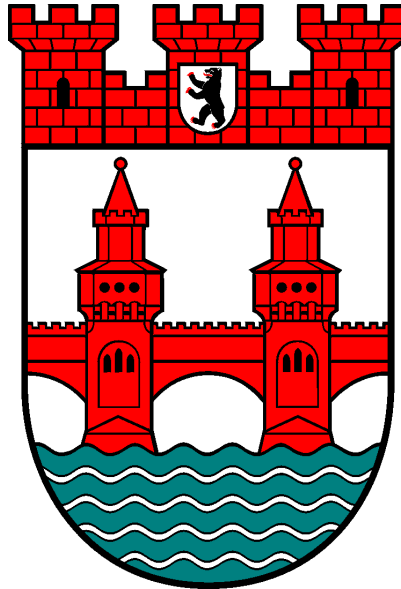


Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
Abteilung für Stadtentwicklung, Personal und Gleichstellung
Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauaufsicht
– Fachbereich Stadtplanung –



Begründung zum Bebauungsplan VI-4-1b
§ 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13a BauGB)

für die Grundstücke Gitschiner Str. 12-17 sowie das Flurstück 469 (teilweise) im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg

Inhaltsverzeichnis:

Planungsgegenstand.....	2
Veranlassung und Erforderlichkeit.....	2
Plangebiet.....	2
Planinhalt.....	2
Planerische Ausgangssituation.....	2
Intention des Plans	4
Wesentlicher Planinhalt.....	4
Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen.....	5
Nachweis der Grundlagen für ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a Abs. 2 BauGB	10
Verfahren.....	11
Aufstellungsbeschluss:.....	11
Teilungsbeschluss:.....	11
Mitteilung SenStadt zum Bauleitplanverfahren VI-4-1b:.....	11
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB):.....	11
Frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB):.....	11
Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB):.....	11
Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung über den Bebauungsplan	13
Anzeigeverfahren.....	14
Planreifegenehmigung.....	14
Rechtsgrundlage:.....	14
Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierung:.....	14

Planungsgegenstand

Veranlassung und Erforderlichkeit

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan VI-4 (Bekanntmachung im GVBl. am 04. Dezember 1962) diente zur Sicherung der nicht realisierten Verkehrsplanung und hat die Festsetzung einer öffentlichen Sonderzweckfläche -Freibad- sowie einer öffentlichen Grünfläche beidseitig des Landwehrkanals zum Inhalt.

1985 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan VI-4-1 mit dem Ziel gefasst, die nicht mehr aktuellen Festsetzungen an die damaligen Zielvorstellungen anzupassen. Dazu zählte die Abkehr von dem überdimensionierten Verkehrskonzept, die damit einhergehende Erhaltung des bestehenden Gebäudebestandes an der Gitschiner Straße sowie die Berücksichtigung der Neuplanungen der Baulichkeiten auf dem Gelände des Prinzenbades.

1987 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB beteiligt; die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand 1988 statt.

Im Rahmen dieser Planaufstellung wurde im Wege der „frühzeitigen“ Planreife gem. § 33 Abs. 2 BauGB 1991 die Genehmigung zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Gitschiner Str. 13 erteilt. Das Planverfahren ruht seit diesem Zeitpunkt.

Es ist nunmehr beabsichtigt dieses Planverfahren, soweit es den Bereich des Grundstücks Gitschiner Str. 13 betrifft, zur Festsetzung zu bringen. Das Prinzenbad selbst ist als Freibad abschließend realisiert und benötigt diese ehemaligen Erweiterungsflächen nicht. Im Rahmen der Überlegungen der Bäderbetriebe, das Freibad zu verändern/verkleinern, kann davon ausgegangen werden, dass Teilflächen anderweitig genutzt werden sollen. Da jedoch die zukünftige Entwicklung des Prinzenbades in diesem Sinne noch nicht feststeht, ist das Plangebiet des Bebauungsplans VI-4-1 entsprechend geteilt worden.

Plangebiet

Der Bebauungsplan VI-4-1b wird für die Grundstücke Gitschiner Str. 12-17 sowie das Flurstück 469 (teilweise) im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg aufgestellt.

(Hinweis: die Grundstücke: Flurstück 437, 463, 464 und 466 sind insgesamt der Hausnummer „Gitschiner Str. 12“ zugeordnet.)

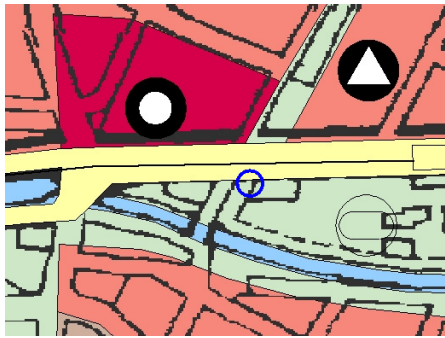
Planinhalt

Planerische Ausgangssituation

Die Flächen des Plangebietes liegen zur Zeit im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans VI-4 und sind ausgewiesen als:

