

Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplans VI-43-1-1B
im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg
Vom 21. August 2012

Auf Grund des § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), in Verbindung mit § 6 Absatz 5 und mit § 11 Absatz 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-43-1-1B vom 18. Januar 2012 zur teilweisen Änderung des Bebauungsplans VI-43-1 für das Gelände zwischen der Alexandrinenstraße, der Neuenburger Straße, dem Grundstück Neuenburger Straße 38 und der künftigen Südtangente im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg wird festgesetzt.

§ 2

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

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Absatz 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) und
 2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Absatz 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 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 des Baugesetzbuchs bezeichnet sind,
2. eine nach § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Absatz 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,

in den Fällen der Nummern 1 bis 3 innerhalb eines Jahres, in den Fällen der Nummer 4 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 Fristen werden die in Nummer 1 bis 4 genannten Mängel gemäß § 215 Absatz 1 des Baugesetzbuchs und gemäß § 32 Absatz 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 21. August 2012

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

S c h u l z
Bezirksbürgermeister



Begründung

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zum

Bebauungsplan VI-43-1-1B

(vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

zur teilweisen Änderung des Bebauungsplans VI-43-1 für das Gelände zwischen der Alexandrinenstraße, der Neuenburger Straße, dem Grundstück Neuenburger Straße 38 und der künftigen Südtangente im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg

Inhaltsverzeichnis:

Planungsgegenstand.....	3
Veranlassung und Erforderlichkeit	3
Plangebiet (Änderungsbereich).....	3
Planinhalt	3
Planerische Ausgangssituation (aktuelles Planungsrecht)	3
Intention des Plans.....	7
Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen.....	7
Art der baulichen Nutzung	7
Maß der baulichen Nutzung, Bauhöhe, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen....	8
Erschließung.....	8
Umweltbelange	8
Verfahren	9
Rechtsgrundlage	10
Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierung.....	10

Planungsgegenstand

Veranlassung und Erforderlichkeit

Im Juni 2004 fusionierten per Dekret des Erzbischofs von Berlin die drei Kreuzberger Gemeinden St. Bonifatius, St. Johannes Basilika und St. Agnes zur Gemeinde St. Bonifatius. Mit der Fusion war ein gleichzeitiger Personaleinsparungskurs durch den Erzbischof Georg Kardinal Sterzinski vorgegeben. Sowohl seelsorgliches Personal (z. B. drei Pfarrer wurden durch einen Pfarrer ersetzt), als auch Personalkosten für technische Dienste wurden stark reduziert. Dies hatte zur Folge, dass das Gemeindeleben komplett neu strukturiert werden musste.

Die gleichzeitige stete Abnahme der Gottesdienstteilnehmer und dementsprechender Abnahme der Engagierten in den jeweiligen Gemeindegruppen, führte dazu, dass nicht mehr an allen gemeindlichen Räumen festgehalten werden konnte.

Hinzu kamen die hohen Betriebs- und Unterhaltskosten aller drei Kirchengebäude mit den jeweiligen Nebengelassen, die von der Gemeinde finanziell kaum mehr zu tragen waren. Deshalb beschloss der Kirchenvorstand von St. Bonifatius 2006 die Räumlichkeiten von St. Agnes zu räumen und an andere christliche Gemeinschaften zu vermieten, um so einen neuen Investor für das Gebäude und die dort nötigen Sanierungen zu finden. Im weiteren Verlauf haben sich alle Gemeindeaktivitäten in die nun noch zur Verfügung stehenden Räume der Pfarrei verlagert, und die auf dem ehemaligen Gebiet von St. Agnes wohnenden katholischen Gemeindemitglieder haben ihre Anbindung an die Pfarrkirche in der Yorckstrasse vollzogen. Die Kirchengemeinde nutzt deshalb die Räume in der Alexandrinenstraße nicht mehr.

Bis heute konnte zwar für das Gebäude St. Agnes ein Mieter gefunden werden, aber keiner, der finanzkräftig genug wäre, das Gebäude auf Dauer zu erhalten.

Plangebiet (Änderungsbereich)

Änderungsbereich ist das Grundstück für den Gemeinbedarf –Katholisches Gemeindezentrum– , Alexandrinenstraße 121-118.

Planinhalt

Planerische Ausgangssituation (aktuelles Planungsrecht)

Der Bebauungsplan VI-43-1 ist am 23.07.1970 im GVBl auf Seite 1148 verkündet worden. Festgesetzt im Änderungsbereich ist :

Allgemeines Wohngebiet

Grundstück für den Gemeinbedarf -katholisches Gemeindezentrum-

Überbaubare Grundstücksflächen

Geschossflächenzahl 1,2 und für 3 Bautrakte die zulässige Zahl der Vollgeschosse.

