

Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplans VI-31-1
im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg

Vom 14. März 2006

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824), in Verbindung mit § 6 Abs. 5 und mit § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan VI-31-1 vom 18. Mai 2005 für die Grundstücke Skalitzer Straße 15 und Reichenberger Straße 170 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg, wird festgesetzt. Er ändert teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans VI-31 im Bezirk Kreuzberg vom 10. September 1959 (GVBl. S. 1002) festgesetzten Bebauungsplan.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann beim Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung und Bauen, Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauaufsicht, Fachbereich Vermessung, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung und Bauen, Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauaufsicht, Fachbereich Stadtplanung und Fachbereich Bauaufsicht kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) und
 2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Abs. 4 des Baugesetzbuchs)
- wird hingewiesen.

§ 4

(1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss

1. eine beachtliche Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuchs bezeichnet sind,
2. eine nach § 214 Abs. 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
4. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

innerhalb von zwei Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin schriftlich geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist werden die in Nummer 1 bis 4 genannten Mängel gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und gemäß § 32 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 5

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

Berlin, den 14. März 2006

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Reinauer
Bezirksbürgermeisterin

Schulz
Bezirksstadtrat für
Stadtentwicklung und Bauen

Begründung

(§ 9 Abs. 8 BauGB)
zum

Bebauungsplan VI-31-1

für die Grundstücke Skalitzer Straße 15 und Reichenberger Straße 170

im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg
Ortsteil Kreuzberg

Berlin, März 2006

Inhaltsverzeichnis

I.	Planungsgegenstand.....	3
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit	3
2.	Plangebiet	3
3.	Planerische Vorgaben.....	3
II.	Planinhalt.....	4
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	4
2.	Intention des Plans	5
3.	Wesentlicher Planinhalt	5
3.1	Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen.....	5
a)	Art der Nutzung	5
b)	Maß der Nutzung / überbaubare Grundstücksflächen	6
c)	Klima und Luftreinhaltung.....	8
d)	Erschließung	9
e)	Ver- und Entsorgung	9
f)	Immissionsschutz	9
g)	Umwelt /Altlasten.....	9
h)	Anpassung nach Abschluss der Trägerbeteiligung.....	10
III.	Auswirkungen des Bebauungsplans	11
IV.	Verfahren.....	11
V.	Rechtsgrundlagen	14

I. Planungsgegenstand

1. *Veranlassung und Erforderlichkeit*

Im Rahmen der Stadterneuerung des Sanierungsgebietes Kottbusser Tor wurde unter planerischer Begleitung des treuhänderischen Sanierungsträgers Bauausstellung Berlin GmbH und dessen Beauftragten das Ziel entwickelt, einen öffentlichen Park anzulegen. Da diesem Ziel die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans VI-31 entgegen standen, wurde 1984 der 1. Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan VI-31-1 gefasst.

Der geplanten Festsetzung als öffentliche Grünfläche widersprachen jedoch die Interessen des Grundstückseigentümers, der die Errichtung eines 2- bis 3-geschossigen Büro- und Geschäftshauses plante. Dieses Vorhaben setzte sich schließlich als Planungsziel durch, widerspricht jedoch ebenfalls den rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans VI-31, der lediglich einen eingeschossigen Baukörper mit der Nutzung Tankstelle in einem beschränkten Arbeitsgebiet erlaubt.

Die zu Beginn dieses Bebauungsplanverfahrens vorhandene Nutzung als Tankstelle bzw. Kfz-Reparaturbetrieb wurde aufgegeben. Das projektierte Büro- und Geschäftshaus wurde inzwischen aufgrund der Planreife des Bebauungsplans VI-31-1 genehmigt und errichtet.

2. *Plangebiet*

Das vollerschlossene Plangebiet umfasst die Grundstücke Skalitzer Straße 15 und Reichenberger Straße 170.