- überbaubare Fläche für besondere öffentliche und private Zwecke – Freibad Kreuzberg
- Fläche für Wageneinstellplätze
- nicht überbaubare Flächen – private Grünfläche
- Baumassenzahl 1,0 (textlich festgesetzt)
- Straßenland
- textliche Festsetzungen

Flächennutzungsplandarstellung:



Grünfläche mit der Zweckbestimmung – Sport -

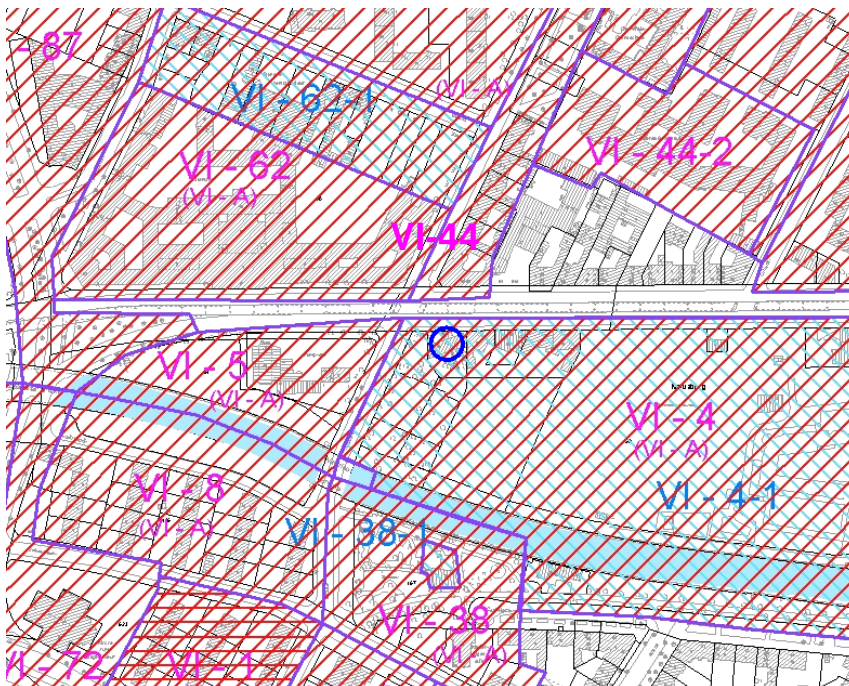
Bereichsentwicklungsplanung:

Die Grundstücke entlang der Gitschiner Straße sind in einer Grundstückstiefe als Mischgebiet mit hohem Wohnanteil dargestellt. Die örtlichen Grünflächen sind bestandsorientiert Planbestandteil.

Planwerk Innenstadt:

Das Planwerk Innenstadt hat inhaltlich keine Änderungsvorschläge gegenüber dem heutigen Bestand.

Angrenzende Bebauungspläne:



- VI-62** Verkehrsflächen, Gemeinbedarf – Patentamt – im Kerngebiet
- VI-38** Verkehrsflächen, allgemeines Wohngebiet, Kita, öffentliche Frei- und Grünflächen
- VI-8** Verkehrsflächen, bebaubare Flächen für reine Wohnbauten und einen Geschäftsbau, öffentliche Frei- und Grünflächen
- VI-44** Erweiterung der Alexandrinenstraße (nicht vollzogen) und Schule
- VI-5** Verkehrsfläche und Fläche für besondere öffentliche und private Zwecke (Vorbehaltsbauplatz)

Denkmalschutz

Im Plangebiet VI-4-1b stehen unter Denkmalschutz:

- ➔ Gitschiner Str. 14 Mietshaus um 1887
- ➔ Gitschiner Str. 15 Fabrikgebäude der Stearin-Lichtfabrik A. Motard & Co.
von Schneider 1885

Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke entlang der Gitschiner Straße befinden sich im Privateigentum. Die öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Bereich der öffentlichen Parkanlage sind landeseigene Grundstücke.

Nutzungen der Grundstücke und bauliche Bestandsbeschreibung

Im Plangebiet

Auf den Grundstücken entlang der Alexandrinenstraße ist eine kleine Grünfläche mit prägendem Baumbestand entstanden, welche die Flächen des Sommerbades Kreuzberg optisch und räumlich von der Verkehrsfläche abschirmt. Innerhalb dieser Grünfläche verläuft parallel zur Alexandrinenstraße entlang des Freibadzaunes ein Fußweg zwischen dem den Landwehrkanal begleitenden Fuß- und Radweg und der Gitschiner Straße.

Die Grundstücke entlang der Gitschiner Straße sind bebaut. Es handelt sich hier um Wohnhäuser mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss. Lediglich das denkmalgeschützte Haus Gitschiner Str. 15 wird insgesamt als Sozial- und Kreativzentrum genutzt (ein Projekt der Ev. Kirchengemeinde Heilig Kreuz-Passion).

Angrenzend an das Plangebiet

Die nördliche Straßenrandbebauung der Gitschiner Straße wird geprägt durch Wohnhäuser, welche in der EG-Zone in der Regel gewerblich genutzt werden. Zur Zeit ist hier ein deutlicher Leerstand im Bereich der Erdgeschossnutzungen der Vorderhäuser zu verzeichnen. Eingeschlossen in diesen Bestand befindet sich ein Gewerbehof der Gewerbesiedlungsgesellschaft. Die Hinterhäuser dieser Bauzeile werden fast ausschließlich gewerblich genutzt. Insgesamt ist dieser Raum im Sinne eines Mischgebietes genutzt.

