 STP). Eine Begrenzung der Verkaufsfläche ist zusätzlich geboten, da der Raum für den Lieferverkehr eingeschränkt ist – dieser soll nicht in das Gebietsinnere geführt werden und muss somit insgesamt über die Holzmarktstraße abgewickelt werden.

Die Einschränkung der Verkaufsfläche auf insgesamt 4.500 m² Verkaufsfläche wird gemäß Anhang II Punkt 3.1.5.1 i.V.m. 3.1.6 zu den Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin vom 6. August 2001 im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Land Berlin und der Spreeurban bzw. deren Rechtsnachfolgern in Verbindung mit Grunddienstbarkeiten rechtsverbindlich gesichert.

Die Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten erfolgte für das Grundstück Holzmarktstr. 19-24 am 17.05.2006 sowie für das Grundstück Holzmarktstr. 25-30 am 25.04.2006.

Weiterhin wird dort festgelegt, dass im Rahmen dieser Höchstgrenze nur Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, deren Verkaufsfläche 700 m² nicht überschreitet, und zwar auch dann, wenn sie Teil eines Einkaufszentrums i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO sein sollten.

Wohnungen

Es sollen in den Kerngebieten MK1 und MK2 auch Wohnungen geschaffen werden. Dies begründet sich daraus, dass die Areale am Spreeufer sowie südlich und westlich des Ostbahnhofs, zu einem durchmischten urbanen Stadtraum entwickelt werden sollen. Vor allem soll einem „Veröden“ des Stadtteils entgegengewirkt werden. Darüber hinaus wird angestrebt, der strukturell veränderten Nachfrage nach attraktiven Wohnungen in Wasserlage Rechnung zu tragen sowie eine Stärkung des Standorts „Friedrichshain“ als Wohnort zu erreichen. Das bedeutet für den bereits hoch verdichteten Innenstadtteil Friedrichshain sparsam mit Grund und Boden umzugehen und vermehrt auch in Kerngebieten Wohnnutzungen einzuordnen. In der Bereichsentwicklungsplanung sind auch im Kerngebiet südlich und nördlich des Ostbahnhofs Wohnungen vorgesehen. Insgesamt

können in diesem Stadtraum (Statistisches Gebiet 117) bis zur Spree ca. 1300 Wohnungen realisiert werden. Das Planungsgebiet im Geltungsbereich V-76 ist dabei einer der Standorte, auf dem bei Berücksichtigung gesunder Wohn- und Lebensbedingungen zusätzliche Wohnungen unmittelbar am besonnten Spreeufer errichtet werden können.

Die Zulässigkeit von Wohnungen wird in den Gebietsteilen MK1 und MK2 durch textliche Festsetzungen (Nr. 2 und 3) unterschiedlich geregelt.

Im Kerngebiet MK1, das den Bereich nördlich des Bahnviaduktes umfasst, sind Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 erst oberhalb des 9. Geschosses allgemein zulässig (**textliche Festsetzung Nr. 2**), um einen (höhenmäßigen) Abstand zu den umliegenden emittierenden Verkehrsstrassen zu schaffen. Zudem verfügen die Obergeschosse im Hinblick auf Belichtung und Besonnung über eine höhere Wohnqualität im Vergleich zu den darunter liegenden Geschossen. Der realisierbare Wohnanteil an der Geschossfläche des Neubaus beträgt im MK1 bis zu 10% (ca. 3.500 m²).

Im Baugebiet südlich des Bahnviadukts (MK2) sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses zulässig (**textliche Festsetzung Nr. 3**). In unmittelbarer Südlage zur Spree ist hier ein attraktiver Wohnungsbaustandort vorhanden, so dass Wohnen ab dem 2. Vollgeschoss allgemein zulässig sein soll. Nur das Erdgeschoss soll ausschließlich für Büro-, Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtungen zur Verfügung stehen. Dadurch sollen Beeinträchtigungen des Wohnens durch Liefervorgänge, die vor allem in den Erdgeschosszonen einwirken können, vermieden werden.

Über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus wird im städtebaulichen Vertrag festgelegt, dass im MK2 ein Wohnanteil von 20 % zu schaffen ist. Dieser Anteil kann auch durch wohnungsähnliche Nutzungen („Boarding-Häuser“, betreutes Wohnen) oder Hotelnutzungen nachgewiesen werden.

Durch die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Wohnungen und die Festlegung eines Wohnanteils von 20 % im städtebaulichen Vertrag wird weder die Verwirklichung anderer zulässiger Nutzungen ausgeschlossen noch eine untypische Dominanz des Wohnens hervorgerufen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebietes bleibt somit gewahrt.

Tankstellen

Tankstellen werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die **textliche Festsetzung Nr. 4** ausgeschlossen, um ein störungsfreies Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen (Dienstleistungen, Wohnen, Hotel) gewährleisten zu können. Zudem würde eine Tankstelle die beabsichtigte städtebauliche Figur in erheblichem Maße beeinträchtigen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche

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

4.2.1 Zulässige Geschossfläche

Die zulässige Geschossfläche ergibt sich aus dem baulichen Konzept, das im Rahmen eines Wettbewerbes bzw. eines Workshopverfahrens als Preisträger bestimmt wurde.

Der nördliche (MK1) und der südliche Teilbereich (MK2) unterscheiden sich im Hinblick auf die zulässige Geschossfläche.

Für das MK1 mit einer Größe von insgesamt 6216 m² wird eine zulässige Geschossfläche von 35.300 m² festgesetzt. Daraus ergibt sich eine rechnerische GFZ von 5,7.

Im MK2 mit einer Größe von insgesamt 10642 m² ist eine Geschossfläche von 47.350 m² zulässig. Dies entspricht einer GFZ von 4,4

Damit werden im MK1 und im MK2 die in Kerngebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Obergrenze für die GFZ (3,0) überschritten. Diese Obergrenze kann überschritten werden, wenn die in § 17 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anforderungen erfüllt sind. Dies ist, wie in den nachfolgenden Ausführungen aufgezeigt wird, gegeben.

Besondere Städtebauliche Gründe (§ 17 Abs. 2, Satz 1, Nr. 1 BauNVO)

Folgende besondere städtebauliche Gründe erfordern entsprechend § 17 Abs. 2 Nr. 1 eine Überschreitung der Obergrenzen der GFZ:

- Die Umsetzung des Ergebnisses des städtebaulichen Realisierungswettbewerbes, den sich der Bezirk zu eigen gemacht hat, für den Nordteil des Bebauungsplanes, das u.a. eine kompakte urbane Architektur sowie die Aufnahme der Höhe der benachbarten Triastürme zur Ausbildung eines städtebaulichen Brückenkopfes zur Michaelbrücke zum Ziel hat, und die Fortführung der Architektur des Wettbewerbsergebnisses auf dem Südteil.
- Die städtebauliche Akzentuierung des stadträumlich wichtigen Standorts am Spreeufer neben dem Stadtbahnviadukt durch ein Hochhaus, das im umgebenden indifferenten Stadtraum eine Orientierung bietet und in Korrespondenz zu weiteren baulichen Dominanten entlang des Spreeufers tritt.
- Die Orientierung an den historischen Baukanten entlang der Holzmarktstraße, die in Verbindung mit den o.g. Punkten zu einer erhöhten baulichen Dichte führt.

Ausgleichende Umstände und Maßnahmen (§ 17 Abs. 2, Satz 1, Nr. 2 BauNVO)

Bei Überschreitung der Obergrenze des Nutzungsmaßes ist sicherzustellen, dass durch Umstände und Maßnahmen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gleichen folgende Maßnahmen und Umstände die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO aus:

- Lage am Nordufer der unverbaubaren Spree;

- Das Baugebiet befindet sich mit seiner Südwestausrichtung zur Spree in einer topographisch besonders günstigen Lage, wodurch die geplanten Wohn- und Arbeitsstätten eine hohe Qualität erhalten.
- Die durch Baukörperausweisung festgelegte Anordnung der Gebäude sowie unterschiedlicher Gebäudehöhen gewährleistet in besonderer Weise die Belichtung, Besonnung und Durchlüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten.
- Eine unverträgliche Mischung von Wohnungen und Einzelhandelsnutzungen wird durch die entsprechenden textlichen Festsetzungen zur geschossweisen Anordnung von Wohnungen vermieden.
- Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes erhält das unmittelbare Umfeld der Wohn- und Arbeitsstätten durch die Herstellung einer Uferpromenade, deren Fortführung in südlicher Richtung geplant und z.T. bereits realisiert ist, eine besondere Qualität.
- In der Umgebung des Vorhabens entstehen am Spreeufer neue Grünanlagen. Hervorzuheben ist der geplante „Park an der Spree“ und der East-Side-Park“, der auf den Grundstücken Mühlenstraße 47-58, Straße der Pariser Kommune 1,2 sowie den Flurstücken 4025 (teilweise) und 4029 entstehen und im Rahmen der Bebauungsplanverfahren V-74 und V-39 planungsrechtlich gesichert ist bzw. wird. Die Grünanlage wird langfristig über die geplante Spreeuferpromenade an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angeschlossen. Im städtebaulichen Vertrag ist eine Beteiligung des Bauherren an der Finanzierung der o.g. Grünanlage vereinbart.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt können trotz Überschreitung der Obergrenze des Nutzungsmaßes vermieden werden,

- da durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Vereinbarungen des städtebaulichen Vertrages zu Flächen zum Anpflanzen, zur Begrünung von Dächern, zur Pflanzung von Bäumen sowie zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Wegen der Umfang der naturhaushaltswirksamen Flächen gegenüber dem Bestand deutlich erhöht werden (siehe auch Kapitel II.4.5.2),
- durch die günstige Zuordnung von Wohnungen und Arbeitsstätten innerhalb des Baugebietes können sonst notwendige Verkehrsabläufe sowie die damit verbundenen Umweltbeeinträchtigungen vermindert werden,

Die Bedürfnisse des Verkehrs werden befriedigt, da die Holzmarktstraße als Hauptverkehrsstraße geeignet ist, das aus der Nutzung der Gebäude resultierende Verkehrsaufkommen aufzunehmen. Eine leistungsfähige Verkehrsbedienung ist auch durch den ÖPNV gegeben.

Sonstige öffentliche Belange (§ 17 Abs. 2, Satz 1, Nr. 3 BauNVO)

Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der Obergrenze des Nutzungsmaßes nicht entgegen.

4.2.2 Baugrenzen

Die Baugrenzen orientieren sich an den im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs bzw. eines darauf aufbauenden „Workshops“ entwickelten Grundrissen der geplanten

Baukörper, lassen jedoch einen Spielraum für die Konkretisierung des Entwurfs (erweiterte Baukörperausweisung). Insbesondere in den Höfen sind die Baugrenzen um bis zu einem Meter von der geplanten städtebaulichen Figur vorgerückt, um ein Vorspringen von Gebäudeteilen zu ermöglichen. Zur Spree und zu den Straßenräumen hingegen nehmen die Baugrenzen die geplanten Umrisse genau auf, da diese bereits bei der Entwurfsentwicklung aus den Bezügen des Umfelds abgeleitet wurden.

In zwei Nebenzeichnungen werden auch die in den Obergeschossen abweichenden Gebäudeumrisse durch Baugrenzen umfahren. Dies betrifft:

- im MK1 die spreeseitigen Auskragungen oberhalb einer Höhe von 51,3 m über NHN (Nebenzeichnung 1) und
- im MK 2 die spreeseitigen Auskragungen oberhalb des vierten Vollgeschosses (Nebenzeichnung 2).