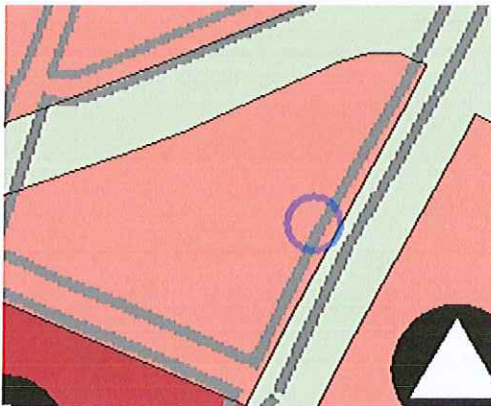
Es gilt die BauNVO 1968

Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

Der Geltungsbereich des Änderungs-Bebauungsplans liegt nach der Festlegung 1 des LEP B-B (Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 31.03.2009) innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung, in dem die Kommunen große Spielräume zur Binnendifferenzierung haben und die Entwicklung von Wohnsiedlungen gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B ohne quantitative Beschränkungen möglich ist.

Der Bebauungsplan-Entwurf entspricht zugleich den o.g. Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung (§5 Abs. 1 und LEPro 2007 (Landesentwicklungsprogramm 2007 vom 18.12.2007) sowie 4.1 (G) LEP B-B).

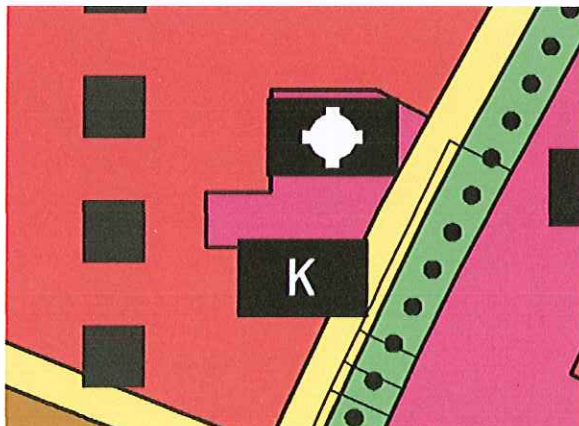
Flächennutzungsplandarstellung:



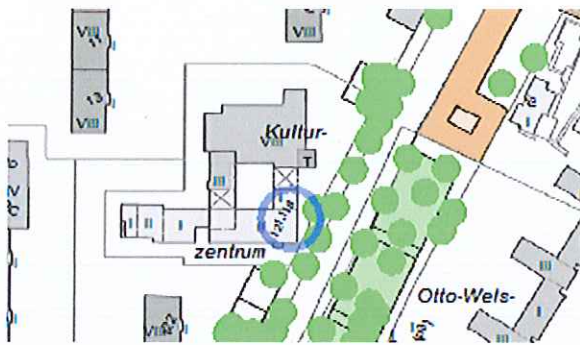
Wohnbaufläche W1 (GFZ > 1,5)

Bereichsentwicklungsplanung (BEP):

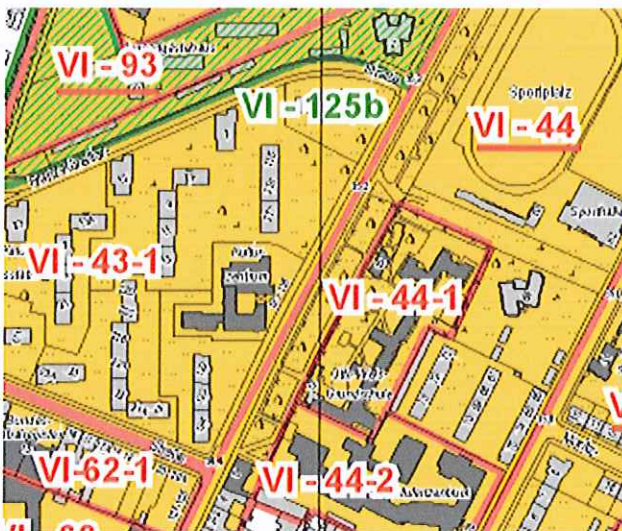
Das Grundstück ist als Gemeinbedarfsfläche, umgeben von Wohngebietsflächen dargestellt. Diese Darstellung erfolgte vor dem Bekannt werden der Absicht, diesen Standort aufzugeben.