Westlich anschließend an den Planungsraum befindet sich ein Pumpwerk der Berliner Wasserbetriebe. Auf dem Betriebsgelände befindet sich ein 3-geschossiges Wohnhaus mit 4 Wohneinheiten.

Östlich und südlich begrenzt das Sommerbad Kreuzberg bzw. der Fuß- und Radweg entlang des Landwehrkanals das Plangebiet.

Intention des Plans

- ➔ Änderung der Gebietsausweisung von Freibad Kreuzberg und Straßenland in Mischgebiet und öffentliche Parkanlage.
- ➔ Festlegung der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche.

Wesentlicher Planinhalt

Die bestandsorientierte Sicherung der Nutzungen und der baulichen Strukturen soll durch die Änderung der Planfestsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans VI-4 gewährleistet werden.

Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen

Art der Nutzung

Entwicklung aus dem FNP:

Die Flächen entlang der Gitschiner Straße im Plangebiet sind bebaut und sollen auch im Bebauungsplan durch die Festsetzung eines Mischgebietes gesichert werden. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Grünfläche für die überwiegende Zweckbestimmung: Sport (Freibad) dargestellt. Gemäß dem Entwicklungsgrundsatz 6 ist über die planungsrechtliche Sicherung vorhandener baulicher Anlagen auf Flächen kleiner als 3 ha mit örtlicher Bedeutung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu entscheiden.

Da die Entwicklung des Freibades abgeschlossen ist, d.h. diese potentiellen Erweiterungsflächen werden für die Zwecke der Bäderbetriebe nicht benötigt, und sogar aus der Sicht der Bäderbetriebe eine Reduzierung der heutigen Nutzungsflächen aus finanziellen Gründen angestrebt wird, sollen die Grundstücke Gitschiner Str. 12-17 bestandsorientiert als Mischgebiet im Bebauungsplan ausgewiesen werden. Die Entwicklung der Planfestsetzungen aus dem geltenden FNP ist somit gegeben.

Mischgebiet

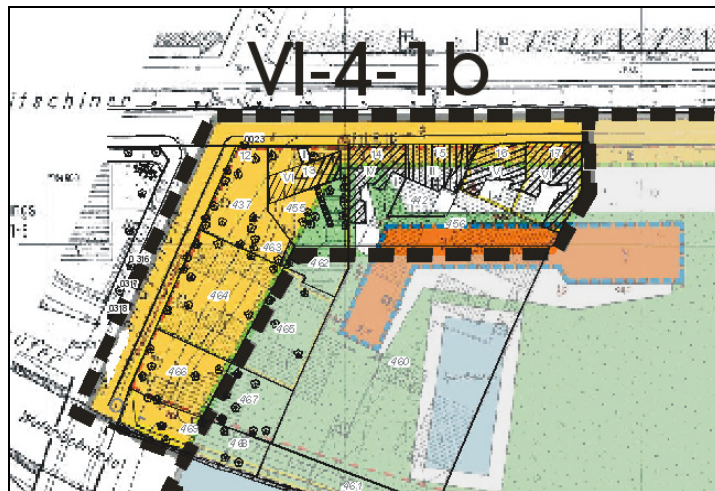
Die Funktionen und Wertigkeiten der Baufläche sowie die Anforderungen an den Immissionsschutz entsprechen dem bestehenden städtebaulichen Gefüge. Die heute vorzufindende örtliche Situation entspricht bereits einem Mischgebiet.

Lärmbeschwerden oder andere umweltrelevante Beschwerden aus der anliegenden Wohnbebauungen sind hinsichtlich der hier ansässigen Betriebe nicht bekannt.

Mit der Festsetzung eines Mischgebietes sollen die Belange von Wohnbedürfnissen der Bevölkerung sowie der Wirtschaft und auch der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan verzichtet dabei im Interesse der Erhaltung eines möglichst großen Nutzungsspektrums auf jede Gliederung des Mischgebietes zugunsten bestimmter Arten von Nutzungen.

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens wird der bereits realisierte, auf der Basis des Bebauungsplan-Entwurfs VI-4-1 genehmigte Baukörper Gitschiner Str. 13 noch als Neubaufläche bewertet, da der genannte Bebauungsplan-Entwurf nicht festgesetzt wurde. Ehemals war dieses Grundstück Bestandteil der Grünfläche entlang der Alexandrinenstraße, welche als Verkehrsfläche planungsrechtlich im rechtsverbindlichen Bebauungsplan VI-4 festgesetzt ist. Es bestand die Absicht, hier die westliche Brandwand des Hauses Gitschiner Str. 14 durch einen Neubau abzudecken, um das Gesamtbild der schon zum Teil modernisierten Häusergruppe Gitschiner Str. 14-17 wesentlich zu verbessern.