Das Erfordernis der erweiterten Baukörperausweisungen ergibt sich daraus, dass die im Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbes für den nördlichen Teilbereich festgelegte Gebäudelage und –form sowie die daran anknüpfende Bebauung im Südteil verbindlich festgelegt werden sollen. Insbesondere ist beabsichtigt, die damit verbundenen städtebaulichen Qualitäten zu sichern, die als besonderer städtebaulicher Grund für die Überschreitung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 2 BauN-VO anzuführen sind. Darüber hinaus ergibt sich aus dem Festsetzungserfordernis des Gehrechtes zu Gunsten der Allgemeinheit für den geplanten Uferweg, der z.T. unter den Auskragungen der künftigen Gebäude geführt wird sowie die Freihaltung der Signalsicht für die S-Bahn die Notwendigkeit, die Position der Baukörper einschließlich ihrer vorgesehenen Auskragungen konkret zu bestimmen.

Bei den geplanten Gebäuden wird durch die Umfahrung der Gebäudeumrisse mit Baugrenzen das gewünschte Gefüge von Baukörpern und Freiräumen gesichert. Dabei handelt es sich insbesondere um:

- die Randbebauung zur Holzmarktstraße, durch die der Straßenraum eine Fassung erhält,
- die Durchgänge und Durchblicke, die zur Holzmarktstraße aus Lärmschutzgründen eng gehalten sind (3 m bis 5 m) und sich zur Spree aufweiten (Spreefenster),
- die Hoffflächen, in denen durch die Bestimmung ihrer Anordnung und Größe eine ausreichende Belichtung und Aufenthaltsqualität gesichert werden soll,
- die vollständige Überbauung des Erdgeschosses des mittleren Baukörpers im MK1,
- die Freihaltung eines 10 m breiten Uferstreifens für eine Promenade,
- die platzartige Aufweitung des Uferstreifens vor dem Hochhaus,
- den Abstand der Bebauung vom Bahnviadukt im MK1, um die Sicht auf ein S-Bahnsignal freizuhalten.

Zudem wird durch Baugrenzen der sich in der Höhe verändernden Figur der Baukörper Rechnung getragen. So werden die jeweils in den ersten vier Vollgeschossen vorgesehenen Öffnungen der Höfe zur Spree durch Luftgeschosse als besondere Qualität verbindlich festgelegt.

Die geplanten spreeseitigen Baukörper kragen oberhalb des vierten Vollgeschosses bzw. 51,3 m über NHN aus. Die Tiefe der Auskragungen beträgt im MK1 ca. 6 m und im MK2 ca. 5 m. Dadurch entsteht unterhalb der Auskragungen ein großzügiger Luftraum, der Bestandteil der Uferpromenade bzw. der entlang des Bahnviaduktes verlaufenden Passage ist.

Die in den Kerngebieten MK1 und MK2 durch Baugrenzen gebildete überbaubare Grundstücksfläche sowie die festgesetzten Tiefgarage (vgl. 3.6 Verkehr) ergeben im Kerngebiet

zusammen eine GRZ von 0,79. Die gemäß § 17 BauNVO Abs. 1 für Kerngebiete festgelegte Obergrenze (GRZ 1,0) wird nicht überschritten.

4.2.3 Zulässige Höhe der baulichen Anlagen:

Die Höhe der baulichen Anlagen wird differenziert gestaltet, um die städtebaulichen Bezüge des Umfeldes aufzunehmen und um die Belichtung der Höfe zu gewährleisten. Die festgesetzten zulässigen Höhen beziehen sich auf NHN. Die nachfolgend in Klammern angegebenen Werte beziehen sich auf das Geländeniveau. Für dieses wird im nördlichen Teilbereich eine Höhe von 35,2 m und für den südlichen Teilbereich eine Höhe von 35,0 m über NHN zu Grunde gelegt.

Im MK1 wird spreeseitig für den nördlichen und mittleren Baukörper eine maximale Oberkante von 78,9 m ü. NHN (43,7 m) festgesetzt, wodurch die Höhe der benachbarten Trias-Türme aufgenommen und ein Brückenkopf zur Michaelbrücke ausgebildet wird. Dagegen tritt der südliche Baukörper mit seiner Höhenentwicklung auf eine maximale Oberkante von 76,6 m über NHN (41,4 m) zurück. Für alle drei Baukörper werden bahnseitig Auskragungen ab einer Höhe von 51,3 m ü. NHN festgesetzt (siehe Nebenzeichnung 1). Durch diese Mindesthöhe wird sichergestellt, dass die Zugführer der auf dem Viadukt verkehrenden S-Bahnen freie Sicht auf ein unmittelbar in diesem Abschnitt befindliches Bahnsignal haben. Damit zur Spree hin eine einheitliche Trauflinie realisiert werden kann, wird für alle Auskragen eine maximale Traufhöhe von 74,3 m über NHN (39,1 m) festgesetzt. Da die Baukörper von dieser Traufhöhe in Richtung Holzmarktstraße pulldachartig ansteigen sollen, werden für die Auskragungen und die über den Luftgeschossen liegenden Bauteile zusätzlich die Höhen der Oberkanten bestimmt.

Für die im MK1 unmittelbar an der Holzmarktstraße liegenden Baukörper wird eine Oberkante von 57,2 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht der historischen Berliner Traufhöhe von ca. 22 m über dem Geländeniveau.

Im südlich der Bahn befindlichen MK2 orientieren sich Gebäude an der Holzmarktstraße mit einer Oberkante von 57,0 m ü. NHN ebenfalls an der Berliner Traufhöhe. Die unmittelbar dahinter liegenden Gebäudeteile sind deutlich höher. Deren Traufhöhe beträgt 67,0 m ü. NHN (32,0 m). Von dort steigen sie in Richtung Spree auf eine Oberkante von 71,0 m (36,0 m) an. Dieser Anstieg setzt sich an den ab dem fünften Obergeschoss vorgesehenen Auskragungen bis zu einer maximalen Oberkante von 71,5 m ü. NHN (36,5 m) fort (siehe Nebenzeichnung 2). Diese Oberkante stellt zugleich die Traufe der spreeseitigen Gebäudeteile dar, wodurch – wie im MK1 - zur Spree eine durchgehende Trauflinie geschaffen werden kann. Zudem ist durch Festsetzung der unterschiedlichen Gebäudehöhen der zur Spree orientierten Bebauung beabsichtigt, die abfallende Dachform des Kopfgebäudes an der Schillingbrücke aufzunehmen.

Für das als städtebauliche Dominante wirkende Hochhaus neben dem Bahnviadukt wird eine Höhe von 117,0 m ü. NHN (82,0 m) festgesetzt. Aufgrund seiner exponierten Lage soll sich das Turmgebäude höhenmäßig von den im unmittelbaren Umfeld bestehenden und geplanten Hochhäusern (Trias-Türme mit ca. 40 m, Wohntürme Lichtenberger Straße mit ca. 60 m sowie geplantes Gebäude gegenüber Holzmarktstraße mit ca. 45 m) abheben und in eine räumliche Beziehung mit den auf dem Anschutzaareal und auf dem Postareal östlich des Ostbahnhofs geplanten Turmgebäuden sowie dem geplanten Hochhaus an der Jannowitzbrücke im Westen treten.

4.2.4 Abstandsflächen

Durch die sich aus der städtebaulich gewünschten Baustruktur ergebenden überbaubaren Grundstücksflächen und die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden z.T. die gemäß § 6 Abs. 5 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) notwendigen Abstandsflächen unterschritten. Da die geplanten Gebäude durch erweiterte Baukörperausweisung ausdrücklich festgesetzt werden, ergibt sich gemäß § 6 Abs. 8 BauO Bln ein Vorrang der Festsetzungen des Bebauungsplanes gegenüber den Abstandsflächenbestimmungen der Berliner Bauordnung: Soweit sich aus ausdrücklichen Festsetzungen in einem Bebauungsplan geringere Abstandsflächen ergeben, hat es damit sein Bewenden.

Die Tiefe der Abstandsflächen wird in nachfolgenden Bereichen eingeschränkt:

- Aus der Zielstellung, einerseits eine kompakte städtebauliche Außenwirkung und Lärmabschirmung zu erreichen und andererseits eine Gliederung des Gebietes durch Passagen und Höfe umzusetzen, ergibt sich eine Unterschreitung der Abstandsflächen zwischen den festgesetzten Baukörpern. Dennoch wird durch die Öffnung der Höfe nach Süden und die Staffelung der Gebäudehöhen eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Gebäude als auch der Freiräume gewährleistet.
- An der Michaelkirchstraße gehen die auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegenden Abstandsflächen entgegen den Bestimmungen des § 6 Abs. 2 BauO Bln über die Straßenmitte hinaus, ohne jedoch auf andere Privatgrundstücke zu fallen. Benachbarte Privatgrundstücke werden jedoch nicht berührt. Die Überschreitung ergibt sich aus der städtebaulich gewünschten Bezugnahme auf die westlich anschließenden „Trias“- Gebäude.
- Die Abstandsflächen der der Spree zugewandten Außenfassaden im MK1 fallen auf den Bahnviadukt. Dies ist unter dem Gesichtspunkt der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse insofern vertretbar, da weder im Viadukt noch in den unteren Geschossen des Neubauvorhabens Wohnnutzungen zulässig sind, die durch die eingeschränkte Belichtung besonders betroffen wären.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange forderte die Deutsche Bahn AG, dass die Abstandsflächen zum Bahnviadukt einzuhalten seien. Insbesondere wurde moniert, dass die Unterschreitung der Abstandsflächen den Belangen der Sicherheit des Bahnbetriebes im Hinblick auf eine freie Signalsicht entgegenstünde. Trotz der Unterschreitung der Abstandsflächen wurde den Belangen der Sicherheit des Bahnbetriebes, wie nachfolgend ausgeführt wird, Rechnung getragen:

Zu beachten ist die Sicht der Triebfahrzeugführer der S-Bahn auf die Signale 17 (Fahrtrichtung Jannowitzbrücke) und 18 (Fahrtrichtung Ostbahnhof), die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes an einem am Viadukt befestigten Ausleger befinden sowie das unmittelbar westlich der Straße an der Michaelbrücke stehende Signal 21. Im Ergebnis eines Gutachtens (Gutachten über die aus dem Bahnbetrieb auf dem Berliner Stadtbahnviadukt resultierenden Beeinträchtigungen des Grundstücks 9009 in der Gemarkung Berlin-Friedrichshain, 13.4.2005, DE-Consult) wurden die horizontal und vertikal freizuhaltenden Räume ermittelt, die erforderlich sind, um aus 120 m Entfernung aus beiden Fahrtrichtungen eine ungestörte Sicht auf die Signale freizuhalten. Durch die Position der festgesetzten Baugrenzen sowie die einzuhaltende Unterkante der auskragenden Gebäudeteile von 51,3 über NHN, wird sicher gestellt, dass die erforderliche Signalsicht unterhalb der Auskragung der bahnseitigen Gebäude freigehalten wird. Die Auskragung des nördlichsten Baukörpers liegt dabei z.T. über dem bahn-eigenen Flurstück 9005, das als Bahnanlage gewidmet ist. Die Belange der Bahn wer-

den somit nicht berührt, allerdings wird für die Realisierung der Überbauung eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen dem Bauherren und der Bahn abzuschließen sein. Darüber hinaus ist die Zugänglichkeit der Bahnanlagen einschließlich der Signale zu Wartungs- und sonstigen Arbeiten im Baugenehmigungsverfahren zu sichern. Zusammenfassend wird die Sicherheit des Bahnbetriebes durch die Unterschreitung der Abstandsflächen nicht beeinträchtigt. In der Stellungnahme der Deutschen Bahn AG zur Öffentlichen Auslegung wurde die Forderung zur Einhaltung des § 6 Abs. 2 Satz 2 BauOBl n nicht mehr aufrecht erhalten.