3. *Planerische Vorgaben*

Bebauungsplan

Die Flächen des Plangebietes liegen im Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplans VI-31 vom 10. September 1959 (GVBl. S. 1002), der durch den Bebauungsplan VI-A vom 9. Juli 1971 (GVBl. S. 1231) geändert wurde. Festgesetzt ist ein beschränktes Arbeitsgebiet (Tankstelle) mit einer Baukörperausweisung (1 Geschoss). Die historischen Straßenfluchtlinien sind im Kreuzungsbereich aufgehoben und durch eine Straßenbegrenzungslinie ersetzt worden, die der Blockspitze eine abgerundete Form gibt und eine Aufweitung des Straßenlandes bewirkt.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (Fassung vom 08.01.2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. April 2005 (ABl. S. 1595)) stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche M2

mit einer Einzelhandelskonzentration dar. Das Plangebiet befindet sich im Vorranggebiet für die Luftreinhaltung.

Räumliche Bereichsentwicklungsplanung

Die räumliche Bereichsentwicklungsplanung (Stand: Auswertung der Trägerbeteiligung März 2005) weist die Blockspitze als Mischgebiet aus.

Stadtentwicklungspläne

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen enthält folgende Aussagen für das Plangebiet: Innerstädtisches Altbauquartier, auslaufende Stadterneuerung, Gebiet mit besonderem Entwicklungsbedarf (Quartiersmanagement).

Der Stadtentwicklungsplan Zentren stellt das Kottbusser Tor als Stadtteilzentrum dar (Stand: Entwurf / Senatsvorlage).

Der Stadtentwicklungsplan Gewerbe und das Planwerk Innenstadt (Stand 18. Mai 1999) enthalten keine Aussage bezüglich des Plangebietes.

II. Planinhalt

1. *Entwicklung der Planungsüberlegungen*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans VI-31-1 lag in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet [aufgehoben durch Verordnung vom 19. Juni 2002 (GVBl. S. 171)]. Die Ziele des festgesetzten Bebauungsplans VI-31 widersprachen den Erneuerungszielen für eine Verbesserung der städtebaulichen Situation rund um das Kottbusser Tor.

Im 15. Bericht über die Stadterneuerung wurde für den Block 84 auf die als Stadtreparatur deklarierte Maßnahme einer Eckbebauung verwiesen. Die Maßnahme sollte ca. 50 Wohneinheiten umfassen.

Als Ergebnis mehrerer Bürgerversammlungen wurde seit 1984 die Zielsetzung einer Nutzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage verfolgt (Aufstellungsbeschluss VI-31-1 vom 30. Oktober 1984).

Diese Zielsetzung wurde verworfen, nachdem ein von der Grundstückseigentümerin im Jahr 1990 eingereichter Vorbescheidsantrag, der eine zweigeschossige, an der Spitze dreigeschossige Bebauung vorsah, in den Bürgerbeteiligungsgremien und beim Sanierungsträger vorgestellt und mit Änderungswünschen letztendlich akzeptiert worden war.

2. *Intention des Plans*

Ziel ist die Herstellung einer Blockrandbebauung entsprechend der historischen Straßenfluchten am Kottbusser Tor unter Berücksichtigung notwendiger Gehwegbreiten (Bereich Skalitzer Straße). Die Zahl der zulässigen Geschosse wird dabei auf maximal 3 beschränkt, um die Beeinträchtigungen für das östlich angrenzende Wohngebäude Skalitzer Straße 18, welches entsprechend der Baukörperausweisung des festgesetzten Bebauungsplans VI-31 in offener Bauweise errichtet wurde, so gering wie möglich zu halten.

Vorgesehen ist die Festsetzung eines Mischgebietes, um ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzungen zu ermöglichen.

3. *Wesentlicher Planinhalt*

Im Mischgebiet sollen störende Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Die geplante Baukörperausweisung erlaubt dabei eine zweigeschossige Bebauung mit einem Staffelgeschoss. Im Kreuzungsbereich der Straßen soll eine dreigeschossige Bebauung als Eckbetonung zugelassen werden, die als rundes Bauteil ab dem 2. Vollgeschoss über das öffentliche Straßenland auskragt.

