

Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplans VI-45-2B
im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg
Vom 1. Dezember 2015

Auf Grund des § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), in Verbindung mit § 6 Absatz 3 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 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan VI-45-2B vom 12. Mai 2015 zur teilweisen Änderung des Bebauungsplanes VI-45 für das Gelände zwischen ehemals der Brandenburgstraße 1–29 (jetzt Lobeckstraße), Ritterstraße 95–106, Prinzenstraße 92–109, Gitschiner Straße 80–84, Wassertorstraße 18–25, 45a–56 und Moritzstraße 1–21 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann beim Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Abteilung für Planen, Bauen und Umwelt, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Vermessung, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Abteilung für Planen, Bauen und Umwelt, 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 und Absatz 2a Nummer 3 und 4 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,

innerhalb eines Jahres 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 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 1. Dezember 2015

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Herrmann
Bezirksbürgermeisterin

Panhoff
Bezirksstadtrat



Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum

Bebauungsplan VI-45-2B

zur teilweisen Änderung des Bebauungsplanes VI-45
für das Gelände zwischen ehemals der Brandenburgstraße 1-29 (jetzt Lobeckstraße),
Ritterstraße 95-106, Prinzenstraße 92-109, Gitschiner Straße 80-84,
Wassertorstraße 18-25, 45a-56 und Moritzstraße 1-21
im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg

Inhaltsverzeichnis

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen	3
1. <i>Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung</i>	3
2. <i>Beschreibung des Plangebietes</i>	4
3. <i>Planerische Ausgangssituation</i>	6
4. <i>Entwicklung der Planungsüberlegungen (planerische Vorgeschichte)</i>	11
II. Planinhalt und Abwägung	12
1. <i>Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)</i>	12
2. <i>Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan</i>	12
3. <i>Begründung der Festsetzungen</i>	13
4. <i>Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (gem. § 1 Abs. 7 BauGB)</i>	14
III. Auswirkungen der Planung	15
1. <i>Auswirkungen auf die Umwelt</i>	15
2. <i>Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten</i>	15
3. <i>Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung</i>	15
IV. Verfahren	16

A. Begründung

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Auf dem Grundstück Lobeckstraße – Ecke Wassertorstraße befindet sich eine Kindertagesstätte, die zur Zeit 135 Kinder in kürzlich umfassend erneuerten Bestandsgebäuden aufnimmt. 74 % der Kinder sind unter 3 Jahren. Es besteht insbesondere der Bedarf nach der Schaffung weiterer Kita-Plätze für Kinder über 3 Jahren. Der Bedarfsatlas für Kita-Plätze in Berlin weist die Bezirksregion Südliche Friedrichstadt als Gebiet mit Nachholbedarf bei der Schaffung von Kita-Plätzen aus. Zudem hat ein benachbarter konfessioneller Kita-Träger sein Angebot eingestellt, was den Bedarf nach Kita-Plätzen zusätzlich erhöht.

Durch einen Erweiterungsbau soll das gegenwärtig defizitäre Platzangebot in dieser Bezirksregion gemildert werden. Beabsichtigt ist der Neubau einer ein- bis zweigeschossigen Kitaerweiterung im südlichen Bereich des Grundstücks für 65 zusätzliche Kinder über 3 Jahren. Die Kita soll künftig insgesamt 200 Kinder betreuen können.

Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens ist gem. § 1 Abs. 3 BauGB für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich, weil der Standort für den geplanten Erweiterungsbau auf, durch den geltenden Bebauungsplan VI-45 festgesetzten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen liegt.

Veränderungen finden ausschließlich im Hinblick auf die Lagefestlegung der überbaubaren Grundstücksfläche statt.

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

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. Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird deshalb 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.

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).

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

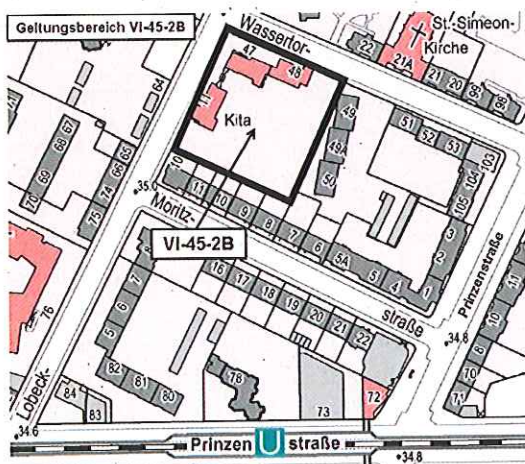
Das Plangebiet liegt zentral im Ortsteil Kreuzberg. Der Block mit der Kita wird von der Lobeckstraße, der Wassertorstraße, der Prinzenstraße und der Moritzstraße umschlossen.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Bebauungsplan VI-45-2B wird zur teilweisen Änderung des Bebauungsplanes VI-45, für das Gelände zwischen ehemals der Brandenburgstraße 1-29 (jetzt Lobeckstraße), Ritterstraße 95-106, Prinzenstraße 92-109, Gitschiner Straße 80-84, Wassertorstraße 18-25, 45a-56 und Moritzstraße 1-21 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg, aufgestellt.

Änderungsbereich ist allein das Grundstück Lobeckstraße 11, Wassertorstraße 47, 48. Im Bebauungsplan VI-45-2B ist der Änderungsbereich im Grundstücksverzeichnis aufgeführt. Die Größe des Grundstücks beträgt 6.148 m².

Im Aufstellungsbeschluss wurde das Grundstück „Lobeckstraße 11-16, Wassertorstraße 47-48“ genannt. Die „Lobeckstraße 11-16“ wird im Liegenschaftskataster nun als „Lobeckstraße 11“ geführt. Die Hausnummern 12 bis 16 wurden aus dem Liegenschaftskataster entfernt. Diese Änderung wird hier redaktionell berichtigt.



Das Grundstück befindet sich im Landesgrundvermögen des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Das Grundstück wird von der Kita und durch den Verein Wassertor 48 e.V. mit dem „MehrGenerationenHaus Wassertor“ genutzt. Die Außenanlagen werden in Verbindung mit der Gebäudenutzung durch die Kita genutzt und sind im Wesentlichen nicht versiegelt.

Im Block zwischen Lobeckstraße, Wassertorstraße, Prinzenstraße und Moritzstraße befinden sich neben der Kita mehrere 5-7-geschossige Wohngebäude – an der Moritz- und Prinzenstraße ausschließlich als Blockrandbebauung, östlich vom Kindergarten in der Wassertorstraße auch als Zeilenbau.