- Für das Hochhaus ist eine städtebaulich markante Höhe von 82 m vorgesehen, wodurch dessen Abstandsflächen nicht vollständig auf dem Baugrundstück liegen können. Diese gehen z.T. über die Straßenmitte der Holzmarktstraße hinaus, ohne jedoch auf andere Privatgrundstücke zu fallen. Zudem überdecken die Abstandsflächen des Hochhauses einen kleinen Teil eines im MK1 festgesetzten Gebäudes – dadurch ergeben sich jedoch aufgrund des geringen Grades der Überdeckung keine maßgeblichen Beeinträchtigungen. Darüber hinaus fallen die Abstandsflächen auf den Bahnviadukt. Beeinträchtigungen des Bahnverkehrs ergeben sich daraus nicht.
- Im MK2 fallen die Abstandsflächen von zwei Gebäudeteilen des südlichsten Baukörpers („Haus F“) auf das benachbarte Grundstück Holzmarktstraße 31-33a. Dabei handelt es sich zum einen um den zur Holzmarktstraße orientierten Gebäudeteil, dessen seitliche Abstandsfläche auf die unmittelbar anschließende viergeschossige Grenzbebauung des Nachbargrundstückes fällt, die als Bürogebäude der Berliner Wasserbetriebe genutzt wird. Das Haus F soll hier nicht an diese Grenzbebauung herangebaut werden, damit ein „Spreefenster“ mit einer Blickbeziehung von der Holzmarktstraße zur Spree geschaffen wird. Das Nachbargebäude wird durch die Unterschreitung der Abstandsfläche in Hinblick auf Belichtung und Besonnung nicht beeinträchtigt, da es an der Grundstücksgrenze als fensterlose Brandwand ausgebildet ist.

Zum anderen fällt die Abstandsfläche des rückwärtigen anschließenden Seitenflügels ebenfalls auf das Nachbargrundstück. Dessen Position ist ausdrücklich so angeordnet, da er sowohl das „Spreefenster“ flankieren als auch den Abschluss des gesamten Gebäudeensembles markieren soll. Auf dem Grundstück Holzmarktstraße 31-33a befindet sich hier ein eingeschossiger Flachbau, der durch die auf das Grundstück fallende Abstandsfläche jedoch nicht berührt wird.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse trotz teilweiser Unterschreitung der Abstandsflächen gesichert sind. Die jeweiligen Interessen der Nachbarn bleiben gewahrt.

Diese Abwägung wurde im Hinblick auf die ab dem 1. Februar 2006 gültige Bauordnung überprüft und wird auch bei den nunmehr geringeren Anforderungen der Bauordnung (0,4 H statt vormals 0,5 H) beibehalten.

4.3 Verkehr und Erschließung

4.3.1 Verkehrsflächen

Das Bebauungsplangebiet wird über die Holzmarktstraße bzw. über die Straße An der Michaelbrücke ausreichend erschlossen. Die Straßen werden jeweils bis zu deren Mitte in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Dabei übernimmt der Bebauungsplan die vorhandenen Straßenbegrenzungen, so wie sie sich heute in der Örtlichkeit darstellen und setzt sie gegenüber den angrenzenden Grundstücken durch Straßenbegrenzungslinien fest. Durch die **textliche**

Festsetzung Nr. 13 wird klargestellt, dass die in der Plangrundlage enthaltene Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist.

4.3.2 Stellplätze

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist im MK1 eine dreigeschossige Tiefgarage und im MK2 eine zweigeschossige Tiefgarage mit zusammen ca. 950 Stellplätzen vorgesehen. Beide Tiefgaragen befinden sich unterhalb der baulichen Anlagen sowie unter den dazwischen liegenden Höfen und Durchgängen. Dadurch soll die Bodenversiegelung so weit wie möglich minimiert werden. Insbesondere im MK2 wird die Tiefgarage so angeordnet, dass ein mindestens 10 m breiter Uferstreifen nicht unterbaut wird, um hier den Bodenaufbau sowie das Bepflanzen mit Sträuchern und Bäumen nicht zu beeinträchtigen. Da sich die unter den Höfen und Durchgängen liegenden Teile der Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befinden, werden sie entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 4 gesondert festgesetzt (TGa3 bzw. Tga2). Die Zufahrt zu den Tiefgaragen erfolgt jeweils von der Holzmarktstraße. Im MK1 liegt sie unmittelbar vor dem Bahnviadukt. Im MK2 sind zwei Zu- bzw. Ausfahrten vorgesehen, die sich ca. 110 m bzw. 155 m von der Viaduktunterführung befinden, um ein freies Sichtfeld für die sich nähernden Kraftfahrzeuge zu schaffen.

Bei der Bewertung der Auswirkungen der Ein- und Ausfahrten auf die Holzmarktstraße ist der Abschnitt zwischen den nächsten beiden signalgesteuerten Knotenpunkten zu betrachten. Dies sind die Kreuzungen Holzmarktstraße / An der Michaelbrücke und Holzmarktstraße / An der Schillingbrücke, die ca. 150 m bzw. 180 m von den nächsten geplanten Ein- und Ausfahrten entfernt liegen. Aufgrund dieser hohen Entfernungen werden die Staubereiche der Knotenpunkte nicht berührt, so dass die Leistungsfähigkeit der hier zweispurigen (je Richtung) Holzmarktstraße nicht beeinträchtigt wird.

4.3.3 Gehrechte

Entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und des Rahmenplanes "Spreeufer/Hauptbahnhof" soll entlang des Spreeufers ein Grünzug entwickelt werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist hierfür im MK2 ein 10 m breiter unbebauter Uferstreifen vorgesehen, der als Promenade ausgebildet werden soll. Diese wird nach Norden durch einen Viaduktbogen fortgeführt. Dessen gegenwärtige Höhe ist für das Unterqueren durch Fußgänger ausreichend; für den Fall, dass im Hinblick auf veränderte öffentliche Verkehrsbedürfnisse der denkmalgeschützte Viaduktbogen baulich verändert wird, muss im Bereich des Durchgangs eine lichte Höhe von mindestens 2,3 m gewährleistet werden (**textliche Festsetzung Nr. 6**).

Vom Viaduktdurchgang verläuft die Promenade im MK1 mit einer Breite von 8 m unterhalb der Gebäudeauskragungen bis zur Straße An der Michaelbrücke. Die Promenade soll sowohl öffentlich zugänglich sein als auch privaten Zwecken der künftigen Nutzer dienen (Erholung, Kinderspiel, Bestuhlung von Gaststätten, etc.). Um die öffentlich-rechtliche Grundlage für die öffentliche Zugänglichkeit der Promenade zu schaffen, wird sie durch die **textlichen Festsetzungen 5, 6 und 7** mit einem 3,5 m breiten Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit belastet. Da noch keine konkrete Gestaltungsvorstellung für die Promenade vorliegt, wird die genaue Lage des Gehrechtes im Bebauungsplan nicht festgelegt; in den o.g. textlichen Festsetzungen werden jedoch Flächen definiert, innerhalb derer das Gehrecht zu sichern ist.

Von der Festsetzung des Gehrechtes ist auch eine nördlich des Viaduktes gelegene Teilfläche der nachrichtlich übernommenen Bahnfläche (Flurstück 9005) betroffen. Die Belastung dieser Fläche mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit widerspricht nicht der inhaltlich bestehenden Zweckbestimmung als Bahnanlage. Zudem bleibt die Sicher-

heit und Funktionsfähigkeit der Bahnanlage und insbesondere des Viaduktes gesichert, und die städtebauliche Nutzung steht der Zugänglichkeit der Anlagen zu Wartungs- und sonstigen Arbeiten nicht entgegen. Aus diesen Gründen ist im vorliegenden Fall die Überlagerung von Fachplanungsrecht und Bauleitplanung als zulässig zu beurteilen. Auch die Deutsche Bahn AG wendet sich nicht gegen eine Nutzung dieser Teilfläche als Bestandteil der Uferpromenade. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange forderte sie jedoch, anstelle des Gehrechtes eine öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen. Davon wurde jedoch abgesehen, da das Gehrecht den geringeren Eingriff darstellt. In ihrer Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung hat die Deutsche Bahn die Forderung nach einer öffentlichen Verkehrsfläche nicht aufrecht erhalten. Die Mitnutzung des Flurstücks 9005 durch die künftigen Nutzer des geplanten Vorhabens wird allerdings eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen dem Bauherren und der Deutschen Bahn AG außerhalb des Bebauungsplanverfahrens erfordern. Die alternative Belastung einer anderen Fläche war nicht möglich.

Flächen für ein weiteres Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit werden im MK2 entlang der Holzmarktstraße festgesetzt. Der betreffende Bereich dient dazu, im Baugebiet Flächen zur Abwicklung des Lieferverkehrs bzw. für eine Hotelvorfahrt zu schaffen. Da die Fläche unmittelbar an den öffentlichen Gehweg angrenzt, soll aber auch die Nutzung durch die Allgemeinheit zugelassen werden. Durch die **textliche Festsetzung Nr. 8** wird die öffentlich-rechtliche Grundlage hierfür geschaffen.

4.3.4 Bahnanlagen

Der durch den Geltungsbereich verlaufende Viadukt dient dem S-Bahn- und dem Fernbahnverkehr. Er ist nachrichtlich als Bahnanlage in den Bebauungsplan übernommen. Die Abgrenzung der Bahnanlage umfasst das gesamte bahneigene Flurstück 9005 und im Bereich des in Privatbesitz befindlichen Flurstücks 260 die Fläche, die der Viadukt durch die Viadukt Pfeiler und die Überwölbung in Anspruch nimmt.

4.4 Immissionsschutz

4.4.1 Lärmimmissionen

Lärmbeeinträchtigungen resultieren aus dem Schienenverkehr des durch das Gebiet verlaufenden Bahnviaduktes sowie aus dem Straßenverkehr der Holzmarktstraße. Um die Lärmeinwirkungen zu minimieren, sieht das bauliche Konzept zur Holzmarktstraße eine weitgehend geschlossene Bebauung mit nur schmalen Öffnungen vor.

Für das zur Festsetzung vorgesehene Kerngebiet (MK) bestehen gemäß der DIN 18005-1 Beiblatt 1 Orientierungswerte von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Die im Rahmen eines Lärmgutachtens (Geräuschimmissionsprognose) ermittelten Beurteilungspegel liegen z.T. deutlich darüber.

So wurden an den Gebäudefassaden entlang der Holzmarktstraße Beurteilungspegel von max. 75 dB(A) tags und 67 dB(A) nachts ermittelt. Der Orientierungswert für Kerngebiete wird damit um 10 dB(A) am Tage und 17 dB(A) in der Nacht überschritten.

Die durch den Bahnverkehr hervorgerufenen Lärmimmissionen verursachen an den zum Viadukt orientierten Gebäuden im MK1 Beurteilungspegel von bis zu 71 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts. Daraus ergeben sich Überschreitungen der Orientierungswerte von 6 dB(A) tags und 12 dB(A) nachts.

Im südlichen Teilbereich MK2 werden durch den Bahnverkehr vor allem die dem Bahnviadukt zugewandten Fassaden des Hochhauses durch Lärm belastet. Hier liegen die Beurteilungspegel bei max. 70 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts (5 dB(A) bzw. 8 dB(A) über dem Orientierungswert).

In den Höfen kommt es im MK1 zu einer differenzierten Lärmausbreitung bei der sich Straßenverkehrslärm und Bahnlärm überlagern. Dennoch werden in der für den Aufenthalt in den Höfen maßgeblichen Höhe von 1,7 m die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten.

Im MK2 weisen die Hofbereiche, da sie der ruhigen Spree zugewandt sind, vergleichsweise geringe Lärmimmissionen auf, die fast ausnahmslos unterhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 liegen. Lediglich an den Durchgängen sind Lärmpegel von bis zu 68 dB(A) zu erwarten.