3.1 *Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen*

a) Art der Nutzung

Die verkehrsgünstige Lage mit 2 U-Bahnlinien am Kreuzungspunkt überörtlicher Hauptverkehrsstraßen rechtfertigt die Festsetzung eines Mischgebietes, welches ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzungen ermöglichen soll. Die Festsetzung des Mischgebietes ist aus dem FNP entwickelt.

Laut Stadtentwicklungsplan Wohnen liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb eines Gebietes mit besonderem Entwicklungsbedarf. Das Umfeld des Kottbusser Tores ist durch eine problematische Sozialstruktur gekennzeichnet. Zur Beseitigung dieser Missstände wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ein Quartiersmanagement eingerichtet, das sich um eine soziale, wie auch städtebauliche Aufwertung dieses Bereiches bemüht. Die Definition des Kottbusser Tores als Stadtteilzentrum im Stadtentwicklungsplan Zentren und die Darstellung einer Einzelhandelskonzentration im Flächennutzungsplan unterstreichen diese Intention. Dem Erreichen dieses Planungsziels wird mit der Festsetzung eines Mischgebietes im Bebauungsplan VI-31-1 Rechnung getragen.

Durch die Ansiedlung von Spielhallen und Vergnügungsstätten, in denen Personen zur Schau gestellt werden, kann die gewünschte städtebauliche Qualität und Nutzungsvielfalt dieses Baugebietes durch den „Trading-Down-Effekt“ empfindlich beeinträchtigt werden. Aus diesem Grund soll durch den Ausschluss dieser

Nutzungen auch den möglichen wirtschaftlichen Anreizen hinsichtlich der Verwertung der Immobilien entgegengewirkt werden. Vergnügungsstätten dieser Art sind bekanntlich in der Lage, vergleichsweise hohe Mieten zu zahlen. Ausreichende Flächen zur Ansiedlung derartiger Vergnügungsstätten sind u.a. in der näheren Umgebung vorhanden (Kerngebiete der festgesetzten Bebauungspläne VI-101a, 101g/1 und 101g/2) und werden z.T. auch schon in der angesprochenen Weise genutzt.

Spielhallen und die Schausstellung von Personen (z.B. Peep-, Sex- und Liveshows sowie Videovorführungen) werden daher im Mischgebiet ausgeschlossen.

b) Maß der Nutzung / überbaubare Grundstücksflächen

Der durch die Baugrenzen festgelegte Baukörper ist das Ergebnis ausführlicher Abstimmungsrunden im Rahmen der Stadterneuerung im Sanierungsgebiet Kottbusser Tor. Die Planung wurde in Bürgerbeteiligungsgremien abgestimmt.

Im Sinne der Stadtreparatur sollen die historischen Baufluchten wieder hergestellt werden. Daher werden die Baugrenzen entsprechend der historischen Fluchtlinien, die durch den Bebauungsplan VI-31 aufgehoben worden waren, festgesetzt. Im Bereich Skalitzer Straße wird die Baugrenze allerdings teilweise auf das Grundstück verschwenkt, um eine ausreichende Gehwegbreite zu gewährleisten. (s. auch d) Erschließung)

Als zugrunde liegender Baukörper ist ein zweigeschossiges Gebäude vorgesehen. Die Gebäudehöhe ist ausreichend, um den städtebaulichen Eindruck der Aufnahme der historischen Fluchten zu erreichen. Andererseits wird die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 3 BauNVO damit auf ein verträgliches Maß begrenzt.

Im Kreuzungsbereich ist im zweiten und dritten Geschoss ein runder Baukörper zulässig, der etwa 2,80 Meter über die Grundstücksgrenze hinaus in das öffentliche Straßenland ragt. Diese Ausformung dient der Betonung der Blockspitze im Platzbereich des Kottbusser Tores.

Entsprechend des genehmigten und errichteten Baukörpers wird im dritten Geschoss oberhalb der übrigen Bauteile ein zurückgesetztes Staffelgeschoss zugelassen. Damit wird der Anregung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz nach einer Erhöhung der Geschosshöhe teilweise entsprochen, ohne die gewünschte Wirkung der Eckbetonung durch das dortige dritte Geschoss in Frage zu stellen.