Nordwestlich zur Kita befindet sich ein 16-17-geschossiges Wohngebäude als Punkthochhaus, nördlich Sportanlagen und Sportplätze, nordöstlich 6-7-geschossige Wohnbauten und die Sankt Simeon Kirche.

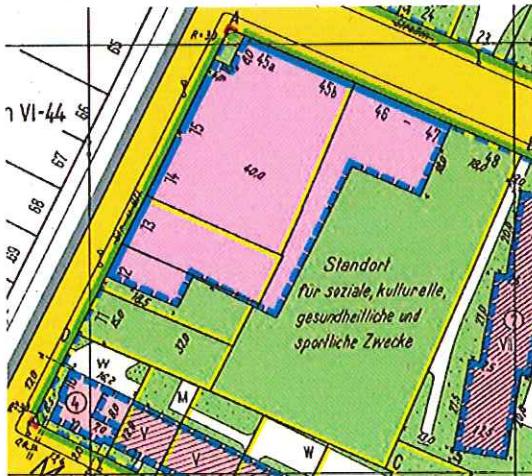
2.4 Geltendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan VI-45 ist am 21.06.1961 im GVBl. auf Seite 697 verkündet worden.

Festgesetzt im Änderungsbereich ist die Art der Nutzung: Grundstück für besondere öffentliche und private Zwecke (Vorbehaltsbauplatz) – Standort für soziale, kulturelle gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen festgesetzt. Das Nutzungsmaß ist durch die Festlegung der bebaubaren Fläche von 3/10 des Baugrundstücks und durch die zulässige Geschosshöhe von 5 Vollgeschossen festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise. Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind als private Freifläche festgesetzt.

Daneben gelten die textlichen Planergänzungsbestimmungen Nr. 1-9.



2.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die bestehenden tangierenden Straßen erschlossen. Die Straßenflächen sind für die ihnen zugeordneten Funktionen ausreichend dimensioniert.

Über den in unmittelbarer Nähe liegenden Haltepunkt Prinzenstraße (U 1) ist das Plangebiet optimal an das U-Bahn-Netz angebunden. Gleichzeitig besteht auch eine Verbindung mit tangierenden Buslinien.

2.6 Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung (Gas, Wasser, Strom, Be- und Entwässerung) ist durch vorhandene Anlagen gesichert. Die im Geltungsbereich liegenden Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Das Plangebiet der Kindertagesstätte ist durch Fernwärme erschlossen. Die Trassen liegen in den angrenzenden Straßen des Planungsbereiches. Im Gebiet befinden sich Niederspannungsleitungen der Stromnetz Berlin GmbH. Das

Vorhabensgrundstück ist an angrenzenden Straßen mit betriebsbereiten Gasleitungen (Leitungsabschnitt $< 0,1$ bar) versorgt. Im weiteren Verfahren wird geprüft ob zusätzliche Anschlüsse für das Neubaugebäude erforderlich werden.

2.7 Denkmalschutz

Im Änderungsbereich befinden sich keine Baudenkmale. Angrenzend befindet sich das denkmalgeschützte Gebäude der Evangelischen St.-Simeon-Kirche (1894-96 von Franz Schwechten, 1952-58 von Fritz Berndt und Willy Rossa).



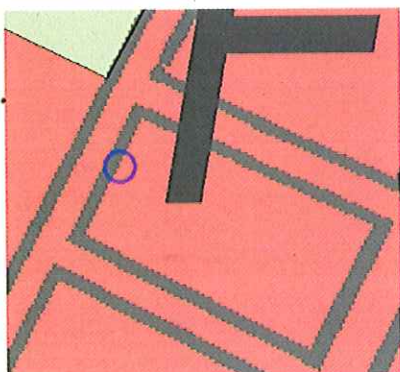
3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LEPro, LEP B-B, LEP FS, FNP in seiner Funktion als Raumordnungsplan)

Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans VI-45-2B liegt nach der Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) im Gestaltungsraum Siedlung, in dem die Kommunen große Spielräume zur Binnendifferenzierung haben. Die künftige Siedlungsentwicklung soll gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B auf diese Räume gelenkt werden. Die Grundsätze der Raumordnung aus § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 und 4.1 LEP B-B (vorrangige Nutzung von Innenentwicklungspotentialen) werden bei der Planung ebenfalls berücksichtigt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist Wohnbaufläche W1 und GFZ $> 1,5$ dargestellt (FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015, ABl. S. 31).

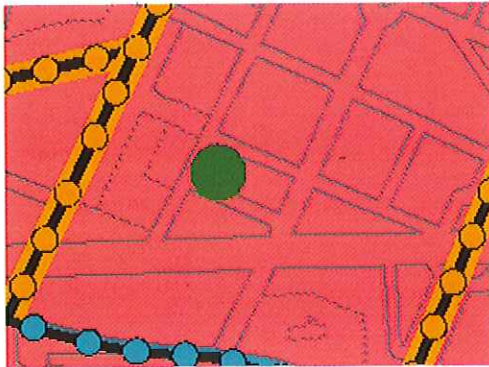


3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne

Für den Bereich des Bebauungsplans liegt kein Landschaftsplan vor und es wird aktuell kein Landschaftsplan aufgestellt.

Das Landschaftsprogramm sagt in seinen Teilplänen folgendes aus:

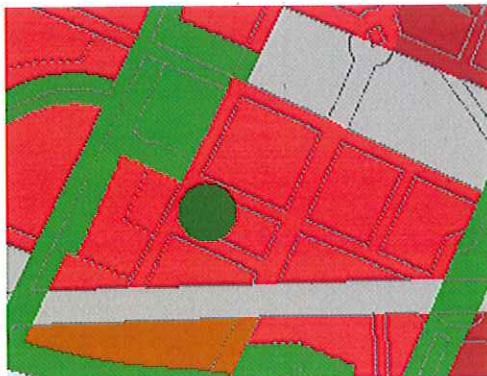
Biotop- und Artenschutz



Innenstadtbereich

- Erhalt von Freiflächen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelung 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

Erholung und Freiraumnutzung



Versorgung mit öffentlichen Freiflächen:
Anforderungen an den öffentlichen Freiraum
unter Berücksichtigung sozialräumlicher und
demographischer Daten:
Privater/halböffentlicher Freiraum:

