
Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

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

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches

Bebauungsplan V-83

für die Grundstücke Straße der Pariser Kommune 8 und Mühlenstraße 33A-46

**im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg
Ortsteil Friedrichshain**

ENDFASSUNG

Seite 1 bis 76

INHALT

Seite

I Planungsgegenstand

1.	Veranlassung und Erforderlichkeit	4
2.	Plangebiet	4
2.1	Bestand	4
2.1.1	Lage und Zuschnitt	5
2.1.2	Grundstücksgröße, Eigentumsverhältnisse, Bebauung und derzeitige Nutzung	5
2.1.3	Baulasten	6
2.1.4	Örtliche Gegebenheiten	6
2.1.5	Denkmalschutz	8
2.1.6	Verkehrliche Erschließung	10
2.1.7	Stadttechnische Erschließung	11
2.1.8	Altlasten	11
2.1.9	Ökologische Verhältnisse	12
2.2	Planerische Ausgangssituation	14
2.2.1	Flächennutzungsplan	14
2.2.2	Landschaftsprogramm	14
2.2.3	Bereichsentwicklungsplanung	15
2.2.4	Stadtentwicklungsplanung	17

II Planinhalt

1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	18
2.	Intentionen der Planung	19
3.	Wesentlicher Planinhalt	24
3.1	Art der baulichen Nutzung	24
3.2	Maß der baulichen Nutzung	26
3.2.1	Erfordernis durch besondere städtebauliche Gründe	28
3.2.2	Ausgleichende Umstände und Maßnahmen	30
3.3	Grünflächen	31
3.4	Umwelt- und Naturschutz	31
3.4.1	Umweltverträglichkeitsprüfung	31
3.5	Verkehr	33
3.6	Textliche Festsetzungen	36
4.	Abwägung	43
4.1	Berücksichtigung der Einzelbelange	43
4.1.1	Berücksichtigung des Allgemeinwohls	43
4.1.2	Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes	43
4.1.3	Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes	43
4.1.4	Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft	48
4.2	Ergebnis der „frühzeitigen“ Bürgerbeteiligung	49
4.3	Ergebnis der Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	49
4.4	Ergebnis der öffentlichen Auslegung	49
4.5	Maßnahmen zur Sicherung der Planung	51

III Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.	Auswirkungen auf die Umwelt	52
1.1	Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft	52
1.2	Umweltbericht	54
1.2.1	Bestandsanalyse	54
1.2.2	Auswirkungen auf Natur und Umwelt und deren Kompensation	60
2.	Sonstige Auswirkungen	69
3.	Haushaltsmäßige Auswirkungen	69

IV	<u>Verfahren</u>	
1.	Änderungsbeschluss des Bezirksamts	70
2.	Aufstellungsbeschluss	70
3.	Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV	70
4.	Senatsinformation	70
5.	Rückäußerung des Senats	70
6.	Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin.....	70
7.	Information Gemeinsame Landesplanung	71
8.	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	71
9.	Durchführungsbeschluss zur Beteiligung der TÖB	71
10.	Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV	71
11.	Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin.....	71
12.	Senatsinformation	71
13.	Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	71
14.	Offenlegungsbeschluss.....	72
15.	Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV	72
16.	Änderungsbeschluss zur öffentlichen Auslegung	72
17.	Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV	72
18.	Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin.....	72
19.	Öffentliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung	72
20.	Unterrichtung der TÖB.....	72
21.	Durchführung der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.....	73
22.	Beschluss über die Interessenabwägung nach erfolgter öffentlicher Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, den Bebauungsplan V-83 einschließlich Begründung, den Entwurf der Rechtsverordnung und den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan V-83.....	75
23.	BVV- Beschluss über die Interessenabwägung nach erfolgter öffentlicher Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB, den Bebauungsplan V-83 einschließlich Begründung, den Entwurf der Rechtsverordnung.....	75
24.	Redaktionelle Änderungen vom 23.09.2004.....	75
25.	Anzeigeverfahren.....	75
26.	Beschluss über den Erlass der Rechtsverordnung und die Festsetzung	76
27.	Amtliche Bekanntmachung im GVBl. für Berlin.....	76
28.	Information über das Ergebnis gemäß § 3 Abs.2 Satz 4 BauGB.....	76
V	<u>Rechtsgrundlagen</u>	76

I Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für die Planaufstellung war die Notwendigkeit, für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke die fehlenden planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung und Bebauung des Geltungsbereiches unter Berücksichtigung der Festlegungen des Rahmenplanes Postbahnhof in Verbindung mit dem Rahmenplan Mühlenstraße zu schaffen, in denen eine der Lage und gesamtstädtischen Bedeutung des Standorts entsprechende Entwicklung eines kerngebietstypischen Gebiets im direkten Umfeld des Ostbahnhofs vorbereitet wurde.

Nach den Zielvorgaben, die auch in den Rahmenplanungen des Planwerks Innenstadt und in dem im Januar 2002 vom Senat veröffentlichten Leitbild Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg ihren Ausdruck finden, soll das Gebiet Ostbahnhof / Spreeufer strukturell an die City Ost angebunden werden.

Nach Aufgabe des Postdienstes am Standort Straße der Pariser Kommune Ecke Mühlenstraße (ehemaliges Postamt 017) wurde 1998/99 seitens der Deutschen Post ein diskursives Planverfahren unter Beteiligung der zuständigen Senatsverwaltungen, der Deutschen Bahn und des Bezirksamts Friedrichshain mit dem Ziel einer Neuordnung und Neubebauung durchgeführt.

Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes wird die Möglichkeit geschaffen, eine städtebaulich akzentuierende Bebauung als kerngebietstypischer Dienstleistungsstandort mit Kultur- und Freizeitangeboten und einem festzulegenden Wohnanteil entstehen zu lassen, die die denkmalgeschützte Substanz des ehemaligen Postbahnhofs und seiner begleitenden Anlagen erhält und einbezieht, sowie die Erschließung der beabsichtigten Nutzungsmischung sichert und Maßnahmen zur Verbesserung der ökologischen Bilanz bei evtl. vorhandenen Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB regelt. Hierbei ist vorgesehen, im Laufe des Verfahrens ein ganzheitliches stadtökologisches Konzept zu entwickeln, in das u.a. auch die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange einfließen sollen.

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

2. Plangebiet

2.1 Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs umfasst die Grundstücke Straße der Pariser Kommune 8 und Mühlenstraße 33A-46 sowie die angrenzenden Verkehrsflächen der Straße der Pariser Kommune und der Mühlenstraße bis zu deren Mitte.

Die Grundstücke des Plangebiets liegen im Baublock 037 des statistischen Gebiets 117.

2.1.1 Lage und Zuschnitt

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs liegenden Grundstücke befinden sich am östlichen Innenstadtrand auf dem Gebiet der historischen Stralauer Vorstadt in zentraler gesamtstädtischer Lage im Ortsteil Friedrichshain des seit 1.1.2001 bestehenden Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin.

Das sich von Nordwesten nach Südosten erstreckende etwa rechteckige Gelände, das sogenannte Postareal, liegt direkt an der Kreuzung der Straße der Pariser Kommune (nordwestlich) mit der Mühlenstraße (südwestlich) und wird im Nordosten vom Gelände der Deutschen Bahn (Bahntrasse der Stadt- und Fernbahn) und im Südosten von bebauten Grundstücken der Mühlenstraße begrenzt.

Unmittelbar gegenüber dem Plangebiet, getrennt durch die Straße der Pariser Kommune, liegt der dem Stralauer Platz und der Spree zugewandte Haupteingang des Ostbahnhofs, früher Hauptbahnhof.

2.1.2 Grundstücksgröße, Eigentumsverhältnisse, Bebauung und derzeitige Nutzung

Die vom Bebauungsplan erfassten Grundstücke haben eine Größe von ca. 42.300 m². Sie sind im Grundbuch Berlin-Friedrichshain eingetragen und im Liegenschaftskataster der Flur 19 (Flurstück 358), Flur 20 (Flurstück 299), Flur 24 (Flurstück 4024) und Flur 25 (Flurstücke 85, 86, 87, 88, 92, 94 und 95) verzeichnet. Einschließlich der miterfassten Verkehrsflächen der Straße der Pariser Kommune und der Mühlenstraße bis zu deren Mitte umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Fläche von etwa 5,3 ha.

Die vom Bebauungsplan erfassten Grundstücke bzw. Teilflächen von Grundstücken befinden sich inzwischen vollständig im Eigentum der Deutschen Post AG.

Das Erscheinungsbild des Geltungsbereichs wird heute wesentlich durch das historische Gebäude des Postbahnhofs mit ehemaliger Ankunfts- und Abgangspackkammer sowie Verladehalle, Eisenbahnviadukt, Wasserturm und Stallgebäude geprägt.

Das Gebäude des Postbahnhofs wurde von der Deutschen Post Immobilienentwicklung GmbH bereits weitgehend denkmalgerecht saniert und für Veranstaltungen und Ausstellungen funktionsfähig hergerichtet.

An der Straßenecke befindet sich entlang der Mühlenstraße ein sechsgeschossiges Gebäude aus den sechziger Jahren, das seinerzeit als Postzeitungsvertriebsamt errichtet wurde.

In südöstlicher Richtung schließen sich ein seit Jahren ungenutztes fünfgeschossiges Wohnhaus (Mühlenstraße 41) sowie das ehemalige Telegrafienamt Postamt 7 (Mühlenstraße 39-40) an.

Im Inneren Teil des Geländes sind neben dem ehemaligen Postbahnhof und den dazu gehörenden Bauteilen insbesondere mehrere ebenfalls denkmalgeschützte Gebäude wie der Wasserturm, die Drehscheibe und das Verwaltungsgebäude mit Toranlage und Pförtnerhäuschen als Überreste des Schlesischen Güterbahnhofs stadtbildprägend.

Weitere Baulichkeiten sind das ehemalige Postamt Mühlenstraße 8, das abbruchreife Kesselhaus und überwiegend eingeschossige Gebäude und Schuppen im Bereich der ehemaligen Bahnanlagen.

Neben dem Viadukt des ehemaligen Bahndamms befinden sich weitere ungenutzte Gleisanlagen. Der größte Teil der nicht bebauten Flächen des Geländes ist mit Ausnahme kleiner Restflächen befestigt und versiegelt.

2.1.3 Baulasten

Es befinden sich derzeit keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

2.1.4 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet befindet sich im Cityergänzungsgebiet Ostbahnhof Berlin / Spreeufer im Westen des Ortsteils Friedrichshain in der historischen Stralauer Vorstadt in zentraler Lage an der Mühlenstraße Ecke Straße der Pariser Kommune unmittelbar neben dem Ostbahnhof. Der Bahnhof mit den ihn umgebenden vielfältigen Dienstleistungseinrichtungen und die nahegelegene Spree prägen diesen Teil Friedrichshains.

Der Bereich um den heutigen Ostbahnhof (früher Schlesischer Bahnhof, dann Ostbahnhof, dann Hauptbahnhof) ist in seiner Entstehungsgeschichte eng mit der Wirtschaftsentwicklung der Stadt und den Ausbau ihrer technischen Infrastruktur verbunden. Die Spree als natürliche Wasserstraße und der Ausbau des Schienenverkehrs spielten dabei eine besondere Rolle.

Anfangs befand sich auf dem weitläufigen Territorium vor dem Stralauer Tor im Südosten der ursprünglichen Stadt die Feldflur der Berliner Ackerbauern. Es entstand ein Wegesystem, das zum Grundgerüst der späteren Stadtstruktur wurde.

Früh setzte ein deutlicher Differenzierungsprozess ein, indem das Gelände zwischen Spreeufer und Mühlenstraße zunehmend gewerblich genutzt, die Gebiete nördlich davon jedoch weit bis in das 19. Jahrhundert landwirtschaftlich bearbeitet wurden.

Für den sich herausbildenden Stadtteil wurde 1822 mit der Anlage des Stralauer Platzes als Zentrum begonnen.

Von entscheidender Bedeutung für die Urbanisierung der Stralauer Vorstadt war der Beginn des Eisenbahnzeitalters. Es entstand als Berliner Endstation der Niederschlesisch-Märkischen Eisenbahn 1841/42 der Frankfurter Bahnhof, der als Kopfbahnhof 1869 umfassend erneuert und vergrößert wurde.

Da die Strecke bis Breslau führte, nannte man ihn nun Schlesischer Bahnhof. Bereits 1882 wurde der Bahnhof mit dem Bau der durchgehenden Stadtbahn wieder abgerissen und parallel zur Stadtbahn als Durchgangsbahnhof neu errichtet und auf sein heutiges Niveau angehoben. Das Empfangsgebäude entstand auf der Südseite in Richtung Stralauer Platz und Spree.

Nach verschiedenen baulichen Veränderungen, insbesondere nach schweren Kriegszerstörungen, wurde der Bahnhof ab 1995 von der Deutschen Bahn umfassend saniert und umgebaut. Nachdem er zu DDR-Zeiten als „Hauptbahnhof“ fungierte, erhielt er 1998 wieder den Nachkriegsnamen „Ostbahnhof“.

Im unmittelbaren funktionalen Zusammenhang mit der Bahn wurden schon früh Anlagen der Post errichtet. Das ursprünglich auf dem Gelände des Schlesischen Bahnhofs angesiedelte Bahnpostamt wurde auf das südöstlich angrenzende, früher unbebaute Grundstück verlagert.

An der heutigen Straße der Pariser Kommune entstand 1904-07 das Postamt 017 mit direktem Gleisanschluss zur Sortierung, Weiterleitung und Verteilung der ein- und ausgehenden Post. Über einen Tunnel war das Postamt direkt mit den Fernbahngleisen verbunden.

Das gesamte Viertel wandelte sich bis zum 1. Weltkrieg zu einem der am dichtesten bebauten und besiedelten Berliner Arbeiterviertel mit hoher, proletarisch geprägter Urbanität. Zwischen den beiden Weltkriegen gab es keine größeren Veränderungen.

Im 2. Weltkrieg wurde das Gebiet um den Ostbahnhof zu fast 90 % zerstört und nur vereinzelt wieder aufgebaut. Der Bereich zwischen Mühlenstraße und Spree war bis zum Mauerfall 1989 Grenzgebiet.

Das Erscheinungsbild des Geltungsbereichs wird heute wesentlich durch das historische Gebäude des Postbahnhofs und die übrigen noch vorhandenen historischen Baulichkeiten geprägt. Den sonstigen Gebäuden, insbesondere aus der DDR-Zeit, kommt dagegen keine stadtbildprägende Bedeutung zu. Eine Ausnahme bildet das einzige übriggebliebene Gebäude der Vorkriegsbebauung an der Mühlenstraße, ein fünfgeschossiges ehemaliges Wohnhaus, das zwar seit Jahren leer steht, jedoch für den städtebaulichen Maßstab einer zukünftigen Bebauung an der Mühlenstraße relevant ist.

Für alle übrigen vorhandenen Gebäude, die nicht denkmalgeschützt sind, liegt eine Abbruchgenehmigung vor, um ihre Flächen in das Neuordnungs- und Neubaukonzept einbeziehen zu können.

Durch den sich vollziehenden wirtschaftlichen Strukturwandel hat der Stadtraum an Ostbahnhof und Spree seine Bedeutung als traditioneller Berliner Wirtschaftsstandort weitgehend verloren. Der sich von der Michaelbrücke im Westen bis zur Stralauer Halbinsel im Osten erstreckende Spreeraum Friedrichshain- Kreuzberg stellt jedoch mit seinen zusammenhängenden Bau- und Baureserveflächen den flächengrößten Entwicklungsraum der Innenstadt dar.

Durch gezielte Entwicklungsmaßnahmen soll seine Bedeutung zurückgewonnen werden. Hierzu gehört neben der Entwicklung des Plangebiets auch der Wiederaufbau der im 2. Weltkrieg zerstörten Brommybrücke als weitere Verbindung zum Ortsteil Kreuzberg.

Durch die Planung sind Flächen der Deutschen Bahn AG betroffen. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen ein Abstand von 20 m zur benachbarten Gleisachse einzuhalten ist. Die bisher vorgesehene Unterschreitung des Sicherheitsabstands von 10 m wurde aus technologischen Gründen abgelehnt.

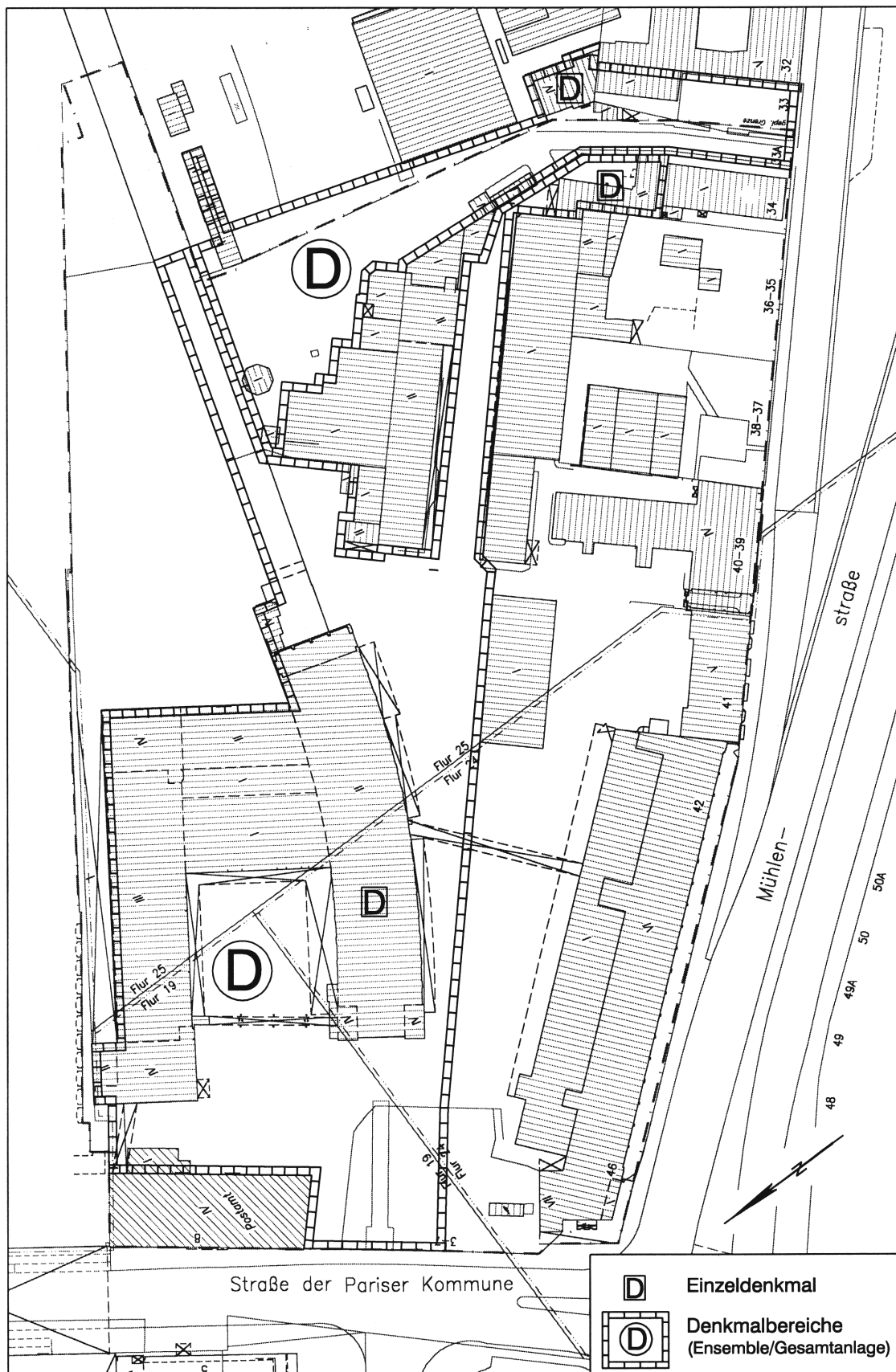
Nach Vermessung der nächst gelegenen Gleisachse und zusätzlichen Abstimmungen hat die Deutsche Bahn AG mit Schreiben vom 10.4.2002 jedoch dem vorhandenen Baukonzept mit einem Sicherheitsabstand von 9,35 m zugestimmt mit der Auflage, dass dieser Abstand keinesfalls unterschritten werden darf.

2.1.5 Denkmalschutz

Das ehemalige Hauptgebäude des Postbahnhofs mit Ankunftspackkammer und Postverladehalle und die Abgangspackkammer mit Verbindungsbau zur Ankunftspackkammer als Teile der historischen Postgebäude sowie ein Wasserturm, eine Drehscheibe und ein Stallgebäude als historische Überreste des alten Schlesischen Bahnhofs sind in die Liste der Baudenkmale als Einzeldenkmale bzw. Teile von Denkmalbereichen (Ensemble und Gesamtanlagen) eingetragen.

Eine Darstellung der Einzeldenkmale und der Abgrenzung der Denkmalbereiche sind in der Übersichtskarte auf der folgenden Seite entsprechend den im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom Landesdenkmalamt übermittelten Vorgaben eingetragen.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Erhaltung, Sanierung und Ergänzung dieser Bauten einschließlich ihrer Neunutzung im Zusammenhang mit der Revitalisierung des Gesamtareals.



2.1.6 Verkehrliche Erschließung

Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet ist durch den überörtlichen Hauptverkehrsstraßenzug Stralauer Allee / Mühlenstraße / Stralauer Platz / Holzmarktstraße als Teil der Bundesstraße 96a sowie die Straße der Pariser Kommune als örtliche Verbindungsstraße zur Karl-Marx-Allee (Bundesstraße 1/5) sehr gut erschlossen. Bei der Mühlenstraße handelt es sich um eine großräumige Straßenverbindung der Verbindungsfunktionsstufe I und bei der Straße der Pariser Kommune um eine örtliche Straßenverbindung der Verbindungsfunktionsstufe III. Langfristig ist eine Herabstufung der Mühlenstraße zu einer örtlichen Straßenverbindung der Verbindungsfunktionsstufe III vorgesehen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

- | | |
|-----------------------|---|
| a) S-Bahn/Fernverkehr | Mit der unmittelbaren Nähe zum Ostbahnhof besteht eine sehr gute Anbindung an die Fern- und Regionalbahn und an das S-Bahnnetz mit direkter Verbindung zum Alexanderplatz, zur Friedrichstraße, in die City-West, nach Potsdam sowie zum Flughafen Berlin-Schönefeld, nach Königs Wusterhausen, Erkner, Köpenick, Strausberg etc. |
| b) U-Bahn | Mit einer Entfernung von ca. 1000 m ist des weiteren an der Karl-Marx-Allee der Bahnhof Weberwiese der U-Bahnlinie U 5 (Alexanderplatz - Hönow) und ebenfalls in etwa 1000 m Entfernung in östlicher Richtung an der Warschauer Straße die U-Bahnlinien U1 und U15 (Warschauer Straße – Kummelstraße) erreichbar. |
| c) Bus | Es verkehren verschiedene Buslinien am Stralauer Platz und in der Straße der Pariser Kommune. Es bestehen Verbindungen nach Mitte, Treptow, Schöneberg, Kreuzberg und Tempelhof. |
| d) Tram | Im Zusammenhang mit der Planung für eine Straßenbahn- und Fußgängerbrücke über die Spree im Zuge der Straße der Pariser Kommune und der Manteuffelstraße auf Kreuzberger Seite könnte dieser Bereich an das Tram-Netz angeschlossen werden. |

2.1.7 Stadttechnische Erschließung

Alle Medien der technischen Infrastruktur sind bereits in den angrenzenden Straßenzügen (Mühlenstraße und Straße der Pariser Kommune) vorhanden. Neue Leitungen müssen ausgehend vom Bestand in geplanten Erschließungsstraßen verlegt werden. Ein Teil der geplanten Bebauung kann direkt angeschlossen werden.

GASAG:

Es befinden sich keine Gasrohrnetzanlagen im Planbereich. Die Gasag ist aber in der Lage und auch daran interessiert, das Gebiet mit Gas zu versorgen. Die geplante Parzellierung des Geländes ermöglicht über die vorgesehenen öffentlichen und privaten Straßen eine spätere Gasversorgung in allen geplanten Neubauten.

Berliner Wasserbetriebe:

Die im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Anlagen stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Regenwasser darf nicht in den in der Straße der Pariser Kommune vorhandenen Regenwasserüberlaufkanal eingeleitet werden, da dieser als Entlastungssammler bewirtschaftet wird. Eine getrennte Einleitung von Regenwasser und Abwasser ist nicht sinnvoll. Es wird empfohlen, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf der Grundlage eines Konzepts zur Regenwasserbewirtschaftung eine Direkt-einleitung in die Spree zu prüfen.

BewagGeschäftsfeld Immobilien

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Ü-Station Ü7720. Bei Veränderungen im Gehwegbereich werden Kabelumverlegungen notwendig, was im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu regeln ist.

Abt. Wärme und Vertrieb

Das Plangebiet ist mit Wärme erschlossen und kann zur Versorgung des Gebietes genutzt werden.

2.1.8 Altlasten

Das Planungsgebiet liegt im Urstromtal. Über dem ersten Grundwasserleiter (ca. 3 m unter GOK) stehen unter der anthropogenen Auffüllung Sande an. Das hat zur Folge, dass Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ungeschützt und hochgradig verschmutzungsempfindlich sind.

Das Gebiet ist während der 2. Weltkriege stark zerstört worden. Neben der Postbahnnutzung gab es gemäß einer Liste des bezirklichen FB Umwelt bis vor der Zerstörung eine Vielzahl gewerblicher Nutzungen, wie u.a. Möbelfabrik, Gürtler und Bronzeur, Kammerjäger, Garagen, Gummi- und Guttaperchawaren, Zigarrenfabrik, Installateur und Fuhrgeschäfte. Diese Nutzungen haben nach dem zweiten Weltkrieg nicht mehr stattgefunden.

Im Jahre 1995 wurde von der GFE GmbH ein Gutachten zur Gefährdungsabschätzung erstellt. Hierzu liegt eine im Auftrag der Deutschen Post Bauen GmbH vom Ingenieurbüro für Geotechnik Helmut Arlt vorgenommene Prüfung der Untersuchungsergebnisse vom Juni 2001 vor. Darin wird u.a. ausgeführt:

Im Rahmen der durchgeführten Erkundungsarbeiten wurden im Bereich von acht potentiellen Altlastenverdachtsflächen insgesamt 28 Aufschlüsse niedergebracht sowie vier Grundwassermessstellen im Grundwasseranstrom und –abstrom eingerichtet.

Die Untersuchungsergebnisse weisen lokale Kontaminationen mit den Schwermetallen Blei, Kupfer und Quecksilber aus, stellenweise ist auch mit erhöhten PAK- und MKW-Gehalten zu rechnen. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass diese Schadstoffgehalte an die anthropogene Auffüllung gebunden sind, ein Nachweis erfolgte nicht durch Bodenuntersuchungen aus tieferen Bereichen, sondern durch Grundwasseranalytik.

Es kann ausgesagt werden, dass von den ermittelten Schadstoffbelastungen keine Gefährdung für die menschliche Gesundheit und das Schutzgut Grundwasser zu erwarten ist, so dass mit aufwendigen Sanierungsmaßnahmen nicht zu rechnen ist.

Auch seitens der Senatsverwaltung wird kein Handlungsbedarf gesehen. Trotz Abweichungen von den gängigen Analyseverfahren kann sich der FB Umwelt den Schlussfolgerungen des Planungsbüros GFE GmbH zur Belastung in dem Plangebiet anschließen.

Der bezirkliche FB Umwelt verwies im Rahmen der TÖB aber darauf, dass sich in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes eine Altlastenverdachtsfläche befindet, von der eine Grundwasserbelastung ausgeht. Es besteht somit die Möglichkeit, dass im Zusammenhang mit Bauarbeiten z.B. bei einer Grundwasserabsenkung belastetes Grundwasser auf das Gebiet des Bebauungsplanes herangezogen wird. Es ist dem gemäß damit zu rechnen, dass das Grundwasser vor dem Einleiten zu reinigen ist.