Aufgrund der festgestellten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Dabei scheiden aktive Lärmschutzmaßnahmen, die unmittelbar an der Lärmquelle ansetzen, sowohl an der Holzmarktstraße als auch am Bahnviadukt aus. Zum Schutz der zukünftigen Nutzungen im Plangebiet sind daher passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Durch die Anwendung der in Berlin als technische Baubestimmung eingeführten DIN 4109 kann bei der Bauausführung – wie auch durch das Lärmgutachten nachgewiesen wurde - die Einhaltung der Orientierungswerte und damit die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich des Lärms gesichert werden.

Neben den Anforderungen der DIN 4109 können im Ergebnis des Lärmgutachtens im MK1 die Lärmimmissionen der Bahn durch eine Glaswand, die oberhalb des Viadukts ab einer Höhe von 51,3 m über NHN in den Zwischenräumen der zum Viadukt orientierten Baukörper errichtet werden kann (**textliche Festsetzung Nr. 10**), erheblich vermindert werden. Mit einem Schalldämmmaß (R nach DIN 4109) von mindestens 20 dB lassen sich in den dahinter liegenden Fassaden in einer Entfernung von 15 m bis 20 m Pegelminderungen von bis zu 10 dB erreichen. Da die Errichtung der Glaswand teilweise eine wirtschaftlich vertretbare Alternative zu den Anforderungen der DIN 4109 darstellen kann, wird im Bebauungsplan die Möglichkeit zu deren Errichtung durch eine textliche Festsetzung gesichert.

4.4.2 Schadstoffimmissionen

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Vorranggebiet der Luftreinhaltung liegt, sind Vorkehrungen zur Luftreinhaltung zu treffen. In diesem Sinne wird durch die **textliche Festsetzung Nr. 9** die Verwendung von Brennstoffen geregelt.

Wegen der hohen Belastung der Berliner Luft durch Hausfeuerungsanlagen soll der Schadstoffauswurf aus diesen Feuerstätten stark gesenkt werden. Es ist zu erwarten, dass Feuerstätten, die ausschließlich zur Raumheizung eingesetzt werden, nicht mit festen Brennstoffen betrieben werden. Falls dies doch geschehen soll, ist vom Bauherrn der Nachweis zu erbringen, dass die zu errichtende Wärmeversorgungsanlage mit den erforderlichen Zusatzeinrichtungen ausgerüstet ist, welche die Einhaltung der Emissionen über die gesamte Betriebszeit sicherstellen. Anlagen mit einer Leistung von einem Megawatt und mehr für Feuerungen mit festen Brennstoffen sind ohnehin nach der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (4. BimSchV, Spalte 1.2) genehmigungspflichtig. Obwohl Erdgas die geringsten Emissionen nach der Verfeuchtung aufweist, wird Heizöl EL als Bezugsbrennstoff gewählt, da zum einen die Qualität durch die Heizölqualitätsverordnung festgelegt ist, und zum anderen der Schwefelgehalt im leichten Heizöl und Dieselkraftstoff festgelegt ist. Damit ist die Qualität des Brennstoffs hinreichend bestimmt.

4.5 Umwelt und Naturschutz

4.5.1 Eingriffs-/ Ausgleichsregelung gemäß § 1a BauGB

Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Es ist daher zu untersuchen, welche Bebauung bzw. welches Vorhaben auf der Grundlage von § 34 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig wäre.

Vorhaben im unbeplanten Innenbereich sind dabei daraufhin zu untersuchen, ob sie sich in die nähere Umgebung einfügen.

Die für die Beurteilung des Vorhabens maßgebliche nähere Umgebung stellt sich als die unmittelbar westlich, nördlich und östlich an den Geltungsbereich anschließenden Baufelder zwischen Michael- und Schillingbrücke dar.

Das nähere Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird durch äußerst heterogene Bau- und Nutzungsstrukturen gekennzeichnet, wobei die historischen Stadtstrukturen nur noch in Ansätzen erkennbar sind. Im Umfeld des nördlichen Teils des Plangebietes befinden sich die in den 90er Jahren errichteten ca. 40 m hohen „Trias“-Bürotürme an der Südkante der Holzmarktstraße 15-18, eine 10-geschossige Wohnbebauung (ca. 30 m Höhe) entlang der Nordseite der Holzmarktstraße 52-64 im Bezirk Mitte, 21-geschossige Wohnhochhäuser (ca. 60 m Höhe) an der Lichtenberger Straße 40 und 41 mit einer vorgelagerten Schwimmhalle und ein sich nach Norden ausdehnender Grünzug. Im Teilbereich südlich des Bahnviadukts liegen eine Tankstelle sowie Stadtbrachen auf der Nordseite der Holzmarktstraße, ein Standort der Berliner Wasserbetriebe an der Holzmarktstraße 31-33a (Südseite), auf dem sich sowohl ein historisches, denkmalgeschütztes Abwasserpumpwerk als auch ein neu erbautes Abwasserpumpwerk mit fünfgeschossigem Sozialgebäude als Grenzbebauung zum Grundstück Holzmarktstraße 25-30 befinden sowie der „Schilling Brücken Kopf“, eine Wohn-, Hotel- und Bürobebauung mit Spreeuferpromenade an der Schillingbrücke.

Art der Nutzung:

Die vorgesehene Nutzung als Standort für Büros/ Dienstleistungen und Wohnanteil fügt sich in die nähere Umgebung ein.

Maß der Nutzung/ Bauweise/ überbaubare Grundstücksfläche:

Bei der Beantwortung der Frage nach dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung kommt es auf die Beurteilung des geplanten Gebäudekubus und dessen Verortung auf dem Baugrundstück an, da Verhältniszahlen wie GRZ, GFZ und BMZ keine aussagekräftigen Rückschlüsse hinsichtlich des städtebaulichen Charakters des untersuchten Gebietes zulassen. Die Anzahl der geplanten Untergeschosse findet bei der Beurteilung keine Berücksichtigung.

Das nördliche Baufeld wird in Anlehnung an die Bebauung Holzmarktstr. 15-18 (Trias-Gebäude) entwickelt. Es entstehen Zeilenbauten entlang der Holzmarktstraße in Berliner Traufhöhe mit spreeseitig angelagerten und auskragenden Solitären, die ungefähr die Höhe der Triastürme erreichen. Eine Durchwegung entlang des Bahnviadukts ist vorgesehen. Das Vorhaben fügt sich ein.

Das Entwurfsprinzip wird für das südliche Baufeld übernommen. Hier gelingt durch drei weitere „Zeilenbauten“ der Anschluss an das Sozialgebäude der Berliner Wasserbetriebe auf dem östlich anschließenden Grundstück. Die drei an die Zeilenbauten spreeseitig angelagerten Solitäre (36,5 m) fügen sich von ihrer Höhenentwicklung mit einer maximalen Höhe von 36,5 m zwischen Triasgebäuden und Schillingbrückenkopf (h=37,5 m) ebenso in die nähere Umgebung ein.

Des weiteren ist anzumerken, dass auf dem Grundstück Holzmarktstr. 25-30 auf der Grundlage von § 34 Abs. 1 BauGB folgende Wohn- und Geschäftsbebauung (Spreepark) zulässig war (vgl. S. 16): Bebauung entlang der Holzmarktstr. sechsgeschossig mit einer Traufhöhe von 22 m zuzüglich einem Staffelgeschoss (Gebäudeoberkante bei 26 m); Drei zur Spree orientierte siebengeschossige Kopfbauten mit einem möglichen 8. Staffelgeschoss (Traufhöhe und Gebäudeoberkante ebenfalls bei 22 m und 26 m);

Anordnung einer Tiefgarage auf dem gesamten Grundstück mit Ausnahme eines 10 m breiten Uferstreifens;

Die Uferzone wurde in einer Breite von 10 m freigehalten und soll als Promenade ausgebaut werden.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans in diesem Bereich sehen ebenfalls die Freihaltung einer 10 m breiten Uferzone vor. Darüber hinaus bleiben der sich aufweitende Bereich südlich des Hochhauses als auch ein Streifen bis zur Grundstücksgrenze Holzmarktstraße 31-33a als Flächen mit offenem Bodenanschluss erhalten.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung entsteht somit in Anlehnung an die städtebauliche Situation, wie sie sich zur Zeit vor Ort darstellt und hält sich bis auf das Hochhaus, das die beiden gegenüberliegenden Wohntürme um ca. 22 m überragt, in dem Rahmen, der durch die niedrigsten und die höchsten Gebäude der näheren Umgebung gebildet wird. Zwar entspricht das Vorhaben nicht den Anforderungen des § 6 der Bau-OBln. Da dies jedoch nur dessen Höhenentwicklung betrifft, durch die keine negativen Auswirkungen auf den Luftaustausch und die spreeseitige Kaltluftzufuhr eintreten, ist der hervorgerufene Eingriff nicht ausgleichspflichtig.

4.5.2 Grünfestsetzungen

Auch wenn keine Eingriffs-/Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB erforderlich sind, zielt das Vorhaben auf eine Verbesserung der ökologischen Situation ab, da aufgrund § 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 der BauNVO bei Überschreitung der Obergrenze des Nutzungsmaßes u.a. sicherzustellen ist, dass durch Umstände und Maßnahmen die allgemeinen

Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden sowie nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

So wird zum einen die extensive Begrünung und Pflege von Dachflächen in einem Umfang von mindestens 37 % der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt (**textliche Festsetzung Nr. 11**). Dies entspricht den im Rahmen der baulichen Konzeption vorgesehenen zu begrünenden Flachdächern mit einem Umfang von ca. 3.770 m². Durch die Dachbegrünung kann Regenwasser dauerhaft bzw. zeitverzögert zurückgehalten, die extremen Abflussbeiwerte unbegrünter Dächer können vermindert und bei flächenhafter Anwendung kann auch die Kanalisation spürbar entlastet werden. Die Sonneneinstrahlung wird über die Verdunstung des gespeicherten Regenwassers abgekühlt.

Zum anderen wird im MK2 der wasser- und luftdurchlässige Aufbau des Weges entlang des Spreeuferstreifens festgesetzt (**textliche Festsetzung Nr. 12**). Dadurch wird dazu beigetragen, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden. Insbesondere werden durch den wasser- und luftdurchlässigen Aufbau die bislang nur im geringen Maße vorhandenen Bodenfunktionen verbessert und der Anteil der naturhaushaltwirksamen Flächen erhöht.

Darüber hinaus wird im städtebaulichen Vertrag vereinbart, dass 1.685 m² Fläche mit Bodenanschluss und 290 m² Fläche auf der Tiefgarage mit mindestens 0,80 m Bodenauftrag zu bepflanzen und zu unterhalten sind. Weiterhin ist festgelegt, dass mind. 14 Bäume StU 20-25 oder 10 Bäume in größerer Qualität StU 25-30 zu pflanzen sind. Auch diese Maßnahmen wirken sich positiv auf Natur und Umwelt aus.

Weiterhin verpflichtet sich der Bauherr dazu, sich als Ausgleich für die Überschreitung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 der BauNVO von 3,0 im Kerngebiet an der geplanten Grünanlage „Park an der Spree“ (B-Plan V-39) finanziell zu beteiligen.