Planwerk Innenstadt (2008):



Angrenzende Bebauungspläne:



- | | |
|----------------|---|
| VI-44 | Verkehrsfl., WA, Gemeinbedarf Schule und Sportplatz |
| VI-44-1 | WA, Gemeinbedarf Schule |
| VI-44-2 | Gemeinbedarf Schule |
| VI-62-1 | einfacher Bebauungsplan; Verkehrsflächen, Mischgebiet |
| VI-125b | <u>in Aufstellung</u> ; Verkehrsflächen, allgemeines Wohngebiet |

STEP Gewerbe, Wohnen,

In dem Stadtentwicklungsplan Gewerbe sind keine planungsrelevanten Aussagen für diese Planung enthalten. Das Gebiet ist im STEP Wohnen als Siedlungsgebiet (Großsiedlung des komplexen Wohnungsbaus und Komplexe des sozialen Wohnungsbaus) ausgewiesen.

Landschaftsprogramm (LaPro)

In der Karte „Naturhaushalt / Umweltschutz“ sind die Plangebietsflächen als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Entsiegelung dargestellt. Ziel soll sein:

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

Die Karte „Landschaftsbild“ sagt für den Planungsraum folgendes aus:

Städtisch geprägte Räume / Innenstadtbereich

- Erhalt und Entwicklung begrünter Straßenräume; Wiederherstellung von Alleen, Promenaden, Stadtplätzen und Vorgärten
- Betonung von Block- und Platzrändern durch Baumpflanzungen; Begrünung von Höfen, Wänden und Dächern
- Betonung landschaftsbildprägender Elemente bei der Gestaltung von Freiflächen
- Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiflächen bei baulicher Verdichtung

In der Karte „Erholung und Freiraumnutzung“ / Entwicklungsziele und Maßnahmen / Bebaute Bereiche / Wohnquartiere nach Dringlichkeit zur Verbesserung der Freiraumversorgung wird für das Plangebiet ausgesagt:

- Versorgung mit öffentlichen Freiflächen: nicht bzw. unterversorgt
- Anforderung an den öffentlichen Freiraum unter Berücksichtigung sozialräumlicher und demographischer Daten: hoch
- Privater/halböffentlicher Freiraum: minimal - durchschnittlich

Die Karte: „Biotop- und Artenschutz“ / Biotopentwicklungsräume stellt die Plangebietsflächen als städtisch geprägte Räume / Innenstadtbereich dar. Entwicklungsziele und Maßnahmen für diesen Bereich sind:

- 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

Nutzungen der Grundstücke und bauliche Bestandsbeschreibung

Im Plangebiet

Das Grundstück mit seinen Gebäuden wurde bislang zu Zwecken der katholischen Kirche (Gemeindezentrum) genutzt. Aktuell ist hier ein Leerstand festzustellen.

Angrenzend an das Plangebiet

Die Grundstücke im Umfeld des Änderungsbereichs werden zu Wohnzwecken im Großsiedlungsbau genutzt.

Intention des Plans

- Aufhebung der Festsetzung: Grundstück für den Gemeinbedarf katholisches Gemeindezentrum

Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen

Der Bebauungsplan VI-43-1 ist seinerzeit auf der Grundlage des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 festgesetzt worden. Zur damaligen Zeit wurden Baugrundstücke für den Gemeinbedarf in Verbindung mit einer Baulandausweisung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a) und f) BBauG festgesetzt. Dies wurde in der Begründung des Bebauungsplans wie folgt dargelegt:

Das Grundstück Alexandrinenstraße 118-121 wurde als eine dem allgemeinen Wohngebiet zugehörige Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Katholisches Gemeindezentrum“ festgesetzt. Als Maße der Nutzung wurden für den gesamten Standort die Grundflächen der baulichen Anlagen, die Geschossflächenzahl 1,2 und für 3 Baukörper die zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Um für das Gebäude zukünftig andere Nutzungen zu ermöglichen soll die Gemeinbedarfsausweisung aufgegeben und das Grundstück einer allgemeinen Wohngebietsnutzung zugeführt werden. Dies beinhaltet keine weiteren Änderungen der sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans VI-43-1.

Art der baulichen Nutzung

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP):

Die Gebietsausweisung eines allgemeinen Wohngebietes entspricht der Darstellung des aktuellen Flächennutzungsplans des Landes Berlin.

Die Planänderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Maß der baulichen Nutzung, Bauhöhe, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden diese Festsetzungen nicht betroffen und bleiben unverändert bestehen.

Erschließung

Das Grundstück ist über die bestehende Alexandrinenstraße erschlossen. Durch die zukünftige Nutzung werden keine Verkehre erwartet, die über einer Nutzung als Gemeindezentrum liegen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Grundstück liegt zwischen den Haltepunkten Hallesches Tor (800 m) und Prinzenstraße (730 m) der U-Bahn-Linie 1. Der Haltepunkt der Buslinie 248 / N42 Franz-Klühs-Str. ist etwa 520 m entfernt.