Es wird weiterhin darauf verwiesen, dass im derzeitigen Zustand der fast vollständigen Versiegelung der Fläche des Plangebiets keine Gefahr für ein Schutzgut besteht. Die Ergebnisse des vorliegenden Geotechnischen Berichts vom Juni 2001 ergaben, dass Belastungen des Bodens vorliegen, die teilweise dem Zuordnungswert Z 2 LAGA-Richtlinie zuzurechnen sind. Dies bedeutet, dass für derartige Böden innerhalb Berlins eine Wiederverwendung (Einbau) nicht möglich ist. (Berliner Liste 1996, Abschnitt 3 – Einbauwerte für ausgehobene Böden). Auch wenn durch die ermittelten Belastungen keinen Sanierungsbedarf besteht, so ist bei der geplanten Nutzungsänderung eine Gefährdung für sensible Nutzungen wie spielende Kinder zu vermeiden, deshalb gilt beim Umgang mit Bodenaushub folgendes:

Aufgrund der im Gebiet des Bebauungsplanes teilweise nachgewiesenen Überschreitungen der Gefahrenwerte nach der Berliner Liste 1996 und der Einbauwerte Z 2 nach LAGA – Richtlinie, die zwar keinen Sanierungsbedarf erfordern, muss damit gerechnet werden, dass bei Entsorgung des Aushubmaterials erhöhte Kosten anfallen. Durch die Neubaumaßnahmen werden eventuell doch vorhandene Altlasten beseitigt. Im Baugenehmigungsverfahren ist zu regeln, dass dieser Bodenaushub gemäß der Richtlinie des Senats sach- und fachgerecht entsorgt wird.

Eine Gefährdung für die geplanten Nutzungen besteht dann nicht.

2.1.9 Ökologische Verhältnisse

Das zu überplanende Areal ist auf Grund der bestehenden und zurückliegenden Nutzungen einer sehr hohen Vorbelastung hinsichtlich Boden, Wasser, Klima/Luft, Natur und Landschaft ausgesetzt.

Der Standort im innenstadtnahen Bereich ist vollständig anthropogen geprägt.

Der Versiegelungsgrad lag nach Auswertung von Luftbildaufnahmen schon vor dem 1. Weltkrieg bei annähernd 100%. Nach Zerstörung und Wiederaufbau liegt der Anteil naturhaushaltswirksamer Flächen auch heute deutlich unter 10%. Demzufolge sind die Boden-, Wasser- und Klimahaushaltsfunktionen auf dem Areal stark beeinträchtigt. Ein Beitrag zur Grundwasserneubildungsrate kann quasi nicht geleistet werden.

Das Plangebiet liegt in einem klimatischen Belastungsraum und ist im Landschaftsprogramm als Vorranggebiet für die Luftreinhaltung eingestuft. Der Gebäuderiegel entlang der Mühlenstraße hat Barrierewirkung, ein Luftaustausch Richtung Spree ist nicht gegeben. Die East-Side-Gallery verstärkt noch diese Barrierewirkung.

Auch als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt spielt das Gebiet kaum eine bzw. eine untergeordnete Rolle und kann keine wertvolle Nischenfunktion im hoch verdichteten städtisch geprägten Raum übernehmen. Es dominiert eine anspruchlose Ruderalvegetation. Auf dem Gelände sammelt sich an mehreren Stellen Unrat an.

Der ursprüngliche Naturraum der Spreetalniederung ist städtisch überformt und nicht mehr erkennbar, der landschaftsästhetische Wert im Gebiet sehr gering und das Gelände für Erholungszwecke nicht geeignet.

Weitere Einzelheiten sind dem Abschnitt III.1.2 zu entnehmen.

2.2 Planerische Ausgangssituation

Übergeleitete und festgesetzte Bebauungspläne sind nicht vorhanden.

2.2.1 Flächenutzungsplan

Gemäß §8 Absatz 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Oktober 1998, zuletzt geändert am 21. März 2002, war der Bereich des Bebauungsplans (Baugrundstücke) im nordwestlichen Teil zwischen der Mühlenstraße und dem Bahngelände als Gemischte Baufläche mit der Kennzeichnung M1 (Kerngebietscharakter mit hoher Nutzungsintensität und –dichte mit dem Standortsymbol Post) dargestellt, die sich nach Südosten anschließenden Teile sind zur Mühlenstraße als Gemischte Baufläche M2, dahinter im Bereich von Gleisanlagen des ehemaligen Postbahnhofs als Gewerbliche Baufläche dargestellt.

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

Im aktuellen Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung vom 08.01.2004 (Abl. S. 95), zuletzt geändert am 16. März 2004 (Abl. S. 1441) ist für den Geltungsbereich weiterhin eine Gebietsausweisung M1 (Kerngebiets – hohe Nutzungsintensität und –dichte) dargestellt. Das bisherige Standortsymbol Post entfällt im neuen FNP. Von weiteren Änderungen ist der Geltungsbereich nicht betroffen.

2.2.2 Landschaftsprogramm (LaPro)

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

Naturhaushalt und Umweltschutz

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

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

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

- Immissionsminderung durch die Förderung emissionsarmer Technologien
- Erhalt von Freiflächen, Erhöhung des Vegetationsanteils
- Immissionsschutz empfindlicher Nutzungen

Spezifische Aussagen zu den Schutzgütern **Klima** und **Boden** werden nicht getroffen.

Biotop- und Artenschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzung, wird aber noch stark geprägt durch den angrenzenden Innenstadtbereich. Für diesen Innenstadtbereich sind aus Sicht des Biotop- und Artenschutzes die folgenden Entwicklungsziele und Maßnahmen anzustreben:

- Erhalt von Freiflächen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelungen in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna (Hof-, Dach- und Wandbegrünung)
- Kompensation von baulichen Verdichtungen
- Verwendung standortgemäßer Wildpflanzen bei der Grüngestaltung

Landschaftsbild

Folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen hinsichtlich des Landschaftsbildes werden formuliert:

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

Erholung und Freiraumnutzung

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

- Erschließung von Freiflächen und Erholungspotentialen
- Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung
- Entwicklung von Wegeverbindungen
- Dach- und Fassadenbegrünung (an öffentlichen Gebäuden)

2.2.3 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Die Grundlagen der Bereichsentwicklungsplanung aus dem Jahre 1991 sehen den Bereich um den Ostbahnhof 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 Freiflächenpotentialen. Das Bezirksamt Friedrichshain hat den Arbeitsbericht „Räumliche Bereichsentwicklungsplanung“ vom Juli 1996 mit Beschluss 148/96 vom 30. Juli 1996 als Arbeitsgrundlage beschlossen.

Für den Geltungsbereich ist aufbauend auf den Darstellungen des Flächennutzungsplans eine Kerngebietsnutzung mit hoher Dichte und Nutzungsmischung einschließlich Wohnanteil vorgesehen. Der Geltungsbereich befindet sich im statistischen Gebiet 117. Gemäß dem Versorgungsnachweis für den Wohnungsneubau, für die Grün- und Freifächensituation der Einwohner und der sozialen Infrastruktur ergeben sich für das statistische Gebiet 117 nachfolgende Werte.

Wohneinheiten

Anzahl der Wohneinheiten (WE):	9.545 WE (Stand Sept. 95)
Realisierte WE 1994-2002	287 WE
Gesamt	9.832 WE
Anzahl Gebäude	435 (Stand Sept. 95)

Einwohner

Anzahl der Einwohner (EW):	16.772 EW (Stand 30.06.01)
----------------------------	----------------------------

Öffentliche Grün- und FreiflächenWohnungsnaher Grünflächen(Richtwert 6 m² / EW; Daten Stand 31.12.2000)

Der Bedarf im statistischen Gebiet beträgt:	100.632 m ²
Bestand:	118.117 m ²
Defizit:	+17.485 m ² (Übersorgung)

Siedlungsnaher/ übergeordnete Grünflächen(Richtwert 7 m² / EW; Daten Stand 31.12.2000)

Der Bedarf im statistischen Gebiet beträgt:	117.404 m ²
Bestand:	0
Defizit:	117.404 m ² (unterversorgt)

Öffentliche KinderspielplätzeBruttofläche:(Richtwert 1,5 m² / EW Bruttofläche Stand 31.12.2000)

Der Bedarf im statistischen Gebiet beträgt:	25.158 m ²
Bestand:	12.982 m ²
Defizit:	12.176 m ² (unterversorgt)

Nettofläche:(Richtwert 1,0 m² / EW Nettofläche Stand 31.12.2000)

Der Bedarf im statistischen Gebiet beträgt:	16.772 m ²
Bestand:	9.047 m ²
Defizit:	7.725 m ² (unterversorgt)

Private Freiflächen

Bestand:	ca. 4.200 m ²
(Spielfläche je Wohneinheit 4 m ²)	

Abenteuerspielplätze

Bestand:	0
Der Bedarf im statistischen Gebiet beträgt:	1-2 Plätze

Ungedeckte SportanlagenNettofläche:(Richtwert 2,5 m² / EW Nettofläche)

Bedarf:	41.930 m ²
Bestand:	0
Defizit:	41.930 m ² (unterversorgt)

Jugendfreizeiteinrichtungen

Es sind 375 Plätze in Jugendfreizeiteinrichtungen vorhanden (Stand 01/02).

Entsprechend der Einwohnerzahl (Stand 30.06.01) besteht ein Defizit von 69 Plätzen.

Kindertagesstätten Sozialraum VII:

Im statistischen Gebiet sind 964 Plätze in Kindertagesstätten vorhanden davon sind 821 belegt. (Stand 10 / 01).

Bei Neuplanung ist je 600 Wohneinheiten eine Kita mit 100 Plätzen zu planen (nach ca. 8-10 Jahren). Mit Stand Oktober 2001 stehen 143 Plätze in Kitas der freien und öffentlichen Träger zur Verfügung, für die es gegenwärtig keinen Bedarf gibt.

Schulbereich

Innerhalb der Region III (statistisches Gebiet 117, Teil des statischen Gebietes 116) befinden sich:

Drei Gymnasien, drei Grundschulen, eine Gesamtschule, eine Realschule drei Sonderschulen sowie eine Beratungsstelle für autistische Kinder. Auf Grund rückläufiger Schülerzahlen und der damit verbundenen mittel- bis langfristigen Unterschreitung der Mindestzügigkeit wird eine Grundschule zum Schuljahr 2003/2004 geschlossen. Die Schüler werden auf andere Schulen aufgeteilt. Das Schulgebäude wird weiterhin zur Behebung von Kapazitätsengpässen genutzt. Der Neubau einer Grundschule ist im Zusammenhang mit den Planungen im Geltungsbereich nicht erforderlich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können etwa 200 Wohnungen realisiert werden. Für die Berechnung von Dauerbedarfen der sozialen Infrastruktur werden Berliner Mittelwerte zugrundegelegt. Für die Ermittlung der Einwohnerzahl gilt 1,9 EW/WE (frei-finanzierte Geschosswohnungen), für die Jahrgangsstärke wird 0,2 % angesetzt (angenommene Größe des Bezirksamtes überwiegend Single-Haushalte).

Bei Realisierung der Planungen werden folgende zusätzlichen Einwohner ermittelt:
 $200 \text{ WE} \times 1,9 \text{ EW/WE} = 380 \text{ EW}$

Daraus ergibt sich folgender Bedarf an sozialer Infrastruktur:

5 Kitaplätze

4 Grundschulplätze

2 Plätze in Jugendfreizeiteinrichtungen

Kitaplätze sind bereits ausreichend vorhanden. Im Grundschulbereich ist für das Schuljahr 2001/2002 ein Überhang von 0,6 Zügen zu verzeichnen. Im Bereich der Jugendfreizeiteinrichtungen würde sich das bestehende Defizit von 69 auf 71 Plätze erhöhen.

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehene Wohnnutzung wird der Bedarf an privater Freifläche auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen realisiert. Durch die öffentlich zugänglichen und teilweise begrünten Freiflächen im Blockinnenbereich, insbesondere aber durch die Grünflächenplanung im unmittelbaren Umfeld (Spreepark und Spreeuferpromenade) werden wohnungsnahe Grünflächen verfügbar.

Der im statistischen Gebiet südlich der Bahntrassen gelegene Bereich ist von den Verkehrsadern Straße – Bahn – Spree geprägt, so dass er für die Bedarfsdeckung der öffentlichen Infrastruktur nicht geeignet und daher in der übergeordneten Entwicklungsplanung auch nicht vorgesehen ist.

2.2.4 Stadtentwicklungsplanung (StEP)

In den vom Berliner Senat unter Beschluß-Nr. 5165/95 am 27.7.1995 beschlossenen Stadtentwicklungsplänen STEP 1 (Öffentliche Einrichtungen / Versorgung mit Schulen, Sportflächen) und STEP 2 (Öffentliche Einrichtungen / Versorgung mit wohnbezogenen Gemeinbedarfs-, sozialen und kulturellen Einrichtungen) werden zum Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Aussagen getroffen.

II Planinhalt

1. Entwicklung der Planüberlegungen

Das Gebiet des Postareals ist Teil eines bedeutenden Entwicklungsraums im Bereich des Ostbahnhofs und des Spreeufers. Es verfügt aufgrund seiner guten Anschlussbedingungen für den öffentlichen und individuellen Verkehr sowie seiner unmittelbaren Nähe zum Ostbahnhof über sehr gute Entwicklungschancen. Es bedarf aber zwingend einer plangesteuerten städtebaulichen Neuordnung.

Nach Aufgabe des Postdienstes an diesem Standort bot sich die Chance, das zentral gelegene Gelände neu zu ordnen und in die städtebaulichen Planungen des Gesamtbereichs einzubeziehen. Es stellt somit den Auftakt für die Entwicklung östlich des Ostbahnhofs zwischen der Straße der Pariser Kommune und der Warschauer Straße dar.

Deshalb wurde bereits 1998/99 seitens der Deutschen Post ein diskursives Planverfahren unter dem Titel "Urban Center Postbahnhof" für den ehemaligen Poststandort und den Bahnhofsvorplatz durchgeführt. Beteiligt an diesem Verfahren waren die damaligen Senatsverwaltungen für Bauen, Wohnen und Verkehr, für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie, die Deutsche Bahn AG und das Bezirksamt Friedrichshain. Ziel dieses Verfahrens war die Erlangung eines Bebauungskonzepts für die Entwicklung eines Stadtquartiers mit Freizeit- und Erlebniseinrichtungen in Verbindung mit Einzelhandel sowie Wohnen, Kultur und Bürodienstleistungen mit hoher identitätsbildender Gestaltungs- und Nutzungsqualität. Auf der Basis des ausgewählten Konzepts des Architekturbüros Léon Wohlhage Wernik wurde eine koordinierte städtebauliche Rahmenplanung für das "Postareal am Ostbahnhof Berlin" erstellt, die neben der städtebaulichen Konzeption auch fundierte Aussagen zur Freiraumplanung und Erschließung des Areals enthält.

Die Umsetzung der generellen Planungsziele bedeutet für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Umstrukturierung des ehemaligen Postbahnhofbereichs und dessen städtebauliche Neuordnung, bei der das Areal abschnittsweise entsprechend den Festlegungen des Rahmenplans in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung vom 08.01.2004, zuletzt geändert am 16. März 2004 zu einem attraktiven neuen Stadtquartier entwickelt werden soll, das über Funktions- und Sichtachsen sowohl mit dem Ostbahnhof als auch mit dem umgebenden Stadtraum und der Spree verknüpft ist.

Entsprechend dem abgestimmten Rahmenplan soll nun im Geltungsbereich neben einer 80 %-igen Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie, freien Berufen, sozialen oder kulturellen Diensten sowie Büro- und Dienstleistungen auch ein Wohnanteil von max. 20 % (bezogen auf die Neubauten) realisiert werden. Dabei sind die öffentlichkeitswirksamen Nutzungen in den historischen Bauteilen und in den ersten beiden Vollgeschossen der Neubauten vorzusehen sowie die Wohnnutzung ab dem 2. Vollgeschoss einerseits möglichst konfliktfrei zu verorten und damit andererseits die schwerpunktmäßige Entwicklung des Gebiets für kerngebietstypische Nutzungen nicht zu konterkarieren.

Auf den inzwischen auf dem benachbarten Gelände des ehemaligen Ostgüterbahnhofs seit 2001 angelaufenen Planungen für die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers mit einer Mehrzweckhalle wird Bezug genommen und eine öffentliche Durchwegung über das Postareal gewährleistet, die durch textliche Festsetzung gesichert wird.

Diese Planung hat sich der Bezirk zu eigen gemacht - sie bildete die Grundlage für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens.

2. Intentionen der Planung

Entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplans und den Entwicklungszielen für das Gebiet um den Ostbahnhof soll auch das Postareal um den diesen Bereich prägenden früheren Postbahnhof mit seinen noch erhaltenen historischen Bauteilen neu geordnet und für Cityergänzungsfunktionen bebaut werden. Es sind insbesondere Büros, Dienstleistungsbereiche und Wohnungen sowie öffentlichkeitswirksame Einrichtungen für Unterhaltung, Kultur und Freizeit einschließlich gastronomischer Betriebe und Einzelhandel geplant. Dabei soll die vorhandene Bebauung, soweit sie nicht denkmalgeschützt oder von sonstiger städtebaulicher und historischer Bedeutung ist und einen entsprechenden Erhaltungszustand aufweist, abgebrochen und auf der Grundlage einer abgestimmten Rahmenplanung durch Neubauten ersetzt werden.

Nach den Zielvorgaben, die auch in den Rahmenplanungen des Planwerks Innenstadt und des vom Senat im Januar 2002 verabschiedeten Leitbilds Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg ihren Ausdruck finden, soll das Gebiet Ostbahnhof / Spreeufer stadtstrukturell an die City Ost angebunden werden.

Das städtebauliche Leitbild für dieses Cityergänzungsgebiet geht aus von blockrandorientierten und solitären Bebauungsstrukturen, der Hinwendung der Stadt zur Spree durch räumliche Vernetzung von Erschließungs- und Sichtachsen, von der Höhenakzentuierung besonderer Orte sowie der Einordnung von Platz- und Freiräumen mit abwechslungsreicher Gestaltung in die Gesamtstruktur.

Der Ostbahnhof mit einem Stadtplatz vor der südlichen Eingangshalle bildet den stadträumlichen Mittelpunkt. Das östlich vom Bahnhof gelegene Postareal ist als Urban Center Postbahnhof mit gemischter Nutzung (M1) und Gebäudeensemble um den historischen Postbahnhof geplant.

Der historische Postbahnhof und das Viadukt mit Neubaugergänzungen sowie Einrichtungen für Unterhaltung, Kultur, Freizeit, Handel und Gastronomie sind das Kernstück des Planareals. Hierbei soll das markante Bahnportal durch Schaffung eines gestalteten Vorplatzes in der Achse der Bahnhofsvorfahrt und des Vorplatzes des Ostbahnhofs Signalwirkung entfalten. Die denkmalgeschützten Objekte Stallgebäude, Drehscheibe und Wasserturm werden funktional in die Planung integriert.

Das an der Mühlenstraße liegende ehemalige fünfgeschossige Wohnhaus Mühlenstraße 41 soll ebenfalls in die Planung integriert werden. Als letztes Rudiment der historischen Bebauung an der Nordkante der Mühlenstraße wirkt das Gebäude maßstabsetzend für die angrenzende Neubebauung. Der Standort Mühlenstraße 41 ist jedoch gemäß dem Schallschutzgutachten vom August 2002 auf Grund seiner Lage in der Nähe zur Kreuzung Mühlenstraße/Straße der Pariser Kommune und der damit verbundenen verkehrlichen Belastung und den daraus rechnerisch ermittelten Immissionen, die weit über den Richtwerten für eine Wohnnutzung liegen, als Wohnstandort nicht geeignet. Wohnen an diesem Standort erfordert hier einen hohen Aufwand an passiven Lärmschutzmaßnahmen in Form von zweischaligen Fassaden und Lärmschutzfenstern.

Ein freistehendes Büro- und Geschäftshochhaus mit einer Höhe von max. 118 m an der Mühlenstraße Ecke Straße der Pariser Kommune signalisiert weithin sichtbar den Bereich um den Ostbahnhof und das neue Stadtquartier. Es ist ein wichtiger Orientierungspunkt in der Innenstadt, schafft einen östlichen Abschluss des neuen Bahnhofsvorplatzes und unterstreicht die künftige Nordsüd-Verbindung zwischen den Ortsteilen Friedrichshain und Kreuzberg durch eine geplante Straßenbahn- und Fußgängerbrücke über die Spree in Verlängerung der Straße der Pariser Kommune.

Das zweite, innenliegende Hochhaus (max. 70 m Höhe) betont den Schwerpunkt der Bebauungsstruktur in der Tiefe des Quartiers und soll in den oberen Geschossen Woh-

nungen enthalten. Ein dritter Neubausolitär (36,5 m Höhe) als Büro- und Geschäftshaus ist an der Straße der Pariser Kommune geplant, nimmt die Bauflucht des Eckhochhauses auf und akzentuiert die Bahnunterführung. Gleichzeitig entsteht eine Torsituation als Eingang in das Quartier mit Blick auf das historische Portal des Postbahnhofs in der Mitte und das dahinterliegende freistehende Hochhaus im Geländeinneren.

Dieser „Dreiklang“ der Solitärgebäude markiert das Gesamtgelände, schafft Halte- und Orientierungspunkte im Kontrast zur historischen Bausubstanz und betont gleichzeitig die Offenheit und Durchlässigkeit des Quartiers.

Gegenüber dem geplanten Park an der Spree, der die Uferpromenade aufweiten und den Ausgleich für die nur hierdurch mögliche Dichte der Bebauung darstellen soll, wird an der Mühlenstraße die historische Stadtkante durch eine gemischte Bebauung für Büro-, Wohn- und Geschäftshäuser mit interessanten Sichtbeziehungen zum Spreeraum aufgenommen. Hier entstehen Baukörper mit einer Höhe von 26 m, in die der vorhandene fünfgeschossige Altbau Mühlenstraße 41 integriert werden soll. Er ist insbesondere für die Blockbebauung entlang der Mühlenstraße maßstabbildend, so dass eine gestalterische Einbindung der vorhandenen Trauf- und Gebäudehöhe in die Neubebauung erfolgen soll.

In das Geländeinnere sind dahinter vier Kopfbauten mit einer Höhe von 36,5 m angeordnet und als Abschluss der vier sich bildenden Höfe, die mit einer Höhe von 5,5 m überbaut werden, vier quadratische, vorspringende und die innere Erschließungsstraße markierende Gebäude mit einer Höhe von 26 m. In den südöstlichen dieser um einen Hof gruppierten vier Gebäudeensembles, der einen wesentlichen Teil der vorgesehenen Wohnungen aufnehmen soll, wird das historische, zweigeschossige Stallgebäude integriert.

Unter Berücksichtigung des Erschließungskonzepts aus dem Rahmenplan und der im weiteren Verfahren erfolgten Fachabstimmungen wird neben einer von der Mühlenstraße zugänglichen kammartigen Erschließungsstruktur in Form einer öffentlichen Straße, deren Regelbreite auf 15,40 m mit beidseitigem Parkstreifen festgelegt wurde, eine private Erschließungsstraße süd-östlich der Kerngebiete MK3 und MK3a als private Erschließungsstraße in Form eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts von 6,3 m bzw. 8 m gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 13 festgesetzt. Die ein- bis zweigeschossigen Tiefgaragen sollen über Ein- und Ausfahrtsrampen von der inneren Erschließungsstraße (öffentliche Straßenverkehrsfläche) bzw. einer Zufahrt von der Straße der Pariser Kommune an das öffentliche Straßenland angebunden werden.

Die Umwandlung des inneren Erschließungssystems von einer privaten zu einer öffentlichen Straße und die damit verbundene Verbreiterung hat zur Folge, dass teilweise Arkaden im Gehwegbereich ausgebildet werden. Hierfür wird zusätzlich ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 16). Darüber hinaus wird zur Realisierung einer Fußgängerverbindung zum benachbarten ehemaligen Ostgüterbahnhof ein öffentliches Geh- und Wegerecht in westlicher und östlicher Verlängerung der Mittelachse der inneren Erschließungsstraßen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 12 festgesetzt.

Zur Verbesserung der Aufstellungssituation für Fußgänger im Kreuzungsbereich der Straße der Pariser Kommune / Mühlenstraße ist der Gehweg verbreitert worden. In diesem Bereich wird die Baugrenze als Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Von der Straße der Pariser Kommune erfolgt zusätzlich parallel zum Bahnviadukt eine Zufahrt in das Blockinnere, die insbesondere dem Lieferverkehr dient.

Weitere Parkmöglichkeiten in zwei oberirdischen Geschossen entstehen in einem Neubauteil hinter dem Postbahnhof zwischen dem Viadukt und dem Bahndamm an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze.

Eine Anordnung von Stellplätzen auf den Freiflächen des Plangebiets soll nicht erfolgen und wird durch die textliche Festsetzung Nr. 6 ausgeschlossen.

Durch die Planung sind Flächen der Deutschen Bahn AG betroffen. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen ein Abstand von 20 m zur benachbarten Gleisachse einzuhalten ist. Eine Unterschreitung des Sicherheitsabstand von 10 m für bauliche Anlagen wurde aus technologischen Gründen abgelehnt.

Nach Vermessung der nächst gelegenen Gleisachse und zusätzlichen Abstimmungen hat die Deutsche Bahn AG mit Schreiben vom 10.04.2002 jedoch dem vorhandenen Bebauungskonzept mit einem Sicherheitsabstand von 9,35 m zugestimmt mit der Auflage, dass dieser Abstand keinesfalls unterschritten werden darf.

Die vorliegenden Planungen, die die Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan bilden sollen, beinhalten eine Funktionstrennung, wobei die Kultur- und Freizeitaktivitäten insbesondere in dem baulich ergänzten historischen Postbahnhofensemble Platz finden sollen. Die Neubaubereiche dienen vorwiegend der Unterbringung von Büros und Dienstleistungen, ergänzt durch Einrichtungen des Handels und der Gastronomie in den unteren, der Freifläche zugeordneten Geschossen.

Ein weiteres bedeutendes Planungsziel ist im Interesse einer Urbanisierung des Quartiers, dass ein Anteil der Geschossflächen in Neubauten dem Wohnen vorbehalten bleiben soll. Die Rahmenbedingungen aus der Umgebungssituation für die Einordnung eines Wohnanteils werden bestimmt durch seine Insellage zwischen dem hochfrequentierten Bahnviadukt mit Fern- und S-Bahntrassen im Norden, der sechsspurigen Mühlenstraße im Süden, der Straße der Pariser Kommune im Westen und dem ehemaligen Ostgüterbahnhof.

Die schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplan der GRI – Gesellschaft für Gesamtverkehrsplanung Regionalisierung und Infrastrukturplanung - vom August 2002 brachten auf der Grundlage der derzeitigen und der prognostizierten Lärmbelastungen durch Straßen- und Bahnverkehr sowie durch geplante Nutzungen im Geltungsbereich und im östlich angrenzenden Bereich an der Mühlenstraße / Ecke Straße der Pariser Kommune Lärmpegel um 75 dB (A) am Tage und 65 dB (A) in der Nacht. Auch noch in einer Höhe von 30 m sind am Tage noch 72 dB(A) zu verzeichnen.

Entlang der Mühlenstraße nach Osten verringert sich jedoch die Lärmbelastung bis zur östlichen Grundstücksgrenze auf nur noch 68 dB(A) am Tage und 57 dB(A) in der Nacht.

Vor dem Hintergrund der auf dem Gelände des ehemaligen Ostgüterbahnhofs geplanten Sportarena mit 18.000 Plätzen, einem großen Entertainment Center in unmittelbarer Nachbarschaft zum Postareal und der städtebaulich begründeten Wegeführung der Arena und des Entertainment Centers zum Ostbahnhof durch die mittlere Erschließungsachse des Postareals, ergeben sich zukünftig weitere Lärmquellen und wohnumfeldbeeinflussende Faktoren, die bei der Lokalisierung von Wohnen zu berücksichtigen sind. Hierbei ist als Lärmquelle für den Innenbereich des Postareals der inzwischen etablierte „Postbahnhof am Ostbahnhof“ als Stätte für abendliche und nächtliche Großveranstaltungen zu beachten.