4.6 Textliche Festsetzungen

1. In den Kerngebieten MK1 und MK2 sind oberhalb des zweiten Vollgeschosses die in § 7 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung genannten Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 3 BauGB und § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO; (vgl. S. 20f);

2. Im Kerngebiet MK1 sind in den baulichen Anlagen oberhalb des neunten Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 3 BauGB und § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO; (vgl. S. 22);

3. Im Kerngebiet MK2 sind in den baulichen Anlagen oberhalb des ersten Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 3 BauGB und § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO; (vgl. S. 22);

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

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO; (vgl. S. 22);

5. Die Fläche FGHJKF ist entlang der Spree mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit von mindestens 3,5 m Breite zu belasten.
Rechtsgrundlage: §9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; (vgl. S. 29);
6. Die Fläche CFKDC ist mit einem Gehrecht von mindestens 3,50 m zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Der Durchgang ist in einer lichten Höhe von mindestens 2,30 m auszubilden.
Rechtsgrundlage: §9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; (vgl. S. 29);
7. Die Fläche ABCDEA ist entlang des Bahnviaduktes mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit von mindestens 3,5 m Breite zu belasten.
Rechtsgrundlage: §9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; (vgl. S. 29);
8. Die Fläche LMNOL ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
Rechtsgrundlage: §9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; (vgl. S. 29);
9. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeloxid (SO_x), Stickoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.
Rechtsgrundlage: §9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB; (vgl. S. 31);
10. Innerhalb der Flächen QRYZQ und STWXS oberhalb einer Höhe von 51,3 m ü.NHN kann zwischen den Bauteilen die Errichtung einer transparenten Wand in einer Breite von maximal 2,0 m und einer Höhe von 22,9 m zugelassen werden.
Rechtsgrundlage: §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 3 BauGB; (vgl. S. 30f);
11. Im Kerngebiet sind die Dachflächen in einem Umfang von mindestens 37 % der überbaubaren Grundstücksfläche extensiv zu begrünen und zu unterhalten.
Rechtsgrundlage: §9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b BauGB; (vgl. S.33);
12. Im Kerngebiet MK2 ist eine Befestigung des innerhalb der Fläche FGHJKF zu schaffenden 3,5 m breiten Weges nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentliche mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 8 Abs. 4 Satz 3 NatSchGBIn; (vgl. S. 33)

13. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; (vgl. S. 28);

4.7 Berücksichtigung der Einzelbelange

4.7.1 Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Durch die durch Baukörperausweisung festgelegte Anordnung der Gebäude sowie durch die Festsetzung unterschiedlicher Gebäudehöhen wird eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Durchlüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten gewährleistet und für fast alle Gebäudeteile eine Süd-West-Öffnung zur Spree ermöglicht.

Eine unverträgliche Mischung von Wohnungen und Einzelhandel mit seinem hohen Publikumsverkehr wird durch textliche Festsetzungen zur geschossweisen Anordnung der Nutzungen vermieden.

Trotz der teilweisen Unterschreitung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen werden, wie in Kapitel II. 4.2.4 dargestellt, die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt.

4.7.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung werden dadurch berücksichtigt, dass in den Kerngebieten Wohnungen gesondert festgesetzt werden und zudem durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert ist, dass mindestens 20% der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden sind. Dadurch soll nicht nur eine urbane Funktionsmischung geschaffen, sondern auch der strukturell veränderten Nachfrage nach attraktiven Wohnungen in Wasserlage Rechnung getragen und der Standort „Friedrichshain“ als Wohnort gestärkt werden.

4.7.3 Belange der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Spreeraum von Friedrichshain-Kreuzberg, der durch die ehemalige Grenzlage in seiner Entwicklung nachhaltig gestört war. Daneben werden hier vorhandene Bahn-, Hafen- und Gewerbeflächen nicht mehr im früheren Umfang benötigt und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Das Vorhaben „Spreearban“ stellt einen Baustein für die Umstrukturierung und Fortentwicklung des Spreeraumes dar. Der Bebauungsplan schafft die hierfür notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Die Belange des Orts- und Landschaftsbildes werden insbesondere durch die Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen berücksichtigt. Dadurch wird sowohl auf die differenzierte Höhenentwicklung der umliegenden Bebauung Bezug genommen, als auch die besondere stadträumliche Lage, an der sich der Bahnviadukt von der Spree abwendet, durch ein Hochhaus akzentuiert.

Das Landschaftsbild wird durch die Freihaltung eines 10 m breiten Uferstreifens an der Spree sowie durch die Ausbildung einer Uferpromenade aufgewertet.

4.7.4 Belange des Denkmalschutzes

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindliche Abschnitt des denkmalgeschützten Stadtbahnviaduktes wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Im

übrigen wir der Bestand des Viaduktes von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt.

Auf dem südöstlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes anschließenden Grundstück befindet sich der Denkmalbereich des Abwasserpumpwerkes V, das ab 1880 Teil des von James Hobrecht entwickelten Abwassersystems war. Aufgrund der Entfernung von 70 m zwischen den Gebäuden des Denkmalbereichs und dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geplanten Haupthauses sowie des dazwischen befindlichen neu errichteten Hauptpumpwerkes, ist nicht von einer beeinträchtigenden Wirkung auf den Denkmalbereich im Sinne des Umgebungsschutzes auszugehen.

4.7.5 Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Auch wenn für das Vorhaben kein Erfordernis für Eingriffs-/ Ausgleichsregelungen gemäß § 1a BauGB besteht, sind aufgrund der Überschreitung der Obergrenzen der BauNVO gemäß § 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 der BauNVO nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Dachflächen zu einem bestimmten Prozentsatz extensiv zu begrünen. Der Uferweg ist in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Weiterhin enthält der städtebaulichen Vertrag Vereinbarungen zu Flächen zum Anpflanzen und zur Pflanzung von Bäumen. Insgesamt erhöht sich dadurch der Umfang der naturhaushaltswirksamen Flächen gegenüber dem Bestand deutlich (siehe auch Kapitel III.2).

Von besonderer Bedeutung für die Umwelt ist die Beseitigung der Bodenkontaminationen. Im städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich der Eigentümer die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Bebauung der jeweils belasteten Fläche durchzuführen. Ordnungsbehörde für das Grundstück 25-30 ist die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Für dieses Grundstück besteht ein Freistellungsbescheid, der die Spreeurban unter Bedingungen teilweise von der Kostenlast für Gefahrenabwehrmaßnahmen bezüglich der vor dem 1.7.1990 verursachten Schäden freistellt. Die Ordnungsbehörde für den übrigen Geltungsbereich ist das Umweltamt des Bezirkes Friedrichshain-Kreuzberg.

4.7.6 Belange der Wirtschaft

Den Belangen der Wirtschaft wird insbesondere durch die geplanten gewerblichen Nutzungen Rechnung getragen, durch die insbesondere im Dienstleistungsbereich Arbeitsplätze geschaffen werden.

4.7.7 Belange des Bahnverkehrs

Der durch das Plangebiet verlaufende Viadukt dient dem Fernbahn- und S-Bahnverkehr. Der Viadukt sowie das in Eigentum der Bahn befindliche Flurstück 9005 werden nachrichtlich als Bahnanlage in den Bebauungsplan übernommen. Diese Bahnanlagen werden insofern durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes berührt, dass zum einen ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit unter einem Viaduktbogen hindurch und zum Teil über das Flurstück 9005 geführt wird. Im Bereich des Viaduktbogens muss der Durchgang eine lichte Höhe von mindestens 2,3 m aufweisen. Da der Viaduktbogen gegenwärtig eine deutlich größere Durchgangshöhe aufweist, ist diese Festsetzung nur für künftige bauliche Veränderungen relevant. Eine Einschränkung betrieblicher Belange des Bahnverkehrs entsteht daraus nicht.

Zum anderen werden durch die festgesetzten Baukörper und ihre Auskragungen die Abstandsflächen zum Bahnviadukt unterschritten und das Flurstück 9005 teilweise durch eine Auskragung überbaut. Dies ist vertretbar, da die bestehende Zweckbestimmung der Bahnanlage nicht berührt wird. Auch sind auf Grundlage eines Gutachtens die Baugrenzen und die Mindesthöhe der Auskragungen in der Form festgesetzt, dass die Sicht auf die in diesem Abschnitt des Viaduktes befindlichen Signale gewährleistet wird. Die Belange des Bahnverkehrs werden somit berücksichtigt. Die Zugänglichkeit der Bahnanlagen einschließlich der Signale zu Wartungs- und sonstigen Arbeiten ist im Baugenehmigungsverfahren zu sichern.

4.7.8 Private Belange

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die privaten Belange lediglich eines Grundstückseigentümers betroffen. Seine aus dem Grundeigentum und seiner Nutzung resultierenden Interessen werden in soweit berücksichtigt, dass durch den Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neuordnung und Bebauung geschaffen werden. Zudem werden die Verwertungsmöglichkeiten des Grundstücks deutlich erhöht; Bodenwertminderungen ergeben sich nicht.

Einschränkungen am Grundeigentum werden durch die festgesetzten Gehrechte zu Gunsten der Allgemeinheit hervorgerufen. Diese werden in der Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Belangen als vertretbar eingeschätzt, da die Nutzung der betreffenden Flächen durch den Privateigentümer nicht ausgeschlossen wird. Wie durch den städtebaulichen Vertrag vereinbart, trägt der Eigentümer die Gehrechte mit.

Außerhalb des Geltungsbereiches werden private Belange dadurch berührt, dass durch ausdrückliche Festsetzungen des Bebauungsplanes die Abstandsflächen der geplanten Bebauung auf das benachbarte Grundstück Holmarktstraße 31-33a fallen. Das Erfordernis hierfür ergibt sich aus den in Kapitel II 4.2.4 dargelegten städtebaulichen Gründen. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse der auf dem Nachbargrundstück befindlichen Gebäude wird durch die Unterschreitung der Abstandsflächen nicht beeinträchtigt.

4.7.9 Öffentliche Belange

Die Berücksichtigung öffentlicher Belange ist z.T. bereits in den o.g. Ausführungen zu den Punkten 4.8.1 – 4.8.5 dargelegt. Weitere öffentliche Belange werden durch die Festsetzung von Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit gesichert. Insgesamt wirkt sich die Umsetzung der Bebauungsplaninhalte langfristig positiv auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen aus.

4.8 Berücksichtigung des Allgemeinwohls

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sowie aus dem Landschaftsprogramm entwickelt. Ziel des Bebauungsplans ist es, unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Bedeutung planungsrechtliche Grundlagen für die städtebauliche Neuordnung des Gebietes zu schaffen. Ferner soll eine angemessene Verteilung der kerngebietstypischen Nutzungen sowie der Verlauf der öffentlich zugänglichen Spreeuferpromenade gesichert werden, so dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet werden kann.

4.9 Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Maßnahmen zur Sicherung der Planung nach den §§ 14 und 15 BauGB wurden bisher nicht erforderlich, da keine baulichen Maßnahmen beantragt wurden, die die Durchführung der Ziele des Bebauungsplans unmöglich machen würden.

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Stadtplanerische Auswirkungen

Die Inhalte des Bebauungsplanes zielen auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung sowie auf den Schutz und die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und natürlichen Lebensgrundlagen ab.

Der Bebauungsplan V-76 ordnet in seinem Geltungsbereich ein bislang unter Lagewert genutztes Gebiet und schafft die planungsrechtliche Grundlage für eine neue, standortgerechte Nutzung. Mit der angestrebten Entwicklung eines Kerngebietes können insbesondere Büros, Hotels, Einzelhandelseinrichtungen und Wohnungen mit hervorragender Verkehrsanbindung und attraktiver Spreelage geschaffen werden. Daneben wird ein Abschnitt der Spreeuferpromenade gesichert. Insgesamt wird dazu beigetragen, den Spreeraum von Friedrichshain-Kreuzberg zu urbanisieren und das Umfeld des Ostbahnhofs zu stärken.

2. Auswirkungen auf die Umwelt

Schutzgut Boden

Im Untersuchungsgebiet sind nur sehr geringe Bodenfunktionen vorhanden.

Die Planung sieht die Anlage eines 10 m breiten Streifens mit Gehrecht für die Allgemeinheit entlang der Spree vor, der als begrünte Uferpromenade ausgebildet wird sowie Grünanlagen auf anstehendem Boden. Der Uferweg wird im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau ausgeführt. Insgesamt werden ca. 1.685 m² unversiegelte Vegetationsfläche und 773 m² Weg in Luft- und wasserdurchlässigen Aufbau geschaffen. Hier können auf Dauer hochwertige Bodenfunktionen entstehen.