Der beschriebene Baukörper dient dem städtebaulichen Ziel der Stadtreparatur, würde jedoch zu einer hundertprozentigen Überbauung führen. Abweichend von der Grundstruktur des Baukörpers ist am östlichen Rand des Plangebietes in der Reichenberger Straße deshalb ein nicht überbaubarer Bereich vorgesehen. Er stellt zum einen sicher, dass die vorhandenen Pappeln auf dem Nachbargrundstück erhalten werden können, ermöglicht andererseits die Anlage von Versorgungsflächen und Stellplätzen. Im Bereich Skalitzer Straße wurde die dort auf

dem Nachbargrundstück vorhandene Pappel unter Einholung der erforderlichen Zustimmungen gefällt, so dass dort die Baugrenze auf der Grundstücksgrenze liegen kann.

Die Abstandsfläche von 0,4 H gemäß Bauordnung für Berlin wird an der östlichen Grenze des Plangebietes nicht eingehalten. Das planerische Ziel, die historischen Baufluchten wieder aufzunehmen, erfordert einen möglichst langen Baukörper entlang der Skalitzer und der Reichenberger Straße. Dieses Ziel könnte nicht erreicht werden, wenn der Baukörper unter Einhaltung der vorgeschriebenen Abstandsflächen zu errichten wäre. Daher ist es erforderlich, durch eine Baukörperausweisung die Baugrenzen an der Planbereichsgrenze (Skalitzer Straße) bzw. 3,7 Meter davon entfernt (Reichenberger Straße) festzusetzen.

Auf dem angrenzenden Nachbargrundstück befindet sich gemäß festgesetztem Bebauungsplan VI-31 eine nicht überbaubare Fläche. Eine Bebauung ist erst in einem Abstand von 13 Metern zulässig. Das vorhandene achtgeschossige Wohnhaus liegt sogar mehr als 14 Meter von der Grundstücksgrenze entfernt.

Durch die Baukörperausweisung ergibt sich eine mögliche Grundflächenzahl von 0,92 und eine Geschossflächenzahl von 2,55.

Gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO können die Obergrenzen des Absatzes 1 (GRZ 0,6, GFZ 1,2 im Mischgebiet) in Gebieten, die am 01. August 1962 überwiegend bebaut waren, überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Überschreitungen sind zulässig, wenn sie 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. Dies trifft hier zu.

Durch § 17 Abs. 3 BauNVO werden in überwiegend bebauten Gebieten keine besonderen städtebaulichen Gründe, sondern lediglich städtebauliche Gründe als Rechtfertigung vorgeschrieben, um den Belangen des Ortsbildes besonderes Gewicht zu verleihen. Diese Gründe liegen hier vor.

Die Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO ist bedingt durch die atypische Grundstückssituation am Schnittpunkt zweier in ausgesprochen spitzem Winkel aufeinander treffender Straßen und das städtebauliche Ziel einer Blockrandbebauung entsprechend der historischen Fluchtlinien, welches mit einer baulichen Betonung der Blockspitze einhergeht.

Die Begrünung der Dachflächen sowie die in der Nähe vorhandenen öffentlichen Grünflächen entlang des Landwehrkanals und des ehemaligen Luisenstädtischen Kanals gleichen die Überschreitung der Nutzungsmaße im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der hochverdichteten innerstädtischen Lage angemessen aus. Ergänzend bietet der Görlitzer Park, der nur eine U-Bahnstation entfernt ist, als Parkanlage übergeordneter Bedeutung gute Erholungsmöglichkeiten.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 3 wird die Begrünung von Dachflächen im Plangebiet sichergestellt.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die erhöhten Nutzungsmaße nicht beeinträchtigt, da der besondere Grundstückszuschnitt Befensterungsmöglichkeiten in großem Umfang bietet und somit trotz hoher Überbauung eine ausreichende Belichtung sichergestellt werden kann.