In diesem Zusammenhang wurden (vor 1988) auch Teilflächen des Sommerbades den Grundstücken Gitschiner Str. 14-17 zugeordnet, um eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung und eine menschenwürdige Umwelt zu gewährleisten.



Überlagerung Plangebiet VI-4-1b und Festsetzung VI-4

Maß der Nutzung

Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) werden nur indirekt getroffen (reine Baukörperausweisung). Der bauliche Bestand prägt das räumliche Bild in der Weise, wie es auch aus städtebaulicher Sicht erhalten werden soll. Diesem Planungsziel folgt auch die Festlegung der maximalen Zahl der Vollgeschosse.

GFZ - Überschreitung der Obergrenze -

Die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Hinblick auf die Geschossflächenzahl wird auf den Grundstücken überschritten. Das planerische Konzept, welches eine Bestandserhaltung und -ergänzung innerhalb des Plangebietes als städtebauliches Ziel vorgibt, akzeptiert GFZ-Werte, die über den Obergrenzen des § 17 Abs.1 BauNVO liegen. Zur Zeit entspricht die bestandsbezogene GFZ einem Wert von 1,80 bis 2,48, für das Grundstück Gitschiner Str. 13 wird eine GFZ von 1,63 erreicht. Der rechnerischen Durchschnittswert beträgt insgesamt 2,17. Dies wird durch die verbindliche Regelung in der Baukörperfestsetzung (Baugrenzen und Geschosse) als Obergrenze festgeschrieben.

Gemäß §17 Abs. 3 BauNVO können die Obergrenzen des Absatzes 1 (hier: GFZ 1,2) in Gebieten, die am 01. August 1962 überwiegend bebaut waren, überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Überschreitung ist möglich, wenn sie durch Umstände ausgeglichen ist 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.

Städtebauliche Gründe, die eine Überschreitung der GFZ-Obergrenzen erfordern, sind die Erhaltung des baulichen Bestandes und das Ziel, bestandsergänzendes Bauvolumen bereitzustellen (im wesentlichen Vorhaben Gitschiner Str. 13). Der bauliche Bestand wird vor allem geprägt durch die denkmalgeschützten Gebäude Gitschiner Str. 14 und 15, welche diesen Bereich zentral bestimmen und zusammen mit den nachbarschaftlichen Gebäuden eine städtebaulich abgeschlossene Einheit bilden.

Die Überschreitungen sind durch die folgenden Umstände ausgeglichen, durch welche 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:

Freiflächen, welche den Bewohnern und Nutzern der Gebäude zur Erholung dienen können, sind durch Zuordnung von Teilflächen des Sommerbades geschaffen worden, zusätzliche öffentliche Grünflächen von hoher Qualität sind in der unmittelbaren Nähe vorhanden.

Die Bedürfnisse des Verkehrs sind durch die nördlich tangierende belastbare Hauptverkehrsstraße (Gitschiner Straße) ausreichend befriedigt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Die U-Bahn ist fußläufig zu erreichen.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu befürchten, da keine wesentlichen Neubauplanungen erfolgen können. Gesonderte Festsetzungen zur Verbesserung der Versorgung mit zusätzlichen Freiflächen oder Grünbereichen sind deshalb nicht erforderlich.

Öffentliche Belange, die dieser Zielsetzung entgegenstehen, sind nicht zu erkennen. Die Vorgaben aus den von der Berlin beschlossenen sonstigen Planungen (§1 Abs. 5 Nr. 10 BauGB -Planwerk Innenstadt-) sehen auf dem Standort neben der Bestandssicherung keine Nachverdichtungen vor.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen von Baugrenzen (reine Baukörperausweisung) erfolgt mit dem Ziel, den Bestand zu sichern und geringe Entwicklungspotentiale bereitzustellen. Dieser Ausweisung liegt der städtebauliche Grundgedanke an einer Sicherung der straßenbegleitenden Gebäudesubstanz zu Grunde. Wesentliche Erweiterungen der Baukörper mit Auswirkungen auf die bauliche Dichte (GFZ) sind somit durch die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht möglich.

Im Rahmen der Aktualisierung der Plangrundlage wurde festgestellt, dass der Seitenflügel des Hauses Gitschiner Str. 14 ersatzlos beseitigt worden ist. Die Baugrenzen wurden dahingehend angepasst. Somit verbessert sich auch die Belichtungssituation des westlich angrenzenden Nachbargebäudes im Sinne eines gleichberechtigten Nebeneinanders.

Bauweise

Bestandteil der Planung ist es, die geschlossene Bauweise zu sichern. Dadurch wird sichergestellt, dass die straßenabgewandten Hofflächen und die Liegewiese des Freibades vom Straßenverkehrslärm abgeschottet und in diesen relativ hoch verdichtetem Raum gesunde Rückzugsbereiche für die Wohnbevölkerung erhalten bleiben.