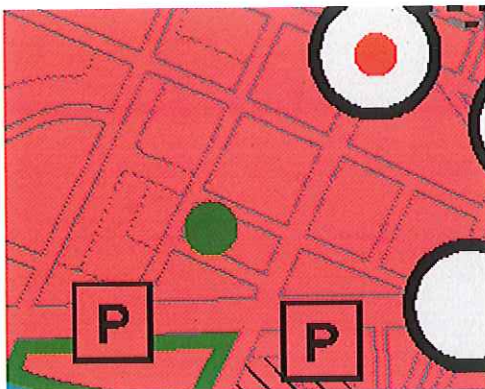
nicht/unterversorgt

hoch
minimal - durchschnittlich

Umfangreiche Sofortmaßnahmen in öffentlichen und
halböffentlichen Freiräumen; langfristige Maßnahmen in
privaten Freiräumen:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen
- Erschließung vorhandener Freiflächen
- Verbesserung der Flächenaneignung und Gestaltung gemeinsam nutzbarer Freiräume
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum
- Wiederherstellung von Vorgartenzonen

Landschaftsbild



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 (Hangkante, historische Elemente, gebietstypische Pflanzenarten) bei der Gestaltung von Freiflächen
- Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume bei baulicher Verdichtung

Naturhaushalt/Umweltschutz



Siedlungsgebiet*/mit Schwerpunkt Entsiegelung

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

3.4 Stadtentwicklungsplanungen

StEP Zentren: Das Plangebiet liegt außerhalb der eingetragenen Zentrenbereiche.

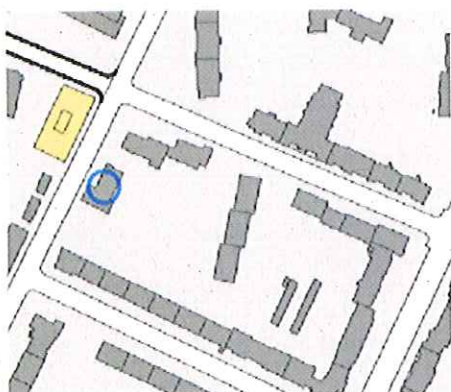
StEP Ver- und Entsorgung: Das Gebiet wird mit Niederdruckgas versorgt. Das Gebiet liegt im Einzugsbereich Mischkanalisation.

Andere Teilpläne enthalten keine für die Änderungsplanung relevanten Aussagen.

3.5 sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen (z.B. Planwerke, Lärminderungsplanung, Luftreinhalteplanung, Kleingartenentwicklungsplan)

Planwerk Innere Stadt 2010

Das Planwerk Innere Stadt 2010 enthält keine Planungsfestsetzungen für das Vorhabengrundstück.



Lärminderungsplanung

Die Lärmbelastung ist gering bzw. unproblematisch.

Aus den strategischen Lärmkarten für Berlin ergeben sich für den Änderungsbereich folgende Lärmwerte:

Straßenverkehr:	$L_{DEN} > 50-55 \text{ dB(A)}$	$L_N \leq 45 \text{ dB(A)}$
U-Bahn:	$L_{DEN} \leq 55 \text{ dB(A)}$	$L_N \leq 50 \text{ dB(A)}$

Luftreinhalteplanung

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

Die Emissionsbelastung durch Stickoxide (NO_x) hat sich im Zeitraum von 1989 bis 2009 verringert. Die Emissionen aller Verursacher haben von 113 auf 44 t pro km^2 pro Jahr abgenommen. Der Hauptimmissionsverursacher ist der KFZ-Verkehr.

Die Feinstaubbelastung (Feinstaub PM_{10}) betrug 3,24 t pro km^2 im Jahr 2008/2009. Der Hauptimmissionsverursacher ist der KFZ-Verkehr.

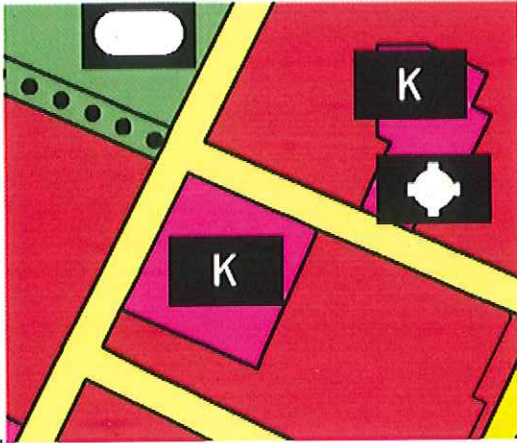
Die Feinstaubbelastung (Feinstaub $\text{PM}_{2,5}$) betrug 2,21 t pro km^2 im Jahr 2008/2009. Der Hauptimmissionsverursacher ist ebenfalls der KFZ-Verkehr.

Die Emissionsbelastung durch Schwefeldioxid (SO_2) hat sich im Zeitraum von 1989 bis 2005 verringert. Die Emissionen aller Verursacher haben von 78,3 auf 7 t pro km^2 pro Jahr abgenommen. Der Hauptimmissionsverursacher ist hier der Hausbrand.

Charakteristisch sind auch hohe Mitteltemperaturen, eine geringe nächtliche Abkühlung, eine hohe Schwülegefährdung sowie schlechte Wind- und Luftaustauschverhältnisse.

3.6 Bereichsentwicklungsplanung

Das Grundstück ist als Gemeinbedarfsfläche, umgeben von Wohngebietsflächen und Infrastruktureinrichtungen, dargestellt (Räumliche Bereichsentwicklungsplanung Friedrichshain-Kreuzberg 2005 (BEP 2005) in der von der BVV Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin am 10.07.2007 beschlossenen Fassung, Drucksache DS - 0064 -1 / III).



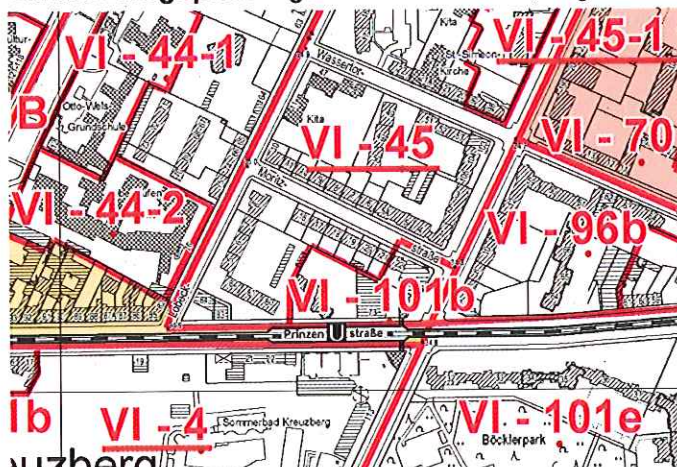
3.7 sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

Durch die Änderungsplanung werden keine sonstigen bezirklichen städtebaulichen Planungen berührt.