Die Bedürfnisse des Verkehrs sind durch die tangierenden Straßen (Skalitzer und Reichenberger Straße) sowie die weiteren am Kreuzungspunkt Kottbusser Tor einmündenden Straßen befriedigt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Der U-Bahnhof Kottbusser Tor mit den Linien U1 und U8 befindet sich in direkter Nähe des Plangebietes.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu befürchten. Ausreichende Freiflächen im Umfeld des Baugrundstücks stehen mit den Grünzügen Landwehrkanal und ehemaliger Luisenstädtischer Kanal sowie der öffentlichen Grünfläche Görlitzer Park zur Verfügung. Die Schaffung von Wohn- und Gewerbeflächen an diesem außerordentlich verkehrsgünstig gelegenen Standort im Innenstadtbereich dient auch der Vermeidung der vom motorisierten Individualverkehr ausgehenden Umweltbelastungen.

Öffentliche Belange, die der Verdichtung an diesem Standort entgegenstehen, sind nicht zu erkennen. Die Vorgaben aus den von der Gemeinde beschlossenen sonstigen Planungen (§1 Abs. 5 Nr. 10 BauGB - Bereichsentwicklungsplanung) sehen im Plangebiet entsprechende Nachverdichtungen vor.

c) Klima und Luftreinhaltung

Das Gebiet befindet sich im Vorranggebiet für die Luftreinhaltung. Damit sollen räumliche Prioritäten für die Einschränkung von Emissionen der Verursachergruppen Hausbrand und Industrie gesetzt werden. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 wird ein Beitrag zur Reinhaltung der Luft geleistet. Wegen der hohen Belastung der Berliner Stadtluft durch Hausfeuerungsanlagen soll der Schadstoffausstoß aus den Feuerstätten stark gesenkt werden.

Obwohl Erdgas die geringsten Emissionen nach der Verfeuerung aufweist, wird diese Energieart nicht zwingend vorgeschrieben und auch nicht als Maßstab für die zulässigen Emissionen anderer Brennstoffe benannt. In der Regelung wird vielmehr Heizöl EL als Bezugsbrennstoff bestimmt. Dies findet seine Begründung darin, dass die Qualität von Heizöl EL festgelegt ist. Damit ist auch die erforderliche Qualität anderer Brennstoffe eindeutig bestimmt.

d) Erschließung

Das Plangebiet ist über die bestehende Reichenberger Straße und Skalitzer Straße erschlossen. Die Straßenflächen sind für die ihnen zugeordneten Funktionen ausreichend dimensioniert. Die Abrundung der Blockecke zugunsten einer Vergrößerung der Straßenverkehrsfläche entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplans VI-31 wird revidiert. Die Straßen werden weitgehend entsprechend des Bestandes festgesetzt. Lediglich im Bereich Skalitzer Straße wird die Straßenbegrenzungslinie auf das Grundstück verschoben, um eine ausreichende Gehwegbreite sicher zu stellen.

Die inneren Aufteilungen der Verkehrsflächen werden nicht festgesetzt. Die Darstellung dient der Nachvollziehbarkeit der gewählten Profilierung, bzw. dokumentiert die bestehende Ausgestaltung der vorhandenen Verkehrsflächen. Eine entsprechende textliche Festsetzung ist Planbestandteil.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets verlaufen die U-Bahnlinien 1 oberhalb der Verkehrsfläche Skalitzer Straße und die U-Bahnlinie 8 unterhalb der Verkehrsfläche Kottbusser Straße. Der Haltepunkt Kottbusser Tor befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

e) Ver- und Entsorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind alle Medien zur Erschließung (Gas, Wasser, Strom und Entwässerungsanlagen) der Bauflächen vorhanden. Die Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe stehen nur im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung.

f) Immissionsschutz

Trotz der hohen Verkehrsbelastung an zwei übergeordneten Hauptverkehrsstraßen ist eine Wohnnutzung an dieser Stelle vertretbar, da durch die als technische Baubestimmung in Berlin eingeführte DIN 4109 bei der Bauausführung eine ausreichende Lärmvorsorge sicherzustellen ist.