Nach einem Standort- und Marktgutachten der GfK Prisma Institut für Handels- und Regionalforschung ergeben sich zusätzliche Belastungen durch die Passantenfrequenz aus der im benachbarten vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren 2-4 VE geplanten Sportarena, dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahren V-3 gelegenen geplanten Entertainment Center und weiteren geplanten Einzelhandels-, Gastronomie-

und Freizeiteinrichtungen in einer Größenordnung von ca. 7.700–11.500 Personen in den Nachmittag- und Abendstunden, die den Innenbereich des Postareals queren.

Beeinträchtigungen für das Wohnen im Postareal ergeben sich auch durch die geringe räumliche Distanz zwischen dem auf dem Ostgüterbahnhofgelände geplanten Entertainment Center und der Bebauung auf dem Postareal.

In Anbetracht der Umgebungs- und Nachbarschaftssituation gibt es keinen Bereich in der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Bebauung, der ohne Lärmschutzmaßnahmen Wohnen aufnehmen könnte (Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung des Büros GRI vom August 2002). Da das Postareal demgemäß für eine Wohnnutzung weitgehend unprofiliert ist, muss der Wohnanteil an einem Standort mit einem unter den gegebenen Voraussetzungen angemessenen Wohnumfeld konzentriert werden.

Dennoch rechtfertigt sich die Einordnung von Wohnen im Kerngebiet aus der zwingenden städtebaulichen Zielstellung, das Kerngebiet, in dem in den denkmalgeschützten Gebäuden und Anlagen des ehemaligen Postbahnhofs bereits vielfältige kulturelle, musische Aktivitäten stattfinden, zu einem urbanen Stadtraum zu entwickeln, der langfristig mit den Planungen auf dem benachbarten Ostgüterbahnhof (Bebauungspläne V – 3 und 2-4 VE) zu einem neuen attraktiven Stadtteil in der Mischung von Dienstleistungen, Freizeit, Ausstellungen, Kultur, Einzelhandel und Wohnen zusammenwächst.

Die städtebaulich gewünschte Verknüpfung von Wohnen mit Büro und Dienstleistungen sowie mit Freizeit- und Kultureinrichtungen und Einzelhandelseinrichtungen soll zu einer Belebung des Standortes in unmittelbarer Nähe zum Ostbahnhof beitragen und insbesondere einer Verödung in den Abendstunden und an den Wochenenden entgegenwirken.

Die für die Einordnung von Wohnen im Kerngebiet geeignete Lage bildet die südliche Hälfte des östlichen Baufeldes im MK3a. Sie ist nach Norden von den Besucherströmen und Entertainment-Emissionen sowie den Bahnanlagen abgeschildert. Nach Süden hat sie den weitesten Abstand zu den Fahrbahnen und damit zum Verkehrslärm der Mühlenstraße. Im Osten grenzt eine private Wohnerschließungsfläche und ein Büroblock an.

Trotz der hohen baulichen Dichte begünstigt die Belichtung und Besonnung sowie der freie Blick auf das künftig begrünte Ufer und die dahinter liegende Spree diesen Bereich des Plangebiets als Wohnstandort. Hier soll ein Wohnanteil von 9400 m² gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4 gesichert werden.

Darüber hinaus soll in den Kerngebieten MK2 oberhalb der Höhe von 61,5 m ü. NHN (dies entspricht einer Höhe ab 8. Vollgeschoss) Wohnen allgemein zulässig sein (textliche Festsetzung Nr. 1), ebenso im MK3 sowie dem beschriebenen MK3a oberhalb des 1. Vollgeschosses (textliche Festsetzung Nr. 3).

Im sogenannten inneren Hochhaus (MK2a) sind in den oberen Geschossen ebenfalls Wohnungen allgemein zulässig (oberhalb des 13. Vollgeschosses gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2).

Die bei der Errichtung von Wohnungen bauordnungsrechtlich erforderlichen privaten Spiel- und Bewegungsflächen können in den Kerngebieten MK2, MK3 und MK3a in den Blockinnenbereichen und im Kerngebiet MK2a auf den angrenzenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzw. oberhalb der Tiefgarage nachgewiesen und angelegt werden.

Gesichert sind die dafür erforderlichen Freiflächen durch den städtebaulichen Vertrag entsprechend der Anlage 5.

Damit ermöglicht der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen insgesamt einen Wohnanteil in den Kerngebieten MK2, MK2a, MK3 und MK3a von 22800 m² GF, dies entspricht ca. 17 % der Gesamtsumme der Geschossflächen von Alt- und Neubauten bzw. 20 % der insgesamt erreichbaren Geschossfläche im Neubaubereich von ca. 137000 m² (ohne oberirdische Garagen und eine technisch bedingte Überbauung des Anlieferhofs hinter dem historischen Postbahnhof).

Gemäß der im Rahmen der Trägerbeteiligung vom bezirklichen Amt für Umwelt und Naturschutz Fachbereich Umwelt gegebenen Hinweise und unter Berücksichtigung der Schalltechnischen Untersuchung vom Büro GRI wird es erforderlich sein, beim Bau der zulässigen bzw. gesicherten Wohnungen Maßnahmen zum passiven Schallschutz zu treffen.

Einzelheiten hierzu sind im Baugenehmigungsverfahren zu regeln. Die DIN 4109, in der Anforderungen zum passiven Schallschutz in Verbindung mit der Zuordnung zu Lärmpegelbereichen geregelt sind, ist als technische Baubestimmung im 4. Abschnitt der Liste der technischen Baubestimmungen unter 4.2.1 aufgeführt (Amtsblatt Nr. 55 vom 13.11.1997). Somit ist sie vom Entwurfsverfasser anzuwenden und ihre Einhaltung im Baugenehmigungsverfahren zu überprüfen. Damit ist der passive Schallschutz gewährleistet, einer zusätzlichen Regelung im Bebauungsplan bedarf es nicht, da die Anforderungen der DIN 4109 nicht unterschritten werden sollen.

Bei der im Rahmen des Verfahrens durchgeführten Schalltechnischen Untersuchung vom Büro GRI zeigte sich, dass die im Plangebiet zu beachtende Lärmbelastung durch den Bahnverkehr bezüglich der gewählten Wohnstandorte unproblematisch ist.

Wesentliches Planungsziel ist darüber hinaus die Ausgestaltung der nicht überbaubaren Flächen mit Begrünung und hoher Aufenthaltsqualität. Durch die Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass die Freiflächen weitgehend dem Besucher offen stehen und eine sowohl ökologisch wertvolle als auch gestaltungswirksame Bepflanzung erfolgt. In diesem Zusammenhang ist auch der dem Plangebiet direkt gegenüberliegende Park an der Spree zu sehen, der als wesentlicher Bestandteil der Rahmenplanung für das Gebiet zusammen mit der Spreeuferpromenade einen Grünflächen- und Freiraumausgleich zu der städtebaulich gewollten Verdichtung innerhalb der Baugebiete darstellt.

3. Wesentlicher Planinhalt

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Baukörperausweisungen, Festsetzung der Oberkanten baulicher Anlagen sowie teilweise der zulässigen Geschossfläche bei den Neubauten und durch Baukörperausweisungen in Verbindung mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse bei den Altbauten und ihren Erweiterungen bestimmt.

Weitere Planungsinhalte sind die Festsetzungen von öffentlichen Verkehrsflächen und Geh- Fahr- und Leitungsrechten zur inneren Erschließung, von Tiefgaragen, von zu bepflanzenden Flächen, einem zu erhaltenden Baum und zu begrünenden Dächern sowie von 16 textlichen Festsetzungen (siehe Punkt 3.6).

Die Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen, der öffentlichen Verkehrsflächen, der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, der Flächen für Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, eines zu erhaltenden Baumes sowie der weitgehend der historischen Bau- und Straßenflucht entsprechenden Straßenbegrenzungslinien soll durch die Zeichnung, die übrigen Festsetzungen durch den Text erfolgen.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die aufgrund der exponierten Lage des Plangebiets vorgesehene Nutzungsmischung aus Dienstleistungen, Freizeit, Ausstellungen, Kultur, Einzelhandel und Wohnen erfordert eine Festsetzung als Kerngebiet. Insbesondere der Bereich des historischen Postbahnhofs ist inzwischen eine feste Institution in Berlin geworden und präsentiert sich bereits seit einigen Jahren mit Ausstellungen von internationalem Rang, wie „EXPO 2000“ oder „Körperwelten“, Modenschauen und Musikveranstaltungen sowie 2002 einer Ausstellung zum XXI. Weltkongress der Architekten. Darüber hinaus finden vielfältige abendliche und nächtliche musikalische Veranstaltungen mit einem breiten gesamtstädtischen Publikum statt.

Diese Festsetzung entspricht dem vorliegenden und abgestimmten städtebaulichen Konzept und orientiert sich an den Vorgaben des Flächennutzungsplans, der im wesentlichen eine Darstellung als Gemischte Baufläche mit der Kennzeichnung M1 (Kerngebietscharakter mit hoher Nutzungsintensität und -dichte) enthält.

Um ein verträgliches Nebeneinander der vorgesehenen Nutzungsarten zu ermöglichen und Konflikte zu minimieren, wird entsprechend §1 Absatz 4, 5 und 7 BauNVO eine Gliederung des Baugebiets vorgenommen, um insbesondere das Wohnen eindeutig zu verorten.

Hierbei wird das Baugebiet in die Bereiche MK1, MK2, MK2a, MK3 und MK3a gegliedert, für die jeweils differierende Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nutzungsarten in Form von textlichen Festsetzungen getroffen werden. Die Festlegungen der Bereiche MK2, MK2a, MK3 und MK3a werden durch Beschriftung in der Planzeichnung vorgenommen und zeichnerisch durch Knotenlinie vom umgebenden Bereich MK1 abgegrenzt.

Dabei dient das Gebiet MK1 im wesentlichen der Unterbringung der öffentlichkeitswirksamen Nutzungen, während in den Gebieten MK2, MK2a, MK3 und MK3a zusätzlich auch Wohnungen vorgesehen sind. Einzelheiten sind im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen unter 3.6 erläutert. Der städtebaulich gewünschte Wohnanteil, der vorrangig im MK 3a untergebracht werden soll, ändert nicht die Kerngebietstypik des Gesamtgebietes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist insbesondere wegen des hohen Anteils denkmalgeschützter Bausubstanz hinsichtlich der besonderen Eignung für kulturelle Nutzungen vorgeprägt. Diese haben sich im ehemaligen denkmalgeschützten Postbahnhof bereits erfolgreich etabliert und sollen innerhalb der denkmalgeschützten Bausubstanz entsprechend weiterentwickelt werden.

Die drei Hochhäuser sind für großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Einkaufszentren nicht geeignet, da wegen der geringen Grundfläche und der daraus resultierenden Gebäudestruktur innerhalb dieser Gebäude die Grundvoraussetzung für eine wirtschaftliche Verwertung für diese Nutzungen nicht gegeben ist.

Bereits im Rahmender Vorbereitung des Gutachterverfahrens zum Bereich des ehemaligen Postbahnhofs wurde die Entwicklung um den Ostbahnhof (ehemals Hauptbahnhof) seitens der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie sowie seitens des Bezirkes Friedrichshain hinsichtlich der Zentren- und Einzelhandelsentwicklung auf der Grundlage der „Handelsflächen- und Entwicklungsanalyse“ und der STEP Zentren sehr kritisch beurteilt. Auch der FNP 2004 stellt hier ein Kerngebiet ohne Einzelhandelskonzentration dar. Der städtebauliche Vertrag schränkt aus diesen Gründen die Einzelhandelsflächenentwicklung um die gemäß § 11 Abs.3 BauNVO ein.

Der städtebauliche Vertrag regelt die Belange des dringenden Gesamtinteresses hinsichtlich der Zulässigkeit des Einzelhandels so, dass die Zentrenstruktur Berlins nicht beeinträchtigt wird.

Auf eine Regelung im Bebauungsplan bzw. eine dingliche Sicherung der Beschränkung des großflächigen Einzelhandels wurde in diesem konkreten Einzelfall verzichtet. Die bereits vorhandenen Baukörper sind wenig geeignet, großflächigen Einzelhandel aufzunehmen. Im städtebaulichen Vertrag ist durch eine Rechtsnachfolgerklausel sichergestellt, dass auch zukünftige Erwerber der Grundstücke den auferlegten Beschränkungen unterliegen. Auch im Falle der Insolvenz zukünftiger Grundstückseigentümer kann die Beschränkung des großflächigen Einzelhandels hoheitlich durchgesetzt werden. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hält trotzdem grundsätzlich eine dingliche Sicherung der Einzelhandelsbeschränkung für erforderlich. Ein Verstoß gegen die Regelung des städtebaulichen Vertrages ist in diesem Fall jedoch dadurch pönalisiert, dass der Straßenneubau durch Förderbescheid der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen öffentlich gefördert wird. In den Förderbedingungen ist – in Übereinstimmung mit den EU-weiten Förderrichtlinien - ausdrücklich festgelegt, dass kein großflächiger Einzelhandel errichtet werden darf. Im Falle eines Verstoßes gegen diese Richtlinien drohen der Eigentümerin Rückforderungen in Millionenhöhe durch die EU und das Land Berlin. Auf Grund dieser Regelung sind die gesamtstädtischen Interessen an der Beschränkung des großflächigen Einzelhandels hinreichend gewahrt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan in Form von Baugrenzen und durch Festsetzung der zulässigen Oberkanten für die Neubauten sowie durch die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse bei den Altbauten und ihren Ergänzungen als erweiterte Baukörperausweisung bzw. Baukörperausweisung gesichert. Zusätzlich sind, bezogen auf die jeweiligen durch Baugrenzen bestimmten Gebäudeteile, bei den drei Solitärbauteilen ("Dreiklang") und den Baublöcken entlang der Mühlenstraße die zulässigen Geschossflächen als absolute Werte festgesetzt.

Die festgesetzten Oberkanten sollen die gewünschte städtebauliche Höhenstaffelung mit sich rhythmisch wiederholenden Bauhöhen entlang der Mühlenstraße sicherstellen. Diese Oberkanten orientieren sich mit zwei Ausnahmen an den Festlegungen des abgestimmten Rahmenplans, der Höhen um 100 m für die beiden Hochhäuser vorsah:

Das Eckhochhaus wurde erhöht, das innere Hochhaus dafür in der Höhe reduziert. Hiermit wird die städtebauliche Dominante und das künftige Wahrzeichen des Gebiets noch mehr betont. Wegen der vorgesehenen teilweisen Wohnnutzung im inneren Hochhaus soll hier dagegen die Gebäudehöhe zurückgenommen werden und sich an den in der Umgebung vorhandenen Wohnhochhäusern von 62,5 m Höhe orientieren.

Als Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen wird eine Geländehöhe von 35,5 m ü. NHN angenommen. Dies entspricht einer gemittelten Höhe des größten Teils des Baugeländes. Im einzelnen ergeben sich damit aufgrund der festgesetzten OK ü. NHN folgende Gebäudehöhen:

Eckhochhaus	=	max. 118,00 m (153,5 m ü. NHN)
Inneres Hochhaus	=	max. 70,00 m (105,5 m ü. NHN)
Solitär am Bahnhof	=	36,50 m (72,0 m ü. NHN)
Straßenrand Mühlenstraße	=	26,00 m (61,5 m ü. NHN)
Innere Kopfbauten Mühlenstraße	=	36,50 m
Hofüberbauung	=	5,50 m (41,0 m ü. NHN)

Während sich die erreichbare Geschossfläche bei der zu erhaltenden Altbebauung und deren Erweiterungen aus der Festlegung der Baugrenzen (Einzelbaukörperausweisung) in Verbindung mit der festgesetzten Geschoszahl ermitteln lässt, wird bei den Neubauten, insbesondere auch bei den städtebaulich bestimmenden Solitärbauten ("Dreiklang"), zusätzlich die für das jeweilige Gebäude bzw. den Baublock zulässige Geschossfläche festgesetzt.

Die Begrenzung der zulässigen Geschossfläche erfolgt, um einen städtebaulichen Rahmen zu erhalten, der jedoch die gewünschte differenzierte Außenformgestaltung mit großformatigen Rücksprüngen und energiesparenden Fassadenvorsätzen ermöglicht.

Aus dieser Bestimmung des Nutzungsmaßes lassen sich rechnerisch die Dichtewerte in Form der erreichbaren Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) ermitteln.

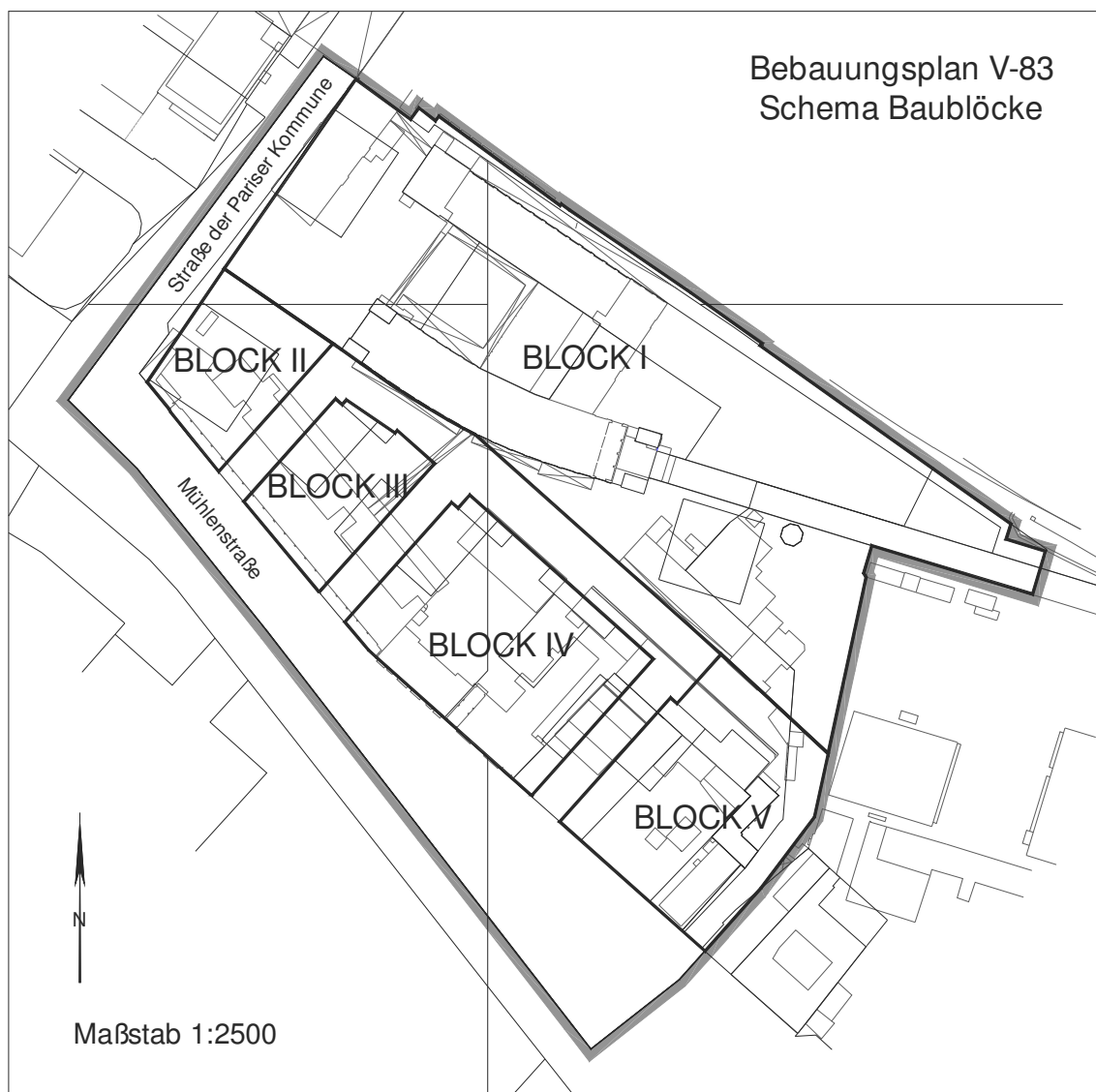
Durch die Festsetzungen zum Nutzungsmaß ist, bezogen auf die Gesamtsumme der festgesetzten Baulandflächen, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,6 und eine gebäudebezogene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 erreichbar.

Die Erhöhung dieser Werte gegenüber dem Vorentwurf (Trägerbeteiligung, damals GFZ 3,1 und GRZ 0,5) resultiert aus der jetzt vorgenommenen zusätzlichen Ausweisung öffentlicher Verkehrsflächen, der im Zuge der Verhandlungen zwischen der Deutschen Post und der Deutschen Bahn bzw. dem östlichen Nachbarn vorgenommenen Modifizierung der Grenzen und damit der Reduzierung des Nettobaulands sowie der technisch bedingten Überbauung des Anlieferhofs hinter dem historischen Postbahnhof.

Entsprechend dem unten abgebildeten Übersichtsplan sind für die durch Verkehrsflächen bzw. öffentliche Gehrechte begrenzten 5 Baublöcke folgende Werte für die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl durch die Festsetzungen erreichbar:

Baublock (Nr. und Lagebeschreibung)	GRZ	GFZ
I - Historische Bauten Postbahnhof und Erweiterungen sowie Neubauten (nördlich der „Mittelachse“ und deren Verlängerung)	0,6	2,3
II – Eckhochhaus Mühlenstr. / Str. d. Pariser Kommune)	0,4	12,7
III – Mühlenstraße westlicher Block	0,9	5,5
IV – Mühlenstraße mittlerer Block	0,9	4,8
V – Mühlenstraße östlicher Block	0,6	3,7

Einschließlich Tiefgaragen beträgt die GRZ für den Block I 0,7 und für den Block II 0,9. Die zulässigen Obergrenzen für Kerngebiete nach §17 Absatz 1 BauNVO betragen für die Grundflächenzahl (GRZ) 1,0 und für die Geschossflächenzahl (GFZ) 3,0. Diese Werte werden demnach hinsichtlich der GRZ teilweise deutlich unterschritten, bei der GFZ erfolgt jedoch eine teilweise erhebliche Überschreitung.



3.2.1 Erfordernis durch besondere städtebauliche Gründe

Die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs führt im Kerngebiet zur Überschreitung der zulässigen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung. Der Bebauungsplan sieht durch erweiterte Baukörperausweisung in Verbindung mit der Festsetzung zulässiger Geschossflächen in den Baublöcken entlang der Mühlenstraße eine GFZ von 3,7 (Block V) bis 12,7 (Block II) vor, gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO liegen die Obergrenzen im Kerngebiet bei GRZ 1,0 und GFZ 3,0. Dagegen wird in dem flächenmäßig größten Baublock I, der die historischen Postbahnhofsbauten, deren bauliche Erweiterungen sowie zwei der das Gebiet akzentuierenden Solitərbauten umfasst, die zulässige Obergrenze für die GFZ nicht überschritten.

Die Überschreitung der zulässigen Obergrenzen ist möglich, wenn:

1. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
2. die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Zu 1.:

Die besonderen städtebaulichen Gründe liegen zum einen in der Lage des Areals in der Innenstadt und seiner verkehrsgünstigen Erschließung unmittelbar am Ostbahnhof, zum anderen in der notwendigen dichten Fassung durch Blockkanten, um die Wohnbereiche weitgehend von dem Verkehrslärm der Straße der Pariser Kommune und der Mühlenstraße zu schützen. Die Qualität des im städtebaulichen Wettbewerb prämierten Entwurfs, der die Grundlage der Planung bildet, liegt insbesondere in der erwünschten städtebaulichen hochverdichteten Blockstruktur entlang der Mühlenstraße mit überwiegend berlintypischen Gebäudehöhen, die von 13,2 m breiten kammartigen Straßen rhythmisiert wird, sowie in den akzentuierenden Hochhäusern mit einer Höhe von maximal 118 und 70 m.

Die Baustruktur bindet dabei die zu erhaltenden Baudenkmale ein und ermöglicht deren zeitgemäße Nutzung mit den dafür erforderlichen Standards sowie die angestrebte Attraktivität des neuen innerstädtischen Stadtquartiers. Dieser Entwurf, den sich der Bezirk zu eigen gemacht hat, führt zwar einerseits zu einer hohen Dichte, gleichzeitig liegt jedoch gerade im Wechsel von Enge und Weite die gewünschte städtebauliche Qualität dieses Entwurfs.

Die hohe Dichte im Kerngebiet begründet sich für insgesamt ca. 40 % der Baulandflächen wie bereits beschrieben durch den gewünschten Städtebau mit vorgegebener Lage und Höhe der Gebäude. Die Höhe der Gebäude ist durch den städtebaulichen Entwurf wie oben beschrieben festgelegt.

Auch die vorgesehene Reduzierung der überbaubaren Flächen im Baublock I zugunsten von großzügigen Freiräumen sowie die weitgehend störungsfrei einzuordnenden Wohnbereiche in den Baublöcken III, IV und V erfordern sowohl entsprechend verdichtete Baublöcke mit beruhigten Innenräumen als auch bauliche Überhöhungen der äußeren und inneren Blockkanten.

Die Notwendigkeit der Tiefgaragen führt zu einer Unterbauung im MK1 und MK2a.

Im einzelnen erfordern folgende städtebauliche Gründe die Überschreitungen:

Block II

Bei der Höhenakzentuierung spielen die Solitärbauten, angeordnet als sogenannter Dreiklang, eine wichtige Rolle. Ihre städtebaulich erwünschte besondere Stellung im Stadtraum führt zur erheblichen Überschreitung des Höchstwerts für die Geschossflächenzahl. Dies gilt insbesondere für das Eckhochhaus im Block II mit einer Höhe von max. 118 m, das als Dominante weithin sichtbar den Bereich um den Ostbahnhof und das neue Stadtquartier signalisieren soll.

Dieses Hochhaus ist zur Stützung des städtebaulichen und entwicklungspolitischen Ziels, den Stadtteil seiner Lage gemäß aufzuwerten und an die City-Ost auch stadträumlich und gestaltwirksam anzubinden, erforderlich. Diese Signalwirkung strahlt auch auf die Umgebung aus und wirkt auch maßstabsetzend für die geplante städtebauliche Entwicklung des ehemaligen Ostgüterbahnhofs.

Der erreichbaren GFZ von 12,7, bedingt durch die städtebaulich erwünschte Bauhöhe, steht die, bezogen auf alle Baublöcke im Plangebiet, deutlich geringste gebäudebezogene GRZ (0,4) gegenüber. Unter Einrechnung der festgesetzten Tiefgarage beträgt die GRZ zwar 0,9, dieser Wert tritt jedoch städtebaulich in Bezug auf das Verhältnis Bebauung zu Freiraum nicht in Erscheinung.

Block III

Städtebauliches Ziel ist die Schaffung einer straßenbegleitenden und relativ geschlossenen Baukante mit 26 m Höhe entlang der Mühlenstraße, die lediglich von Erschließungs- und Sichtachsen, den sogenannten Spreefenstern, unterbrochen wird.

Diese Bebauung entlang der Mühlenstraße bildet die räumlich bedeutsame Stadtkante zur Spree, die den historischen Blockrand des Rummelsburger Platzes aufnimmt und den sich an dieser Stelle bis zum Spreeufer erweiternden öffentlichen Freiraum begrenzt.

Gleichzeitig sind zu den inneren Erschließungsstraßen ebenfalls straßenseitige Randbauten geplant, dadurch werden Möglichkeit gegeben ruhigere Innenbereiche auszubilden. Die genaue Lage dieser Innenbereiche wird nicht vorgegeben, durch die Festsetzung der maximal zulässigen jeweiligen Geschossflächen kann jedoch eine vollständige Überbauung der Flächen innerhalb der Baugrenzen unter Berücksichtigung funktionaler und wirtschaftlicher Gebäudestrukturen ausgeschlossen werden. Die überhöhenden inneren Kopfbauten (36,5 m Höhe) sind für Wohnnutzungen zu präferenzieren, weil hier aufgrund der Lage gute Wohnbedingungen (Belichtung, Besonnung, Spreeblick) gegeben sind.