3.8 angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Angrenzende Bebauungspläne

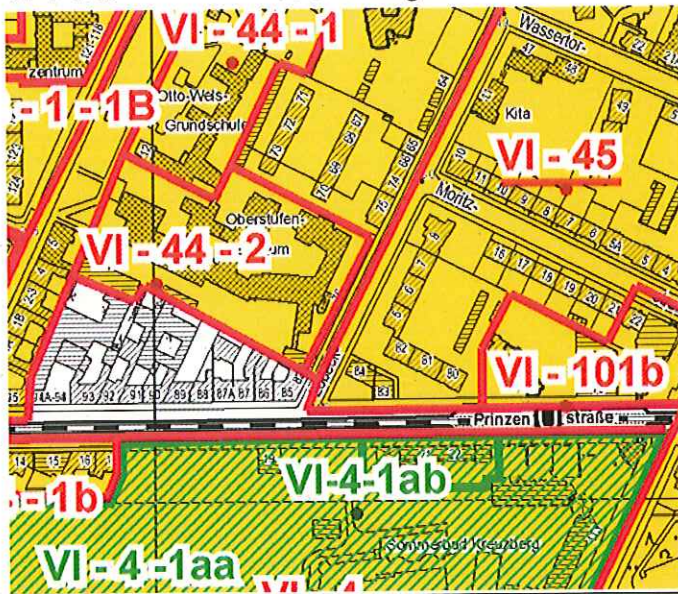
VI-44	Gemeinbedarf Schule und Sportplatz, Frei- und Verkehrsflächen, allgemeines Wohngebiet
VI-44-1	allgemeines Wohngebiet, Gemeinbedarf Schule
VI-44-2	Gemeinbedarf Schule
VI-101b	Verkehrsflächen, allgemeines Wohngebiet, Kerngebiet
VI-45-1	allgemeines Wohngebiet
VI-96b	Verkehrsflächen, allgemeines Wohngebiet, Stellplätze/Garagen
VI-4	Sonderzweckfläche Freibad Kreuzberg, Verkehrsflächen
Baunutzungsplan	gemischtes Gebiet, allgemeines Wohngebiet



Bebauungspläne im Verfahren

VI-4-1aa Gemeindebedarf Sommerbad (Prinzenbad)

VI-4-1ab Gewerbegebiet



3.9 Planfeststellungen

Keine.

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen (planerische Vorgeschichte)

Das Grundstück Lobeckstraße 11, Wassertorstr. 47, 48 liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans VI-45 vom 21.06.1961. Der Bebauungsplan VI-45 wurde für die Grundstücke Brandenburgstraße 1-29, Ritterstraße 95-106, Prinzenstraße 92-109, Gitschiner Straße 80-84, Wassertorstraße 18-25, 45a-56 und Moritzstraße 1-21 aufgestellt. Die Brandenburgstraße heißt heute Lobeckstraße.

Für das Grundstück Prinzenstraße 96-99 wurde am 8.2.1969 der Bebauungsplan VI-45-1 im GVBl. auf Seite 228 verkündet.

Die geplante Kitaerweiterung weicht hinsichtlich der Standortauswahl von den Festsetzungen des Bebauungsplans VI-45 ab. Für den Neuzuschnitt der überbaubaren Grundstücksfläche wird der Bebauungsplan VI-45-2B aufgestellt.

II. Planinhalt und Abwägung

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)

Die auf dem Grundstück befindlichen baulichen Anlagen nutzen die festgesetzte GRZ 0,3 („bebaubare Fläche von 3/10“) und die festgesetzten 5 Vollgeschosse nicht aus. Im Bestand wird eine GRZ von ca. 0,17 erreicht. Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind nur teilweise überbaut. Die Gebäude haben max. 2 Vollgeschosse. Die geplante Kitaerweiterung weicht nur hinsichtlich der Standortauswahl von den Festsetzungen des Bebauungsplans VI-45 ab. Die Standortwahl für den Erweiterungsbau ist sinnvoll, weil durch einen den Anbau der größtmögliche zusammenhängende und geschützte Innenhof mit Spiel- und Aufenthaltsflächen im zentralen Grundstücksbereich entstehen wird.

Der Standort für den geplanten Erweiterungsbau liegt jedoch insgesamt auf durch den Bebauungsplan VI-45 festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Aus diesem Grund erfolgt eine Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen, ohne Erhöhung der festgesetzten GRZ 0,3. Ein Teil der nicht benötigten überbaubaren Flächen wird zu nicht überbaubaren Grundstücksflächen umgewidmet. Der Teil der textlichen Festsetzung Nr. 2 „Zulässige Geschößzahl: 5 Vollgeschosse.“ wird aufgehoben. Für die verbleibende ursprüngliche überbaubare Fläche wird die maximal zulässige Geschoszahl von fünf Vollgeschossen beibehalten, für die neue überbaubare Fläche werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Zur Einhaltung ausreichender Abstandsflächen sowie im Hinblick auf Bestandsbäume werden die neuen Baugrenzen so festgesetzt, dass keine Grenzbäume zu den Nachbargrundstücken Moritzstraße 8-11, Lobeckstraße 10 betroffen sind (hier fünf Meter Grenzabstand). Zum Grundstück Wassertorstraße 50 wird ein Grenzabstand von 22 Metern festgesetzt, damit möglichst wenige Bäume durch den Neubau betroffen sein könnten.

Weitere Änderungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans VI-45 erfolgen nicht. Dementsprechend gelten alle weiteren Bestandteile des Bebauungsplans VI-45 für den Bebauungsplan VI-45-2B unverändert fort.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist Wohnbaufläche W1 und GFZ > 1,5 dargestellt. Die im B-Plan festgesetzte Art der Nutzung „Grundstück für besondere öffentliche und private Zwecke (Vorbehaltsbauplatz) – Standort für soziale, kulturelle gesundheitliche und sportliche Zwecke“ wird nicht verändert. Das Nutzungsmaß wird nicht erhöht.