g) Umwelt /Altlasten

Die Altlastensituation im Plangebiet steht den geplanten Festsetzungen nicht entgegen. Der aufgrund der Vornutzungen vorhandenen Altlasten sind im Zuge der Bauarbeiten beseitigt worden. Eine Kennzeichnung als Altlastenstandort ist nicht erforderlich.

h) Anpassung nach Abschluss der Trägerbeteiligung

Im Rahmen der Beschlussfassung über die Ergebnisse der Trägerbeteiligung hatte das Bezirksamt Kreuzberg von Berlin beschlossen, zur Sicherstellung eines weitest möglichen Ausgleichs für die Überschreitungsmöglichkeit der Regelwerte des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO die textliche Festsetzung bezüglich der **Dachbegrünungen** folgendermaßen zu fassen:

„Die Dächer sind als Flachdächer oder mit einer Neigung von weniger als 30° auszubilden und zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen.“

Aufgrund bautechnischer Erfordernisse (Brandüberschlag, Rettungswege über Dach) kommen je nach Ausgestaltung eines im Rahmen der Baugrenzen errichteten Baukörpers weitere Dachflächen für eine Begrünung nicht in Betracht. Um die zu begrünenden Ausgleichsflächen eindeutig zu bestimmen, wird die textliche Festsetzung nunmehr folgendermaßen gefasst:

„Im Mischgebiet sind die Dachflächen in einem Umfang von mindestens 50% der überbaubaren Grundstücksfläche extensiv zu begrünen.“

Nach Errichtung des Bauvorhabens werden zur öffentlichen Auslegung noch die folgenden Änderungen vorgenommen.

Die textliche Festsetzung zur **Begrünung der Außenwände** entfällt. Die vorgesehene Formulierung war zu unbestimmt, da sie offen ließ, ob sie sich auch auf jene Außenwände bezog, die nur mit Pflanzen begrünt werden können, die nicht auf dem eigenen Grundstück wurzeln. Für eine vom eigenen Grundstück ausgehende Begrünung steht nur die relativ kleine, nicht überbaubare Fläche an der Reichenberger Straße zur Verfügung, die für erforderliche Anlagen wie Fahrrad- und Behindertenstellplätze vorgehalten werden muss. Dadurch ergeben sich für selbstklimmende, rankende oder schlingende Pflanzen nur unzureichende Standortbedingungen, so dass eine wirksame Fassadenbegrünung nicht möglich ist.

Der Hinweis auf das förmlich festgelegte **Sanierungsgebiet** entfällt, da dieses mit Verordnung vom 19. Juni 2002 (GVBl. S. 171) aufgehoben worden ist.

Im Bereich Kottbusser Tor soll die **Baugrenze im Erdgeschoss** dem Verlauf der Grundstücksgrenze folgen, um bei einer Neubebauung größeren Spielraum zu haben. Auch der vorhandene Baukörper hat den konkaven Verlauf der Baugrenze nicht aufgenommen.

Die **Baugrenze im 2. OG** soll entsprechend der äußeren Grenzen des bestehenden Staffelgeschosses ausgeweitet werden. Die größere Gebäudehöhe in diesem Bereich ist städtebaulich vertretbar und kommt dem von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens gemachten Vorschlag entgegen. Nachteile für die nähere Umgebung sind nicht ersichtlich.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

Eingriff / Ausgleich

Für die Plangebietsflächen bestehen Baurechte durch den Bebauungsplan VI-31, festgesetzt mit Verordnung vom 10. September 1959 auf Grundlage des Gesetzes über die städtebauliche Planung im Lande Berlin (Planungsgesetz). Zulässig sind:

- Verkehrsflächen entsprechend der Reichenberger Straße und Skalitzer Straße
- beschränktes Arbeitsgebiet gemäß Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (Zweckbestimmung Tankstelle, Baukörperausweisung)

Vor Planreife war das Grundstück zulässigerweise vollständig versiegelt.