Die im Block III errechnete GFZ von 5,5 als höchster Wert für die 3 Blöcke an der Mühlenstraße resultiert aus der geringen Größe des Blocks. Ausgehend von den zur Akzentuierung erforderlichen Bauhöhen entsprechend der Rahmenplanung (innere Kopfbauten von 36,5 m Höhe und Randbebauung von 26 m Höhe), ergibt sich bei Einhaltung des städtebaulichen Ziels einer geschlossenen Bebauung rechnerisch der GFZ-Wert.

Block IV

Bei einer dem benachbarten Block III entsprechenden Zielstellung hinsichtlich der geschlossenen Randbebauung und der Höhenakzentuierung (innere Kopfbauten von 36,5 m Höhe und die Randbebauung von 26 m Höhe) ergibt sich aufgrund der größeren Fläche rechnerisch eine mit 4,8 etwas geringere erreichbare GFZ.

3.2.2 Ausgleichende Umstände und Maßnahmen

In Bezug auf die Überschreitung der zulässigen Obergrenze für die GFZ in Kerngebieten nach §17 Absatz 1 BauNVO in 4 von 5 Baublöcken im Plangebiet, und damit auf 40 % der gesamten Baulandflächen im Geltungsbereich, werden durch folgende zeichnerische und textliche Festsetzungen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse besonders berücksichtigt:

- Festsetzungen von Gebäudeabständen durch Baukörperausweisung
- Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen im Inneren des geringer ausgenutzten Blocks I
- Erddeckung einer Tiefgarage
- Begrünung von Dachflächen von Flachdächern bis zu einer Höhe von 61,5 m ü. NHN in allen Baublöcken
- Erhaltung eines Einzelbaums im Block V
- Freihaltung der ebenerdigen Freiflächen des Baulands von Stellplätzen

Sowie zusätzlich außerhalb des Geltungsbereiches durch

- die geplante Parkanlage an der Spree

Hierbei spielt der gegenüber der Mühlenstraße außerhalb des Geltungsbereichs geplante Park an der Spree eine entscheidende Rolle. Durch diesen Park und den sich anschließenden Spreeraum auf der Südseite in einer Gesamtbreite von ca. 100 m, aber auch durch das als Freiraum wirkende Bahngelände im Norden in einer Breite von ca. 60 m, wird auf der Grundlage der abgestimmten Rahmenplanung ein Ausgleich zu der städtebaulich erwünschten Dichte in den bebauten Quartieren geschaffen.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen durch die Überschreitung der Höchstgrenze für die GFZ auf insgesamt 40 % der Baulandflächen nicht, zumal der Höchstwert für die GRZ teilweise deutlich unterschritten wird (s. Tabelle S. 25) und durch Festsetzungen zur unversiegelten Gestaltung und Bepflanzung von Teilen der Freiflächen, zur Erddeckung der Tiefgaragen, zur Dachbegrünung und zur Erhaltung eines Baumes zusätzliche Maßnahmen zur Umweltverbesserung getroffen werden. Es ist dabei auch positiv zu bewerten, dass die Zahl der vorgesehenen Baumpflanzungen (49) über der als Ausgleich für zu fällende Bäume notwendigen Zahl (40) liegt. Die Sicherstellung dieser Baumpflanzungen erfolgt durch städtebaulichen Vertrag. Einzelheiten zu den Baumpflanzungen sind dem Abschnitt III.1.3 zu entnehmen.

Sonstige öffentliche Belange stehen den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht entgegen. Es ist erklärtes städtebauliches Ziel, im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Verbesserung des Straßen- und Ortsbilds eine Verdichtung und höhenmäßige Betonung im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Festsetzungen zu ermöglichen.

3.3 Grünflächen

Zur Grünordnung werden Festsetzungen zur Begrünung von Freiflächen, zur Erddeckung von Tiefgaragen, zur Erhaltung eines prägenden Einzelbaums und zur Dachbegrünung getroffen. Weitere Regelungen (Baumpflanzungen) erfolgen im Rahmen des städtebaulichen Vertrags.

Öffentliche Grünflächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden und auch nicht vorgesehen. Statt dessen wird am Spreeufer der Park an der Spree als Ausweitung der Spreeuferpromenade geschaffen, um das Defizit an öffentlichen Grünflächen zu mindern. Im städtebaulichen Vertrag wird die finanzielle Beteiligung des Investors an der Realisierung des Parks an der Spree abgesichert.

Die Zugänglichkeit der Blockinnenbereiche mit begrünten Freiflächen wird u.a. durch öffentliche Verkehrsflächen und Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit geregelt.

3.4 Umwelt- und Naturschutz

Die Neuordnung des Blockes trägt den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes Rechnung. Dazu zählen die teilweise Begrünung von Freiflächen, die Erddeckung von Tiefgaragen, die Festlegung von 49 anzupflanzenden Bäumen (durch städtebaulichen Vertrag), die Erhaltung eines prägenden Einzelbaums sowie Dachbegrünungen zur Verbesserung des Kleinklimas.

Der geplante Einsatz moderner Heizsysteme sowie der Ausschluss von Brennstoffen mit hohen Emissionswerten sind weitere Maßnahmen für den Umweltschutz.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärmemission der Bahn, des Straßenverkehrs und der im östlich angrenzenden Bereich geplanten Nutzungen sollen durch Maßnahmen zum passiven Lärmschutz im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erfolgen. Hierbei steht den Entwurfsverfassern das Schallschutzgutachten vom Büro GRI vom August 2002 zur Verfügung.

Festsetzungen zum Lärmschutz im Bebauungsplan sind nicht erforderlich, da der passive Schallschutz durch die Einhaltung der DIN 4109 als technische Baubestimmung im Baugenehmigungsverfahren gewährleistet wird.

3.4.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach der Überleitungsvorschrift des § 245c Abs. 1 BauGB sind Bebauungsplanverfahren für Vorhaben, für die eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und die vor dem 3. August 2001 noch nicht abgeschlossen sind, nach den Vorschriften des jetzt geltenden BauGB zu Ende zu führen. Gemäß Nr. 18.8 der Anlage zum UVPG sind Bebauungspläne für Städtebauprojekte für sonstige bauliche Anlagen im Innenbereich vorprüfungspflichtig, sofern sie wie im vorliegenden Verfahren eine zulässige Gesamtfläche von 20.000 m² überschreiten. Da das Projekt mit 23.000 m² zulässiger Grundfläche diesen Wert überschreitet, ist für den B-Plan gem. der o.g.Nr.18.8 eine Vorprüfung erforderlich,.

Nach § 3b Abs. 2 Satz 1 UVPG sind aber mehrere Vorhaben als gemeinsames Vorhaben zu werten, wenn es sich um Vorhaben derselben Art handelt, die gleichzeitig verwirklicht werden sollen und in einem engen Zusammenhang stehen. Durch die neuen Planungen im Bereich des Ostgüterbahnhofs wurde das Bebauungsplanverfahren V-3 forciert und für die geplante Mehrzweckhalle der vorhabenbezogene Bebauungsplan 2-4 VE aufgestellt.

Diese Bebauungsplanverfahren schließen direkt östlich an das Plangebiet an und sollen eine Mehrzweckhalle mit ca. 16.000 Zuschauern sowie ein Kerngebiet mit einer GF von

620.000 m² und einem ca. 15%-prozentigen Wohnanteil ermöglichen. Es wurde im Laufe des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens deutlich, dass diese Bebauungspläne in engem zeitlichen Zusammenhang bearbeitet werden, nachdem die Deutsche Bahn AG ihre benachbarten Grundstücke verkauft hatte und die Entlassung dieser Flächen aus der Planfeststellung betrieb. Für diese Bebauungsplanverfahren V-3 und 2-4 VE wird eine UVP durchgeführt. Da die Bebauungsplanverfahren V-83, V-3 und 2-4 VE in einem engen räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen und einem vergleichbaren Zweck dienen, handelt es sich um kumulierende Vorhaben im Sinne von § 3b UVPG.

Der Bezirk beschloss daher, auch für das Bebauungsplanverfahren V-83 eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, obwohl die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange schon durchgeführt war.

Vom Vorhabenträger, der Deutschen Post Bauen GmbH, wurde hiermit das bereits bei der Aufstellung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan beteiligte Büro Jung & Partner beauftragt. Die Projektbetreuung erfolgte durch das Büro PW.U Planwerk.Umwelt.

Die in ihrer endgültigen Fassung im September 2002 vorgelegte Umweltverträglichkeitsprüfung umfasste gemäß § 2 UVPG die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen des Vorhabens auf:

- Menschen, Tiere und Pflanzen
- Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Inhalt und Umfang der Umweltverträglichkeitsprüfung erfolgte gemäß den Vorgaben nach § 6 Abs. 3 und 4 UVPG bzw. § 2a Abs. 1 und 2 BauGB.

In Vorbereitung der Umweltverträglichkeitsprüfung wurde am 14. Mai 2002 im Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg zum Scoping-Termin eingeladen. Neben dem Ergebnisprotokoll zum Scoping-Termin finden folgende Unterlagen im vorliegenden Gutachten Berücksichtigung:

- Gutachterliche Stellungnahme des Ingenieurbüros Arlt vom 06. Juni 2001 zur Gefährdungsabschätzung "Bahnhof Postamt Berlin, Straße der Pariser Kommune 3-10" des Büros GFE GmbH vom 28. August 1995
- Geotechnische Berichte Nr. 276.01 und 319.01 "Urban Center Postbahnhof, Teilfläche Deutsche Bahn AG" des Ingenieurbüros Arlt vom 12. Juni 2001 bzw. 19. Juli 2001
- Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange
- Verkehrstechnische Untersuchung des Büros GRI vom Mai 2002
- Schalltechnische Untersuchung des Büros GRI vom August 2002
- Bebauungsplanentwurf des Büros Schnell+Ritter vom September 2002
- Gutachterliche Stellungnahme von Dipl.-Ing. A. Hagenguth zur Betroffenheit von Fledermäusen in den zum Abriss stehenden Gebäuden auf dem Gelände der Post am Ostbahnhof in Berlin-Friedrichshain/Kreuzberg (Mühlenstraße), Stand: Juli 2002
- Ornithologische Bestandserfassung zum B-Plan-Verfahren V-83 von Dipl.-Biologin A. Sutor, Stand: August 2002.

Der in der Anlage befindliche Erläuterungsbericht der Umweltverträglichkeitsprüfung ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanverfahrens. Er wird als Anlage der

Begründung beigefügt und zusammen mit dieser neben dem Planentwurf öffentlich ausgelegt.

Einzelheiten des Umweltberichts sind im Zuge des Abwägungsprozesses zusätzlich in die Begründung eingearbeitet (Abschnitte I.2.1.9, II.4.1.3, III.1 - III.1.3).

3.5 Verkehr

a) Einbindung in das Straßennetz

Der Straßenzug Holzmarktstraße / Stralauer Platz / Mühlenstraße / Stralauer Allee ist Teil einer großräumigen Verbindung von der City West über die Leipziger Straße in die City Ost und weiter in den Südosten der Stadt zum Flughafen Schönefeld und zur Autobahn Berliner Ring.

Bei der Mühlenstraße handelt es sich um eine großräumige Straßenverbindung der Verbindungsfunktion I und bei der Straße der Pariser Kommune um eine örtliche Straßenverbindung der Verbindungsfunktionsstufe III. Langfristig ist eine Herabstufung der Mühlenstraße zu einer örtlichen Straßenverbindung der Verbindungsfunktionsstufe III vorgesehen.

Weitere Anbindungen des Standorts bestehen über Warschauer Straße, Straße der Pariser Kommune und Lichtenberger Straße zur B 1/5 als wichtige überregionale Ostwest-Verbindung. Darüber hinaus werden über die Michaelbrücke, die Schillingbrücke und die Oberbaumbrücke der Ortsteil Kreuzberg und Verbindungsstraßen nach Neukölln, Mitte, Tiergarten und Charlottenburg erreicht.

b) Verkehrsverteilung

Das Planareal wird für den PKW-Verkehr hauptsächlich an zwei Punkten an das Hauptverkehrsstraßennetz angebunden:

- T-Knoten an der Mühlenstraße, ca. 200 m östlich der bestehenden Kreuzung Straße der Pariser Kommune mit geplanter Lichtsignalanlage und möglichen Abbiegebeziehungen in alle Richtungen durch zusätzliche Abbiegespuren. Zwei weitere Anbindungspunkte bestehen an der Mühlenstraße zwischen den beiden Knotenpunkten für rechtsein- und ausbiegende Fahrzeuge.
- Straße der Pariser Kommune, Tiefgaragenzu- und -ausfahrt gegenüber dem Ostbahnhof.

Bei der Verkehrsverteilung wird davon ausgegangen, dass 30 % in Richtung Norden und je 35 % in Richtung Osten und Westen fahren. Leistungsfähigkeitsberechnungen haben ergeben, dass der neu entstehende Verkehr mit Unterstützung der Verkehrssteuerung stadtverträglich bewältigt werden kann.

Bei Berücksichtigung der geplanten Entwicklungen auf dem ehemaligen Ostgüterbahnhof werden, entsprechend der Verkehrstechnischen Untersuchung GRI vom Mai 2002, durch ein System aus drei Knotenpunkten Mühlenstraße / Postareale / Brommybrücke und ehemaligen Ostgüterbahnhof die erwarteten täglichen Verkehrsströme einschließlich des Aufkommens aus dem Postareal und des Besucherverkehrs bei klein bis mittleren Veranstaltungen in der geplanten Arena auf dem Gelände des ehemaligen Ostgüterbahnhof problemlos bewältigt.

c) Lieferverkehr

Die Erschließung für den Lieferverkehr erfolgt entsprechend dem Gutachten des Büros GRI im nördlichen Bereich des Plangebiets zwischen der denkmalgeschützten Abgangspackkammer und Bahntrasse für die Einzelhandels- und Freizeitnutzungen. Dafür wird nördlich des Postbahnviadukts ein Anlieferungsbereich in Form eines Innenhofs angeordnet.

d) Erschließung für PKW

In Abstimmung mit dem FB Tiefbau erfolgt die innere Erschließung des Postareals über ein kammartiges öffentliches Straßensystem von der Mühlenstraße aus, an das die Einfahrten zu den Tiefgaragen angebunden sind. Es wurden folgende Mindestbreiten festgelegt:

Die öffentliche Mittelachse ist 16,70 m breit und wird aufgeteilt in 2 x 3,0 m Fahrstreifen, 1 x 2,00 m Parkstreifen auf der Südseite, 1 x 4,70 m Gehweg inkl. Baumreihe auf der Nordseite und 1 x 4,0 m Gehweg inkl. Straßenbeleuchtung und Hinweisschilder auf der Südseite. An der schmalsten Stelle im MK 1 zwischen dem geplanten westlichen Bau- und dem historischen Postbahnhof, wird in einem kurzen Abschnitt zugunsten breiter Gehwege auf Parkstreifen und Straßenbäume verzichtet. Hier ist eine geringere Mindestbreite vorgesehen (2 x 3,00 m Fahrstreifen, bis 4,70 m nördlicher Gehweg, 2,70 m südlicher Gehweg).

Die sog. Spreefenster, also die drei Straßenabschnitte zwischen Mittelachse und Mühlenstraße, sind 13,2 m breit und verfügen über 2 x 3,0 m breite Fahrspuren, 2 x 2,0 m breite Parkstreifen und einen 3,2 m breiten Gehweg inkl. Straßenbeleuchtung und Hinweisschildern auf der Westseite sowie einen 3 m breiten Gehweg auf der Ostseite unterhalb der Arkaden in Form eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit. Damit ergibt sich eine Gesamtbreite von 16,2 m.

In Verlängerung der Mittelachse ist im östlichen Grundstücksteil und an der östlichen Geltungsbereichsgrenze ein privater Erschließungsweg in Form von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ausgewiesen, der die Mittelachse mit der Mühlenstraße im Süden verbindet. Dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nimmt in Verlängerung der Mittelachse deren Breite hinsichtlich Fahrbahn, Parkstreifen und nördlichem Gehweg auf (Gesamtbreite 13 m) und wird entlang der östlichen Grundstücksgrenze auf eine Fahrbahnbreite von 6,3 m reduziert.

Die Abstände der geplanten Baugrenzen sind für öffentliche Straßen mit den in Abstimmung mit dem FB Tiefbau festgelegten Mindestbreiten teilweise nicht ausreichend. Da die städtebauliche Gebäudefiguration, die vorhandenen Baudenkmale und deren Grundstückszuschnitt jedoch eine Verschiebung der geplanten Baukörper nicht zulassen, werden im Bereich der als Spreefenster wirkenden Straßenräume jeweils Arkaden auf der östlichen Straßenseite ausgebildet. Gleichzeitig ergibt sich die Notwendigkeit der Anpassung der Tiefgaragenzufahrten für die beiden Hochhäuser. Die Tiefgaragen reichen dabei bis unter das zukünftige öffentliche Straßenland. Hierfür erfolgt eine differenzierte Regelung in der Planzeichnung durch die Nebenzeichnungen 1 und 2, durch die sowohl die Oberkante der Tiefgaragen als auch deren Lage im Baulandbereich (Kerngebiet) festgesetzt wird.

Unter der Bedingung der Einhaltung der abgestimmten Mindeststraßenbreiten übernimmt der FB Tiefbau die öffentlich gewidmeten Straßen in seinen Bestand. Entsprechende Regelungen werden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

e) Fußgänger- und Radwege

Die Fußgänger- und Radwege werden vom Ostbahnhof über die Straße der Pariser Kommune geführt und verteilen sich über die Platzfläche in das Plangebiet. Innerhalb

der Erschließungsstraße werden die Radfahrer auf der Fahrbahn geführt, entlang der Straße der Pariser Kommune werden sie gemeinsam mit den Fußgängern geführt, entlang der Mühlenstraße wird ein vom Gehweg getrennter zusätzlicher Radweg angelegt. Durch die Einräumung eines öffentlichen Gehrechts gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 12 ist die fußläufige Anbindung vom Ostbahnhof über das Postareal an das östlich angrenzende, geplante neue Stadtquartier gesichert.

Darüber hinaus wird durch die textliche Festsetzung Nr.13 ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Grundstücks Mühlenstraße 33 sowie von zwei dahinter liegenden zu erhaltenden Gebäuden (Flächen A und B) gesichert.

Ein weiteres Gehrecht (textliche Festsetzung Nr. 15) sichert die Zugänglichkeit eines ebenfalls zu erhaltenden Gebäudes (Fläche C) südlich des Bahndamms außerhalb des Geltungsbereichs.

f) Ruhender Verkehr

Für den Bereich Postbahnhof mit Neubaugergänzungen werden ca. 540 Stellplätze zur Verfügung stehen, die sowohl in zwei Tiefgaragengeschossen als auch oberirdisch in zwei Geschossen im Neubauteil hinter dem Bahnviadukt untergebracht werden.

Für die übrigen Neubauten können weitere ca. 560 Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden, so dass insgesamt ca. 1100 Stellplätze im Plangebiet zur Verfügung stehen werden.

Eine Anordnung ebenerdiger Stellplätze auf den Freiflächen im Inneren des Areals ist nicht vorgesehen und wird durch die textliche Festsetzung Nr. 6 ausgeschlossen. Es bestehen jedoch zusätzliche Parkmöglichkeiten insbesondere für Besucher innerhalb der neuen Straßenverkehrsflächen im Inneren des Plangebiets in Form von Parkstreifen parallel zur Fahrbahn.

3.6 Textliche Festsetzungen

1. In den Kerngebieten MK2 sind oberhalb von 61,5 m ü. NHN Wohnungen allgemein zulässig.

2. Im Kerngebiet MK2a sind oberhalb des 13. Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig.

3. In den Kerngebieten MK3 und MK3a sind oberhalb des 1. Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig.

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

Begründung zu 1. bis 3.:

Das den Festsetzungen zugrunde liegende Bauungskonzept sieht eine Funktions-trennung in der Form vor, dass für die geplanten Wohnungen drei Bereiche vorgesehen sind. Dies sind erstens drei der in das Blockinnere weisenden Kopfbauten der Blöcke an der Mühlenstraße (MK2), bei denen wegen der Nähe zur Fahrbahn der stark befahrenen Mühlenstraße das Wohnen auf die Geschosse oberhalb des siebten Vollgeschosses beschränkt werden soll.

Der zweite Wohnbereich soll im letzten, südöstlichen Baublock an der Mühlenstraße entstehen und sich neben dem Kopfbau auch auf den straßenseitigen Gebäudeteil erstrecken. In diesem als MK3 und MK3a bezeichneten Bereich ist das Wohnen bereits ab dem 2. Vollgeschoss zulässig, da hier an der inneren Erschließungsstraße gemäß der vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung GRI vom August 2002 mit einer geringeren Lärmbelastung als an anderen Standorten zu rechnen ist. Darüber hinaus ist zwischen den geplanten Neubauten und der Fahrbahn der stark befahrenen Mühlenstraße der größte Abstand mit dazwischenliegender, mit Bäumen bestandener Grünfläche gegeben.

Als dritter Bereich ist das innere Hochhaus für das Wohnen vorgesehen (MK2a), dem großzügige Freiflächen mit Begrünung und Baumpflanzungen zugeordnet sind. Hier ist das Wohnen erst oberhalb des 13. Vollgeschosses zulässig. Dies reduziert den Störungsgrad im Hinblick auf die öffentlichkeitswirksamen Nutzungen in den benachbarten Gebäudeteilen des historischen Postbahnhofs und das im Abstand von 50 - 60 m verlaufende Bahngelände. Außerdem kann im Interesse der Konfliktvermeidung eine eindeutige Trennung zwischen Gewerbe und Wohnen innerhalb des Gebäudes vorgenommen werden, in dem die obersten 6 oder 7 Geschosse dem Wohnen vorbehalten bleiben. Die für die Wohnnutzung erforderlichen Spiel- und Bewegungsflächen sind auf den durch den städtebaulichen Vertrag entsprechend der Anlage 5 gesicherten Freiflächen nachzuweisen.

Insgesamt wären auf Grund dieser Festsetzungen innerhalb der Kerngebiete MK2, MK2a, MK3 und MK3a Wohnungen mit einer Geschossfläche von insgesamt 22800 m² möglich.

Durch die Beschränkung der Zulässigkeit des Wohnens auf obere Bereiche der Gebäude (mindestens oberhalb des 1. Vollgeschosses) wird die angestrebte Angebotsvielfalt hinsichtlich Kultur und Gewerbe bzw. Büro- und Dienstleistungen beachtet. Andererseits soll aber das Wohnen an diesen Standorten der Verödung an den Wochenenden entgegenwirken und zur Urbanität beitragen.

Allerdings ist davon auszugehen, dass auch entsprechend der Annahmen der Bereichs-entwicklungsplanung die Standorte im MK 2 und MK2a vor allem von Haushalten ohne Kinder bevorzugt werden, denn sie liegen praktisch im unmittelbaren Umfeld der bereits

etablierten und noch zu erwartenden kulturellen und Freizeiteinrichtungen, die auch besonders in den Abend- und Nachstunden frequentiert werden.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass in den Sommermonaten die Außenbereiche von gastronomischen Einrichtungen und sonstigen Veranstaltungen genutzt werden und folglich der störungsfreie Zugang zu den öffentlichen Freiflächen eingeschränkt ist, so dass insgesamt für Familien mit Kindern in den Kerngebieten MK2 und MK2a keine günstigen Voraussetzungen gegeben sind.

4. Im Kerngebiet MK3a sind in Gebäuden mindestens 9400 m² der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.

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

Begründung:

Die Schaffung eines qualifizierten Wohnanteils innerhalb der Neubauten ist erklärte städtebauliche Zielstellung des Bebauungsplans, um im Gebiet ein vielfältiges urbanes Leben in der Mischung von Wohnen, Arbeiten und Freizeit, das auch nicht an den Wochenenden verödet, zu schaffen.

Der ursprünglich im Rahmen des Vorentwurfs vorgesehene Wohnanteil von 20 % der durch die Festsetzungen möglichen Neubauten (abzüglich oberirdischer Garagen und technisch bedingter Bauteile sind dies ca. 115.000 m², so dass der Wohnanteil einer Geschossfläche von ca. 22.800 m² entsprechen würde) bzw. ca. 17 % der gesamten durch Festsetzungen erreichbaren Geschossfläche von Alt- und Neubauten, wird als zwingende Festsetzung modifiziert.

Die Bedingungen insbesondere im Hinblick auf die Planungen im Bereich des östlich angrenzenden bisherigen Ostgüterbahnhofs haben sich verändert, es wurden zusätzlich detaillierte Schallschutzuntersuchungen unter Berücksichtigung der absehbaren Entwicklung hinsichtlich Straßenverkehr, Bahn und der nachbarschaftlich geplanten Nutzungen durchgeführt. Im Schallschutzgutachten des Büros GRI vom August 2002 wird nachgewiesen, dass in erheblichem Maße die Orientierungswerte nach DIN 18005 überschritten werden und entsprechend der Zuordnung der einzelnen Flächen zu Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 Maßnahmen zum passiven Schallschutz erforderlich sind.

Der festzusetzende Wohnanteil wird deshalb vorrangig an dem Standort konzentriert, an dem unter den gegebenen Voraussetzungen ein angemessenes Wohnumfeld mit Kinderspieleinrichtungen im ruhigeren Blockinnenbereich geschaffen werden können.

Die einzige Lage, die dem entspricht, bildet die südliche Hälfte des östlichen Baufeldes im MK 3a. Sie ist nach Norden von den Besucherströmen und Entertainment-Emissionen abgeschirmt. Im Süden hat sie den weitesten Abstand zu den Fahrbahnen der Mühlenstraße. Im Osten grenzen eine private Wohnerschließungsfläche und ein Büroblock an. Dies schlägt sich auch in den Aussagen des Schallschutzgutachtens nieder, indem hier geringere Immissionen ermittelt wurden.

Hier soll demnach ein Wohnanteil von 9400 m² gesichert werden. Diese Größenordnung umfasst die nach den Festsetzungen zum Maß der Nutzung erreichbare GF oberhalb des 1. Vollgeschosses.

Die textliche Festsetzung legt den Wohnanteil in Form von absoluten Geschossflächen fest, um auch bei einer nicht vollständigen oder zeitlich verschobenen Inanspruchnahme der Festsetzungen für die Bebauung die Zielstellung für den Wohnanteil in diesem Bereich sicherzustellen.

5. In den Kerngebieten MK2, MK2a, MK3 und MK3a sind Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig.

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

Begründung:

Um Störungen der in diesen Teilbereichen geschossweise allgemein zulässigen Wohnnutzung zu vermeiden, werden Vergnügungsstätten in diesen Bereichen nur ausnahmsweise zugelassen. Hierdurch wird es möglich, im Rahmen des Genehmigungsverfahrens steuernd eingreifen zu können, indem im Einzelfall unter Berücksichtigung bereits bestehender oder im gleichen Verfahren beantragter Wohnungen auch Vergnügungsstätten nur unter Auflagen genehmigt oder auch versagt werden können.

6. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO

Begründung:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen zu attraktiven, begrünten Stadtplätzen mit hoher Aufenthaltsqualität ausgebildet werden. Stellplätze und Garagen würden zu einer Versiegelung bzw. Befestigung führen sowie die Nutzungsmöglichkeit von Freiflächen für Fußgänger, insbesondere Kinder und ältere Menschen einschränken und stehen damit im Widerspruch zu den Planungen und sollen demgemäß generell nicht zulässig sein.

7. Die Überschreitung der festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen durch Dachaufbauten und technische Aufbauten wie Treppenhäuser, Aufzugsanlagen, Schornsteine und Lüftungsanlagen ist ausnahmsweise zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Absatz 6 BauNVO

Begründung:

Geringfügige Überschreitungen der zulässigen Höhen für technisch notwendige Bauteile und Aufbauten sollen ermöglicht werden. Damit wird vermieden, dass für Bauteile, die den Charakter des Hauptbaukörpers nicht beeinflussen, die gleichen Kriterien gelten und für technisch notwendige Bauteile Befreiungen erteilt werden müssen. Das gleiche gilt für optisch nicht wirksame Bauteile, die in der Gebäudeansicht nicht wesentlich in Erscheinung treten. Insgesamt soll damit auch eine gestalterische Vielfalt ermöglicht werden, wenn neben technisch bedingten Aufbauten z.B. auch Treppenhäuser oder eine differenzierte Dachgestaltung im Einzelfall zugelassen werden können, auch wenn damit die festgesetzten Oberkanten in Teilbereichen überschritten werden.