Um das Ortsbild im Bereich der Baufelder abschließend zu gestalten, war es erforderlich, eine Bebauung bis an die Parkanlage und das Freibad ohne zusätzliche Abstandsflächen bei gleichzeitiger Möglichkeit des Fenstereinbaus zuzulassen. Diese Maßnahme diene der Reparatur des Ortsbildes, da keine neuen, fensterlosen Brandwände, ausgerichtet zum Park und zum Freibad, entstanden. Aus diesem Grund ist durch textliche Festsetzung geregelt, dass bauliche Anlagen bis zur höchstzulässigen Vollgeschosszahl unmittelbar an der Grenze zur öffentlichen Grünfläche -Parkanlage- und zum Sommerbad zulässig sind.

Erschließung

Das Plangebiet ist über die bestehenden tangierenden Straßen erschlossen. Die Straßenflächen sind für die ihnen zugeordneten Funktionen ausreichend dimensioniert und werden deshalb wie im Bestand festgesetzt.

Die Ver- und Entsorgung (Gas, Wasser, Strom, Be- und Entwässerung) ist durch vorhandene Anlagen gesichert. Eine Versorgung mit Fernwärme ist jedoch nicht möglich.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist optimal an den ÖPNV über den in unmittelbarer Nähe liegenden Haltepunkt Prinzenstraße an das U-Bahn-Netz angebunden.

Umweltbelange

Das Plangebiet ist geprägt von einem hohen Versiegelungsanteil durch Gebäude und Freiflächnennutzungen im Bereich der Gitschiner Straße. Entlang der Alexandrinenstraße wurde auf den Flächen für die ehemals geplante Straßenerweiterung eine öffentliche Grünfläche angelegt.

Die zukünftige ökologische Situation (bezogen auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 BauGB) wird sich im Hinblick auf die Änderung des Planungsrechts wie folgt darstellen:

	Eingriff
a) Planung (rechtsverbindlich) VI-4 zum heutigen Bestand	zum Teil erheblich
b) Planung VI-4-1b zum heutigen Bestand	keine Beeinträchtigung
c) Planung VI-4-1b zur Planung VI-4	unerheblich

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird der geplante erhebliche Eingriff in die Schutzgüter durch den Bebauungsplan VI-4 für diese Flächen aufgehoben. Die bestehende örtliche Situation wird komplett in den Bebauungsplan übertragen und durch Festsetzungen gesichert.

Aus dem Überlagerungsplan (siehe Seite 5) ist zu erkennen, dass die Bauflächen entlang der Gitschiner Straße auf geplanten Verkehrsflächen und einer Stellplatzanlagen liegen. Die rückwärtigen Bauflächen für das Freibad werden hier nicht mehr benötigt und im Plangebiet als nicht überbaubare Grundstücksfreiflächen festgesetzt. Die Verkehrsflächenerweiterung der Alexandrinenstraße ist ebenfalls nicht mehr erforderlich und wird als öffentliche Parkanlage festgesetzt.

Ein Ausgleich für Eingriffe bzw. Beeinträchtigungen in das Landschaftsbild und die Schutzgüter wird nur erforderlich, wenn die Beeinträchtigungen erheblich sind und diese nicht schon vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Da durch die Planung keine Eingriffe in die Schutzgüter erfolgen, werden bei der Umplanung keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Boden/Altlasten

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die Flächen im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin eingetragen. Die Aufnahme der Flächen erfolgte aufgrund der früheren Nutzung als Gaswerksgelände.

In Gaswerken wurde im 19. und 20. Jahrhundert Stadtgas gewonnen, indem Kohle vergast wurde. Es fielen Nebenprodukte wie z.B. Gaswerkteer, Ammoniakwasser, verbrauchte Gasreinigermasse, Kondensate und Waschflüssigkeiten an. Durch den damaligen geringen Standard bei der Lagerung und Entsorgung dieser Stoffe ist in den allermeisten Fällen der Untergrund mit Schadstoffen kontaminiert worden.

Seitens des Senats ist das Gelände in den Jahren 1976 bis 1979 teilsaniert worden. Im Zuge der Gestaltung des Geländes wurde auch der Boden neu nivelliert und Mutterboden aufgebracht.

Bezogen auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser besteht nach den verschiedenen Gutachten jedoch die Möglichkeit, dass unter dem aufgebrachten Mutterboden stellenweise kontaminierter Boden verblieben ist, von dem aus Schadstoffe in das Grundwasser gelangen können. Demzufolge sind sanierungsbedürftige Grundwasserschäden nicht auszuschließen.

Außerdem kann bei Aushubmaßnahmen (z.B. im Zuge von Baumaßnahmen) der Fall auftreten, dass ausgehobener Boden nicht wieder vor Ort eingebaut werden darf, sondern nach Abfallrecht entsorgt werden muss.

Diese Sachlage hat jedoch keine Auswirkungen auf die derzeitige Nutzung oder etwa geplante Nutzungsänderungen, es sei denn, es würde eine Grundwassernutzung geplant.

Klima und Luftreinhaltung

Das Plangebiet liegt in einem klimatischen Belastungsbereich mit höchster Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen innerhalb des innerstädtischen Raumes. Charakteris-

tisch sind hohe Mitteltemperaturen, eine geringe nächtliche Abkühlung, eine hohe Schwülegefährdung, schlechte Wind- und Austauschverhältnisse und z.T. hohe Immissionsbelastungen.