Die Planung (Änderung der festgesetzten Baugrenzen) widerspricht nicht dem Flächennutzungsplan. Der B-Plan VI-45-2B ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung „Grundstück für besondere öffentliche und private Zwecke (Vorbehaltsbauplatz) – Standort für soziale, kulturelle gesundheitliche und sportliche Zwecke“ wird nicht verändert.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich im Bebauungsplan VI-45 durch die zeichnerische Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen sowie durch textliche Festsetzung der bebaubaren Fläche von 3/10 (GRZ 0,3) und der zulässigen Geschößzahl von 5 Vollgeschossen.

Die GRZ von 0,3 wird beibehalten.

Der Teil der textlichen Festsetzung Nr. 2 „Zulässige Geschößzahl: 5 Vollgeschosse.“ wird aufgehoben. Für die verbleibende ursprüngliche überbaubare Fläche wird die maximal zulässige Geschößzahl von fünf Vollgeschossen beibehalten. Ein Teil der ursprünglichen überbaubaren Fläche wird im zentralen Bereich des Grundstücks, durch Neufestlegung der Baugrenzen zur nichtüberbaubaren Fläche umgewidmet. Für die neue überbaubare Fläche werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt und zwar auch aus dem Grunde damit eine ausreichende Abstandsfläche zu den Grundstücken Moritzstraße 8-11, Lobeckstraße 10 (fünf Meter Grenzabstand) eingehalten wird. Aufgrund der Planungen der Kita Lobeckstraße, die bereits im Bestand maximal zweigeschossige Gebäude betreiben, soll der Neubau ebenfalls maximal zweigeschossig errichtet werden.

3.3 Bauweise

Es erfolgen keine Änderungen.

3.4 weitere Arten der Nutzung

Keine.

3.5 Immissionsschutz / Klimaschutz

Keine.

3.6 Grünfestsetzungen / Zuordnungsfestsetzungen

Keine.

3.7 Sonstige Festsetzungen / Gestaltungsregelungen

Keine.

3.8 Kennzeichnungen (gem. § 9 Abs. 5 BauGB, z.B. Altlasten)

Keine.

3.9 Nachrichtliche Übernahmen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB, z.B. Denkmäler)

Keine.

3.10 Hinweise (z.B. DIN 45691, Pflanzliste)

Keine.

3.11 städtebaulicher Vertrag (planergänzende Vereinbarungen)

Keine.

4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (gem. § 1 Abs. 7 BauGB)

Der Grenzabstand zu den Grundstücken Moritzstraße 8-11, Lobeckstraße 10 beträgt mindestens 5 Meter, die maximal mögliche Zahl der Geschosse beträgt hier zwei Vollgeschosse. Diese beiden Festsetzungen erfolgen u. a. mit dem Ziel der Gewährleistung einer ausreichenden Abstandsfläche zu den Grundstücken (fünf Meter Grenzabstand).

Im Hinblick auf Bestandsbäume werden die neuen Baugrenzen so festgelegt, dass keine Grenzbäume zu den Nachbargrundstücken Moritzstraße 8-11 und Lobeckstraße 10 betroffen sind (fünf Meter Grenzabstand). Zum Grundstück Wassertorstraße 50 wird ein Grenzabstand von 22 Metern festgesetzt, damit möglichst wenige Bäume durch den Neubau betroffen sein könnten.

Durch einen Erweiterungsbau soll das gegenwärtig defizitäre Platzangebot in der Bezirksregion Südliche Friedrichstadt gemildert werden. Die Standortwahl für den Erweiterungsbau ist sinnvoll, weil durch den Anbau der größtmögliche zusammenhängende und geschützte Innenhof mit Spiel- und Aufenthaltsflächen im zentralen Grundstücksbereich entstehen wird.

Das Grundstück befindet sich im Landesgrundvermögen des Bezirks, womit kein Grundstücksankauf erforderlich wird. Somit wird für den Bezirk eine kostenneutrale Erfüllung des gesetzlichen Auftrags zur Schaffung neuer Kita-Plätze ermöglicht.

III. Auswirkungen der Planung

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Eine Erhöhung der planungsrechtlich möglichen maximalen GRZ ist nicht geplant. Die im Bebauungsplan VI-45 festgesetzte GFZ 0,3 wird für den Bebauungsplan VI-45-2B beibehalten. Veränderungen finden ausschließlich im Hinblick auf die Lagefestlegung der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Grundstück Lobeckstraße 11, Wassertorstraße 47, 48 statt. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet und nicht begründet.

Im vereinfachten Verfahren wird deshalb gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB 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) wird nicht angewendet.

Alle Bestandsbäume wurden eingemessen. Im Hinblick auf Bestandsbäume werden die neuen Baugrenzen so festgesetzt, dass keine Grenzbäume zu den Nachbargrundstücken Moritzstraße 8-11, Lobeckstraße 10 betroffen sind (fünf Meter Grenzabstand) und insgesamt möglichst wenige Bäume durch den Neubau betroffen sein könnten. Im weiteren Verfahren muss geprüft werden wie viele Bäume ersetzt werden müssen. Auf dem Grundstück sind ausreichend große Flächenpotenziale für Ersatzpflanzungen vorhanden.

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).

2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Das Vorhaben wirkt sich positiv auf die Wohnbedürfnisse aus, da in der Umgebung zur Zeit die Versorgung mit Kinderbetreuungsplätzen nicht gewährleistet ist. Das Vorhaben wirkt sich nur bezüglich einiger zusätzlicher Arbeitsplätze auf Arbeitsstätten aus.

3. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Das Grundstück befindet sich im Landesgrundvermögen des Bezirks, womit kein Grundstücksankauf erforderlich wird. Somit wird für den Bezirk eine kostenneutrale Erfüllung des gesetzlichen Auftrags zur Schaffung neuer Kita-Plätze ermöglicht.

Die Finanzierung des Neubaus erfolgt aus dem Baufonds des Programms Zukunftsinitiative Stadtteil II (ZIS II) 2014-2020, Teilprogramm „Soziale Stadt“. Der Projektträger „Kindergärten City“ leistet einen Eigenanteil in Höhe von 10 % der Gesamtkosten.

Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

- a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben: keine
- b) personalwirtschaftliche Ausgaben: keine

IV. Verfahren

Beurteilung im Hinblick auf ein Verfahren gemäß § 13 BauGB – Vereinfachtes Verfahren

Durch die Änderung der Lage der überbaubaren Flächen ohne Erhöhung des festgesetzten Maßes der Nutzung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da die Art der Nutzung Gemeinbedarfsausweisung [hier: Grundstück für besondere öffentliche und private Zwecke (Vorbehaltsbauplatz) – Standort für soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke] nicht geändert wird.

Weitere Abweichungen vom geltenden Bebauungsplan VI-45 sind nicht beabsichtigt.

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

Mitteilung der Planungsabsicht

Im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht wurden von SenStadtUm keine Bedenken gegen die Durchführung des Verfahrens geäußert. Das Vorliegen der Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB wurde bestätigt. Das Verfahren wird gem. § 6 AGBauGB durchgeführt. Der Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelbar. Ergebnisse von städtebaulichen Planungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB oder einer Entwicklungsplanung gem. § 4 Abs. 1 AGBauGB werden nicht berührt.

Die gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte mit, dass die Planungsabsicht keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt. Das Plangebiet liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B im Gestaltungsraum Siedlung, in dem die Kommunen große Spielräume zur Binnendifferenzierung haben. Die künftige Siedlungsentwicklung soll gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B auf diese Räume gelenkt werden. Die Grundsätze der Raumordnung aus § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 und 4.1 LEP B-B (vorrangige Nutzung von Innenentwicklungspotentialen) werden bei der Planung ebenfalls berücksichtigt.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans VI-45-2B zur teilweisen Änderung des Bebauungsplans VI-45 für das Grundstück Lobeckstraße 11, Wassertorstraße 47, 48 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg wurde vom Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg am 12. Mai 2015 beschlossen und am 26. Juni 2015 im Amtsblatt Nr. 26 auf Seite 1368 bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans VI-45-2B gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur vereinfachten Änderung gemäß § 13 BauGB wurde vom Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg am 12. Mai 2015 beschlossen und am 26. Juni 2015 im Amtsblatt Nr. 26 auf Seite 1368 bekannt gemacht. Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wurde.

Die Bezirksverordnetenversammlung hatte den BA-Beschluss zur Aufstellung und zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans VI-45-2B für die teilweise Änderung des Bebauungsplans VI-45 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB in seiner Sitzung am 24. Juni 2015 zur Kenntnis genommen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans VI-45-2B gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur vereinfachten Änderung gemäß § 13 BauGB fand statt in der Zeit vom 06.07.2015 bis einschließlich 06.08.2015. Während dieser Zeit wurden aus der Öffentlichkeit keine Anregungen und Stellungnahmen abgegeben.

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 08.09.2015 das Ergebnis der Abwägung beschlossen (IV/683/15).

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 01.07.2015 bis 08.07.2015 am Aufstellungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB beteiligt. Die Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs erfolgte gem. § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB parallel. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange hatten gem. § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung, jedoch bis spätestens 10.08.2015 die Möglichkeit Stellungnahmen abzugeben, bzw. der Planungsbehörde Informationen zur Verfügung stellen, soweit sie für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind. Es wurden 43 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Eine Behörde bat um Verlängerung der Frist aus wichtigen Gründen. Die Frist wurde entsprechend verlängert. Alle eingegangenen TöB-Stellungnahmen wurden berücksichtigt.

Nicht geantwortet haben:

Vodafone GmbH, Airdata AG, QSC AG, E-Plus Mobilfunk GmbH & Co KG, E-Plus Mobilfunk GmbH, Handwerkskammer Berlin, Verkehrslenkung Berlin, SenStadtUm (1 E) sowie sechs bezirkliche Stellen.

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

Keine Anregungen oder Hinweise hatten:

BVG Zentrale Leitungsverwaltung, BTB (Blockheizkraftwerks- Träger und Betreiber GmbH Berlin), Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Referat Infra I 3), Telefonica Germany GmbH & Co KG, Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL 5), Industrie- und Handwerkskammer zu

Berlin (Bereich Infrastruktur und Stadtentwicklung), LaGetSi (Referat 1 A), Senatsverwaltung für Finanzen (I D 13, Liegenschaftswesen), Senatsverwaltung für Wirtschaft Technologie und Forschung (VI A 11), SenStadtUm (WBL-Süd), SenStadtUm (VII B), SenStadtUm (X F 1/2), Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg (FamGesPers, Jugendamt, JugPlan), Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg (QPK-L), Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg (Straßen- und Grünflächenamt, Fachbereich Straßen), Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg (Amt für Soziales, Soz AL).

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange äußerten sich zur Planung:

SenStadtUm (I B 34): „Aufgrund der originären Zuständigkeit der Referate I A und I b für die vorbereitende Bauleitplanung (Nr. 8 Abs. 2 ZustKatAZG) äußern wir uns zur Abstimmung der Bauleitplanung wie folgt zur

1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalpolitischen Festlegungen (textliche Darstellung 1)

- Es ist hierzu nichts vorzutragen.

Red. Anmerkung: Im Erläuterungsbericht auf S. 6 und S. 12 bitte die Formulierung in „Im FNP ... dargestellt“ ändern. Der FNP trifft keine bauplanungsrechtlichen Festsetzungen.

2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplänen.

- Es ist hierzu nichts vorzutragen.“

Redaktionelle Korrektur: Die Formulierung auf Seite 6 und Seite 12 ist in dieser Begründung zum Bebauungsplan entsprechend redaktionell geändert worden.

SenStadtUm (VIII D und VIII E – Wasserwirtschaft, Wasserrecht, Geologie, EG-WRRL):

„Gegen die Planungsziele bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Mischwasserpumpwerks Berlin, Berlin Kreuzberg B II, Gitschiner Straße. Für dieses Gebiet liegt ein Sanierungskonzept der BWB vor. Um die Ziele der Sanierungsmaßnahmen nicht zu gefährden, werden seitens der BWB ggf. Einleitungsbeschränkungen für das auf den Grundstücken anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser ausgesprochen.

Das auf den Grundstücken anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser, wie z.B. von Dachflächen oder Rad- und Gehwegen, sollte daher auf den Grundstücken direkt versickert werden.