Auf eine höhenmäßige Begrenzung von Aufbauten wurde bewusst verzichtet, um im jeweiligen Einzelfall zu sachgerechten Entscheidungen zu kommen.

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

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB

9. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO₂), Stickstoffoxid (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 Absatz 1 Nr. 23 BauGB

Begründung:

Das Bebauungsplangebiet liegt im Vorranggebiet für Luftreinhaltung. Diese Regelung dient dem Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen des ohnehin schon stark belasteten Innenstadtbereiches.

Im Vorranggebiet für Luftreinhaltung sollen nur Brennstoffe verwendet werden, deren Schadstoffemissionen verhältnismäßig gering sind, um dem Ziel der Verbesserung der Luftqualität, insbesondere der im Innenstadtbereich zu entsprechen.

10. Von den nicht überbaubaren Teilflächen der Fläche DEFGHJKD sind mindestens 1200 m² als Pflanzflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss hierbei mindestens 0,8 m betragen.

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

Begründung:

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

Aufgrund der fehlenden bzw. unzureichenden Möglichkeiten der Schaffung öffentlicher Grün- und Freiflächen hat die Nutzung des Freiflächenpotentials im Blockinnenbereich große Bedeutung. Durch die Einschränkung der Versiegelung bzw. Befestigung der für Nutzer und Besucher zugänglichen Flächen im Blockinneren kann auf den verbleibenden Flächen durch intensive Begrünungsmaßnahmen eine Aufwertung erfolgen und das Defizit verringert werden.

Bei einer Geschossflächenzahl für Wohnungen von mind. 9.400 m² liegt der ermittelte Bedarf an wohnungsnaher Grünfläche bei 1.020 m², der für siedlungsnahes Grün bei 1.190 m² und der Bedarf an Spielfläche bei 400 m². Für den durch Festsetzungen maximal möglichen Wohnanteil in den Kerngebieten MK2, MK2a, MK3 und MK3a von 22.800 m² GF bedeutet dies:

Wohnungsnaher Grünfläche: 2.490 m², Siedlungsnaher Grünfläche: 2.905 m², Spielfläche: 976 m².

Die festgesetzten 1200 m² Pflanzfläche können diesen Bedarf nicht sichern. In Abwägung aller Belange, insbesondere der generellen Planungsziele einer angestrebten Nutzungsvielfalt, der Bau- und Nutzungsstruktur Umgebung, des Denkmalschutzes und des Verkehrs, stellt diese Festsetzung einen das Defizit an Grün- und Freiflächen zwar verringern, aber nicht ausgleichenden Kompromiss dar.

Weitere Grün- und Freiflächen können in diesem Bereich nur in dem geplanten Park an der Spree geschaffen werden, an dessen Realisierung sich der Investor beteiligen wird (städtebaulicher Vertrag).

Der geplante Park an der Spree hat eine Größe von 10.496 m², so dass dort das verbleibende Defizit an Spielflächen sowie wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen ausgeglichen werden kann.

Die Festsetzung ermöglicht die Entwicklung von Grünflächen mit Ausbildung aller Bodenfunktionen und sichert einen qualitativ hochwertigen Pflanzenstandort mit optimalen Wuchsbedingungen auch für Großsträucher und klein- bis mittelkronige Laubbäume. Außerdem schafft der Standort ein Speichermedium für anfallendes Niederschlagswasser und bietet Biovolumen, das frei von Luft durchströmt werden kann und so klimatisch wirksam wird. Auch avifaunistisch ist die Fläche von Bedeutung (Deckung, Nistplatz und Nahrung, insbesondere bei Pflanzung beerentragender Gehölze).

Die Lage der Pflanzbereiche orientiert sich unter Berücksichtigung der abgestimmten Rahmenplanung auf den annähernd dreieckigen Bereich zwischen dem historischen Postbahnhof und dem anschließenden ehemaligen Bahndamm sowie der parallel zur Mühlenstraße verlaufenden inneren Erschließungsstraße und den sie verlängernden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

Diese Fläche DEFGHJKD hat eine Gesamtgröße von 4.880 m², nach Abzug der überbaubaren Flächen verbleiben ca. 3.900 m². Von diesen verbleibenden 3.900 m² liegen 2.430 m² außerhalb der festgesetzten Tiefgarage und stehen damit uneingeschränkt für die Gestaltung und Bepflanzung zur Verfügung. Damit besteht zusätzlich zu der gärtnerisch anzulegenden Fläche ausreichender Spielraum zur zusätzlichen Anlegung von Spiel- und Bewegungsflächen für Kinder und Erwachsene.

Eine exakte Verortung in der genauen Größe der Pflanzfläche soll nicht im Plan erfolgen, um der späteren Außenraumgestaltung nicht vorzugreifen. Es bieten sich aber insbesondere Flächen südöstlich der Drehscheibe und auf der Dreiecksfläche neben dem Postbahnhof vor dem inneren Hochhaus an, die eine zusammenhängende Bepflanzung in der geforderten Größe ermöglichen.

Obwohl die festgesetzte Fläche so bemessen ist, dass die Pflanzflächen auch außerhalb der Tiefgaragenbereiche angelegt werden könnten, wird zusätzlich im Sinne einer Verbesserung der Grünbilanz in diesem stark versiegelten Bereich die Erddeckung und Begrünung der Tiefgarage geregelt.

11. Im Kerngebiet sind die Dachflächen der überbaubaren Grundstücksflächen der baulichen Anlagen, für die eine zulässige Oberkante bis zu 61,5 m über NHN festgesetzt ist, zu begrünen.

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

Begründung:

Als ausgleichende Maßnahme gemäß § 17 BauNVO (vgl. II.3.2.2.) und als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB (Umweltbericht) sollen die Dachflächen begrünt werden. Die Begrünung der Dachflächen dient unter anderem der Retention von Niederschlagswasser, der Klimaverbesserung sowie dem Ersatz von Vegetationsbeständen. Die Begrünung von Dachflächen besteht in der Regel aus einer bis zu 5 cm dicken Substratschicht, die nach einer Initialaussaat weitgehend sich selbst überlassen bleibt. Die für eine Begrünung vorgesehenen Dachflächen sind entsprechend so auszubilden, dass sie für eine Begrünung geeignet sind. Ein Eingriff in die gestalteri-

sche Freiheit der Bauherren erfolgt hierdurch nicht. Durch die Errichtung von Gründächern werden dem Bauherren bei der Wahl von Dachformen mit stärkerer Dachneigung, z.B. bei Satteldächern allerdings höhere Kosten für die Verwirklichung zugemutet, da die Pflicht zur Herstellung des Dachgrüns besteht.

12. Die mit „a“ und „b“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB

Begründung:

Städtebauliches Ziel ist die allgemeine und weitgehende Zugänglichkeit des Blockinnenbereichs für alle Nutzer und Besucher des Bereichs. Durch die Festsetzung von Erschließungsstraßen als öffentliche Verkehrsflächen wird die Erschließung aller zu bildenden Teilgrundstücke und damit deren Zugänglichkeit gewährleistet.

Zusätzlich soll durch das festgesetzte Gehrecht eine Durchquerung des Geländes des Postareals vom Ostbahnhof an der Mühlenstraße bis zu auf dem östlich benachbarten ehemaligen Ostgüterbahnhof geplanten Einrichtungen für die Allgemeinheit gesichert werden.

Jeweils in Verlängerung der Mittelachse (Öffentliche Straße) bzw. deren nördlichem Gehweg sowohl zur Straße der Pariser Kommune als auch zur östlichen Geltungsgrenzengrenze werden deshalb diese Gehrechtflächen festgesetzt.

13. Die mit „c“ gekennzeichnete Fläche sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Grundstücks Mühlenstraße 33 und der Nutzer der Flächen A und B zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB

Begründung:

Die östliche Spange der kammartigen Erschließungsstruktur soll zur Abschirmung der geplanten Wohnnutzung im Bereich MK3a unter Berücksichtigung der geplanten öffentlichkeitswirksamen Nutzungen auf dem östlich angrenzenden ehemaligen Ostgüterbahnhof keine Festsetzung als öffentliche Straße erfahren.

Daher wird diese Festsetzung getroffen, um das schmale Grundstück Mühlenstraße 33 auch bei einer dortigen Neuordnung erschließen zu können und dabei eine Anbindung an das Erschließungssystem des Postareals zu ermöglichen.

Dies gilt ebenfalls für die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden erhaltenswerten Bauteile auf den mit A und B gekennzeichneten Flächen (ehemaliges Pförtnerhaus und Mannschaftshaus), deren Erschließung ebenfalls über die private Erschließung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans V-83 sichergestellt werden soll. Diese Regelung ist in den Bebauungsplan zur Darstellung bereits dazu abgeschlossener Vereinbarungen zwischen den Grundstückseigentümern übernommen worden.

14. Die mit „d“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des jeweiligen Unternehmensträgers der Bahnanlagen zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB

Begründung:

Für den Unternehmensträger, derzeit die Deutsche Bahn AG, soll durch diese Festsetzung die Zugänglichkeit des die nördliche Geltungsbereichsgrenze bildenden Bahndamms und des sich östlich an das Plangebiet anschließende Bahngeländes ermöglicht werden.

15. Die mit „e“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Nutzer der Fläche C zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB

Begründung:

Durch diese Regelung soll sichergestellt werden, dass der in diesem Bereich mit seiner Rampe an den Geltungsbereich grenzende historische Gebäudeteil des ehemaligen Ostgüterbahnhofs auf dem Nachbargelände im Rahmen einer geplanten Umnutzung auch an seiner westlichen Giebelseite vom Postareal aus für die künftigen Nutzer zugänglich ist. Diese Regelung ist in den Bebauungsplan zur Darstellung bereits dazu abgeschlossener Vereinbarungen zwischen den Grundstückseigentümern übernommen worden.

16. Die Flächen der festgesetzten Arkaden in den Kerngebieten MK1, MK2, MK3 und MK3a sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Arkaden sind in Höhe des 1. Vollgeschosses auszubilden.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB

Begründung:

Bei diesen Flächen handelt es sich um die Arkadenbereiche auf der östlichen Seite der drei kammartigen Zufahrten von der Mühlenstraße.

Diese Straßen, die ursprünglich als private Erschließungsstraßen konzipiert waren, wurden im Ergebnis der Trägerbeteiligung verbreitert und werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die daraus resultierende Straßenbreite ist größer als der zwischen den Baugrenzen liegende Abstand.

Da diese Spreefenster jedoch Bestandteil der abgestimmten Gebäudekonfiguration sind und auch wegen der Erhaltung einer Reihe von Altbauten eine Verschiebung die Umsetzung des abgestimmten Rahmenplans unmöglich machen würde, wird jeweils der östliche Gehweg unter Arkaden geführt.

Da die öffentliche Verkehrsfläche an der Vorderkante der Arkaden und damit der darüber liegenden Gebäudekante enden muss, ist es erforderlich, die öffentliche Zugänglichkeit dieses Gehwegs zu sichern.

4. Abwägung

4.1 Berücksichtigung der Einzelbelange

4.1.1 Berücksichtigung des Allgemeinwohls

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Grundlagen zur Neunutzung eines Areals von gesamtstädtischer Bedeutung mit einer differenzierten Nutzungs- und Bebauungsstruktur schaffen und eine angemessene Verteilung von Wohnnutzungen mit verträglichen Kerngebietseinrichtungen gewerblicher und kultureller Art sichern.

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

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

Durch die Nutzung wiederhergestellter und erweiterter historischer Bauten für Kultur und Freizeit als Veranstaltungsort von gesamtstädtischer Bedeutung werden die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange des Bildungswesens und der Freizeit und Erholung berücksichtigt.

Eine Beachtung der Belange des Verkehrs erfolgt durch die Sicherung vorhandener Verkehrsflächen und die Festsetzung von inneren Erschließungsflächen als Verkehrsflächen für eine reibungslose und störungsfreie Abwicklung des Quell- und Zielverkehrs sowie der Anlieferung für die Einrichtungen im Geltungsbereich.

4.1.2 Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes

Auf dem Gelände befinden sich mehrere unter Denkmalschutz stehende Gebäude. Hierbei handelt es sich um historische Bauten, die an die frühere Post- bzw. Bahnnutzung erinnern. Dies sind der Postbahnhof, mit ehemaliger Ankunfts- und Abgangpackkammer sowie Verladehalle, und der Wasserturm, die Drehscheibe und das Stallgebäude.

Diese Bauten sind in das Konzept einbezogen, durch Baugrenzen erfasst und zusätzlich nachrichtlich als Baudenkmale gekennzeichnet. Die genaue Abgrenzung der Denkmalsbereiche ist im Abschnitt I unter 2.1.5 Denkmalschutz in einer Übersichtskarte dargestellt.

4.1.3 Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Der Umweltbericht kommt hinsichtlich der Belange des Umwelt- und Naturschutzes zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Das zu überplanende Areal ist auf Grund der bestehenden und zurückliegenden Nutzungen einer sehr hohen Vorbelastung hinsichtlich Boden, Wasser, Klima/Luft, Natur und Landschaft ausgesetzt.

Naturräumlich gehört das Plangebiet als Teilstück des Berliner Urstromtals zur Berlin-Fürstenwalder Spreetalniederung, die sich aus Talsandflächen zusammenfügt.

Das Gelände ist eben und liegt auf einem Höhengniveau von 35 bis 36 m ü. NHN.

Die Böden des Berliner Stadtgebiets sind durch intensive anthropogene Eingriffe infolge Besiedlung, Abriss von Gebäuden, Kriegszerstörungen sowie Baumaßnahmen und Aufschüttungen gekennzeichnet. Demzufolge wurden das oberflächennah anstehende Gestein und der Boden in seiner ursprünglichen Zusammensetzung und Lagerung durch Verdichtung, Umlagerung sowie Ver- und Entsiegelung weitgehend verändert.

An dieser Stelle sei betont, dass im Untersuchungsgebiet der Versiegelungsgrad bei über 90 % liegt. Somit sind sämtliche Bodenfunktionen nutzungsbedingt stark beeinträchtigt bzw. nicht vorhanden.

Im Gebiet befinden sich zwei unter Nr. 9712 und 8549 im Bodenbelastungskataster Berlin geführte Altlastenverdachtsflächen. Im Rahmen von Erkundungsarbeiten wurde festgestellt, dass unter den gegenwärtigen Bedingungen von den vorgefundenen lokalen Schadstoffbelastungen keine Gefährdung des bewirtschafteten Grundwassers und von menschlicher Gesundheit ausgeht. Ein Handlungserfordernis zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung ist nicht erkennbar. Trotzdem darf Bodenaushub, der entsprechende Richtwerte überschreitet, nicht wieder eingebaut werden und ist fachgerecht zu entsorgen (sh. I.2.1.8 Altlasten, Umweltbericht S.29).

Die Altlasten stehen den künftigen Nutzungen nicht entgegen

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der untersuchte Standort liegt ca. 150 m nordöstlich der Spree, die den Vorfluter darstellt.

Das Grundwasser steht 2-4 m unter Flur und fließt Richtung Spree. Aufgrund des sandigen Untergrundes ist das Grundwasser ungeschützt gegenüber Schadstoffen.

Das untersuchte Areal befindet sich nicht innerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Da das Gebiet großflächig versiegelt ist, kann Regenwasser kaum versickern, es fließt oberflächlich ab und gelangt in die Kanalisation.

Das Untersuchungsgebiet liegt in einem klimatischen Belastungsbereich. Dies drückt sich aus in einer geringen nächtlichen Abkühlung und einer sehr hohen Schwülegefährdung (mangelhafter Luftaustausch infolge Gebäuderiegel, geringer Anteil klimahaushaltswirksamer Fläche). Die gemittelte Lufttemperatur der Jahre 1961-1990 liegt über 10°C, das langjährige Mittel der Jahresniederschläge bei >555-570 mm.

Im Geltungsbereich des B-Plans kommen ausschließlich vom Menschen geprägte, gestörte Standorte vor, die aus Aufschüttungen hervorgegangen sind. Auf unversiegelten Böden haben sich durch Nutzungsauffassung typische Ruderalgesellschaften (Brachen) entwickelt. Seltene oder gefährdete Biotope sind auf dem Postareal nicht vorhanden.

Der Standort ist als Lebensraum für die heimische Pflanzen- und Tierwelt von untergeordneter Bedeutung und kann keine wertvolle Nischenfunktion im hoch verdichteten städtisch geprägten Raum übernehmen. Das bestätigen auch die Untersuchungsergebnisse zum Fledermausvorkommen und zu den Brutvögeln. Fledermäuse konnten bei der Sommeruntersuchung nicht festgestellt werden. In einer Nachbegutachtung zur winterlichen Nutzung wurden auch in den Wintermonaten keine Fledermausvorkommen nachgewiesen. Bei den Vögeln wurden die erwarteten so genannten Allerweltsarten beobachtet.

Im Plangebiet stocken 40 gemäß Berliner Baumschutzverordnung geschützte Einzelbäume, dabei handelt es sich in der Mehrzahl um nicht heimische Laubbäume.

Der ursprüngliche Naturraum 'Spreetalniederung' ist städtisch überformt und nicht mehr erkennbar.

Das Erscheinungsbild des Geltungsbereichs wird heute wesentlich durch das historische Gebäude des Postbahnhofs mit ehemaliger Ankunfts- und Abgangspackkammer sowie Verladehalle, Eisenbahnviadukt, Wasserturm und Stallgebäude geprägt.

Das Areal macht auf den Betrachter bedingt durch die Nutzungsauffassung einen eher unordentlichen Gesamteindruck. Die wenigen vegetationsbestandenen Restflächen sind ruderaler Natur und stellenweise sammelt sich Unrat an.

Der landschaftsästhetische Wert im Gebiet ist sehr gering; das Gelände lädt nicht zum Verweilen ein und ist für Erholungszwecke derzeit ungeeignet.

Auf Grund seiner Insellage zwischen dem hoch frequentierten Bahnviadukt mit Fern- und S-Bahntrassen im Norden, der sechsspurigen Mühlenstraße im Süden, der Straße der Pariser Kommune im Westen und dem ehemaligen Ostgüterbahnhof ist das Areal bereits einer erhöhten Immissionssituation (Lärm) ausgesetzt. Diesem Sachverhalt gilt bei der Lokalisierung von Wohnfunktion im Geltungsbereich die besondere Aufmerksamkeit.

Auswirkungen durch das Vorhaben

Da der Boden des zu überplanenden Areals bereits aufgrund der bestehenden und zurückliegenden Nutzung einer sehr hohen Vorbelastung (vollständige anthropogene Überformung, sehr hoher Versiegelungsgrad, Altlastenvorkommen) ausgesetzt war und ist, führt die geplante Bebauung nicht zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Bodenhaushalts. Die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Überbauung und Versiegelung ist gering. Vielmehr tragen die beabsichtigten Maßnahmen zu einer Verbesserung der aktuellen Bestandssituation bei.

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

Das Flächenpotential zur Versickerung von Regenwasser ist nach Umsetzung der Gebietsneubeplanung weiterhin als sehr gering einzustufen. Mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses ist aber aufgrund der vorgesehenen Nutzungsintensität dennoch nicht zu rechnen.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Gebiet befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche, von der eine Grundwasserbelastung ausgeht. Es besteht somit die Möglichkeit, dass im Zusammenhang mit Bauarbeiten z.B. bei einer Grundwasserabsenkung belastetes Grundwasser auf das Gebiet des Bebauungsplanes V-83 herangezogen wird. Es ist dem gemäß damit zu rechnen, dass das Grundwasser vor dem Einleiten zu reinigen ist. Die Errichtung von 2-geschossigen Tiefgaragen und weitere Unterkellerungen machen Grundwasserabsenkungen erforderlich, die zur Beeinträchtigung des Grundwasserhaushalts führen. Die erforderlichen Tiefbaumaßnahmen sind jedoch gemäß den Vorgaben der Wasserbehörde nur in dichten Bautrögen vorzunehmen, so dass die Grundwasserabsenkungen minimiert und ein Verschleppen von Altlasten ausgeschlossen werden.

Von einer nachhaltigen oder erheblichen Beeinflussung der Hauptfließrichtung des Grundwassers durch die geplante Bebauung ist nicht auszugehen. Ein Grundwasseranstieg durch die geplanten Baumaßnahmen wird im Bezirk kaum relevant werden. Bezogen auf die Gesamtfläche des Warschau- Berliner Urstromtals im Bezirk sind die durch die geplante Bebauung verdrängten Wassermengen zu vernachlässigen. Im unmittelbaren Anstrom der unterirdischen baulichen Anlagen könnten sich Anstiege im cm-Bereich ergeben.

Aufgrund der Vorbelastungen im Gebiet (hoher Versiegelungsgrad, wenig flächige Vegetationsstrukturen, mangelhafter Luftaustausch infolge Gebäuderiegel) kann eine Verschlechterung der mikroklimatischen Situation im Betrachtungsraum allerdings ausgeschlossen werden.

Während der Bauphase kann es zu Luftimmissionen (Abgas, Staub) und Lärmimmissionen durch Baufahrzeuge und –maschinen kommen, die zeitlich beschränkt sind.

Die kleinen Flächen mit artenarmer Ruderalvegetation gehen für die heimische Pflanzen- und Tierwelt verloren. Außerdem müssen voraussichtlich 28 nach Berliner BaumSchVO geschützte Bäume gefällt werden. Hierfür sind Ersatzbäume zu pflanzen. Ein Laubbaum kann zum Erhalt festgesetzt werden. Das Verkehrsgrün am Rummelsburger Platz (Rasenflächen und Straßenbäume) bleibt bestehen.

Aus avifaunistischer Sicht ist der Standort durch relative Artenarmut der Lebensgemeinschaften geprägt.

Die Untersuchung auf Fledermausvorkommen während der Sommermonate ergab keine Hinweise auf die aktuelle Nutzung des Geländes.

Das Ortsbild des Plangebietes selbst weist aufgrund der stadträumlich aktuell unbefriedigenden Situation grundsätzlich eine geringe Empfindlichkeit gegenüber einer Neubebauung auf.

Die Neubebauung des Postareals gibt dem Raum ein neues Gesicht und leistet einen positiven Beitrag zur städtebaulichen Neuordnung. Das Ortsbild im neuen Stadtquartier wird sich gegenüber dem heutigen ungeordneten Zustand deutlich verbessern, negative Auswirkungen gehen mit den Veränderungen nicht einher.

Die Baudenkmale im Gebiet werden erhalten und saniert. Im Zusammenhang mit der Revitalisierung des Gesamtareals erfahren sie eine neue Nutzung und können so integriert werden. Das Gebäude des Postbahnhofs wurde von der Deutschen Post Immobilienentwicklung GmbH bereits weitgehend denkmalgerecht saniert und für Veranstaltungen und Ausstellungen funktionsfähig hergerichtet.

Das Plangebiet übernimmt derzeit keine Funktion als Wohnstandort, so dass eine Umsiedlung von Wohnbevölkerung nicht erforderlich ist. Aufgrund der Nutzungsauffassung der Flächen bedarf es auch keiner Verlagerung von Gewerbebetrieben.

Auf Grund seiner Insellage zwischen dem hoch frequentierten Bahnviadukt mit Fern- und S-Bahntrassen im Norden, der sechsspurigen Mühlenstraße im Süden, der Straße der Pariser Kommune im Westen und dem ehemaligen Ostgüterbahnhof (geplante Sportarena und Entertainment Center) ist das Areal bereits einer erhöhten Immissionssituation (Lärm) ausgesetzt.

Der sanierte "Postbahnhof am Ostbahnhof" hat sich inzwischen als kulturelle Stätte für abendliche und nächtliche Großveranstaltungen etabliert und stellt eine weitere Lärmquelle innerhalb des Gebietes dar. Auf Grundlage der schallschutztechnischen Ergebnisse sind umfassende Maßnahmen zum passiven Lärmschutz erforderlich, um ein angemessenes Wohnumfeld zu sichern.

Mit der Etablierung von Wohnungen auf dem Postareal (von mind. 9.400 m² GF) sind wohnungs- und siedlungsnah Grünflächen nachzuweisen. Für das Gebiet bedeutet das konkret: wohnungsnahes Grün: 1.020 m², siedlungsnahes Grün: 1.190 m² und Spielfläche: 400 m².

Umweltwirksame Maßnahmen

Im Folgenden werden die Maßnahmen aufgelistet, die aufgrund der zu erwartenden Eingriffsfolgen erforderlich sind, um die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten und zu fördern sowie das Ortsbild wiederherzustellen bzw. neu zugestalten und die insgesamt dazu beitragen sollen, im Plangebiet ein ansprechendes Wohn- und Arbeitsumfeld zu schaffen.

1. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
2. Beachtung der DIN-Vorschriften 18300 'Erdarbeiten' und 18915 'Bodenarbeiten'
3. Vermeidung von baubedingter Bodenverdichtung
4. Teilversiegelung von nicht überbauten Flächen in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung

5. Entsorgung belasteten Bodenaushubs
6. Regenwasserbewirtschaftungskonzept
7. Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen
8. Grundwasserabsenkung (Grundwasser schonende Bauweise)
9. Verwendung emissionsarmer Heizsysteme
10. Erhalt des vorhandenen, geschützten Baumbestandes soweit möglich
11. Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen während der Bauphase
12. Pflanzung von 49 Laubbäumen
13. Anlage von insgesamt 1.200 m² Pflanzfläche
14. Dachbegrünung
15. Einbau von Nisthilfen
16. Erhalt und Sanierung von Baudenkmälern
17. Schallschutz zur Sicherung einer angemessenen Wohnqualität
18. Vermeidung bzw. Minimierung von Baulärm
19. Tiefgaragenbe- und Entlüftung
20. Abfallwirtschaftskonzept
21. Anlage wohnungs- und siedlungsnaher Grünflächen

Ermittlung der zu leistenden Ersatzbaumpflanzungen

28 Bäume müssen voraussichtlich im Geltungsbereich des B-Plans gefällt werden. In Abhängigkeit vom Stammumfang (STU in 1,3 m Höhe) wird die Stückzahl zu pflanzender Ersatzbäume im Gebiet festgelegt, dabei gilt: 5 Stück bei STU > 60-75 cm, je weitere 15 cm STU ein zusätzlicher Laubbaum.

Bei der Pflanzung der Ersatzbäume wird entsprechend dem Hinweis des Fachbereichs Naturschutz und Grünflächen die Verwendung von Pflanzmaterial mit einem Stammumfang von 20-25 cm gewählt werden. Dadurch werden ein besserer Gesamthabitus im Straßenraum und Stadtbild, eine größere Vitalität und eine geringere Vandalismusanfälligkeit gegenüber z.B. einem Stammumfang von 12-14 cm erreicht.

Durch die Verwendung von Pflanzmaterial dieser Qualität ergibt sich eine Stückzahl zu pflanzender Bäume entsprechend ihres Gehölzwertes nach der Berliner BaumSchVO. Gesichert sind die Zahlungen im städtebaulichen Vertrag.

BFF-Ermittlung

Der Biotopflächenfaktor (BFF) ist ein ökologischer Planungskennwert, der in den dicht bebauten Bereichen im Sinne einer vorsorgenden Umweltplanung Umweltqualitäten sichern soll. Der BFF benennt den Flächenanteil eines Grundstückes, der als Pflanzenstandort dient bzw. sonstige Funktionen für den Naturhaushalt übernimmt.

Er trägt damit zur Standardisierung und Konkretisierung der folgenden Umweltqualitätsziele bei:

- Sicherung und Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene
- Sicherung und Entwicklung von Bodenfunktionen und Wasserhaushalt
- Schaffung und Aufwertung von Lebensraum für Tiere und Pflanzen
- Verbesserung des Wohnumfeldes

Der BFF wird gemäß Formblatt der Senatsverwaltung berechnet. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass der Flächenanteil des Geltungsbereiches, der als qualitativ hochwertiger Pflanzenstandort dient bzw. sonstige Funktionen für den Naturhaushalt übernimmt, größer wird. Für die Ausgangssituation wurde eine naturhaushaltswirksame Fläche von 3.450 m² (BFF=0,08) ermittelt, nach Planungsumsetzung beträgt die Fläche 5.137 m² (BFF=0,12).