Durch die nun vorliegende Planung wird dieser Zustand nicht negativ verändert. Die städtebauliche Figur wird den städtebaulichen Erfordernissen angepasst. Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes wird im Sinne einer bestandsorientierten Reparatur an der Reichenberger Straße und der Skalitzer Straße verbessert.

Umweltbericht

Die Grundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans haben eine Gesamtgröße von 842 m².

Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung entsteht erst ab einer Grundfläche >100.000 qm; eine einzelfallbezogene allgemeine Vorprüfung wird bei einer Grundfläche >20.000 qm bis 100.000 qm erforderlich. Ein Umweltbericht wird deshalb nicht Bestandteil dieses Bauleitplanverfahrens."

Finanzielle Auswirkungen

Durch den festgesetzten Bebauungsplan VI-31 waren Teile der Grundstücke im Plangebiet als Straßenland ausgewiesen worden. Durch die Verschiebung der Straßenbegrenzungslinie verringert sich die gegebenenfalls als Straßenverkehrsfläche zu erwerbende Fläche auf ca. 20 m².

IV. Verfahren

Mitteilung der Planungsabsicht:

Das Bezirksamt Kreuzberg hat mit Schreiben vom 24. Januar 1984 den Senator für Bau- und Wohnungswesen um Zustimmung zur Aufstellung des Bebauungsplans VI-31-1 gebeten. Dem wurde mit Schreiben vom 18. Juli 1984 zugestimmt.

Aufstellungsbeschluss:

Das Bezirksamt Kreuzberg von Berlin fasste am 30. Oktober 1984 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans VI-31-1 gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes

zur Ausführung des Bundesbaugesetzes. Dieser Beschluss wurde am 7. Dezember 1984 im Amtsblatt für Berlin 1984, Seite 1691 bekannt gemacht.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung:

Vom 26. November 1984 bis zum 21. Dezember 1984 wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 2a BBauG durchgeführt.

Erneute Mitteilung der Planungsabsicht:

Die Senatsverwaltungen für Bau- und Wohnungswesen, Stadtentwicklung und Umweltschutz und Arbeit, Verkehr und Betriebe sind mit Schreiben vom 14. Mai 1992 über die Änderung des Bebauungsplanes informiert worden.

Am 2. Februar 1993 fasste das Bezirksamt Kreuzberg von Berlin den Beschluss, das Planverfahren mit geänderter Zielsetzung erneut zu beginnen.

Erneute frühzeitige Bürgerbeteiligung:

Vom 19. April 1993 bis zum 19. Mai 1993 wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Es wurden keine Bedenken geäußert.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 29. April 1993 beteiligt.

Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz** hat mitgeteilt, dass hinsichtlich der Bebauungsdichte geprüft werden sollte, ob eine **Erhöhung der Geschosszahl** im Hinblick auf die städtebauliche Bedeutung und Fassung des Platzes vertretbar ist.

Dazu wurde wie folgt Stellung genommen.

Die projektbezogene Baukörperausweisung ist das Ergebnis eines langjährigen, vom treuhänderischen Sanierungsträger begleiteten Diskussionsprozesses, der in den bezirklichen Gremien unter Beteiligung der Anwohner geführt wurde. Die Belange des § 1 Abs. 5 BauGB sind ausreichend gewürdigt und in die Abwägung eingeflossen, so dass im Ergebnis die Belange für die abgestimmte Planung überwiegen.

Das **Umweltamt** hatte weitere Festsetzungen zum **Immissionsschutz** angeregt (*Tiefgaragenrampen geschlossen, Garagentor lärmarm; Immissionsrichtwerte Mischgebiet, für Skalitzer Straße 18 abweichend 40 dB(A) nachts*), die jedoch die Regelungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans gemäß § 9 BauGB überschreiten würden. Die geforderte Stellfläche für Lieferverkehr lässt sich innerhalb des Mischgebietes nicht darstellen, ohne die gewollte städtebauliche Figur zu zerstören. Der Lieferverkehr kann, wie in weiten Teilen Berlins üblich, über das öffentliche Straßenland angewickelt werden.