Umweltbelange

Veränderungen finden ausschließlich im Hinblick auf die Gemeinbedarfsfestlegung statt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit

Durch die Aufhebung der Gemeinbedarfsausweisung werden keine nennenswerten Auswirkungen auf das Schutzgut erfolgen, zumal die Grundfestsetzung: „Allgemeines Wohngebiet“ wie auch alle weiteren Festsetzungen unverändert bleiben.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Auch hier wird die Aufhebung der Gemeinbedarfsfestsetzung zu keinen nennenswerten Veränderungen führen. Durch die zukünftige Nutzung auch als Wohnstandort kann eine Zunahme an Vegetationsflächen und Arten durch Umgestaltungen der Außenanlagen eintreten.

Schutzgut Boden/Altlasten

Im Bodenbelastungskataster liegen keine Hinweise über schädliche Bodenverunreinigungen vor. Die Altlastensituation im Plangebiet steht somit den geplanten Festsetzungen nicht entgegen.

Schutzgut Wasser

Die Planänderung hat keine Auswirkungen auf dieses Schutzgut

Schutzgut Luft und Klima

Die Änderung der Nutzungsart (Aufhebung der Gemeinbedarfsbindung) hat keine klimatischen Auswirkungen, da keine baulichen Veränderungen stattfinden werden.

Schutzgut Landschaft

Eingriffe in dieses Schutzgut werden durch die Planänderung nicht erfolgen.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter Denkmalschutz

- ➔ Das Gebäude Alexandrinenstr. 121-118, kath. St. Agnes-Gemeindezentrum, erbaut 1964-1967 von Werner Düttmann, steht unter Denkmalschutz.

Eingriffe in dieses Schutzgut werden durch die Planänderung nicht erfolgen.

Verfahren

Beurteilung im Hinblick auf ein Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da gemäß der Begründung zum Bebauungsplan die Gemeinbedarfsfestsetzung ausdrücklich dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet wurde.

Weitere Abweichungen vom geltenden Bebauungsplan werden nicht vorgenommen.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Wegen der geringfügigen Änderung der Planinhalte ist diese Verfahrenserleichterung in Anspruch genommen worden. Es wurde deshalb direkt die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Mitteilung der Planungsabsicht

Im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht wurden von SenStadt keine Bedenken gegen die beabsichtigte Planaufstellung geäußert. Das Verfahren wird gem. § 6 AGBauGB durchgeführt.

Aufstellungsbeschluss und öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg in seiner Sitzung am 15. November 2011 beschlossen und am 03.02.2012 im Amtsblatt Nr. 5 auf Seite 169 bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans VI-43-1-1B (vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB) wurde am 03.02.2012 im Amtsblatt Nr. 5 auf Seite 169 bekannt gemacht. Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB abgesehen wurde. Die öffentliche Auslegung fand statt in der Zeit vom 13.02.2012 bis einschließlich 12.03.2012. Während dieser Zeit sind aus der Öffentlichkeit keine Anregungen und Stellungnahmen abgegeben worden.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) sind mit Schreiben vom 07.02.2012 am Aufstellungsverfahren gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden. Parallel erfolgte die Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs.

Von den 28 am Verfahren beteiligten TÖB haben 8 nicht geantwortet. Die verbleibenden 20 TÖB hatten keine Bedenken oder Anregungen zur Planung. Das bezirkliche Tiefbauamt regte an, eine Straßenbegrenzungslinie für die Alexandrinenstraße mit in die Bebauungsplan zu übernehmen. Dies wird jedoch nicht erforderlich, da diese Festsetzung bereits im Bebauungsplan VI-43-1 vorhanden ist und nicht geändert wird.

Beschlussfassung

Die Bezirksverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 23.05.2012 den Bebauungsplan gem. § 6 Abs. 3 AGBauGB beschlossen (Beschlussfassung).

Beschlussfassung

Die Bezirksverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 23.05.2012 den Bebauungsplan gem. § 6 Abs. 3 AGBauGB beschlossen (Beschlussfassung).

Anzeigeverfahren

Mit Schreiben vom 04.06.2012 ist der Bebauungsplan VI-43-1-1B gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt angezeigt worden.

Mit Schreiben vom 31.07.2012 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt mit: Ergebnis des Anzeigeverfahrens ist, dass der Bebauungsplan nicht zu beanstanden ist. Die Begründung sei zum Verfahren um einzelne Daten zu ergänzen (redaktionelle Berichtigung).

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),

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

Berlin, den 07.08.2012


Peckskamp

Fachbereichsleiter Stadtplanung