Maßgeblichen Anteil daran haben die begrünten Flachdächer, die festgesetzte Pflanzfläche in Höhe von 1.200 m² sowie die in teilversiegelter Ausführung befestigten Flächen im Plangebiet.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Als Ergebnis der verbal-argumentativen Bilanzierung kann zusammenfassend festgehalten werden, dass unter Berücksichtigung aller aufgeführten Maßnahmen und nicht zuletzt vor dem Hintergrund der ausgeprägten nutzungsbedingten Vorbelastungen im Gebiet nicht von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen für die Schutzgüter auszugehen ist. Durch das komplexe Maßnahmenpaket ist es vielmehr möglich, negative Umweltfolgen zu vermeiden bzw. auszugleichen und darüber hinaus sogar Verbesserungen gegenüber der Bestandssituation zu erzielen (siehe auch BFF-Ermittlung).

In Form von Festsetzungen im Bebauungsplan werden folgende Maßnahmenvorschläge aus dem Umweltbericht übernommen: Bepflanzung von Freiflächen einschließlich Anforderungen an die Erddeckung einer Tiefgarage, Festsetzung eines zu erhaltenen Baumes, Dachbegrünungen, Vorschriften zur Energieartenverwendung und Festsetzungen zum Lärmschutz für die geplanten Wohnnutzungen. Zusätzlich wird durch vertragliche Vereinbarung die Pflanzung von 49 Einzelbäumen geregelt.

Eine zusätzliche Berücksichtigung von Belangen des Umwelt- und Naturschutzes erfolgt durch die eine Durchlüftung ermöglichende Anordnung der Baukörper.

Die weiteren Maßnahmenvorschläge des Umweltberichts werden im Baugenehmigungsverfahren und bei der Baudurchführung beachtet.

Zur Eingriffsbewertung s. auch Kapitel III.1.1 (Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 8a BnatSchG).

4.1.4 Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft

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

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

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

4.2 Ergebnis der „frühzeitigen“ Bürgerbeteiligung

Von ihrem Recht einer frühzeitigen Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung machten insgesamt 13 Bürger in der Form Gebrauch, dass sie sich während des Ausstellungszeitraums durch eine Mitarbeiterin des Stadtplanungsamtes vertiefend über die Planungsziele des Bebauungsplanes V-61 informieren ließen.

Die Äußerungen der Bürger (anhand von Protokollnotizen der mündlichen Äußerungen sowie acht schriftliche Äußerungen) wurden aufbereitet und unter- und gegeneinander abgewogen. Die während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach §3 Absatz 1 BauGB abgegebenen Äußerungen führten im Ergebnis der Abwägung zu keiner Änderung der grundsätzlichen Planungsziele des Bebauungsplans.

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

4.3 Ergebnis der Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung wurde in der Zeit vom 2. Oktober 2001 bis 9. November 2001 durchgeführt. Mit Schreiben vom 27. September 2001 wurden die Träger um eine Stellungnahme bis zum 9. November 2001 gebeten. Angeschrieben wurden 41 Stellen: Fachabteilungen, Senatsverwaltungen sowie Träger öffentlicher Belange. 16 Stellungnahmen gingen innerhalb der Frist ein. 13 Stellungnahmen gingen nach Fristablauf ein, wurden aber bei der Auswertung berücksichtigt.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden in Form einer Synopse detailliert aufbereitet und unter- und gegeneinander abgewogen. Dieses Material ist als Anlage zur Beschlussfassung des Bezirksamts aktenkundig. Das Resultat des Abwägungsvorgangs ist in den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes sowie seiner Begründung eingeflossen. Der Bebauungsplan wird in seinen Grundzügen nicht geändert.

Inhaltlich setzen sich die Stellungnahmen, in denen neben Hinweisen auch Anregungen gegeben wurden, im Wesentlichen mit der Erschließung (Umwandlung von privaten Straßen in öffentliche Verkehrsflächen, Veränderung von Straßenbegrenzungslinien), den Belangen von Umwelt sowie Natur und Landschaft, und den Belangen der Deutschen Bahn AG auseinander.

Die BVV wurde über das Ergebnis der Trägerbeteiligung durch eine Vorlage zur Kenntnisnahme informiert.

4.4 Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Auf der Grundlage der Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat das Bezirksamt am 18.2.2003 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans V-83 gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 Absatz 1 BauGB im Amtsblatt für Berlin bekannt gemacht.

Darüber hinaus wurde in den Pressemeldungen des Landes Berlin am 28.2.2003 über die öffentliche Auslegung informiert. Zusätzlich wurden alle Fachabteilungen des Bezirksamts, das Bezirksamt Mitte, die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, die Senatsverwaltungen sowie sonstige Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 3.3.2003 über die öffentliche Auslegung unterrichtet.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans V-83 mit der dazu gehörenden Begründung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB, sowie dem Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Umweltverträglichkeitsprüfung erfolgte in der Zeit vom 10.3.2003 bis einschließlich 10.4.2003 im Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Abteilung für Stadtentwicklung und Bauen, Amt für Stadtplanung und Vermessung, Fachbereich Stadtplanung.

Durch Anzeigen in der Tagespresse am 28.2.2003 in der „Berliner Zeitung“ und im „Tagesspiegel“ wurde auf die öffentliche Auslegung hingewiesen.

Von ihrem Recht der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB haben 7 Bürger, Nachbarn bzw. Behörden Gebrauch gemacht.

Es gab dabei 7 schriftliche Äußerungen, die alle berücksichtigt, ausgewertet und wie folgt abgewogen wurden:

1. Aussagen der Wasserbehörde (Sen Stadt VIII D) zur Kapazität des vorhandenen Kanalsystems und zur Problematik der Verschleppung von belastetem Grundwasser bei Tiefbauarbeiten werden mit Hinweis auf die Vorlage eines Niederschlagswasserkonzepts im Zuge der Genehmigungsplanung und durch Ergänzung der Aussagen zur Auswirkung von Tiefbauarbeiten auf das Grundwasser im Kapitel 4.3.1 - Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz - der Begründung berücksichtigt.

2. Dem Hinweis des Fachbereichs Naturschutz und Grünflächen des Bezirksamts zum Stammumfang und zur Zahl anzupflanzender Bäume wird durch Korrektur in der Begründung und Berücksichtigung im städtebaulichen Vertrag gefolgt.

3. Die Deutsche Bahn Services Immobilien hat um weitere Beachtung ihrer Stellungnahme im Rahmen der TÖB-Beteiligung gebeten. Diese Stellungnahme wurde bereits berücksichtigt.

4. Die BLN Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. hat in ihrer Äußerung Bedenken gegen die Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Landschaft vorgebracht und Teile der durchgeführten Umweltverträglichkeitsprüfung bemängelt. Den Bedenken wird nicht gefolgt, da die abgestimmte Zielsetzung für die Planinhalte beibehalten werden soll und die Auswirkungen ausreichend betrachtet und kompensiert wurden.

5. Vom Grundstücksnachbarn werden Ergänzungen zu den Festsetzungen hinsichtlich der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vorgeschlagen und die Aussagen im Verkehrskonzept in Zweifel gezogen.

Der Bebauungsplan kann die bestehende Nachbarschaftsvereinbarung nur soweit berücksichtigen, wie es die städtebauliche Ordnung und das öffentliche Planungsrecht erfordert. Die Planungsdaten in Verbindung mit dem Verkehrsgutachten führen zu dem Ergebnis, dass der durch den B-Plan hervorgerufene Verkehr bewältigt werden kann. Hierbei wurden auch die nachbarlichen Planungen berücksichtigt.

6. Die von der Deutschen Telekom gegebenen Hinweise haben keine Auswirkungen auf den B-Plan, sie sind weitgehend erst im Genehmigungsverfahren relevant.

7. Die Oberfinanzdirektion weist auf mögliche Wertminderungen für die gegenüber liegenden Flächen an der Spree hin und macht vorsorglich Entschädigungsansprüche geltend.

Hierzu ist festzustellen, dass der B-Plan keine Aussagen zu den gegenüber liegenden Flächen (Park an der Spree) trifft, dies erfolgt nur durch den B-Plan V-39.

Auf die laufenden Erwerbsverhandlungen zwischen dem Bezirksamt und dem Eigentümer der angesprochenen Flächen wird verwiesen.

Die zur öffentlichen Auslegung vorgebrachten Äußerungen haben keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans und führen somit zu keiner Planänderung. Das Ergebnis wurde in die Planbegründung eingearbeitet.

4.5 Maßnahmen zur Sicherung der Planung

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

III Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Auswirkungen auf die Umwelt

1.1 Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft

Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs.3 Satz 4 BauGB nicht erforderlich, Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, müssen für die Kompensationsüberlegungen unbeachtlich bleiben (vgl. § 1a Abs. 3 BauGB).

Beim vorliegenden Plangebiet handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg, in dem die Zulässigkeit von Vorhaben grundsätzlich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Das sich nach § 34 Abs. 1 BauGB in die vorhandene Umgebung einfügende Maß der Nutzung müsste sich bei einem zur Beurteilung anstehenden Bauantrag an der Eigenart der näheren Umgebung, die hier gekennzeichnet ist durch den Ostbahnhof, der wichtigsten Infrastruktureinrichtung des Bezirks, mit Intercity-Hotel und Einkaufspassage, durch den Stadtbahnviadukt mit Gleisanlagen, durch Reste einer 5-geschossigen straßenbegleitenden Bebauung am Stralauer Platz – Mühlenstraße, durch Stadtbrachen und das unbebaute Spreeufer hinter der East-Side-Gallery, orientieren.

Wohnnutzung ist in diesem Gebiet nicht mehr vorhanden.

Die Grundstücke des ca. 42.000 m² großen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind durch ehemalige Postgebäude, als teilweise geschlossene Randbebauung (6-8-geschossiges Dienstleistungsgebäude Mühlenstraße 42-46, 4-geschossiges Dienstleistungsgebäude Mühlenstraße 39-40 und durch ein 5-geschossiges leerstehendes Wohngebäude Mühlenstraße 41) bebaut.

Darüber hinaus sind im Inneren des Quartiers überwiegend 1-2-geschossige hallenartige Baukörper mit unterschiedlicher Flächenintensität ungeordnet über den Geltungsbereich verteilt. Die flächenintensivste Bebauung ist hierbei die denkmalgeschützte Ankunfts- und Abgangspackkammer des ehemaligen Postbahnhofs mit dazugehörigen Gleisanlagen. Diese Gebäude sind 1-4-geschossig.

Entlang der Mühlenstraße 35-38 gibt es zwei Baulücken, deren rückwärtige Bereiche ebenfalls mit 1-geschossigen schuppenartigen Gebäuden ungeordnet bebaut sind. Alle nicht überbaubaren Flächen des Geltungsbereichs sind darüber hinaus versiegelt (ca. 95 % des Geltungsbereichs).

Insgesamt sind 17.760 m² des Geltungsbereichs mit Gebäuden überbaut, wobei Gleisanlagen, Überdachungen, Rampen und die Drehscheibe nicht mitgerechnet wurden. Bezogen auf die entstehenden Baublöcke (s. Tabelle und Übersichtsplan im Kapitel II.3.2 - Maß der baulichen Nutzung) werden durch die bestehende Bebauung folgende GRZ-Werte erreicht:

Block I = 0,4, Block II = 0,6, Block III = 0,5, Block IV = 0,5, Block V = 0,3.

Daraus folgt, dass in den Blöcken I (0,6 statt 0,4), III (0,9 statt 0,5), IV (0,9 statt 0,5) und V (0,6 statt 0,3) durch die Festsetzungen gegenüber dem Bestand eine größere GRZ ermöglicht wird.

Die anzutreffende Geschossfläche (GF) beträgt insgesamt 42.779 m². Bezogen auf die entstehenden Baublöcke (Tabelle und Übersichtsplan im Kapitel II.3.2) werden durch die bestehende Bebauung folgende GFZ-Werte erreicht:

Block I = 0,9, Block II = 2,1, Block III = 3,0, Block IV = 1,6, Block V = 0,4.

Daraus folgt, dass in allen Blöcken durch die Festsetzungen gegenüber dem Bestand eine größere GFZ ermöglicht wird.

Nach dem derzeitigen Planungsrecht wäre im Plangebiet eine geringförmige bauliche Verdichtung gemäß § 34 BauGB auf den beschriebenen Grundstücken zulässig, und zwar einmal in Form einer Blockrandschließung für eine 5-6-geschossige Bebauung mit gewerblicher Nutzung entlang der Mühlenstraße 35-38.

Mit Rücksicht auf die vorhandenen Baudenkmale ist eine weitere bauliche Verdichtung im Quartierinneren ohne vorherigen Abbruch der vorhandenen hallen- und schuppenartigen Gebäude nicht vorstellbar. Aber auch dann kann hier eine 1-2-geschossige gewerbliche Nutzung gemäß § 34 BauGB zugelassen werden.

Im Zusammenhang mit Neubaumaßnahmen wäre in jedem Fall eine Entsiegelung der nicht betriebsnotwendigen Flächen zur Verbesserung der Umweltsituation erforderlich, so dass davon ausgegangen werden kann, dass der gegenwärtig anzutreffende Versiegelungsgrad schrittweise reduziert werden würde.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft liegt insofern vor, als auf insgesamt 94 % der Bauflächen gegenüber dem Bestand eine Erhöhung der überbaubaren Fläche durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht wird.

Bezogen auf die Eingriffsbewertung ist dagegen die Erhöhung der Geschossfläche gegenüber dem Bestand nur hinsichtlich der klimatischen Auswirkungen zu betrachten. Dabei ist festzustellen, dass durch die Planung kein Eingriff in das Schutzgut „Klima“ erfolgt, da auch derzeit infolge des vorhandenen Gebäuderiegels entlang der Mühlenstraße kein Luftaustausch stattfinden kann.

Weitere Einzelheiten sind den folgenden Kapiteln (Umweltbericht) zu entnehmen.

Die durchgeführte Umweltverträglichkeitsprüfung wird als Teil der Begründung als Anlage beigelegt. Die UVP kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung aller aufgeführten Maßnahmen und nicht zuletzt vor dem Hintergrund der ausgeprägten nutzungsbedingten Vorbelastungen im Gebiet nicht von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auszugehen ist.

Zusätzlich von Bedeutung ist hierbei, dass sich der Investor an den Kosten für den Park an der Spree beteiligt. Die dafür vorgesehene Fläche ist im Rahmen der Berliner Ausgleichskonzeption als Ausgleichsfläche ausgewiesen.

Gesichert und geregelt wird dies durch städtebaulichen Vertrag .

1.2 Umweltbericht

1.2.1 Bestandsanalyse

Naturraum, Geologie, Boden

Das Plangebiet gehört naturräumlich als Teilstück des Berliner Urstromtals (Abflussweg der Schmelzwasser des Frankfurter Stadions) zur Berlin-Fürstenwalder Spreetalniederung. Die naturräumliche Einheit erstreckt sich vom Odertal über Fürstenwalde bis zum Haveltal in Groß-Berlin. Die Spreetalniederung fügt sich aus Talsandflächen des Berliner Urstromtals zusammen.

Das Gelände ist eben und liegt im Niederungsbereich der Spree auf einem Höhenniveau von 35 bis 36 m ü. NHN.

Der Untergrund des Plangebiets wird in erster Linie von mächtigen Lockergesteinsablagerungen gebildet, die während des Pleistozäns zur Ablagerung kamen. Nach geologischem Kartenwerk stehen im Untersuchungsgebiet etwa 50 m mächtige, weichsel- bis elsterkaltzeitliche Sande an. Sowohl weichsel- als auch saalekaltzeitliche Geschiebemergelhorizonte sind hier nicht ausgebildet. Das Liegende der Sandserie bildet der etwa 10 m mächtige Geschiebemergel der Elster-2-Grundmoräne, darunter folgen 10 bis 20 m mächtige elsterkaltzeitliche Sande.

Generell sind am Standort oberhalb der natürlich gewachsenen Sande anthropogene Auffüllungen unterschiedlicher Zusammensetzung - Trümmerschutt, Schlacken, Kohle, Kohlegrus, Ziegelreste, Gleis- und Industrieschotter sowie Bauschutt - zu erwarten (INGENIEURBÜRO ARLT 2001).

Die Böden des Berliner Stadtgebiets sind durch intensive anthropogene Eingriffe infolge Besiedlung, Abriss von Gebäuden, Kriegszerstörungen sowie Baumaßnahmen und Aufschüttungen gekennzeichnet. Demzufolge wurden das oberflächennah anstehende Gestein und der Boden in seiner ursprünglichen Zusammensetzung und Lagerung durch Verdichtung, Umlagerung sowie Ver- und Entsiegelung weitgehend verändert. Durch diese Unterbrechung des natürlichen Bodenbildungsprozesses entstanden so genannte 'Kultusole', die im Vergleich zu den ursprünglichen Böden völlig veränderte Merkmale aufweisen, z.B. hinsichtlich Horizontierung, Gefüge, Korngrößen und stofflicher Zusammensetzung.

Je nach Entwicklungsstadium und Art der Beeinträchtigung lassen sich die neu entstandenen Böden auch als polyhemerobe, also vom Menschen stark beeinflusste Rohböden bzw. deren Folgestadien bezeichnen. So werden die Böden im Geltungsbereich der anthropogenen Bodengesellschaft 52 'Lockersyosem, Regosol, und Pararendzina' zugeordnet (UMWELTATLAS KARTE 01.01, SENSTADT 1998).

Die ökologischen Eigenschaften der Böden im Plangebiet werden durch das Aufschüttungsmaterial bestimmt. Die Böden zeichnen sich meist durch Nährstoffarmut, geringes Wasserhaltevermögen, gute Durchlüftung und eine vom Steingehalt abhängige tiefe bis mittlere Durchwurzelbarkeit aus.

An dieser Stelle sei nochmals betont, dass im Untersuchungsgebiet der Versiegelungsgrad bei über 90 % liegt (UMWELTATLAS KARTE 01.02, SENSTADT 1993). Somit sind sämtliche Bodenfunktionen nutzungsbedingt stark beeinträchtigt bzw. nicht vorhanden.

Wasser

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der untersuchte Standort liegt ca. 150 m nordöstlich der Spree, die den Vorfluter darstellt.

Grundwasser

Das Grundwassergefälle ist zur Spree gerichtet und fließt mit geringer Geschwindigkeit ($\leq 0,25$ m/d). Gemäß hydrogeologischer Übersichtskarte liegt der freie Grundwasserspiegel zwischen 32 und 33 m ü. NN (GFE GMBH 1995).

Die oberflächlich anstehenden Sande bilden den oberen unbedeckten Grundwasserleiter, der eine hydraulische Verbindung der Grundwasserleiter 1, 3, 4, und 5 darstellt. Die Durchlässigkeit der Sande beträgt im Mittel $25-50 \times 10^{-5}$ m/s (Anteil nicht-bindiger Bindungen an der Versickerungszone >80 %). Grundwasserstauend wirkt erst der Elster-2-Geschiebemergel bei etwa 50 m unter Gelände (GFE GMBH 1995). Das Grundwasser ist somit ungeschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen und weist eine entsprechend hohe Verschmutzungsempfindlichkeit auf (UMWELTATLAS KARTE 02.05, SENSTADT 1993).

Im Urstromtalbereich kann das Sickerwasser direkt und vollständig zur Grundwasseroberfläche versickern. Hier entspricht die berechnete Versickerung der Grundwasserneubildung. Die Karte der Versickerung (UMWELTATLAS KARTE 02.13.2, SENSTADT 1999) zeigt zunächst ein überraschendes Bild. Danach versickert in der Innenstadt mit etwa 120 mm/a annähernd so viel Niederschlag wie in den Wäldern.

Bei gesamtheitlicher Betrachtung lässt sich festhalten:

- der durch den hohen Versiegelungsgrad der Innenstadt bedingte Effekt der reduzierten Durchlässigkeit der Böden wird durch den Effekt der Herabsetzung der Verdunstung zu großen Teilen wieder aufgehoben, so dass die innerstädtischen Versickerungsleistungen höher sind, als zunächst angenommen wurde und nahezu "natürlichen" Verhältnissen entsprechen.
- ausschlaggebend für die Versickerungsleistung und damit die Grundwasserneubildungsrate ist aber erst in zweiter Linie das Ausmaß der Versiegelung, in erster Linie wird sie durch den tatsächlichen Anschlussgrad an die Kanalisation bestimmt. Die Art der Versiegelung, d.h. die unterschiedlichen Versickerungsleistungen der verschiedenen Belagsarten spielt ebenfalls eine bedeutende Rolle (SENSTADT 2001).

Daraus folgt, dass der Anteil des Oberflächenabflusses – im Gebiet mit $>300-350$ mm/a angenommen (UMWELTATLAS KARTE 02.12.1) – eher unterschätzt, der der Versickerung eher überschätzt wird.

Das untersuchte Areal befindet sich nicht innerhalb von Trinkwasserschutzzonen (UMWELTATLAS KARTE 02.11, SENSTADT 2001).

Klima / Luft

Das Untersuchungsgebiet liegt im klimatischen Belastungsbereich 4b. Der Bereich grenzt Stadtgebiete ab, in denen mit den höchsten negativen Veränderungen im Strahlungs- und Wärmehaushalt sowie der Luftaustauschbedingungen zu rechnen ist. Große Teile der Innenstadtbezirke bilden nun einen geschlossenen Wärmeinselring, dazu gehört auch der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Die Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen ist demgemäß weiterhin durchgehend sehr hoch. Der Verbesserung der klimatischen Situation muss bei Bau- und Sanierungsmaßnahmen höchste Priorität zugeordnet werden (SENSTADT 2001). Der vorhandene Gebäuderiegel entlang der Mühlenstraße wirkt derzeit als Barriere und beeinträchtigt den Luftaustausch.

Das Plangebiet zählt gemäß Karte a04.05 des Umweltatlas (SENSTADT 2001) zur stadtklimatischen Zone IV, die sich durch hohe Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen auszeichnet. Dies drückt sich aus in einer geringen nächtlichen Abkühlung, einer sehr hohen Schwülegefährdung und einer teils erhöhten lufthygienischen Belastung durch Stickoxide, Schwefeldioxid, Stäube und bodennahem Ozon. Die Spree und deren Randbereich bilden eine Relief beeinflusste Luftleitbahn, die für den bodennahen Frischlufttransport von den Außenbereichen in die Innenstadt sorgt bzw. sorgen soll. Eine ausgleichende Wirkung für das Plangebiet ist jedoch kaum spürbar.

Die gemittelte Lufttemperatur der Jahre 1961-1990 gibt keine Einzelsituation wieder, sondern berechnet eine langjährige mittlere Situation. Dadurch werden naturgemäß die auftretenden Temperaturspannen gestaucht, die Minima und Maxima fallen weniger extrem aus. Dennoch treten in Berlin und dem näheren Umland langjährige Mitteltemperaturen von leicht unter 7,0 °C bis gering über 10,5 °C auf. Das Plangebiet gehört zur Temperaturklasse >10,0-10,5°C.

Die Temperaturunterschiede innerhalb des Stadtgebietes fallen in Strahlungsnächten bei schwachen bis mäßigen Winden erheblich höher aus als im langjährigen Mittel. Die überwärmtesten Bereiche mit Mitteltemperaturen über 19°C sind dort zu finden, wo die Bebauung/Versiegelung am dichtesten/höchsten ist.

Da der Dampfdruck innerhalb des Stadtgebiets zeitlich und örtlich je nach Quelle und Senke zwar kleinflächig variiert, aber insgesamt keine großen Unterschiede aufweist, hängt die relative Luftfeuchte im Wesentlichen von der Lufttemperatur ab. Somit verhält sich die Verteilung der relativen Feuchte in vielen Bereichen der Stadt umgekehrt proportional zur Temperatur. Auch im Betrachtungsraum ist die relative Feuchte mit unter 60 % sehr gering.

Die Schwülebelastung wird durch verschiedene Parameter verursacht; eine herausragende Bedeutung besitzen neben der Sonneneinstrahlung und dem Wind die Lufttemperatur und der Wasserdampfgehalt der Atmosphäre. Daher bietet sich als Maß für die Schwüle die Äquivalenttemperatur an, die sich zusammensetzt aus der Lufttemperatur und der latenten Wärme, die bei der Kondensation des vorhandenen Wasserdampfgehaltes verfügbar wäre. Wieder am Beispiel des sehr heißen Sommertages wird deutlich, dass die innerstädtischen Areale - wie das Untersuchungsgebiet mit 37°C - in den Mittags-, aber auch noch bis in die Abendstunden sehr hohe Äquivalenttemperaturen aufweisen (SENSTADT 2001).

Das langjährige Mittel der Jahresniederschläge 1961-1990 liegt bei >555-570 mm (davon >320-335 mm im Sommerhalbjahr und >230-245 mm im Winterhalbjahr) (UMWELTATLAS KARTEN 04.08.1-3, SENSTADT 1994).

Der jährliche Beitrag zur Gesamtabflussbildung aus Niederschlägen beträgt 405 mm (UMWELTATLAS KARTEN 04.08.4 und 02.13.3, SENSTADT 1994 und 1999).

Damit gehört das Gebiet zu den Nährflächen (positives Saldo aus Niederschlag und Verdunstung) der Stadt, wobei der Beitrag zur Grundwasserneubildung (entspricht: Versickerung) aufgrund des hohen Versiegelungsgrads und der Ableitung des anfallenden Regenwassers über die Kanalisation vermutlich geringer ist als die errechneten Werte mit >100-150 mm/a (UMWELTATLAS KARTE 02.13.2, SENSTADT 1999). Der Anteil des Oberflächenabflusses wird zumeist unterschätzt, er wird mit >300-350 mm/a angegeben (UMWELTATLAS KARTE 02.13.1, SENSTADT 1999).

Pflanzen und Tiere Biotoptypen

Im Geltungsbereich des B-Plans kommen ausschließlich von Menschen geprägte, gestörte Standorte vor, die aus Aufschüttungen hervorgegangen sind. Auf unversiegelten Böden haben sich durch Nutzungsauffassung typische Ruderalgesellschaften entwickelt. Seltene oder gefährdete Biotope sind auf dem Postareal nicht vorhanden.

Der Standort ist als Lebensraum für die heimische Pflanzen- und Tierwelt von untergeordneter Bedeutung und kann keine wertvolle Nischenfunktion im hoch verdichteten städtisch geprägten Raum übernehmen. Das bestätigen auch die Untersuchungsergebnisse zum Fledermausvorkommen und zu den Brutvögeln. Fledermäuse konnten bei der Sommeruntersuchung nicht festgestellt werden (Eine abschließende Einschätzung zur winterlichen Nutzung steht noch aus), bei den Vögeln wurden die erwarteten so genannten Allerweltsarten beobachtet.

Weitere Einzelheiten sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Einzelbäume

Im Plangebiet stocken 40 gemäß Berliner Baumschutzverordnung geschützte Einzelbäume, dabei handelt es sich in der Mehrzahl um nicht heimische Laubbäume. Einzelheiten zum Standort sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm (gemessen in 130 cm Höhe vom Erdboden) sind geschützt. Obstbäume sind nicht geschützt mit Ausnahme von Walnussbäumen (§ 1 BaumSchVO). Die geschützten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und schädigende Einwirkungen im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich sind zu unterlassen. Als schädigende Einwirkungen gelten insbesondere die Befestigung des durch die Kronentraufe begrenzten Wurzelbereichs mit einer wasserundurchlässigen Decke (z.B. Asphalt, Beton oder Pflaster) sowie Abgrabungen, Ausschachtungen und Aufschüttungen (§ 3 BaumSchVO). Das Beseitigen von Bäumen, ihre wesentliche Veränderung oder Maßnahmen, die zu ihrer Beeinträchtigung führen können, bedürfen der Genehmigung durch die zuständige Fachbehörde (§ 4 BaumSchVO). Bei erteilter Fällgenehmigung sind Ersatzbaumpflanzungen vorzunehmen (§ 5 BaumSchVO). Zu beachten sind neben der BaumSchVO auch ihre Ausführungsvorschriften – AV BaumSchVO.