Die Reduzierung der Überlaufereignisse der Mischwasserkanalisation in die Gewässer ist für die Einhaltung der Zielvorgabe der Gewässergüterklasse 2 nach der EU-Wasserrahmenrichtlinie bei der weiteren Planbearbeitung zu berücksichtigen.“

Abwägung: Gemäß § 44 BauO Bln soll in Gebieten mit offener Bauweise Niederschlagswasser dem Untergrund zugeführt werden. § 36a des Berliner Wassergesetzes regelt ebenfalls, dass Niederschlagswasser grundsätzlich zu versickern ist.

Die örtlichen Gegebenheiten lassen erkennen, dass das auf die bestehenden unversiegelten Freiflächen anfallende Regenwasser versickern kann, da der Anteil unversiegelter und teilversiegelter Flächen auf dem Grundstück sehr hoch ist. Probleme bei den bestehenden Gebäuden und versiegelten Freiflächen sind nicht bekannt. Es ist deshalb davon

auszugehen, dass eine ausreichende Möglichkeit besteht, das anfallende Regenwasser ordnungsgemäß zu entsorgen.

Antwort der Berliner Wasserbetriebe (siehe Seite 21): „Die im Geltungsbereich liegenden Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung.“

Der allgemeine Hinweis zur Versickerung wird im weiteren Verfahren für den Bauherrn wichtig sein und ihm zur Verfügung gestellt.

SenStadtUm (IX C 31): „Auf Seite 9 der Begründung müsste die Schreibweise der Verhältniszeichen geändert werden. Richtig wäre $L_N \leq 45 \text{ dB(A)}$ und $L_{DEN} \leq 55 \text{ dB(A)}$.“

Redaktionelle Korrektur: Die Schreibweise und die Verhältniszeichen sind in dieser Begründung zum Bebauungsplan entsprechend redaktionell korrigiert worden.

SenStadtUm (Landesdenkmalamt Berlin): „Gegen die Aufstellung des vorstehenden B-Planes bestehen seitens des LDA grundsätzlich keine Bedenken. Im Geltungsbereich des B-Planes befindet sich jedoch das Baudenkmal 09031264 Wassertorstraße 21A, Ev. St. Simeon-Kirche, 1894-96 von Franz Schwechten, 1952-58 von Fritz Berndt und Willy Rossa. Die Kirche ist mit einem „D“ im Kreis zu kennzeichnen.“

Abwägung: Im Kapitel I.-2.7. (Seite 6) war das Denkmal bereits aufgeführt. Der B-Plan VI-45-2B wird im vereinfachten Verfahren zur teilweisen Änderung des Bebauungsplanes VI-45 aufgestellt. Änderungs- und Geltungsbereich ist allein das Grundstück Lobeckstraße 11, Wassertorstraße 47, 48. Im Bebauungsplan-Entwurf VI-45-2B ist der Änderungsbereich im Grundstücksverzeichnis aufgeführt. Es können im Rahmen der vereinfachten Änderung mit dem B-Plan VI-45-2B keine Festsetzungen für Grundstücke außerhalb seines Änderungs- und Geltungsbereiches getroffen werden. Für das Grundstück Wassertorstraße 21A gilt weiterhin der rechtsgültige B-Plan VI-45 vom 21.06.1961, GVBl. S. 697.

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg (SE Finanzen): „Für die SE Fin nehme ich zu Ihrem o.g. B-Planentwurf folgendermaßen Stellung: Der B-Planentwurf hat nach meiner Prüfung (auch ausweislich der Ausführung in Ihrer Begründung) keine unmittelbaren Auswirkungen auf den bezirklichen Haushalt. Auswirken könnte sich allerdings der 10 %ige Finanzierungsanteil, den der Eigenbetrieb Kindergärten City zu leisten hat. Ein (strukturelles) Defizit des EB City ist vom Trägerbezirk auszugleichen, somit könnte das BA FrKr betroffen sein. Insofern bitte ich, mir die StN des Jugendamtes im Nachgang zur Kenntnis zu geben. Gleichwohl bestehen von der SE Fin keine Einwände gegen den Entwurf.“

Abwägung: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Hierzu der entsprechende Auszug aus der Stellungnahme des Jugendamtes, die an SE Finanzen weiter geleitet wurde: „Die notwendige Kofinanzierung der Erweiterung der Kita Lobeckstraße 11 wird im Wirtschaftsplan des Trägers für die entsprechenden Jahre ausgewiesen. Der Wirtschaftsplan wird vom Verwaltungsrat bestätigt. Der Verwaltungsrat nimmt auch den Jahresabschluss z.K., das Jahr 2014 konnte mit einem Jahresüberschuss abgeschlossen werden. Es ist

deshalb davon auszugehen, dass der Träger auch diese Maßnahme im erforderlichen Umfang finanziert.“

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg (SE Facility Management, FB Kaufmännische und technische Immobilien- und Gebäudeverwaltung): „Im Gebäude Wassertorstr. 48 welches sich im Fachvermögen Soziales befindet, betreibt der Verein Wassertor 48 e.V. das „MehrGenerationenHaus Wassertor“. Die Aussage in der Begründung zum Bebauungsplan, Punkt 2.3, „Das Grundstück wird ausschließlich von der Kita genutzt.“ ist somit nicht zutreffend! Darüber hinaus gibt es seitens der Serviceeinheit Facility Management keine weiteren Anregungen, Ergänzungen oder Einwendungen zu den übergebenen Unterlagen.“

Redaktionelle Korrektur: Die Passage auf Seite 4 ist in dieser Begründung zum Bebauungsplan entsprechend redaktionell geändert worden.

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg (Umwelt- und Naturschutzamt): „Folgender Text soll zur Konkretisierung auf Seite 15 der Begründung eingefügt werden: „... durch den Neubau betroffen sein könnten. Alle zu fällenden Bäume sind zu ersetzen. Die Anzahl muss im weiteren Verfahren geprüft werden. Vorzugsweise sollen die Ersatzbäume auf dem gleichen Grundstück gepflanzt werden. Es sollen einheimische Baumarten gepflanzt werden.“

„Gem. Pkt. 3.3. Landschaftsprogramm sind für die Innenstadt zur Verbesserung der ökologischen Situation Hof-, Dach- und Wandbegrünung vorzusehen. Der Erweiterungsbau der Kita bedingt eine Bodenversiegelung. Eine Dachbegrünung ist ein möglicher und zumutbarer Ausgleich.“