Eine Nutzungsintensivierung gegenüber dem heute zulässigen wird aber durch das zukünftige Planungsrecht nicht erfolgen. Um den negativen Auswirkungen der insgesamt intensiven Nutzung des Planungsraumes (über das Plangebiet hinaus) entgegenzuwirken, zur Förderung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen sowie zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt werden darüber hinaus zum Schutz des Klimas schadstoffarme Brennstoffe als Heizmittel durch eine textliche Festsetzung vorgeschrieben.

Klimaverbessernde Maßnahmen, die über der Heizmittelregulierung hinausgehen, werden nicht festgesetzt. Die beschriebene Gesamtsituation auf den Grundstücken wäre nur zu verbessern, wenn unverhältnismäßig große Einschränkungen vorgeschrieben würden. In diesem Sinne werden die Belange der Wirtschaft, des Denkmalschutzes sowie die privaten Belange der Eigentümer denen eines weitergehenden lokalen Klimaschutzes vorangestellt.

Lärmschutz

Die Gebäude entlang der Gitschiner Straße werden durch Verkehrslärm (KFZ-Lärm und Schienenlärm) stark belastet. Die Richtwerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) werden für ein Mischgebiet (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) erheblich überschritten.

Aus den strategischen Lärmkarten für Berlin ergeben sich für den Abschnitt der Gitschiner Straße folgende Lärmwerte:

Straßenverkehr: $L_{DEN} : 70 - 75 \text{ dB(A)}$ $L_N : >70 \text{ dB(A)}$

Bahn / Schiene: $L_{DEN} : 70 - 75 \text{ dB(A)}$ $L_N : 60 - 65 \text{ dB(A)}$

Um diese Belastungen der angrenzenden Flächen, in denen vorwiegend gewohnt wird, zu verringern, weist der Aktionsplan zur Lärminderungsplanung für Berlin das Konzeptgebiet Mehringdamm und speziell hier die Konzeptstrecke Gitschiner Straße aus. Für die Gitschiner Straße wird festgestellt, dass die hier vorhandenen sehr hohen Durchgangsverkehre nicht großräumig verlagerbar sind. Die Gitschiner Straße wird auch zukünftig die Funktion einer übergeordneten Straßenverbindung übernehmen müssen. Die hier nur eingeschränkt vorhandenen Handlungsspielräume sollen zur Verbesserung der Bedingungen für den Radverkehr durch Anlage von Radfahrstreifen genutzt werden.

Pegelminderungen sind aber auf Grund dieser Maßnahme jedoch nicht zu erreichen.

Die Lärmbelastungen aus der oberirdisch verlaufenden U-Bahn können durch Maßnahmen am Fahrweg, im Bereich der Fahrzeugtechnik und im Bereich der Betriebsorganisation verringert werden. Entsprechende bauliche Maßnahmen werden für den betroffenen Abschnitt zur Zeit durchgeführt. Hier wird auf 1,2 Kilometern Länge eine komplett neue feste Fahrbahn gebaut, wodurch vor allem die Erschütterungen an der Trasse verringert werden. Zudem sind hochelastische Schienen geplant, welche den Lärmpegel deutlich dämpfen sollen.

Unter Beachtung des Trennungsgrundsatzes des Bundesimmissionsschutzgesetzes könnten bei der hier vorliegenden Vorbelastung entlang der Gitschiner Straße nur Industriegebiete ausgewiesen werden. Dies ist aber aus städtebaulicher Sicht nicht zu vertreten, zumal entlang der Straße im Laufe der Zeit intakte Wohn- und Geschäftsquartiere entstanden sind und nicht aufgegeben werden sollen. Auch aus der Sicht des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden und der Berücksichtigung des Erhalts des Ortsbildes wird die Bestandssicherung der Mischgebietenutzung einer Umwandlung in ein Industriegebiet vorgezogen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind nur eingeschränkt möglich (siehe oben). Die hier stattfindenden Verkehre lassen sich nicht verlagern, bauliche Maßnahmen an der Verkehrswege sind nur bedingt möglich. Schallschutzanlagen (Lärmschutzwände oder -wälle) können nicht errichtet werden, da zum einen die dafür benötigten Flächen fehlen und zum anderen die Erhaltung der Erschließungsfunktionen einen wirksamen Lärmschutz ausschließt.

Aus diesen Gründen muss für die Mischgebietsflächen der Lärmschutz auf passiven Maßnahmen ausgerichtet bleiben. Da die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise“ und das Beiblatt 1¹ als technische Baubestimmung eingeführt worden ist, sind dahingehende Festsetzungen entbehrlich.

Nachweis der Grundlagen für ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a Abs. 2 BauGB

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Geplant ist ein Mischgebiet und eine öffentliche Grünfläche.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Kriterium „Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Durch die Planaufstellung soll eine Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie anderer Maßnahmen der Innenentwicklung ermöglicht werden.

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich des Ortsteils Kreuzberg innerhalb der Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes VI-4 (Planinhalt siehe Seite 2).

Der Neuaufstellungsplan soll nunmehr die vorhandene Bebauung planungsrechtlich sichern und auf den Flächen der geplanten Straßenerweiterung Alexandrinenstraße eine öffentliche Grünfläche ausweisen.