Schutzgebiete

Von Schutzgebieten, schutzwürdigen Gebieten oder Biotopverbundsystemen sind Flächen des Plangebiets nicht betroffen.

Tierwelt

Um eine fundierte Einschätzung für das Untersuchungsgebiet bezüglich seiner Bedeutung für die Tierwelt vornehmen zu können und unter besonderer Berücksichtigung des umfangreichen, leer stehenden Gebäudebestandes, verständigte man sich im Rahmen des Scoping-Termins auf die Tierartengruppen Vögel und Fledermäuse als Indikatoren.

Die Untersuchungen zum faunistischen Arteninventar wurden von DIPLOM-BIOLOGIN A. SUTOR (Brutvögel) und DIPL.-ING. A. HAGENGUTH (Fledermäuse) durchgeführt.

Die Ergebnisse der im Umweltbericht vollständig wiedergegebenen Untersuchungsberichte bestätigen die generelle Feststellung, dass der Standort als Lebensraum für die heimische Tierwelt von untergeordneter Bedeutung ist und auch keine wertvolle Nischenfunktion im hoch verdichteten städtischen Raum übernehmen kann.

Orts- und Landschaftsbild

Der ursprüngliche Naturraum 'Spreetalniederung' ist städtisch überformt und nicht mehr erkennbar.

Das Erscheinungsbild des Geltungsbereichs wird heute wesentlich durch das historische Gebäude des Postbahnhofs mit ehemaliger Ankunfts- und Abgangspackkammer sowie Verladehalle, Eisenbahnviadukt, Wasserturm und Stallgebäude geprägt.

Das Gebäude des Postbahnhofs wurde von der Deutschen Post Immobilienentwicklung GmbH bereits weitgehend denkmalgerecht saniert und für Veranstaltungen und Ausstellungen funktionsfähig hergerichtet.

An der Straßenecke befindet sich entlang der Mühlenstraße ein sechsgeschossiges Gebäude aus den sechziger Jahren, das seinerzeit als Postzeitungsvertriebsamt errichtet wurde.

In südöstlicher Richtung schließen sich ein seit Jahren ungenutztes, ehemaliges fünfgeschossiges Wohnhaus (Mühlenstraße 41) sowie das ehem. Telegrafentamt Postamt 7 (Mühlenstraße 39-40) an.

Im Inneren Teil des Geländes sind neben dem ehemaligen Postbahnhof und den dazu gehörenden Bauteilen insbesondere mehrere ebenfalls denkmalgeschützte Gebäude wie der Wasserturm, die Drehscheibe und das Verwaltungsgebäude mit Toranlage und Pfortnerhäuschen als Überreste des Schlesischen Güterbahnhofs stadtbildprägend.

Weitere Baulichkeiten sind das ehemalige Postamt Mühlenstraße 8, das abbruchreife Kesselhaus und überwiegend eingeschossige Gebäude und Schuppen im Bereich der ehemaligen Bahnanlagen.

Neben dem Viadukt des ehemaligen Bahndamms befinden sich weitere ungenutzte Gleisanlagen. Der größte Teil der nicht bebauten Flächen des Geländes ist mit Ausnahme kleiner Restflächen befestigt und versiegelt.

Das Areal macht auf den Betrachter bedingt durch die Nutzungsauffassung einen eher unordentlichen Gesamteindruck. Die wenigen vegetationsbestandenen Restflächen sind ruderaler Natur und stellenweise sammelt sich Unrat an.

Der landschaftsästhetische Wert im Gebiet ist sehr gering; das Gelände lädt nicht zum Verweilen ein und ist für Erholungszwecke derzeit ungeeignet.

Dies unterstreichen auch die Angaben zu Fahrzeugmengen und Straßenverkehrslärm (UMWELTATLAS KARTEN a07.01 und 07.02.1+2, SENSTADT 2001)

Angaben zu Fahrzeugmengen und Straßenverkehrslärm

Straßenname	Str. der Pariser Kommune	Mühlenstraße
KFZ je 24 Std. inkl. LKW und Motorräder (DTV-Werte)	bis 20.000 Fahrzeuge	bis 50.000 Fahrzeuge
Straßenverkehrslärm an Straßenrandbebauung als Mittelungspegel (Tag 6-22 Uhr)	> 65-70 dB (A) > 70-75 dB (A) Richtung Bahntrasse	> 65-70 dB (A) > 60-65 dB (A) Richtung Rummelsburger Platz
Straßenverkehrslärm an Straßenrandbebauung als Mittelungspegel (Nacht 22-6 Uhr)	> 55-60 dB (A) > 60-65 dB (A) Richtung Bahntrasse	> 55-60 dB (A) > 50-55 dB (A) Richtung Rummelsburger Platz

Kultur- und Sachgütergüter

Kulturgüter sind kulturhistorische Zeugnisse, die ein identitätsprägendes Merkmal für die jeweilige Region darstellen. Hierzu zählen Bau-, Garten- und Bodendenkmäler. Die beiden zuletzt genannten Arten sind im Untersuchungsgebiet nicht vertreten.

Das ehemalige Hauptgebäude des Postbahnhofs mit Ankunftsackkammer und Postverladehalle und die Abgangspackkammer mit Verbindungsbau zur Ankunftsackkammer als Teile der historischen Postgebäude sowie ein Wasserturm, eine Drehscheibe und ein Stallgebäude als historische Überreste des alten Schlesischen Bahnhofs sind in die Liste der Baudenkmale als Einzeldenkmale bzw. Teile von Denkmalbereichen (Ensemble und Gesamtanlagen) eingetragen.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Erhaltung, Sanierung und Ergänzung dieser Bauten einschließlich ihrer Neunutzung im Zusammenhang mit der Revitalisierung des Gesamtareals.

Zu den Sachgütern zählen die baulichen Anlagen im Gebiet in Form von Siedlungsflächen (vorhandene Gebäudesubstanz und Freiflächen), Verkehrsflächen sowie ober- und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen.

In dieser Begründung sind sämtliche Angaben zu den Sachgütern im Abschnitt I detailliert dargestellt. Sie wurden bei der Planung berücksichtigt.

Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen

Nach Aufgabe des Postdienstes an diesem Standort bot sich die Chance, das zentral gelegene Gelände neu zu ordnen und in die städtebaulichen Planungen des Gesamtbereichs einzubeziehen.

Ziel ist es, ein der Lage und gesamtstädtischen Bedeutung des Standortes entsprechendes Kerngebiet in direktem Umfeld zum Ostbahnhof zu entwickeln.

Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes wird die Möglichkeit geschaffen, eine städtebaulich akzentuierende Bebauung als Dienstleistungsstandort mit Kultur- und Freizeitangeboten und einem zahlenmäßig festzulegenden Wohnanteil (bezogen auf den Neubau) entstehen zu lassen, die die denkmalgeschützte Substanz des ehemaligen Postbahnhofs und seiner begleitenden Anlagen erhält und einbezieht, sowie die Erschließung der beabsichtigten Nutzungsmischung sichert und Maßnahmen zur Verbesserung der ökologischen Bilanz regelt.

Der sanierte "Postbahnhof am Ostbahnhof" hat sich inzwischen als kulturelle Stätte für abendliche und nächtliche Großveranstaltungen etabliert.

Auf Grund seiner Insellage zwischen dem hoch frequentierten Bahnviadukt mit Fern- und S-Bahntrassen im Norden, der sechsspurigen Mühlenstraße im Süden, der Straße der Pariser Kommune im Westen und dem ehemaligen Ostgüterbahnhof ist das Areal bereits einer erhöhten Immissionssituation (Lärm) ausgesetzt. Dieser Sachverhalt wurde bei der Lokalisierung von Wohnfunktionen im Geltungsbereich besonders berücksichtigt.

1.2.2 Auswirkungen auf Natur und Umwelt und deren Kompensation im einzelnen

Boden

Baumaßnahmen führen in erster Linie zur Flächeninanspruchnahme von Boden. Die daraus resultierende anlagenbedingte Bodenversiegelung ist prinzipiell als Eingriff in den Naturhaushalt zu werten, da hierdurch die vielfältigen Bodenfunktionen (Boden als Filterungs- und Pufferungsmedium, als Grundwasserspeicher, als Lebensraum für Kleinstlebewesen und Grundlage der Nahrungsmittelproduktion) stark und z.T. irreversibel beeinträchtigt werden. Die Bodenversiegelung beeinflusst außerdem den Wasser- und Klimahaushalt. So stehen voll versiegelte Flächen nicht mehr für die Grundwasserneubildung zur Verfügung und der Boden-Luft-Austausch ist auf Dauer unterbrochen.

Da der Boden des zu überplanenden Areals bereits aufgrund der bestehenden und zurückliegenden Nutzung einer sehr hohen Vorbelastung (vollständige anthropogene Überformung, sehr hoher Versiegelungsgrad, Altlastenvorkommen) ausgesetzt war und ist, führt die geplante Bebauung nicht zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Bodenhaushalts. Die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Überbauung und Versiegelung ist gering.

Auch mit zusätzlichen zumeist baubedingten Bodenverdichtungen, die einen erhöhten Oberflächenabfluss, eine verminderte Versickerungsrate und damit eine verminderte Grundwasserspense zur Folge haben, und bei Bauvorhaben durchaus üblich sind, ist nicht zu rechnen. Vielmehr tragen die vorgeschlagenen Maßnahmen zu einer Verbesserung der aktuellen Bestandssituation bei.

Durch den Baustellenbetrieb und das Lagern von festen, wassergefährdenden Stoffen besteht die Gefahr eines erhöhten Nähr- und Schadstoffeintrags in den Boden. Diesem Konfliktpunkt ist durch geeignete Maßnahmen entgegenzuwirken.

Aufgrund der im Gebiet des Bebauungsplanes teilweise nachgewiesenen Überschreitungen der Gefahrenwerte nach der Berliner Liste 1996 und der Einbauwerte Z 2 nach LAGA-Richtlinie, die zwar keinen Sanierungsbedarf erfordern, den Wiedereinbau derartiger Böden aber ausschließen, muss damit gerechnet werden, dass bei Entsorgung des Aushubmaterials erhöhte Kosten anfallen. Im Baugenehmigungsverfahren ist zu regeln, dass dieser Bodenaushub gemäß der Richtlinie des Senats sach- und fachgerecht entsorgt wird (s. auch unter I.2.1.8 Altlasten).

Wasser

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

Wie bereits beim Schutzgut Boden ausgeführt, hat die Bodenversiegelung eine Verringerung der Grundwasserspense zur Folge, da überbaute Flächen grundsätzlich nicht für die Grundwasserneubildung zur Verfügung stehen. Damit einher geht eine Verschiebung der Evapotranspirationsrate (Verdunstungsleistung von Pflanzendecke und Bodenoberfläche) sowie ein oberflächlich zu beobachtender, beschleunigter Abfluss, welcher zu einer Belastung der Kanalisation insbesondere bei Starkregenereignissen führen kann.

Das Flächenpotential zur Versickerung von Niederschlagswasser ist nach Umsetzung der Gebietsneubeplanung weiterhin als sehr gering einzustufen. Mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses ist aber aufgrund der vorgesehenen Nutzungsintensität dennoch nicht zu rechnen. Trotzdem bedarf es wegen der begrenzten Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes im Rahmen der Genehmigungsplanung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes zur Regenwassernutzung und/oder Versickerung.

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers im Gebiet ist sehr hoch, da der Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone nur <20 % beträgt. Hinsichtlich der Gefahr der Grundwasserkontamination durch bau- und betriebsbedingten Stoffeintrag sei an dieser Stelle auf die Ausführungen des vorangegangenen Punktes verwiesen. Es sind alle organisatorischen und technischen Vorsorgemaßnahmen zu treffen, damit eine Grundwasserverschmutzung im Ergebnis der Bauarbeiten und der Betriebsabläufe ausgeschlossen werden kann.

Für die im Betrachtungsraum vorhandenen Altlastenverdachtsflächen liegen Untersuchungsergebnisse vor, die lokale Kontaminationen bestätigen. Eine Gefährdung für das Grundwasser und die menschliche Gesundheit gehen unter den gegenwärtigen Bedingungen von den Flächen nicht aus.

In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich allerdings eine Altlastenverdachtsfläche, von der eine Grundwasserbelastung ausgeht. Es besteht somit die Möglichkeit, dass im Zusammenhang mit Bauarbeiten z.B. bei einer Grundwasserabsenkung belastetes Grundwasser auf das Gebiet des Bebauungsplanes V-83 herangezogen wird. Es ist dem gemäß damit zu rechnen, dass das Grundwasser vor dem Einleiten zu reinigen ist.

Die Errichtung von 2-geschossigen Tiefgaragen und weitere Unterkellerungen machen Grundwasserabsenkungen erforderlich, die zur Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes führen. Durch eine grundwasserschonende Bauweise ist Vorsorge zu treffen. Technische Maßnahmen zum Grundwasserschutz werden im Zuge der Genehmigungsplanung formuliert und konkretisiert. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass Tiefbaumaßnahmen nur in weitestgehend gedichteten Baugruben bei lediglich Restwasserhaltung erlaubnisfähig sind.

Die im Plangebiet und weitläufig daran anschließend anstehenden, etwa 50 m mächtigen Sande besitzen eine hohe Wasserdurchlässigkeit. Von einer nachhaltigen oder erheblichen Beeinflussung der Hauptfließrichtung des Grundwassers durch die geplante Bebauung ist angesichts dessen nicht auszugehen. Für den benachbarten Standort des Ostgüterbahnhofs liegt zur Anfrage des bezirklichen Umweltamtes zum Thema 'Grundwasseranstieg durch Bebauung' das Antwortschreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vor. Die unmittelbare Nachbarschaft beider Gebiete und die auch sonst vergleichbaren Rahmenbedingungen erlauben die Übertragbarkeit der nachfolgenden Aussagen auf das hiesige Plangebiet:

„Ein Grundwasseranstieg durch die hier geplanten Baumaßnahmen wird im Bezirk kaum relevant werden. Bezogen auf die Gesamtfläche des Warschau- Berliner Urstromtals im Bezirk sind die durch die geplante Bebauung verdrängten Wassermengen zu vernachlässigen. Im unmittelbaren Anstrom der unterirdischen baulichen Anlagen könnten sich Anstiege im cm-Bereich ergeben. Dies ist im Einzelnen aber von der Lage und Tiefe der neuen Baukörper abhängig.“ Die Verantwortung zum Gebäudeschutz gegen drückendes Wasser tragen die örtliche Baubehörde und der Bauherr. „Grundsätzlich müssen alle Bauvorhaben den höchsten gemessenen Grundwasserstand mit Sicherheitszuschlag von ca. 0,5 m berücksichtigen“ und dem Berlin weiten Anstieg der Grundwasserstände, verursacht durch den starken Rückgang der Grundwasserförderung und der Industrie seit der Wende, gerecht werden.

Klima / Luft

Die Versiegelung von bislang offenen, natürlich gewachsenen Böden und die Häufung von Baumassen zieht immer auch eine Veränderung der klimatischen Verhältnisse (Luftfeuchte, -bewegung und -temperatur) nach sich.

Da das Gebiet in einem klimatischen Belastungsbereich liegt, der gegenüber Nutzungsintensivierungen sehr empfindlich reagiert, ist insbesondere für eine Verbesserung des Luftaustausches und eine Erhöhung des Vegetationsanteils zu sorgen.

Aufgrund der Vorbelastungen im Gebiet (hoher Versiegelungsgrad, wenig flächige Vegetationsstrukturen, mangelhafter Luftaustausch infolge Gebäuderiegel) kann eine Verschlechterung der mikroklimatischen Situation im Betrachtungsraum allerdings ausgeschlossen werden.

Zumal die städtebauliche Konzeption der blockrandorientierten und solitären Bebauungsstrukturen mit ihren begrünten Innenhöfen und in N-S-Richtung verlaufenden Sichtachsen (sogen. Spreefenster) dazu beitragen, die klimatische Situation günstig zu beeinflussen.

Während der Bauphase kann es zu Luftimmissionen (Abgas, Staub) und Lärmimmissionen durch Baufahrzeuge und –maschinen kommen, die zeitlich beschränkt sind.

Pflanzen und Tiere

Die kleinen Flächen mit artenarmer Ruderalvegetation gehen für die heimische Pflanzen- und Tierwelt verloren. Außerdem müssen voraussichtlich 28 nach Berliner BaumSchVO geschützte Bäume gefällt werden. Ein Laubbaum kann zum Erhalt festgesetzt werden.

Das Verkehrsgrün am Rummelsburger Platz (Rasenflächen und Straßenbäume) bleibt bestehen und stellt ein Potential zur Anlage einer wohnungsnahen Grünfläche dar. Die unmittelbare Lage an der stark frequentierten Mühlenstraße stellt die Eignung der Fläche allerdings in Frage.

Aus avifaunistischer Sicht ist der Standort durch relative Artenarmut der Lebensgemeinschaften geprägt. Es überwiegen so genannte Allerweltsarten, die in der Lage sind schnell Ersatzlebensräume zu besiedeln. Für verloren gehende Habitate von Gebäudebrütern können außerdem Nisthilfen angeboten werden.

Die Untersuchung auf Fledermausvorkommen während der Sommermonate ergab keine Hinweise auf die aktuelle Nutzung des Geländes durch diese Tierartengruppe (Chiropteren). Eine winterliche Nutzung vorhandener Kellerräume und eventuell des Turmes kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt aber nicht ausgeschlossen werden. Um endgültige Klarheit über die Betroffenheit dieser Artengruppe bei anstehenden Abrissarbeiten zu erhalten, ist der Untersuchungsumfang für die betroffenen Gebäude auf die Wintermonate auszudehnen.

Zusammenfassend kann bereits jetzt festgehalten werden, dass der Standort als Lebensraum für die heimische Pflanzen- und Tierwelt von untergeordneter, lokaler Bedeutung ist und keine wertvolle Nischenfunktion im hoch verdichteten städtisch geprägten Raum übernehmen kann. Daher sind bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen für Flora und Fauna als geringfügig einzustufen.

Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild des Plangebietes selbst weist aufgrund der stadträumlich aktuell unbefriedigenden Situation grundsätzlich eine geringe Empfindlichkeit gegenüber einer Neubebauung auf.

Die Neubeplanung des Postareals gibt dem Raum ein neues Gesicht und leistet einen positiven Beitrag zur städtebaulichen Neuordnung. Gleichzeitig geht die Planung punktuell gewollt über die ortsübliche Bebauung und Höhendimensionierung hinaus, so dass ortsbildprägende Effekte über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinausgehen. Dies betrifft die visuelle Reichweite des geplanten freistehenden Büro- und Geschäftshochhauses mit einer Höhe von 118 m. Zwei weitere Neubausolitäre von 70 m und 36,5 m Höhe setzen bewusst Akzente im neuen Stadtquartier.

Dies entspricht den Zielvorgaben, die auch in den Rahmenplanungen des Planwerks Innenstadt und in dem im Januar 2002 vom Senat veröffentlichten Leitbild Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg ihren Ausdruck finden. Hiernach soll das Gebiet Ostbahnhof / Spreeufer stadtstrukturell an die City Ost angebunden werden.

Das städtebauliche Leitbild für dieses Cityergänzungsgebiet geht aus von blockrandorientierten und solitären Bebauungsstrukturen, der Hinwendung der Stadt zur Spree durch räumliche Vernetzung von Erschließungs- und Sichtachsen, von der Höhenakzentuierung besonderer Orte sowie der Einordnung von Platz- und Freiräumen mit abwechslungsreicher Gestaltung in die Gesamtstruktur.

Das Ortsbild im neuen Stadtquartier wird sich gegenüber dem heutigen ungeordneten Zustand deutlich verbessern, negative Auswirkungen gehen mit den Veränderungen nicht einher.

Sach- und Kulturgüter

Ziel der Planung ist die Erhaltung, Sanierung und Ergänzung der eingetragenen Baudenkmale einschließlich ihrer Neunutzung im Zusammenhang mit der Revitalisierung des Gesamtareals. Das Gebäude des Postbahnhofs wurde von der Deutschen Post Immobilienentwicklung GmbH bereits denkmalgerecht saniert und für Veranstaltungen und Ausstellungen funktionsfähig hergerichtet.

Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen

Das Plangebiet übernimmt derzeit keine Funktion als Wohnstandort, so dass eine Umsiedlung von Wohnbevölkerung nicht erforderlich ist. Aufgrund der Nutzungsauffassung der Flächen bedarf es auch keiner Verlagerung von Gewerbebetrieben.

Ziel der Neubepanung des Postareals ist es, ein der Lage und gesamtstädtischen Bedeutung des Standortes entsprechendes Kerngebiet in direktem Umfeld zum Ostbahnhof zu entwickeln.

Zum Leitbild gehört die Schaffung eines qualifizierten Wohnanteils innerhalb der Neubauten an konfliktfreien Standorten.

Auf Grund seiner Insellage zwischen dem hoch frequentierten Bahnviadukt mit Fern- und S-Bahntrassen im Norden, der sechsspurigen Mühlenstraße im Süden, der Straße der Pariser Kommune im Westen und dem ehemaligen Ostgüterbahnhof (geplante Sportarena und Entertainment Center) ist das Areal bereits einer erhöhten Immissionssituation (Lärm) ausgesetzt.

Der sanierte "Postbahnhof am Ostbahnhof" hat sich inzwischen als kulturelle Stätte für abendliche und nächtliche Großveranstaltungen etabliert und stellt eine weitere Lärmquelle innerhalb des Gebietes dar.

Im Schallschutzgutachten des Büros GRI vom August 2002 wird nachgewiesen, dass in erheblichem Maße die Orientierungswerte nach DIN 18005 überschritten werden.

Auf Grundlage dieser Ergebnisse sind entsprechend der Zuordnung der einzelnen Flächen zu Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 Maßnahmen zum passiven Lärmschutz erforderlich, um ein angemessenes Wohnumfeld zu sichern.

Die Emissionen der hauseigenen Energieversorgung sollen durch die Verwendung abgasarmer Anlagen auf ein Minimum reduziert werden.

Im Plangebiet ist der Bau von Tiefgaragen vorgesehen. Mittels einer ausgefeilten Be- und Entlüftungstechnik (natürliche Durchlüftung, Zwangsdurchströmung, Ausstromöffnungen) sind lufthygienische Belastungen, beispielsweise in Innenhofbereichen zu vermeiden, damit eine Gesundheitsgefährdung für den Menschen ausgeschlossen werden kann.

Aufgrund der im Plangebiet ausgewiesenen Altlastenverdachtsflächen wurden orientierende und weiterführende Untersuchungen durchgeführt. Von den festgestellten lokalen Schadstoffbelastungen geht unter den gegenwärtigen Bedingungen keine Gefahr für die menschliche Gesundheit aus. Auch wenn durch die ermittelten Belastungen kein Sanierungsbedarf besteht, so ist bei der geplanten Nutzungsänderung eine Gefährdung für sensible Nutzungen wie spielende Kinder zu vermeiden.

Bodenaushub, der die Gefahrenwerte nach der Berliner Liste 1996 und der Einbauwerte Z 2 nach LAGA-Richtlinie überschreitet, ist gemäß der Richtlinie des Senats sach- und fachgerecht zu entsorgen und darf nicht wieder eingebaut werden (s. auch I.2.1.8).

Die Grün- und Freiflächenversorgung für die Einwohner im statistischen Gebiet 117, zu dem der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehört, ist prekär. Es liegt ein erhebliches Versorgungsdefizit an wohnungs- und siedlungsnahem Grün vor.

Mit der Etablierung von Wohnungen auf dem Postareal ist in entsprechendem Umfang – gemäß den Richtwerten des Deutschen Städtetages (1973) - wohnungs- und siedlungsnahes Grün im Gebiet bzw. in dessen unmittelbarem Umfeld (500 m bzw. 1.000 m Gehweg) nachzuweisen.

Bei einer Geschossflächenzahl für Wohnungen von mind. 9.400 m² liegt der ermittelte Bedarf an wohnungsnaher Grünfläche bei 1.020 m², der für siedlungsnahes Grün bei 1.190 m² und der Bedarf an Spielfläche bei 400 m².

Für den maximal möglichen Wohnanteil in den Kerngebieten MK2, MK3 und MK3a von 22.800 m² GF bedeutet dies:

- Wohnungsnahe Grünfläche: 2.490 m²
- Siedlungsnaher Grünfläche: 2.905 m²
- Spielfläche: 976 m²

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Die am Ökosystem beteiligten Komponenten stellen in ihrem Wirkungsgefüge eine nicht quantifizierbare Komplexität von unterschiedlichen Synergien und Kombinationseffekten dar. Wie aus der Gegenüberstellung der zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbilds mit den vorgesehenen landschaftsplanerischen Maßnahmen ersichtlich wird, dient nicht immer eine Maßnahme der Kompensation eines Eingriffs, sondern es werden auch mit einer Maßnahme verschiedene Beeinträchtigungen kompensiert bzw. eine Beeinträchtigung wird durch mehrere Maßnahmen ausgeglichen (multifunktionaler Ausgleich).

Im Folgenden werden deshalb Eingriff und Maßnahmen verbal-argumentativ bilanziert. Es ist auf die im Umweltbericht enthaltenen ausführlichen Einzelbegründungen zu den aufgeführten Maßnahmen hinzuweisen.

Boden

Da der Boden des zu überplanenden Areals bereits aufgrund der bestehenden und zurückliegenden Nutzung einer sehr hohen Vorbelastung (vollständige anthropogene Überformung, sehr hoher Versiegelungsgrad, Altlastenvorkommen) ausgesetzt war und ist, führt die geplante Bebauung nicht zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Bodenhaushalts. Die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Überbauung und Versiegelung ist gering.

Auch mit zusätzlichen zumeist baubedingten Bodenverdichtungen ist nicht zu rechnen. Vielmehr tragen die aufgeführten Maßnahmen zu einer Verbesserung der aktuellen Bestandssituation bei.

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Beachtung der DIN-Vorschriften 18300 'Erdarbeiten' und 18915 'Bodenarbeiten'
- Vermeidung von Bodenverdichtung
- Teilversiegelung
- Entsorgung belasteten Bodenaushubs
- Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen
- Pflanzung von Laubbäumen
- 1.200 m² Pflanzfläche
- Dachbegrünung

Wasser

Das Flächenpotential zur Versickerung von Niederschlagswasser ist nach Umsetzung der Gebietsneubeplanung weiterhin als sehr gering einzustufen. Mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses ist aber aufgrund der vorgesehenen Nutzungsintensität dennoch nicht zu rechnen.

Unter Zugrundelegung der nachfolgend aufgelisteten Maßnahmenvorschläge zum Thema 'Grundwasser / Oberflächengewässer' kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen für das Schutzgut verbleiben.

- Regenwasserbewirtschaftungskonzept
- Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen
- Grundwasserabsenkung
- Pflanzung von Laubbäumen
- 1.200 m² Pflanzfläche

Aufgrund der bestehenden engen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser sind außerdem folgende Maßnahmen zu nennen:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Beachtung der DIN-Vorschriften 18300 'Erdarbeiten' und 18915 'Bodenarbeiten'
- Vermeidung von Bodenverdichtung
- Teilversiegelung
- Entsorgung belasteten Bodenaushubs

Klima / Luft

Aufgrund der Vorbelastungen im Gebiet (hoher Versiegelungsgrad, wenig flächige Vegetationsstrukturen, mangelhafter Luftaustausch infolge Gebäuderiegel) kann eine Verschlechterung der mikroklimatischen Situation im Betrachtungsraum ausgeschlossen werden. Zumal die städtebauliche Konzeption der blockrandorientierten und solitären Bebauungsstrukturen mit ihren begrünten Innenhöfen und in N-S-Richtung verlaufenden Sichtachsen (sogen. Spreefenster) dazu beitragen, die klimatische Situation günstig zu beeinflussen. Durch die aufgeführten Maßnahmen erhöht sich sogar der Anteil der naturhaushaltswirksamen Fläche im Vergleich zur heutigen Ausgangssituation. Damit steigt das zukünftige Biovolumen, das frei von Luft durchströmt werden kann und so klimawirksam ist.