Das Umweltamt hatte außerdem einen **Hinweis auf Altlastenverdacht** gegeben. Im Zuge der Errichtung des Büro- und Geschäftshauses wurde die Altlast jedoch beseitigt, so dass Bedenken des Umweltamtes nicht mehr bestehen.

Das Naturschutz- und Grünflächenamt hatte zum Schutz vorhandener Bäume **Änderungen der Baugrenzen** gefordert. Im Zuge der Errichtung des Büro- und Geschäftshauses hat sich dieses Problem gelöst. Vier Bäume konnten erhalten werden. Eine Pappel auf einem Nachbargrundstück wurde mit Zustimmung des Eigentümers gefällt.

Das Naturschutz- und Grünflächenamt hatte weiterhin die Festsetzung eines **Biotopflächenfaktors von 0,3** gefordert. Eine solche Festsetzung ist jedoch städtebaulich gemäß § 9 Abs. 1 BauGB nicht zu begründen. Eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB kommt nicht in Betracht. Das Naturschutz- und Grünflächenamt als Fachplanungsträger hat für die geforderte Regelung keine Begründung geliefert. Es ist davon auszugehen, dass mit der Festsetzung eines Biotopflächenfaktors ein Problem geregelt werden soll, das nicht nur den Geltungsbereich des Bebauungsplans VI-31-1, sondern weite Teile des Ortsteils betrifft. Ein fachgesetzlicher Regelungswunsch kann jedoch nur aufgenommen werden, wenn der fachliche Anspruch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch abgearbeitet werden wird. Der Biotopflächenfaktor lässt sich durch die eigenen naturschutzrechtlichen Instrumente regeln (Landschaftsplan / Grünordnungsplan).

Das Bezirksamt Kreuzberg von Berlin hat am 16. August 1994 das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen. (Kenntnisnahme BVV am 21.9.1994)

Planreifegenehmigungen

Nach Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung am 30.11.1994 über die Planreife hat das Stadtplanungsamt mit Stellungnahme vom 11. Januar 1995 dem Bauantrag zur Errichtung eines 2-3-geschossigen Geschäftshauses gemäß § 33 Abs. 2 BauGB zugestimmt. Die Baugenehmigung wurde durch die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen am 23. Februar 1996 erteilt.

Am 7. Februar 2000 hat das Stadtplanungsamt dem Nachtragsantrag zur Errichtung eines zusätzlichen Staffelgeschosses zugestimmt (§ 33 Abs. 2 BauGB). Die Nachtragsgenehmigung wurde am 28. Februar 2000 erteilt. Der Bebauungsplan wurde entsprechend angepasst.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 25. Juli 2005 bis einschließlich 25. August 2005 durchgeführt. Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurden keine Bedenken oder Anregungen zur Planung von den Bürgern geäußert.

Die Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) teilten mit, dass sie vom Grundsatz her keine Bedenken gegen den Bebauungsplan hätten. Es werde davon ausgegangen, dass die Arbeiten so ausgeführt würden, dass die im Planbereich verkehrenden Omnibuslinien während der gesamten Bauzeit planmäßig verkehren können.

Abwägung:

Diese Bedenken betreffen nicht die Planungsinhalte des Bebauungsplans.

Es wurde bereits ein Gebäude entsprechend den geplanten Festsetzungen errichtet. Beeinträchtigungen des Omnibuslinienverkehrs aufgrund von Baumaßnahmen wird es nicht geben.

Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung über den Bebauungsplan

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplanentwurf auf Ihrer Sitzung am 23.11.2005 gemäß § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches beschlossen.

Überleitungsvorschriften

Durch Beschluss des Bezirksamtes vom 2. Februar 1993 wurde das Planverfahren übergeleitet auf die Rechtsvorschriften des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049/2076).

Da das Planverfahren vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen sein wird, wird gemäß § 244 Abs. 1 BauGB das Verfahren nicht nach den Vorschriften des BauGB in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824) zu Ende geführt.

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824),

in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718),

in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049/2076),

in Verbindung mit dem Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Februar 1986 (BGBl. I S. 265).

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)

Berlin, den 14./03./2006


Fachbereichsleitung