Kriterium Flächenobergrenze

Flächengröße Plangebiet:	7.960 qm
Flächengröße MI-Fläche	3.225 qm

Gepl. Größe der Grundfläche i.S. § 19 Abs. 2 BauNVO

GRZ 0,6	1.935 qm
---------	----------

Die zulässige Grundfläche wird insgesamt deutlich weniger als 20.000 qm betragen.

Andere Bebauungspläne, die in einem engeren sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht vorhanden. Selbst unter der Prämisse, dass die Grundflächen des Bebauungsplans VI-4-1a (nach heutiger Einschätzung ca. 7.000 qm) mit in die Bilanzierung mit einbezogen werden müssten, bleibt die Gesamtversiegelung deutlich unter 20.000 qm.

¹ Erhältlich bei: Beuth Verlag GmbH 10772 Berlin

Verfahren

Aufstellungsbeschluss:

Bebauungsplan VI-4-1 bekannt gemacht am 12.04.1985

Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB):
29.02.1988 bis 29.03.1988

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB):
04.02.1987 bis 10.04.1987

Teilungsbeschluss:

VI-4-1 in die Bebauungspläne VI-4-1a und VI-4-1b bekannt gemacht am 01.08.2008

Mitteilung SenStadt zum Bauleitplanverfahren VI-4-1b:

Gegen den geplanten Bebauungsplaninhalt bestehen keine Bedenken. Das Planverfahren wird nach § 7 AGBauGB durchgeführt, da es mit der Gitschiner Straße und Bereiche des Landwehrkanals dringende Gesamtinteressen Berlins berührt.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB):

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand statt in der Zeit vom 29.09.2008 bis einschließlich 17.10.2008. Die Planung konnte im Stadtplanungsamt eingesehen werden (Aushang). Nach Erläuterung der Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung bestand die Möglichkeit Äußerungen hierzu abzugeben.

Im Rahmen dieser Beteiligung wurden keine Äußerungen vorgebracht.

Frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB):

Auf die Durchführung dieses Verfahrensabschnittes wurde verzichtet (§ 13 a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB).

Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB):

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.11.2008 unter Bezugnahme auf § 4 (2) BauGB im Rahmen ihrer Zuständigkeit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Bis zum 22.01.2009 haben nicht geantwortet: Handwerkskammer Berlin, Verkehrslenkung Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I E, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – Landesdenkmalamt, BA-Friedrichshain-Kreuzberg Bauaufsicht.

Es wird deshalb davon ausgegangen, dass diese Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Hinweise bzw. Anregungen zur Planung haben.

Von Belang für die Abwägung waren folgende Stellungnahmen:

Berliner Wasserbetriebe

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Geltungsbereich liegenden Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen.

Hinsichtlich der abzunehmenden Regenabflussmenge von Dachflächen und gering verschmutzten Hofflächen in die Kanalisation ist mit Einschränkungen zu rechnen.

Es wird empfohlen, die Möglichkeit einer Direkteinleitung von unverschmutztem Regenwasser in den Landwehrkanal zu prüfen.

Abwägung:

Gemäß der Bauordnung von Berlin (§ 44) soll in Gebieten offener Bauweise Niederschlagswasser dem Untergrund zugeführt werden. Das Berliner Wassergesetz (§ 36a) regelt ebenfalls, dass Niederschlagswasser grundsätzlich zu versickern ist.

Die örtlichen Gegebenheiten lassen erkennen, dass das auf die bestehenden unversiegelten Freiflächen anfallende Regenwasser versickern kann. Probleme bei den bestehenden Gebäuden und versiegelten Freiflächen sind ebenfalls nicht bekannt. Es ist deshalb davon auszugehen, dass eine ausreichende Möglichkeit besteht, dass anfallende Regenwasser ordnungsgemäß zu entsorgen.

Für eine Direkteinleitung von Regenwasser in den Landwehrkanal besteht auch deshalb kein Regelungsbedarf.

Wehrbereichsverwaltung Ost

Das Plangebiet befindet sich im Schutzbereich der Verteidigungsanlage Berlin-Tempelhof.

Innerhalb dieses Schutzbereiches gilt die Beschränkung, dass im Umkreis von 2.500 m die Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Ost –Schutzbereichsbehörde- für die Errichtung, Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen oder anderer Anlagen oder Vorrichtungen einzuholen ist, soweit eine Höhe von 91,52 m üNN überschritten wird.

Abwägung:

Die Bestandshöhe des Geländes liegt bei 34,5 m über NHN. Die Höhenbegrenzung von 91,52 m wird somit um mehr als 66m unterschritten. Mit Gebäuden, die auch nur annähernd diese Höhen überschreiten werden (20-22 Geschosse) , ist nicht zu rechnen.

Senatsverwaltung für Inneres und Sport

Es sei zu gewährleisten, dass das Prinzenbad darüber hinaus in seinem jetzigen Bestand erhalten bleibt.