- Teilversiegelung
- Regenwasserbewirtschaftungskonzept
- Verwendung emissionsarmer Heizsysteme
- Erhalt des vorhandenen, gemäß Berliner BaumSchVO geschützten Baumbestandes
- Pflanzung von Laubbäumen
- 1.200 m² Pflanzfläche
- Dachbegrünung
- Tiefgaragenbe- und Entlüftung

Pflanzen und Tiere

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Standort als Lebensraum für die heimische Pflanzen- und Tierwelt von untergeordneter, lokaler Bedeutung ist und keine wertvolle Nischenfunktion im hoch verdichteten städtisch geprägten Raum übernehmen kann. Daher sind bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen für Flora und Fauna als nicht erheblich einzuschätzen.

Im Zuge der Umsetzung aller grünordnerischen Maßnahmen wird zum einen der Anteil der Vegetationsflächen im Gebiet insgesamt erhöht, zum anderen werden z.T. höherwertigere Vegetationsstrukturen geschaffen.

Folgende Maßnahmen sind zu nennen:

- Erhalt des vorhandenen, gemäß Berliner BaumSchVO geschützten Baumbestandes
- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
- Pflanzung von Laubbäumen
- 1.200 m² Pflanzfläche
- Dachbegrünung
- Wohnungs- und siedlungsnahes Grün

Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild im neuen Quartier wird sich gegenüber dem heutigen stadträumlich unbefriedigenden Zustand deutlich verbessern. Dies gilt auch für die Erholungseignung des Areals durch die Schaffung diverser, wertvoller Aufenthaltsbereiche.

Die Neubeplanung des Postareals gibt dem Raum ein neues Gesicht und leistet einen positiven Beitrag zur städtebaulichen Neuordnung. Hierzu trägt auch die Einbindung der denkmalgeschützten Bausubstanz bei. Gleichzeitig geht die Planung punktuell gewollt über die ortsübliche Bebauung und Höhendimensionierung hinaus, so dass ortsbildprägende Effekte über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinausgehen.

Dies entspricht den Zielvorgaben, die auch in den Rahmenplanungen des Planwerks Innenstadt und des vom Senat im Januar 2002 verabschiedeten Leitbilds Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg ihren Ausdruck finden. Hiernach soll das Gebiet Ostbahnhof / Spreeufer stadtstrukturell an die City Ost angebunden werden. Das städtebauliche Leitbild für dieses Cityergänzungsgebiet geht aus von blockrandorientierten und solitären Bebauungsstrukturen, der Hinwendung der Stadt zur Spree durch räumliche Vernetzung von Erschließungs- und Sichtachsen, von der Höhenakzentuierung besonderer Orte sowie der Einordnung von Platz- und Freiräumen mit abwechslungsreicher Gestaltung in die Gesamtstruktur. Die Veränderungen sind in ihrer visuellen Fernwirkung zwar erheblich, aber nicht negativ zu bewerten.

Sach- und Kulturgüter

Ziel ist die Erhaltung, Sanierung und Ergänzung dieser Bauten einschließlich ihrer Neunutzung im Zusammenhang mit der Revitalisierung des Gesamtareals. Insofern sind negative Auswirkungen für das Schutzgut nicht festzustellen.

Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen

Ziel der Neubeplanung des Postareals ist es, ein der Lage und gesamtstädtischen Bedeutung des Standortes entsprechendes Kerngebiet in direktem Umfeld zum Ostbahnhof zu entwickeln. Zum Leitbild gehört die Schaffung eines qualifizierten innerhalb der Neubauten an konfliktfreien Standorten.

Unter Berücksichtigung der nachfolgend Maßnahmen ist nicht davon auszugehen, dass die bestehenden und beabsichtigten Nutzungen im Gebiet sowie im benachbarten Umfeld gegen die Grundsätze einer menschenwürdigen Umwelt verstoßen.

- Entsorgung belasteten Bodenaushubs
- Verwendung emissionsarmer Heizsysteme
- Pflanzung von Laubbäumen
- 1.200 m² Pflanzfläche
- Dachbegrünung
- Erhalt und Sanierung von Baudenkmälern
- Schallschutz
- Baulärm
- Tiefgaragenbe- und Entlüftung
- Abfallwirtschaftskonzept
- Wohnungs- und siedlungsnahes Grün

Ermittlung zu leistender Ersatzbaumpflanzungen

Geschützte, zu fällende Bäume nach Berliner Baumschutzverordnung

Baumart	STU in 1,30 m (cm)	Gesamtumfang (cm)	Ersatzbaumpflanzung* (STU 12-14 cm)
Ailanthus altissima	90/28	118	8 Stück
Ailanthus altissima	44/28	72	5 Stück
Ailanthus altissima	69	69	5 Stück
Ailanthus altissima	57/55	112	8 Stück
Ailanthus altissima	87/40	127	9 Stück
Ailanthus altissima	46/54	100	7 Stück
Ailanthus altissima	72	72	5 Stück
Ailanthus altissima	41/47, 50/24	162	11 Stück
Ailanthus altissima	125/82	207	14 Stück
Ailanthus altissima	67	67	5 Stück
Ailanthus altissima	69	69	5 Stück
Ailanthus altissima	35/35	70	5 Stück
Ailanthus altissima	28/37/27/34	126	9 Stück
Crataegus monogyna	79	79	6 Stück
Crataegus monogyna	71	71	5 Stück
Crataegus monogyna	77	77	6 Stück
Crataegus monogyna	69	69	5 Stück
Acer pseudoplatanus	47/58/28/22	155	11 Stück
Ailanthus altissima	46/31/50	127	9 Stück
Ailanthus altissima	90	90	6 Stück
Ailanthus altissima	90/98	188	13 Stück
Ailanthus altissima	57/55	112	8 Stück
Acer negundo	72	72	5 Stück
Acer negundo	54/33/40	127	9 Stück
Ailanthus altissima	68	68	5 Stück
Ailanthus altissima	67	67	5 Stück
Populus x canadensis	73	73	5 Stück
Robinia pseudoacacia	40/17/21/30/ 20	70	5 Stück
Summe:			199 Stück

* 5 Stück bei STU > 60-75 cm, je weitere 15 cm STU ein zusätzlicher Laubbaum

Bei der Pflanzung der Bäume empfiehlt sich die Verwendung von Pflanzmaterial mit einem größeren Stammumfang - 25-30 cm – (besserer Gesamthabitus im Straßenraum und Stadtbild, größere Vitalität, geringere Vandalismusanfälligkeit).

Durch die Verwendung von Pflanzmaterial dieser Qualität reduziert sich die ermittelte Stückzahl zu pflanzender Bäume entsprechend des Gehölzwertes von 199 (STU 12-14 cm, 200 €) auf 40 (STU 25-30 cm, Solitärbaum, 1000 €). Hierzu hat der Fachbereich Naturschutz und Grünflächen des Bezirksamt eine Pflanzqualität mit einem Stammumfang von 20-25 cm festgelegt. Damit ergibt sich eine Zahl von 50 zu pflanzenden Bäumen (STU 20-25 cm, Solitärbaum, 800 €). Dieses Ergebnis wird in den städtebaulichen Vertrag übernommen.

Ermittlung des Biotopflächenfaktors (BFF)

Der BFF ist ein ökologischer Planungskennwert, der in den dicht bebauten Bereichen im Sinne einer vorsorgenden Umweltplanung Umweltqualitäten sichern soll. Der BFF benennt den Flächenanteil eines Grundstückes, der als Pflanzenstandort dient bzw. sonstige Funktionen für den Naturhaushalt übernimmt. Er trägt damit zur Standardisierung und Konkretisierung der folgenden Umweltqualitätsziele bei:

- Sicherung und Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene
- Sicherung und Entwicklung von Bodenfunktionen und Wasserhaushalt
- Schaffung und Aufwertung von Lebensraum für Tiere und Pflanzen
- Verbesserung des Wohnumfeldes

Flächenbilanz Str. d. Pariser Kommune / Mühlenstraße	Gesamtfläche (m²)	Überbaute und versiegelte Fläche (m²)	Vegetations- fläche (m²)
Bestand	42.610	39.160	3.450
Planung	42.610	41.410	1.200

Flächentyp (m²) Anrechnungsfaktor je m²	Anteile des jeweiligen Flächentyps an der Gesamtfreifläche			
	Bestand	NF*	Planung	NF*
1. Versiegelte Flächen 0,0	39.160	---	40.930	---
2. Teilversiegelte Flächen 0,3	---	---	480	144
3. Halboffene Flächen 0,5	---	---	---	---
4. Vegetationsfläche ohne Bodenanschluss, < 80 cm Bodenauftrag 0,5	---	---	---	---
5. Vegetationsfläche ohne Bodenanschluss, > 80 cm Bodenauftrag 0,7	---	---	---	---
6. Vegetationsfläche mit Bodenanschluss 1,0	3.450	3.450	1.200	1.200
7. Regenwasserversickerung je m ² Abflussfläche 0,2	---	---	---	---
8. Vertikalbegrünung bis max. 10 m Höhe 0,5	---	---	---	---
9. Dachbegrünung 0,7	---	---	5.419	3.793
*NF = Naturhaushaltwirksame Fläche		3.450		5.137

BFF = $\frac{\text{Naturhaushaltwirksame Fläche}}{\text{Grundstücksfläche}}$	$\frac{3.450}{42.610}$		$\frac{5.137}{42.610}$
--	------------------------	--	------------------------

BFF (errechnet)	Bestand	0,08	Planung	0,12
------------------------	----------------	-------------	----------------	-------------

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass der Flächenanteil des Geltungsbereiches, der als qualitativ hochwertiger Pflanzenstandort dient bzw. sonstige Funktionen für den Naturhaushalt übernimmt, größer wird. Für die Ausgangssituation wurde eine naturhaushaltswirksame Fläche von 3.450 m² (BFF=0,08) ermittelt, nach Planungsumsetzung beträgt die Fläche 5.137 m² (BFF=0,12).

Maßgeblichen Anteil daran haben die begrünten Flachdächer, die festgesetzte Pflanzfläche in Höhe von 1.200 m² sowie die in teilversiegelter Ausführung befestigten Flächen im Plangebiet.

2. Sonstige Auswirkungen

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

Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur durch die im Plangebiet zulässige Wohnbebauung sowie die sich aus dem Umweltbericht ergebenden Kompensationsmaßnahmen werden im einzelnen im städtebaulichen Vertrag geregelt.

3. Haushaltsmäßige Auswirkungen

Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben: Keine Planungs-, Verfahrens- und Untersuchungskosten trägt der Investor. Damit wird die Kostenneutralität für den bezirklichen Haushalt erreicht.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen: Keine

IV Verfahren

1. Änderungsbeschluss des Bezirksamts

Das Bezirksamt Friedrichshain hat auf seiner Sitzung am 4.7.2000 beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans V-3 zu ändern und einen eigenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung V-83 aufzustellen.

Mit Schreiben vom 6.7.2000 wurden die Senatsverwaltungen vom Bezirksamt Friedrichshain über die Aufstellungsabsicht informiert.

2. Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Friedrichshain hat auf seiner Sitzung am 4.7.2000 die Einleitung des Bebauungsplans V-83 für die Grundstücke Straße der Pariser Kommune 3-8, Mühlenstraße 34-46 und Mühlenstraße 33-33A (teilweise) einschließlich der beiden Straßen bis zu deren Mitte beschlossen.

3. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV

Am 5.7.2000 ist die Bezirksverordnetenversammlung über die Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans V-3, über die Einleitung des Bebauungsplans V-83 und über den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB informiert worden.

4. Senatsinformation

Mit Schreiben vom 6.7.2000 hat das Bezirksamt Friedrichshain die Senatsverwaltungen über den Änderungsbeschluss zum Bebauungsplan V-3 und über die Einleitung des Bebauungsplans V-83 informiert.

5. Rückäußerung des Senats

Mit Schreiben vom 30.8.2000 hat der Senat die Zustimmung zur Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans V-3 und zur Einleitung des Bebauungsplans V-83 gegeben. Es wurde dabei darauf hingewiesen, dass das Bebauungsplanverfahren V-83 nach § 7 AGBauGB durchgeführt wird.

6. Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin

Die Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans V-3 und die Einleitung des Bebauungsplans V-83 wurde gemäß §2 Absatz 1 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 33 vom 21.7.2000 auf Seite 2698 bekannt gegeben.

7. Information Gemeinsame Landesplanung

Mit Schreiben vom 21.11.2000 wurde die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg über die Einleitung des Bebauungsplans V-83 informiert.

8. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB fand in der Zeit vom 21.8.2000 bis einschließlich 25.9.2000 in Form einer Ausstellung in den Räumen des Stadtplanungsamtes statt. Hierbei wurden Erläuterungen zu den Planinhalten und den Auswirkungen der Planung in Form von Plänen, Schaubildern und Text auf drei Ausstellungstafeln gegeben. Das Ergebnis der Beteiligung der Bürger ist bei der weiteren Planung berücksichtigt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Zeitungsanzeigen am 14.8.2000 in der „Berliner Zeitung“ und im „Tagesspiegel“.

9. Durchführungsbeschluss zur Beteiligung der TÖB

Nach Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung hat das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg auf seiner Sitzung am 3.7.2001 mit dem Beschluss Nr. 124/2001 das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und gleichzeitig die Änderung des Titels des Bebauungsplans beschlossen.

10. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde mit der Drucksache Nr. 287/I Vorlage zur Kenntnisnahme über das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, den Durchführungsbeschluss der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung und über die Änderung des Titels des Bebauungsplans informiert.

11. Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin

Die Änderung des Titels des Bebauungsplans V-83 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 36 vom 20.7.2001 auf Seite 3125 bekannt gegeben.

12. Senatsinformation

Mit Schreiben vom 5.9.2001 hat das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg die Senatsverwaltungen über den Bezirksamtsbeschluss zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (Durchführungsbeschluss) informiert.

13. Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

In der Zeit vom 2.10.2001 bis zum 9.11.2001 wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung durchgeführt. Mit Schreiben vom 27.9.2001 wurden insgesamt 41 Stellen und Träger informiert.

14. Offenlegungsbeschluss

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat nach Auswertung der Trägerbeteiligung auf seiner Sitzung am 22.10.2002 die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen.

15. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde mit der Drucksache Nr. 369/II durch Vorlage zur Kenntnisnahme über das Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und über den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs informiert.

16. Änderungsbeschluss zur öffentlichen Auslegung

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat auf seiner Sitzung am 18.2.2003 beschlossen, den Titel des Bebauungsplans sowie textliche und zeichnerische Festsetzungen zu ändern und den geänderten Entwurf des Bebauungsplans öffentlich auszulegen.

17. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde mit der Drucksache Nr. 550 durch Vorlage zur Kenntnisnahme über den Änderungsbeschluss informiert.

18. Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin

Der Beschluss (Änderungsbeschluss) zur Änderung des Titels des Bebauungsplans und zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 Absatz 2 BauGB wurde im Amtsblatt Berlin Nr. 9 vom 28.2.2003 auf Seite 736 öffentlich bekannt gemacht. Darüber hinaus wurde in den Pressemeldungen des Landes Berlin am 28.2.2003 auf die öffentliche Auslegung hingewiesen.

19. Öffentliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung

Durch Anzeigen in der Tagespresse (Berliner Zeitung und Tagesspiegel) wurde am 28.2.2003 auf die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB / öffentliche Auslegung des Bebauungsplans V-83 hingewiesen.

20. Unterrichtung der TÖB

Mit Schreiben vom 3.3.2003 wurden die Fachabteilungen des Bezirksamts, der Bezirk Mitte, die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, die Senatsverwaltungen und die sonstigen Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung unterrichtet.

21. Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans V-83 mit der dazu gehörenden Begründung, dem Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Umweltverträglichkeitsprüfung erfolgte in der Zeit vom 10.3.2003 bis einschließlich 10.4.2003 im Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Abteilung für Stadtentwicklung und Bauen, Amt für Stadtplanung und Vermessung, Fachbereich Stadtplanung, Yorckstraße 4-1, Zimmer 504.

Insgesamt haben von ihrem Recht der Beteiligung an der Bauleitplanung 7 Bürger, Nachbarn bzw. Behörden Gebrauch gemacht und im Fachbereich Stadtplanung die Unterlagen eingesehen. Davon hatten 2 Bürger/Behörden keine Anmerkungen. Mündliche Äußerungen gab es nicht. Insgesamt sind 7 schriftliche Äußerungen eingegangen, die folgendermaßen in die Abwägung einbezogen werden.

Die Aussagen der **Wasserbehörde (Sen Stadt VIII D)** zur Kapazität des vorhandenen Kanalsystems und zur Problematik der Verschleppung von belastetem Grundwasser bei Tiefbauarbeiten werden mit Hinweis auf die Vorlage eines Niederschlagswasserkonzepts im Zuge der Genehmigungsplanung und durch Ergänzung der Aussagen zur Auswirkung von Tiefbauarbeiten auf das Grundwasser im Kapitel 4.3.1 - Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz - der Begründung berücksichtigt.

Dem Hinweis des **Fachbereichs Naturschutz und Grünflächen** des Bezirksamts zum Stammumfang und zur Zahl anzupflanzender Bäume wird durch Korrektur in der Begründung und Berücksichtigung im städtebaulichen Vertrag gefolgt.

Die **Deutsche Bahn Services Immobilien** hat um weitere Beachtung ihrer Stellungnahme im Rahmen der TÖB- Beteiligung gebeten. Die Stellungnahme wurde bereits in der Auswertung der Trägerbeteiligung berücksichtigt.

Die **BLN Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.** hat in ihrer Äußerung Bedenken gegen die Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Landschaft vorgebracht und Teile der durchgeführten Umweltverträglichkeitsprüfung bemängelt. Den Bedenken wird nicht gefolgt, da die abgestimmte Zielsetzung für die Planinhalte beibehalten werden soll und die Auswirkungen der Planung im Umweltbericht ausreichend betrachtet und durch geeignete Maßnahmen kompensiert wurden.

Die vorliegende UVP ermittelt, beschreibt und bewertet unter Schutzgutbezug umfassend und detailliert alle Auswirkungen der geplanten Bebauung. Inhalt und Umfang entsprechen den Vorgaben gemäß § 2a BauGB bzw. § 6 UVPG. Als Ergebnis der Untersuchung wurde ein Maßnahmenpaket entwickelt, dass 21 umweltwirksame Maßnahmen darstellt und erläutert.

Am 14.05.2002 fand der Scoping- Termin zum Bauleitverfahren V-83 unter Teilnahme eines Vertreters der BLN statt. Auf der Grundlage einer Tischvorlage wurde gemeinsam von den Teilnehmern der Untersuchungsrahmen der UVP festgelegt. Im Verfahrensverlauf hat sich für weitergehende Untersuchungen kein Erfordernis ergeben.

Die erforderlichen Maßnahmen wie Baumpflanzungen sind im Bebauungsplan nicht festsetzbar, werden aber durch den städtebaulichen Vertrag bzw. durch im Baugenehmigungsverfahren heranzuziehende Verordnungen wie die BaumSchVOBln sichergestellt.

Das geforderte Regenwasserbewirtschaftungskonzept wird im Rahmen der Genehmigungsplanung erstellt.

Die erforderlichen Maßnahmen zum Grundwasserschutz und zur Beseitigung belasteten Bodenaushubs werden baubegleitend durch das Umweltamt überwacht.

Entgegen der Aussage der BLN, wurde im Rahmen des B-Planverfahrens eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt, die die veränderte Verkehrssituation analysiert. Die Ergebnisse wurden bei der Aufstellung des B-Plans berücksichtigt.

Die vorgeschlagene Ausweisung der Verkehrsflächen als Spielstraßen ist vom Bezirksamt nicht beabsichtigt, da diese eine Erschließungsfunktion für die Anlagen im

Kerngebiet haben und auf den privaten Freiflächen einschließlich der Gehrechtsflächen zugunsten der Allgemeinheit ein ungefährdeter Aufenthalt möglich ist. Generell sind Regelungen zur Straßeneinteilung und -nutzung nicht Aufgabe der Bauleitplanung.

Vom östlichen **Grundstücksnachbarn** werden Ergänzungen zu den Festsetzungen hinsichtlich der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vorgeschlagen sowie die Aussagen im Verkehrskonzept in Zweifel gezogen.

Der Bebauungsplan kann die bestehende Nachbarschaftsvereinbarung hier nur soweit berücksichtigen, wie es die städtebauliche Ordnung und das öffentliche Planungsrecht erfordert. In der TF 15 wird nur das städtebaulich erforderliche, nämlich ein Gehrecht zugunsten der Fläche „C“ festgesetzt. Zur Vermeidung von Planungsschäden verbietet sich auch hier eine weitergehende Festsetzung, die umfassendere Nachbarschaftsvereinbarung bleibt hiervon unberührt.

Die Planungsdaten in Verbindung mit dem Verkehrsgutachten führen zu dem Ergebnis, dass der durch den B-Plan hervorgerufene Verkehr bewältigt werden kann. Hierbei wurden auch die nachbarlichen Planungen berücksichtigt.

Die **Deutsche Telekom** weist darauf hin, dass über dem Planbereich eine Richtfunkverbindung verläuft und bei Gebäuden höher als 170 m über Grund der genaue Verlauf der Richtfunkverbindung zu erfragen ist. Der Bebauungsplan setzt eine maximale Gebäudehöhe von 153,5 m über NHN fest. Die Richtfunkverbindung wird demnach nicht berührt.

Des Weiteren wird der Bedarf angemeldet, Leitungen in den neuen Straßen zu verlegen.

Durch die festgelegte Höhenlage der Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden wird dem Hinweis Rechnung getragen. Der Hinweis ist im Rahmen der Genehmigungsplanung zu beachten. Im Bebauungsplan werden keine Telekommunikationstrassen festgelegt.

Die von der Deutschen Telekom gegebenen Hinweise haben keine Auswirkungen auf den B-Plan, sie sind weitgehend erst im Genehmigungsverfahren relevant.

Die **Oberfinanzdirektion** weist auf mögliche Wertminderungen für die gegenüber liegenden Flächen an der Spree hin und macht vorsorglich Entschädigungsansprüche geltend.

Zu den Flächen des künftigen „Park an der Spree“, der als Ausgleichsfläche für das vorliegende Bebauungsplanverfahren dienen soll, trifft ausschließlich das Bebauungsplanverfahren V-39 Regelungen.. Die Flächen des Eigentümers befinden sich außerhalb des Plangebiets des Bebauungsplan. Der Bebauungsplan V-83 enthält keine Festsetzungen zu den Flächen des Eigentümers. Die derzeit zulässige Nutzung wird durch das Bebauungsplanverfahren V-83 nicht eingeschränkt. Eine Wertminderung der Flächen des Eigentümers im Zusammenhang mit der Festsetzung des Bebauungsplanverfahren V-83 ist nicht ersichtlich.

Entschädigungsansprüche können nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplans V-39 geltend gemacht werden. Ein formales Übernahmeverlangen wurde bisher nicht gestellt. Wegen des Erwerbs der Flächen haben zwischen dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg und dem Eigentümer intensive Verhandlungen stattgefunden, die in Kürze abgeschlossen werden.

Auf die laufenden Erwerbsverhandlungen zwischen dem Bezirksamt und dem Eigentümer der angesprochenen Flächen wird verwiesen.

Die zur öffentlichen Auslegung vorgebrachten Äußerungen haben keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans und führen somit zu keiner Planänderung.

Das Ergebnis der öffentlichen Auslegung wurde in die Planbegründung eingearbeitet.

22. Beschluss über die Interessenabwägung nach erfolgter öffentlicher Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB, den Bebauungsplan V-83 einschließlich Begründung, den Entwurf der Rechtsverordnung und den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan V-83

Das Bezirksamt Friedrichshain- Kreuzberg hat am 31.08.2004 mit der Vorlage II/527/04 den Beschluss über die Interessenabwägung nach erfolgter öffentlicher Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB, den Bebauungsplan V-83 einschließlich Begründung, den Entwurf der Rechtsverordnung und den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan V-83 gefasst.

23. BVV-Beschluss über die Interessenabwägung nach erfolgter öffentlicher Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB, den Bebauungsplan V-83 einschließlich Begründung, den Entwurf der Rechtsverordnung

Die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain- Kreuzberg hat am 23.09.2004 mit der Drucksache 1247/ II den Beschluss über die Interessenabwägung nach erfolgter öffentlicher Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB, den Bebauungsplan V-83 einschließlich Begründung, den Entwurf der Rechtsverordnung gefasst.

24. Redaktionelle Änderungen vom 23.09.2004

Die zeichnerische Festsetzung von Flachdächern wurde gestrichen, da vorübergehend in Berlin die Rechtsgrundlage für gestalterische Festsetzungen fehlt. Die textliche Festsetzung 11. und deren Begründung wurden entsprechend redaktionell überarbeitet. Es war zu keinem Zeitpunkt eine gestalterische Festsetzung beabsichtigt. Die textliche Festsetzung 11. zielte allein auf den Ausgleich gemäß § 17 BauNVO und § 1a BauGB.

25. Anzeigeverfahren

Mit Schreiben des Stadtplanungsamtes vom 27.09.2004 einschließlich der Erklärung zur Berücksichtigung der Belange des dringenden Gesamtinteresses von Berlin und einer Vervollständigung der Unterlagen am 28.10.2004 wurde der Bebauungsplan V-83 bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung II C gemäß § 6 Abs.4 AGBauGB angezeigt. Eine Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung II C nicht erteilt. Sie wurde mit Schreiben vom 06.12.2004 unter der Bedingung in Aussicht gestellt, dass eine dingliche Sicherung bzw. eine Baulasteintragung der in § 7 des städtebaulichen Vertrages getroffenen Vereinbarung, „dass die Baugrundstücke nicht für Betriebe i.S.d. § 11 Abs.3 BauNVO genutzt werden“, erfolgt.

Des Weiteren wurden im Sinne der Rechtssicherheit noch einige Hinweise hinsichtlich erforderlicher Ergänzungen und Aktualisierungen bezüglich des aktuellen FNP- Zitates, der Zitierung und Abstimmung einzelner textlicher Festsetzungen sowie der Zitierung des BNatSchG gegeben.

Eine Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung II C mit Schreiben vom 0.12.2004 erteilt, da die vertraglich vereinbarte Kontingentierung des großflächigen Einzelhandels durch weitere Verträge insgesamt ausreichend gesichert ist und somit das dringende Gesamtinteresse Berlins gem. § 7 Abs.1 AGBauGB gewahrt bleibt.

26. Beschluss über den Erlass der Rechtsverordnung und die Festsetzung

Das Bezirksamt Friedrichshain Kreuzberg hat am 18.01.2005 mit der Vorlage II/612/ 05 beschlossen, die durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im Rahmen der Rechtsprüfung gem. § 6 Abs.4 AGBauGB vorgebrachten Hinweise als redaktionelle Änderungen in der Begründung zu berücksichtigen und den mit der BVV- Vorlage DS/ 1247/II am 22.09.2004 beschlossenen Bebauungsplan V-83 mit redaktionellen Änderungen festzusetzen und als Rechtsverordnung zu erlassen.

Die BVV hat am 23.02.2005 mit der Drucksache 1474/II die redaktionellen Änderungen vom 23.09.2004 und die im Ergebnis der Rechtsprüfung vorgenommenen redaktionellen Änderungen in der Begründung zustimmend zur Kenntnis genommen.

27. Amtliche Bekanntmachung im GVBl. für Berlin

Der Bebauungsplan V-83 wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr.3;S.15, am 29.01.2005 amtlich bekannt gemacht.

28. Information über das Ergebnis gemäß § 3 Abs.2 Satz 4 BauGB

Mit Schreiben vom .24.05. 2005 wurden die Bürger, die im Rahmen der Bürgerbeteiligung gem § 3 Abs. 2 BauGB Anregungen vorgebracht hatten, über das Ergebnis der Prüfung informiert.

V. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.September 2004 i.V.m § 244 Abs.2
- Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) vom 07.November 1999
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 27. Juli 2001

Aufgestellt:

Berlin, den 24. August 2004
Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
Abteilung für Stadtentwicklung und Bauen
Amt für Stadtplanung und Vermessung
Fachbereich Stadtplanung

Redaktionell letztmalig überarbeitet:
Berlin, den 27.Mai 2005
Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
Abteilung für Stadtentwicklung und Bauen
Amt für Stadtplanung und Vermessung
Fachbereich Stadtplanung

Dr. Meyer
Amtsleiter