Zusätzlich werden Flachdächer begrünt (ca. 1.923 m² nördlich und ca. 1.847 m² südlich der Bahn), ebenso wie ein Teil der Tiefgarage (ca. 110 m² im Norden und ca. 183 m² im Süden). Um auf den Tiefgaragen funktionsfähige Grünflächen mit entsprechenden Bodenfunktionen zu erhalten, sind mindestens 80 cm Boden aufzutragen.

Durch die notwendige Sanierung des kontaminierten Bodens wird außerdem eine erhebliche Verbesserung der Situation erreicht.

Schutzgut Wasser

Die Planungen im Untersuchungsgebiet haben keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer (Spree).

Die Dachbegrünung und die Begrünung der Tiefgarage führt zu einer Pufferung des anfallenden Niederschlagswassers. Bei Starkregenereignissen wird das Wasser zeitverzögert in die Kanalisation geleitet, so dass ein Beitrag zur Vermeidung des Überlaufens der Vorfluter in die Oberflächengewässer geleistet wird.

Die Begrünung der Tiefgarage mit einer Erdaabdeckung von 80 cm hat ein hohes Wasserspeichervermögen, so dass das gesamte Niederschlagswasser nur in Ausnahmefällen nicht im Boden gespeichert werden kann. Geringe Niederschlagsmengen können vollständig gespeichert werden, so dass insgesamt ein großer Teil des Regenwassers dem Naturhaushalt zur Verfügung gestellt wird.

Schutzgut Klima

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

Durch die Schaffung von Grünflächen (ca. 3.770 m² Dachbegrünung, ca. 293 m² begrünte Tiefgarage, ca. 1.685 m² Vegetationsfläche gegenüber 1.065 m² Vegetationsfläche Bestand inkl. Schotterflächen) werden die klimatischen Verhältnisse ebenfalls erheblich verbessert.

Schutzgut Arten und Biotope

Die Ruderalvegetation im Planungsgebiet geht zunächst vollständig verloren. Es ergibt sich ein vorerst rechnerischer Verlust von 1.065 m² Vegetationsfläche. Demgegenüber entstehen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wieder neue Vegetationsflächen:

Dachbegrünung:	3.770 m ²
Grünfläche:	1.685 m ²
Begrünung Tiefgarage:	<u>293 m²</u>
Gesamt	5.748 m ²

Durch die vorliegende Planung müssen 7 Bäume gefällt werden, vier mehrstämmige Ahorn, zwei Pappeln und eine Ulme. Es gehen aufgrund des geringen Baumbestandes keine wichtigen stadtklimatischen Funktionen verloren. Die beiden Pappeln sowie die Ulme besitzen gem. Sachverständigengutachten Dr. Neumann v. 22.3.2004 eine geringe Lebenserwartung. Der Verlust an Baumbestand ist als mittelhoch einzustufen. Er wird durch die Anpflanzung von mind. 14 Bäumen, z.B. Tilia cordata, StU 20-25, 4xv, ewSt, mDb oder 10 Bäumen in größerer Qualität z.B. Tilia cordata StU 25-30, 4xv, ewSt, mDb kompensiert.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholungseignung

Die geplante Bebauung bedeutet eine Änderung des Landschaftsbildes durch die Reduzierung des Baumbestandes, gleichzeitig bewirkt die Umgestaltung des Uferbereiches zu einer städtischen Uferpromenade mit Baumneupflanzungen jedoch eine Aufwertung des Landschaftsbildes und wird dem innerstädtischen Standort gerecht.

Die Bedeutung der Weiterführung des öffentlich zugänglichen Wanderweges an der Spree für die Erholungseignung ist ausschließlich als positiv zu bewerten. Da sich der Eigentümer als ausgleichende Maßnahme für die Überschreitung der Obergrenzen der BauNVO an der Finanzierung des „Parks an der Spree“ (B-Plan V-39) beteiligt, wird auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan V-76 das Angebot an Erholungsflächen verbessert.

3. Soziale Auswirkungen

Da es sich um eine gegenwärtig unbewohnte Fläche handelt, sind keine negativen sozialen Auswirkungen zu erwarten.

Die auf dem Gelände gegenwärtig vorhandenen Nutzungen werden entweder von der BSR selbst betrieben (Recyclinghof, Verkaufsstelle) und können durch sie verlagert werden oder sind ohnehin nur als Zwischennutzung vorgesehen.

4. Sonstige Auswirkungen

Das Bebauungsplanverfahren ruft keine Planungsschäden gemäß §§ 39 – 44 BauGB hervor.

5. Haushaltsmäßige Auswirkungen

Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben: Durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans entstehen keine direkten Belastungen für den Bezirk. Zudem sind lt. der bezirklichen Investitionsplanung 2005 bis 2009 die verfügbaren Mittel für investive Maßnahmen bereits voll verplant.

Die Möglichkeit, zukünftig im Plangebiet weitere Wohnnutzungen zu realisieren, kann Folgekosten auslösen (z.B. durch zusätzlichen Kita- und Schulflächenbedarf). Folgekosten für kommunale Baumaßnahmen sind im Rahmen des zugewiesenen Produktsummenbudgets der betroffenen Fachabteilungen zu tragen.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine

IV. VERFAHREN

1. Frühzeitige Information Bauausschuss

Der Ausschuss für Bau- und Stadtgestalt und B-Pläne wurde am 20.02.1998 schriftlich über die Planabsicht informiert,

2. Information über die Aufstellungsabsicht

Die Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie und für Bauen, Wohnen und Verkehr wurden am 25.02.1998 gemäß § 3a AGBauGB über die Absicht zur Aufstellung eines Bebauungsplanes informiert.

3. Zustimmung zur Aufstellung

In einer gemeinsamen schriftlichen Stellungnahmen vom 24.03.1998 wurde von den zuständigen Senatsverwaltungen der Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens prinzipiell zugestimmt. Gleichzeitig erfolgte die Mitteilung, dass das Verfahren nach § 4a AGBauGB durchgeführt wird.

4. Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Friedrichshain hat in seiner 115. ordentlichen Sitzung am 02.06.1998 mit dem Beschluss Nr.:648 /98 beschlossen, das Stadtplanungsamt mit der Aufstellung des Bebauungsplans V – 76 für eine Teilfläche des Grundstücks Holzmarktstraße 19 – 24 und für das Grundstück Holzmarktstraße 25 – 30 sowie mit der Durchführung der "frühzeitigen" Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu beauftragen. In der Folge wurde von den entsprechenden Überleitungsvorschriften Gebrauch gemacht.

5. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain von Berlin wurde mit der Drucksache 1875 / 98 (Vorlage zur Kenntnisnahme) über die Verfahrenseinleitung und über den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. BauGB informiert.

6. Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans V – 76 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt Berlin Nr.:32 S. 2392 vom 19.06.1998 bekannt gegeben.

7. Beschluss des Senats

Mit dem Beschluss Nr.: 2057/99 vom 16.03.1999 erklärte der Senat von Berlin das Gelände zwischen der Holzmarktstraße, der westlichen Grenze des Grundstücks Holzmarktstraße 19-30 und dem Stadtbahnviadukt zu einem Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung im Sinne des § 4c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 AGBauGB und entzog dem Bezirk den eingeleiteten Bebauungsplan.

8. Rückübertragung der Verfahrensbearbeitung an den Bezirk

Mit Schreiben vom 14.08.1999 übertrug der Senat (Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr) dem Bezirk wieder die Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens.

9. Änderungsbeschluss

Das Bezirksamt Friedrichshain hat in seiner 211. ordentlichen Sitzung am 25.07.2000 mit dem Beschluss Nr.: 1091 / 200 die Änderung des Geltungsbereiches beschlossen.

10. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain von Berlin wurde mit der Drucksache 982 / III (Vorlage zur Kenntnisnahme) über die Änderung des Geltungsbereiches informiert.

11. Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin

Der Änderungsbeschluss zum Bebauungsplan V – 76 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt Berlin Nr.:37 S. 3067 vom 11.08.2000 bekannt gegeben.

12. Information über den Änderungsbeschluss

Die Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung sowie die gemeinsame Landesplanung wurden am 25.07.2000 gemäß § 3a AGBauGB über die Absicht zur Änderung des Bebauungsplanes informiert.

13. Zustimmung zur Änderung

In einer schriftlichen Stellungnahmen vom 30.08.00 wurde von der Senatsverwaltung der Änderung des Bebauungsplanverfahrens prinzipiell zugestimmt. Gleichzeitig erfolgte die Mitteilung, dass das Verfahren nach § 7 AGBauGB durchgeführt wird.

Die gemeinsame Landesplanung stimmte der Änderung mit Schreiben vom 15.11.00 zu.

14. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Der Hinweis auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde als amtliche Anzeige am Montag, dem 3. Dezember 2001 in der Berliner Zeitung und im Tagesspiegel veröffentlicht. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 10. Dezember 2001 bis einschließlich 21. Januar 2002 im Stadtplanungsamt Friedrichshain- Kreuzberg, Yorckstr. 4-11, Zimmer 504, montags bis mittwochs in der Zeit von 9 bis 16 Uhr, donnerstags in der Zeit von 9 bis 18 Uhr und freitags in der Zeit von 9 bis 14 Uhr sowie nach telefonischer Terminvereinbarung durchgeführt. Zusätzlich wurde eine Erörterungsveranstaltung am 4. Januar 2002 um 19 Uhr auf dem BSR- Gelände in der Holzmarktstraße durchgeführt.

Insgesamt wurden zwei Anregungen geäußert, die nicht zu einer Änderung der Planung führten.

15. Erneuter Änderungsbeschluss

Das Bezirksamt Friedrichshain hat in seiner ordentlichen Sitzung am 17.08.2004 mit dem Beschluss Nr.: II/523/04 die erneute Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Eine Amtsblattveröffentlichung ist nicht erforderlich, da der Geltungsbereich beibehalten wird

16. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin wurde mit der Drucksache 1234/II (Vorlage zur Kenntnisnahme) über die Planungsänderung im Geltungsbereich informiert.

17. Erneute frühzeitige Bürgerbeteiligung

Der Hinweis auf die erneute frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde als amtliche Anzeige am Freitag, dem 22. Oktober 2004 in der Berliner Zeitung sowie dem Tagesspiegel veröffentlicht. Die erneute frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in Form einer öffentlichen Erörterungsveranstaltung am 29.10.2004 um 18:00 Uhr in einem Bahnbogen auf dem BSR- Gelände Holzmarktstraße 19-24 statt. Hier konnten betroffene und interessierte Bürger die Pläne und Entwürfe einsehen und sich über die Ziele und Zwecke der Planung informieren, die sich gegenüber der ersten frühzeitigen Bürgerbeteiligung nur im südlichen Teilbereich geändert hatten, in dem der Spreesinus durch eine auf die Architektur im nördlichen Teilbereich abgestimmte Bebauung mit einem ihm annähernd entsprechenden Maß der baulichen Nutzung ersetzt wurde. Anregungen und Bedenken wurden im Rahmen der Erörterungsveranstaltung nicht geäußert. In Reaktion auf die Ankündigung der Erörterungsveranstaltung in der Tagespresse gingen zwei Stellungnahmen ein, die nicht zu einer Änderung der Planung führten.