Unter Bezugnahme auf den letzten Spiegelstrich wird die Formulierung, dass „die zukünftige Entwicklung des Prinzenbades nicht vorausgesagt werden kann“ (S. 2, letzter Absatz unter dem Punkt Veranlassung und Erforderlichkeit) in Verbindung mit der Aussage „gleichzeitig wird durch diese Festsetzungen ein Signal zur späteren Weiterentwicklung der Anlagen und Flächen der Berliner Bäder-Betriebe erfolgen“ für missverständlich gehalten.

Abwägung:

Die BBB Infrastruktur GmbH & Co. KG ist alleinig für die Instandhaltung des Sommerbades Kreuzberg (Prinzenbad) zuständig. Eine Aufgabe der Freibadnutzung ist und war nicht geplant.

Der Hinweis auf die zukünftige Entwicklung des Sommerbades bezieht sich auf die hier angedachten baulichen Maßnahmen der Bäderbetriebe, die aktuell jedoch nicht konkret genug sind, um bauleitplanerisch berücksichtigt werden zu können. Aus diesem Grund ist die missverständliche Aussage zur Weiterentwicklung des Standortes ersatzlos gestrichen worden.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VII B

Es wird davon ausgegangen, dass auf dem innerhalb der öffentlichen Parkanlage vorhandenen Landwehrkanal begleitenden Weg ein öffentlicher Rad- und Fußgängerverkehr möglich ist. Gleiches gilt für den Nord-Süd Weg in der Parkanlage parallel der Alexandrinenstraße.

Abwägung:

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen befinden sich im Bestand Wege, welche für Fußgänger und Radfahrer nutzbar sind. Ein besonderer Regelungsbedarf, welcher sich in konkreten Festsetzungen darstellen könnte, ist nicht erforderlich, da die Herstellung dieser Wege in öffentlichen Grünflächen auch ohne Festsetzung möglich ist.

Zusammenfassung des Ergebnisses der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Im Ergebnis der Trägerbeteiligung hat sich die Planung nicht geändert. Soweit Anregungen und Hinweise im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen waren, wurden sie in die Begründung eingearbeitet.

Die Baugrenzen im Bereich des Hauses Gitschiner Straße 14 wurden an den aktuellen Baukörper angepasst. Der Seitenflügel, wie er in der Kartengrundlage zur Trägerbeteiligung noch eingetragen war, ist ersatzlos abgerissen worden.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die öffentliche Auslegung, bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 47 vom 16.10.2009, fand statt in der Zeit vom 26. Oktober 2009 bis einschließlich 25. November 2009. Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurden keine Anregungen und Bedenken zur Planung von den Bürgern geäußert.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.10.2009 über die öffentliche Auslegung informiert. In diesem Zusammenhang wurde den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mitgeteilt, dass auf Grundlage der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Planung (Planzeichnung) nicht wesentlich geändert wurde. Da jedoch ein Seitenflügel des Gebäudes Gitschiner Str. Nr. 14 nicht mehr existiert, wurden hier die Baugrenzen angepasst. Die Abwägung (Begründung) wurde hinsichtlich der Umweltbelange (hier: Lärm) konkretisiert.

Von den Änderungen waren folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange betroffen:

Senatsverwaltung für Inneres und Sport

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung –Landesdenkmalamt-

BA-Friedrichshain-Kreuzberg, Untere Denkmalschutzbehörde

BA-Friedrichshain-Kreuzberg, Amt für Umwelt und Natur – FB Umwelt.

Sie wurden zusammen mit der Information über die öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beteiligt.

Geantwortet haben:

die Wehrbereichsverwaltung Ost,

die Berliner Stadtreinigungsbetriebe,

die Senatsverwaltung für Inneres und Sport (zusammen mit den Berliner Bäder-Betrieben),

die untere Denkmalschutzbehörde (BAA UD1) und

die bezirkliche Abteilung: Bauen, Wohnen und Immobilienservice (IS-O 12).

Im Rahmen dieser Beteiligung wurden von den Behörden und Träger öffentlicher Belange keine Anregungen vorgebracht

Somit ergeben sich keine Änderungen des Bebauungsplanentwurfs.

Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung über den Bebauungsplan

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplanentwurf auf Ihrer Sitzung am 28.04.2010 gemäß § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches beschlossen.

Anzeigeverfahren

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat mit Schreiben vom 25.08.2010 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan, da beanstandungsfrei, festgesetzt werden kann.

Folgende Korrekturen und Ergänzungen sind in der Planzeichnung bzw. Begründung aufzunehmen:

Auf der Planzeichnung fehlt der Hinweis, dass zu diesem Bebauungsplan ein Grundstücksverzeichnis gehört.

Redaktionelle Hinweise und Klarstellungsempfehlungen zur Begründung.

Die Begründung sowie die Planzeichnung wurden redaktionell geändert.

Planreifegenehmigung

Der Bauantrag zum Neubau des Gebäudes Gitschiner Str. 13 wurde 1991 auf der Grundlage des § 33 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585),

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

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692).

Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierung:

-keine-

Aufgestellt: Berlin, den 26.10.2010
Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin,
Abteilung Stadtentwicklung, Personal und Gleichstellung
Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauaufsicht
Fachbereich Stadtplanung

gez. Peckskamp

Fachbereichsleiter