- 18. Beschluss über die Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
Das Bezirksamt Friedrichshain hat in seiner ordentlichen Sitzung am 18.01.2005 mit dem Beschluss Nr.: II/611/05 die Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) beschlossen.
- 19. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV**
Die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain- Kreuzberg von Berlin wurde mit den Drucksachen 080/II sowie 081/II (Vorlagen zur Kenntnisnahme) über die Durchführung des nächsten Verfahrensschrittes informiert.
- 20. Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.02.05 gebeten, ihre Stellungnahme innerhalb eines Monats abzugeben. Die letzte erforderliche Stellungnahme ging am 26.05.05 ein. Die Fristüberschreitung war notwendig, da zur Sicherung der Belange der Deutschen Bahn ein zusätzliches Gutachten erstellt werden musste.
- 21. Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.02.05 um Stellungnahme zum Bebauungsplan-Vorentwurf V-76 gebeten.
Im Ergebnis der Auswertung der Stellungnahmen erfolgten im wesentlichen diese Änderungen:
- Der Stadtbahnviadukt wird in der 0-Ebene nicht mehr als Kerngebiet festgesetzt, sondern als Bahnanlage nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Dadurch wird das Kerngebiet MK 1 um 2429 m² kleiner. In der Folge steigt die GFZ im MK 1 von 4,4 (37800m² : 8645m²) auf 5,7 (35300m² : 6216m²) an.
 - Ebenso werden die den Viadukt betreffenden Baugrenzen, Baulinien und die Anzahl der Geschosse aus dem Bebauungsplan gestrichen.
Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass eine konfliktfreie Überlagerung von Fachplanungsrecht und Bauleitplanung zulässig ist, wenn sie der inhaltlich bestehenden Zweckbestimmung als Bahnanlage nicht zuwider läuft, Sicherheit und Funktionsfähigkeit der Anlagen gesichert ist und die Zugänglichkeit der Anlagen zu Wartungs- und sonstigen Arbeiten an den Anlagen durch die städtebauliche Nutzung nicht eingeschränkt wird. Daher wird an einer planungsrechtlichen Sicherung des Durchgangs, mittels der Festsetzung eines Gehrechts zu Gunsten der Allgemeinheit sowie einer zu gewährleistenden lichten Höhe von 2,3 m, festgehalten. Den angeführten Anforderungen stehen diese Festsetzungen nicht entgegen.
 - Um die Sicht auf ein Signal zu gewährleisten, wird im MK 1 die geplante Bebauung entlang des Stadtbahnviadukts modifiziert.
Die vorgesehene Glaswand sowie die Auskragungen entlang des Viaduktes sind nunmehr erst ab einer Höhe von 51,3 m ü. NHN zulässig. Beim südlichsten Baukörper im MK1 wird zudem die bis zur Höhe von 51,3 m ü. NHN maßgebliche Baugrenze um ca. 5 m vom Viadukt zurückgezogen.
 - In den Kerngebieten MK1 und MK2 sind Einzelhandelsbetriebe nur in den ersten beiden Vollgeschossen zulässig.
 - Die in den Höfen des MK1 und MK2 festgesetzten Flächen zum Bepflanzen werden gestrichen, da sie die Zu- und Durchfahrten für Feuerwehrfahrzeuge behindern würden. Stattdessen wird im städtebaulichen Vertrag der Umfang und die Qualität der zu bepflanzenden Flächen festgelegt. Dies ermöglicht deren flexible Anordnung, ohne die Belange der Feuerwehr zu beeinträchtigen. Zusätzlich wird der luft- und wasserdurchlässige Aufbau des Uferweges festgesetzt. Weiterhin verpflichtet sich der Bauherr dazu, sich als Ausgleich für die Überschreitung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung ge-

mäß § 17 der BauNVO von 3,0 im Kerngebiet an der geplanten Grünanlage „Park an der Spree“ (B-Plan V-39) finanziell zu beteiligen.

- Die textliche Festsetzung „Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.“ wird aufgenommen.

22. Offenlegungsbeschluss des Bezirksamtes

Das Bezirksamt Friedrichshain Kreuzberg hat mit der BA-Vorlage II/829/05 in seiner Sitzung am 16.08.05 beschlossen, die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

23. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde mit der Drucksache DS/1770/II über den Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes informiert.

24. Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin

Der Beschluss des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg zur Durchführung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes V-76 wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 50 vom 07.10.05 auf Seite 3828 bekannt gegeben.

25. Veröffentlichung in der Tagespresse

Der Hinweis auf die öffentliche Auslegung wurde als amtliche Anzeige am 07.10.05 in den Berliner Tageszeitungen Der Tagesspiegel und Berliner Zeitung veröffentlicht.

26. Weitere Bekanntmachungen

Der Landespressedienst, die Pressestelle von Sen Stadt sowie die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.10.05 über die Durchführung der öffentlichen Auslegung informiert.

27. Durchführung der öffentlichen Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes fand in der Zeit vom 17.10.2005 bis einschließlich 18.11.2005 statt.

28. Auswertung der öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ergingen folgende 4 Stellungnahmen, die im Ergebnis der Abwägung jedoch nicht zu einer Planänderung führten. Es wurde lediglich die Begründung in einzelnen Punkten überarbeitet bzw. ergänzt.

1. Stellungnahme (Haushaltsamt Friedrichshain-Kreuzberg, Schreiben vom 18.10.2005)

- Der B-Plan weist unter haushaltsmäßige Auswirkungen "keine direkten Belastungen für den Bezirk" aus. Gleichwohl wird auf Folgekosten hingewiesen, die durch die geplante Wohnbebauung entstehen können (Spielplätze, wohnungsnahe und siedlungsnahe Grünflächen sowie Schul- und Kindereinrichtungen). Vorsorglich möchte ich darauf hinweisen, dass seitens des Bezirks mittelfristig vorerst keine Finanzierungsmöglichkeiten für investive Maßnahmen gesehen werden, da lt. Investitionsplanung 2005 bis 2009 die verfügbaren Mittel voll verplant wurden. Soweit der Platzbedarf in Schulen, Jugendfrei-

zeiteinrichtungen durch Erweiterung des Angebots in bestehenden Einrichtungen abgedeckt werden soll, sind die Folgekosten (und zwar nicht nur für kommunale Baumaßnahmen) im Rahmen des Produktsummenbudgets der betreffenden Fachabteilungen zu tragen. Nur darauf wurde im vorliegenden B-Plan hingewiesen. Einwände hierzu müssten dann ggf. aus den Bereichen UmNat, Schul, Jug eingebracht werden. Es wird ein Gehrecht für die Allgemeinheit für den geplanten Spreewanderweg ausgewiesen. Zu diesem Punkt gilt wiederum der Hinweis zur bereits bestehenden I-Planung bis 2009.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Einwände der Fachabteilungen wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung nicht vorgebracht.

Die Errichtung und Finanzierung des Spreeuferweges durch das Land Berlin ist nicht vorgesehen. Dazu ergibt sich auch durch die Festsetzung eines Gehrechtes zu Gunsten der Allgemeinheit keine Verpflichtung seitens des Landes Berlin. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages hat sich die Bauherrin dazu verpflichtet, im Bereich des Gehrechtes entschädigungslos Baulasten zu Gunsten der Öffentlichkeit einzuräumen; zudem verbleibt die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht beim jeweiligen Grundstückseigentümer.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: In der Begründung wird in Kapitel III. 5 „Hauswirtschaftsmäßige Auswirkungen“ der Zusatz aufgenommen, dass lt. Investitionsplanung 2005 bis 2009 die verfügbaren Mittel für investive Maßnahmen bereits voll verplant wurden.

2. Stellungnahme (Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V., Schreiben vom 10.11.2005)

- Die vorgesehene Bodensanierung sowie die Schaffung eines 10m breiten begrünten Uferstreifens begrüßen wir. Die Grünfestsetzungen sind positiv zu bewerten. Allerdings schlagen wir aus Naturhaushalts- und Gestaltungsgründen erneut eine zusätzliche Fassadenbegrünung vor. Der Uferraum würde so deutlich aufgewertet. Es wäre auch sinnvoll, die Anzahl der zu pflanzenden Bäume zu erhöhen, um die Funktionen des Naturhaushaltes an der Spree zu fördern. Die Möglichkeit einer Fassadenbegrünung an geeigneten Gebäuden sollte nicht außer Acht gelassen werden, da so eine Biotopaufwertung und Schaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna (wie im Landschaftsprogramm Berlin gefordert) stattfände.

Abwägung: Für das Vorhaben besteht kein Erfordernis für Eingriffs-/ Ausgleichsregelungen gemäß § 1a BauGB. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan und Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag wird sichergestellt, dass trotz der Überschreitung der Obergrenzen der BauNVO gemäß § 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 der BauNVO nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. So sind Dachflächen zu einem bestimmten Prozentsatz extensiv zu begrünen, der Uferweg ist in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen, Flächen sind zu bepflanzen und in Abhängigkeit ihres Stammumfanges sind 10 bzw. 14 Bäume zu pflanzen. Durch diese Maßnahmen erhöht sich der Umfang der naturhaushaltswirksamen Flächen gegenüber dem Bestand deutlich. Darüber hinaus hat sich der Bauherr vertraglich dazu verpflichtet, sich an der Errichtung der unmittelbar an der Spree geplanten Grünanlage „Spreepark“ finanziell zu beteiligen. Durch die Grünanlage wird die Situation des Naturhaushaltes auch im weiteren Spreeraum nachhaltig verbessert. Aus den genannten Gründen wird von der Festsetzung weiterer zu pflanzender Bäume sowie von Fassadenbegrünungen abgesehen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine

- Wir bedauern, dass unsere Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung des vorliegenden Bebauungsplans im wichtigsten Punkt ignoriert wurde: Als sehr problematisch sehen wir weiterhin die Errichtung einer "transparenten Wand" zwischen zwei der hohen Gebäude an. Der laut Begründung angestrebten „Verbesserung der ökologischen Situation“ widerspricht dies völlig. Zu diesem doch entscheidenden Aspekt der Planung enthält die Begründung keine Ausführungen, überhaupt taucht dieses Vorhaben nur in den textlichen Festsetzungen des B-Plans auf! Dass eine Glaswand dieses Ausmaßes in direkter Nähe zur Spree erhebliche Folgen auf die Umwelt, insbesondere auf die Avifauna hat, ist unumstritten. Das Anfliegen von unstrukturierten Glaswänden bereitete schon vielen Vögeln in Berlin den Tod. Deshalb fordern wir dringend eine Untersuchung der Auswirkungen einer solchen Planung! Der Nutzen und Wert einer Glasmauer entlang des Uferraums ist dazu sehr fraglich, zumal er in der vorliegenden Planung nicht dargelegt wird. Fast erscheint es, als sei diese Glaswand gar nicht mehr vorgesehen und nur in den textlichen Festsetzungen vergessen worden. Wir bitten hier dringend um Klärung!

Abwägung: Die Glaswand zwischen den der Bahn zugewandten Gebäuden im MK1 dient dem Lärmschutz. Sie wird nicht zwingend festgesetzt, sondern kann als eine mögliche Lärmschutzmaßnahme zugelassen werden. Hinreichende Ausführungen dazu sind in Kapitel II. 3.4 „Immissionsschutz“ enthalten. Maßnahmen zum Schutz von Vögeln, wie z. B. die Strukturierung von Glasflächen oder die Verwendung ultravioletter, für Vögel sichtbarer Markierungen sind im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine

- Des Weiteren stellt sich die Frage, ob zur Umsetzung der in der Begründung beschriebenen städtebaulichen Figur unbedingt ein 82m hoher Büroturm gebaut werden muss. Diese „Geste“ scheint deutlich übertrieben und beeinträchtigt das Landschaftsbild erheblich. Beim derzeitigen Büroleerstand und der „gebremsten Nachfrage“ an Büroflächen (Zitat SenStadt Wasserlagen-Entwicklungsplan) im Planungsraum sehen wir einen derartigen Bau generell als überflüssig an. Auch zur Betonung des Brückenkopfes ist die Notwendigkeit eines solch hohen Bauwerks nicht erkennbar.

Abwägung: Durch das Turmgebäude soll die einmalige Situation im Spreeraum, an der sich die Bahntrasse Richtung Ostbahnhof vom Fluss abwendet und das Ufer freigibt, baulich akzentuiert werden. Dabei ist beabsichtigt, dass sich das Turmgebäude höhenmäßig von den im unmittelbaren Umfeld bestehenden und geplanten Hochhäusern (den Trias-Türme mit ca. 40 m, den Wohntürmen Lichtenberger Straße mit ca. 60 m sowie dem geplanten Gebäude auf der gegenüberliegenden Seite der Holzmarktstraße mit ca. 45 m) abheben und in eine räumliche Beziehung mit den auf dem Anschutzareal und auf dem Postareal östlich des Ostbahnhofs geplanten Turmgebäuden sowie dem Hochhaus an der Jannowitzbrücke im Westen treten soll. Aus diesem Grunde wurde städtebaulich eine Höhe von 82 m (bezogen auf das Bodenniveau) als geeignet herausgearbeitet.

Bereits heute ist der Spreeraum im Bereich von Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte und Treptow durch eine urbane Stadtlandschaft geprägt, die neben den o.g. Hochhäusern weitere Höhendominanten wie die Twin-Towers, das Allianzgebäude oder auch die Schornsteine des in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches befindlichen Kraftwerkes Mitte aufweist. Von einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch das vorgesehene Turmgebäude kann daher nicht ausgegangen werden.

Im Turmgebäude sind neben Büroflächen u.a. auch Wohnungen allgemein zulässig. Dieser Nutzungsstruktur liegt der Flächennutzungsplan FNP 98 von Berlin zu Grunde, der hier ein M1 Gebiet darstellt. Das heißt, dass dort eine hohe Nutzungsintensität und – dichte, vorwiegend mit Kerngebietscharakter entwickelt werden soll. Diese Zielstellung wurde auch in die konkretisierenden Planungen wie das „Planwerk Innenstadt“ und das „städtebauliche Leitbild Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg“ übernommen. Für die Festsetzung der kerngebietstypischen Nutzungen als auch den Umfang der zulässigen Geschossflächen spricht insbesondere die sehr gute Verkehrsanbindung, die zentrale innerstädtische Lage sowie die Zielstellung, das lange Zeit vernachlässigte Gebiet um die Holzmarktstraße wieder zu beleben.

Vor dem Hintergrund der genannten Aspekte wird an der Festsetzung eines Turmgebäudes mit einer Höhe von 82 m festgehalten.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine

3. Stellungnahme (DB Services Immobilien GmbH, Schreiben vom 21.11.2005)

- Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs:

Wir gehen davon aus, dass durch die Änderung der Festsetzungen der Baukörper auf dem Flurstück 9009 dem Haupteinwand der Beeinträchtigung der Signalsicht Rechnung getragen ist und die nach dem Entwurf des Bebauungsplans zulässige Bebauung den Sichtkorridor freihält. Eine Detailprüfung konnte unsere Mandantin nicht vornehmen. Die ihr hierzu vorliegenden Unterlagen lassen das nicht zu. Da der Bebauungsplan aber lediglich Baugrenzen vorsieht, kann im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt werden kann, dass die Signalsicht an jeder Stelle unbeeinträchtigt ist. Sofern von der Möglichkeit der Errichtung transparenter Wände (textliche Festsetzung Nr. 10) Gebrauch gemacht wird, ist zusätzlich im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass keine Beeinträchtigungen des Bahnbetriebs durch Spiegelung entstehen.

Abwägung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine

- Begründung des Bebauungsplanentwurfs:

Einige Ausführungen in der Begründung sollten überarbeitet werden.

Auf Seite 21 ist gegenüber dem alten Entwurf unverändert ausgeführt, dass das Kerngebiet MK 1 das Bahnviadukt umfasst. Das widerspricht der Planzeichnung und der Aussage an anderer Stelle, dass für das Bahnviadukt keine Art der Nutzung festgesetzt ist (Seite 20, Seite 44).

Abwägung: Der Bahnviadukt ist nicht Bestandteil des Kerngebietes MK1, sondern wird als Bahnanlage nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Der angeführte Abschnitt in der Begründung wird wie folgt korrigiert: „Im Kerngebiet MK1, das den Bereich nördlich des Bahnviaduktes umfasst, sind Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 erst oberhalb des 9. Geschosses allgemein zulässig (textliche Festsetzung Nr. 2), um einen (höhenmäßigen) Abstand zu den umliegenden emittierenden Verkehrstrassen zu schaffen“ (jetzt S.22).

- Die Ausführungen unter 4.2.3 im 2. Absatz zur Mindesthöhe der Auskragungen (Seite 26) halten wir für falsch, jedenfalls aber für sehr schlecht verständlich. Aus der Nebenzeichnung 1 ergibt sich eine Unterkante von 51,3 m Über NHN für die Austragungen, da

die Baugrenzen erst ab dieser Höhe Richtung Viadukt verschoben sind. Das Gewollte (Festlegung einer Unterkante für die Auskragungen zur Freihaltung des Sichtkorridors auf die Signale) ist an anderer Stelle der Begründung besser formuliert (Seite 27, 5. Absatz).

Abwägung:

Der Notwendigkeit, den Textabschnitt verständlicher zu formulieren wird zugestimmt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Der angeführte Abschnitt wird in der Begründung wie folgt überarbeitet: „Für alle drei Baukörper werden bahnseitig Auskragungen ab einer Höhe von 51,3 m ü. NHN festgesetzt (siehe Nebenzeichnung 1). Durch diese Mindesthöhe wird sichergestellt, dass die Zugführer der auf dem Viadukt verkehrenden S-Bahnen freie Sicht auf ein unmittelbar in diesem Abschnitt befindliches Bahnsignal haben“ (jetzt S.26).

- Notwendigkeit der Beteiligung des Eisenbahn-Bundesamt im Baugenehmigungsverfahren:

Wir weisen darauf hin, dass sowohl das Eisenbahn-Bundesamt als zuständige Aufsichtsbehörde als auch die DB Netz AG als Eigentümerin des Bahnviadukts und unmittelbare Nachbarin im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen sind. Das betrifft insbesondere die vorgesehene Bebauung im MK 1 parallel zum Bahnviadukt mit der geplanten Tiefgarage sowie die Errichtung der Baugrube für das vorgesehene Hochhaus im MK 2. Die Standsicherheit des Bahnviadukts darf durch eine vorgesehene Grundwasserabsenkung nicht gefährdet werden: Die planfestgestellten Viaduktentwässerungsleitungen müssen jederzeit für Mitarbeiter und Beauftragte der OB Netz AG sowie für Mitarbeiter und Beauftragte, der zuständigen Aufsichtsbehörde zu Kontroll- und Unterhaltungszwecken zugänglich sein. Eine Verlegung ist nur mit Zustimmung der zuständigen Aufsichtsbehörde und der DB Netz AG zulässig.

Abwägung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine

4. Stellungnahme (Eisenbahnbundesamt, Schreiben vom 28.11.2005)

Aus Sicht des Eisenbahn-Bundesamtes ist festzustellen, dass die in unserer Stellungnahme vom 24.05.2005 geäußerten Bedenken weitgehend Berücksichtigung gefunden haben. Die aktuelle Fassung des Bebauungsplanes lässt nunmehr keine Konflikte zwischen dem Bauvorhaben und dem auf dem Stadtbahnviadukt laufenden Eisenbahnbetrieb mehr befürchten.

Abwägung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine

- Es wird allerdings auf die letzten beiden Absätze (S. 5) unserer Stellungnahme vom 24.05.2005 hingewiesen. Wegen der vom Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen durch Erschütterungen, sekundären Luftschall und magnetische Felder rege ich erneut entsprechende gutachterliche Einschätzungen der Auswirkungen auf die geplante Bebauung und ggf. textliche Festsetzungen im Bebauungsplan an.

Abwägung: Mögliche Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen durch Erschütterungen sowie des durch Körperschallübertragung entstehenden sekundären Luftschalls können technisch gelöst werden. Die notwendigen Maßnahmen sind wesentlich von den künftigen Gebäudekonstruktionen abhängig, die jedoch noch nicht feststehen. Eine eventuell erforderliche Konfliktlösung muss daher im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Im Hinblick auf eventuelle Beeinträchtigungen durch elektromagnetische Felder ist festzustellen, dass Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung u.a. die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und im hier angeführten Zusammenhang insbesondere der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist. Die 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes enthält Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch elektromagnetische Felder. Eine Überschreitung der in der Anlage 1 der Verordnung genannten Werte kann jedoch nach Einschätzung des Umweltamtes im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden.

Aus den genannten Gründen, wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens von einer gutachterlichen Untersuchung der vom Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen durch Erschütterungen, sekundären Luftschall und magnetische Felder abgesehen.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine

29. BA- Beschluss über den Entwurf der Rechtsverordnung

Am 17. Januar 2006 fasste das Bezirksamt Friedrichshain- Kreuzberg mit der Beschlussvorlage II/937/06 den Beschluss über den Bebauungsplan V-76 sowie den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans.

30. BVV- Beschluss über den Entwurf der Rechtsverordnung

Die Bezirksverordnetenversammlung beschloss mit der Drucksache Nr. 1926/II am 22. Februar 2006 den Bebauungsplanentwurf V-76 sowie den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans.

31. Anzeigeverfahren

Mit Schreiben vom 24. Februar 2006 wurde der Bebauungsplan V-76 gemäß § 6 Abs. 4 AG-BauGB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung angezeigt.

Mit Datum vom 21. April 2006 wurde im Ergebnis des Anzeigeverfahrens festgestellt, dass der Bebauungsplan in einigen Punkten der Überarbeitung bedarf, bevor er durch das Bezirksamt festgesetzt werden kann. In der Planzeichnung waren klarstellende Ergänzungen bzw. Korrekturen erforderlich, die in einem Deckblatt dargestellt wurden. In dem Entwurf der Verordnung wurde der Verweis auf § 11 Abs. 1 AGBauGB gestrichen, da der Bebauungsplan kein geltendes Planungsrecht ändert. In der Begründung zum Bebauungsplan wurden punktuelle redaktionelle Überarbeitungen zu folgenden Themen durchgeführt.

- I. 2.1.8 - Natur und Umwelt,
- I. 3.1.2 - Flächennutzungsplan,
- II.4.1 - Art der baulichen Nutzung,
- II.4.1 - Art der baulichen Nutzung,

- II.4.1 - Art der baulichen Nutzung,
- II.4.2.4 - Abstandsflächen,
- II.4.2.4 - Abstandsflächen,
- II.4.3.3 - Gehrechte,
- II.4.4.1 - Lärmimmissionen,
- III. 4 - Sonstige Auswirkungen,
- IV.4 - Aufstellungsbeschluss,
- V. - Rechtsgrundlagen.

Mit Schreiben vom 30.05.06 wurde der Bebauungsplan erneut bei Sen Stadt gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB angezeigt.

Die Erklärung, dass das Bezirksamt den Bebauungsplan gemäß § 6 Abs. 5 AGBauGB als Rechtsverordnung festsetzen kann, erfolgte am 07.06.06.

32. Beschluss über den Erlass der Rechtsverordnung

Am 13. Juni 2006 fasste das Bezirksamt Friedrichshain- Kreuzberg mit der Beschlussvorlage II/1084/06 den Beschluss über den Erlass der Rechtsverordnung zum Bebauungsplan V-76.

33. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain- Kreuzberg hat den Beschluss über den Erlass der Rechtsverordnung zum Bebauungsplan V-76 mit der Drucksache Nr. 2102/II am 28. Juni 2006 zur Kenntnis genommen.

34. Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin

Die Veröffentlichung der Rechtsverordnung erfolgte in der Nr. 27 des Gesetz- und Verordnungsblattes für Berlin vom 15. Juli 2006 auf der Seite 762.

V. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1817, 1824) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718);
- Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Anlage 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

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