Abwägung: Die vorgeschlagenen Konkretisierungen bezüglich der erforderlichen Ersatzpflanzungen können nicht in die Begründung übernommen werden, da es sich hierbei um Schritte handelt, die im Baugenehmigungsverfahren zu regeln sein werden. Der Text auf Seite 15 wird im folgenden Wortlaut beibehalten: „Alle Bestandsbäume wurden eingemessen. Im Hinblick auf Bestandsbäume werden die neuen Baugrenzen so festgesetzt, dass keine Grenzbäume zu den Nachbargrundstücken Moritzstraße 8-11, Lobeckstraße 10 betroffen sind (fünf Meter Grenzabstand) und insgesamt möglichst wenige Bäume durch den Neubau betroffen sein könnten. Im weiteren Verfahren muss geprüft werden wie viele Bäume ersetzt werden müssen. Auf dem Grundstück sind ausreichend große Flächenpotenziale für Ersatzpflanzungen vorhanden.“

Festsetzungen eines Bebauungsplans dürfen nur erfolgen, wenn für sie zuvorderst ein Erfordernis vorliegt. Die Entscheidung darüber, welche Festsetzungen erforderlich sind, ist ausschließlich nach § 1 BauGB zu treffen. Es muss generell festgestellt werden, zu welchen Inhalten, bezogen auf die verfolgten Ziele, „ein Handlungserfordernis“ besteht. Dann erst sind diesbezüglich Festsetzungen zu treffen.

Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen des B-Plans VI-45 auf dem Grundstück Lobeckstraße 11, Wassertorstraße 47, 48 sind nur teilweise überbaut. Die geplante Kitaerweiterung weicht nur hinsichtlich der Standortauswahl von den Festsetzungen des Bebauungsplans VI-45 ab. Die auf dem Grundstück befindlichen baulichen Anlagen nutzen die festgesetzte GRZ 0,3 („bebaubare Fläche von 3/10“) nicht aus. Im Bestand wird eine GRZ von ca. 0,17 erreicht. Die Festsetzung GRZ 0,3 bleibt im B-Plan VI-45-2B unverändert bestehen. Ohne Erhöhung des zulässigen Nutzungsmaßes

besteht im vereinfachten Verfahren kein städtebauliches Erfordernis zur Festsetzung einer Dachbegrünung auf dem Erweiterungsbau. 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.

Berliner Feuerwehr: „Zu dem o. a. Entwurf des Bebauungsplanes werden von Seiten des Vorbeugenden Brandschutzes der Berliner Feuerwehr keine Forderungen gestellt, wenn die erforderlichen Zufahrten zu den zu errichtenden Gebäuden und die Löschwasserversorgung gesichert bleibt. Zu geplanten Bauvorhaben werden wir im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren Stellung nehmen.“

Abwägung: Der Hinweis wird im weiteren Verfahren für den Bauherrn wichtig sein. Er wird dem Bauherrn zur Verfügung gestellt.

Berliner Stadtreinigungsbetriebe -BSR- Immobilienmanagement: Die BSR hat allgemeine Hinweise zu den Anforderungen an die bauliche Gestaltung des öffentlichen Straßenlandes für eine kostengünstige Leistungserbringung abgegeben.

Abwägung: Die allgemeinen Hinweise für das Bauvorhaben werden im weiteren Verfahren für den Bauherrn wichtig sein. Die Hinweise haben jedoch keine direkten Auswirkungen auf das vereinfachte Bebauungsplanverfahren. Sie werden dem Bauherrn zur Verfügung gestellt.

Berliner Wasserbetriebe: Es wird darauf hingewiesen, dass die im Geltungsbereich liegenden Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen. „Zur Sicherstellung eines reibungslosen Bauablaufes beachten Sie bitte, dass die Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den BWB angemeldet und die Planung beauftragt sein müssen.“

Abwägung: Der Hinweis zur Leistungsfähigkeit wurde in diese Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen (Seite 5-6). Der Hinweis zur Erschließungs- und Investitionsplanung wird im weiteren Verfahren für den Bauherrn wichtig sein. Er wird dem Bauherrn zur Verfügung gestellt.

Vattenfall Europe Wärme AG: „Das Plangebiet der Kindertagesstätte ist durch Fernwärme erschlossen. Unsere Trassen liegen in den angrenzenden Straßen des Planungsbereiches. (...) Gern unterbreiten wir für den geplanten Erweiterungsbau der Kita ein umweltfreundliches Fernwärmeangebot. Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an den Bereich Vertrieb, Herrn Stender, Tel.-Nr. 267 14 873.“

Abwägung: Der Hinweis zur Trassenführung wurde in diese Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen (Seite 5-6). Der Hinweis bezüglich des möglichen Fernwärmeangebots wird dem Bauherrn zur Verfügung gestellt.

Vattenfall Europe Business Services GmbH (Real Properties Berlin): „In dem betrachteten Gebiet befinden sich Niederspannungsleitungen der Stromnetz Berlin GmbH. (...) Als fachlicher Ansprechpartner für Rückfragen steht Ihnen der Bereich Vattenfall Europe Netzservice GmbH, Netzanlagenbau Berlin, Hr. Loth, Tel.-Nr. 030/ 49 202 – 22 96 gern zur Verfügung. Bitte nennen Sie hierbei die Eingabenummer 11 50 62 07. Die beigelegte „Richtlinie zum Schutz von 1 – 110 kV Kabelanlagen der Stromnetz Berlin GmbH“, die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin der Vattenfall Europe Netzservice GmbH“ und die „Allgemeinen Hinweise für Leitungsfragen bei geplanten Bauvorhaben“ sind genau zu beachten.“

Abwägung: Der Hinweis zu den Leitungen wurde in diese Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen (Seite 5-6). Die weiteren Hinweise werden im weiteren Verfahren für den Bauherrn wichtig sein und ihm zur Verfügung gestellt.

Bundesnetzagentur: „Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m sind nicht sehr wahrscheinlich. Auf das Einholen von Stellungnahmen der BNetzA zu Planverfahren mit geringerer Bauhöhe kann daher allgemein verzichtet werden. Im vorliegenden Fall wird diese Höhe jedoch fast erreicht, da die offene Bauweise festgesetzt wurde.“ Es wird deshalb die Beteiligung von sechs Betreibern empfohlen, die von der Planung betroffen sein könnten.

Abwägung: Der Teil der textlichen Festsetzung Nr. 2 „Zulässige Geschößzahl: 5 Vollgeschosse.“ wurde aufgehoben. Für die verbleibende ursprüngliche überbaubare Fläche wurde die maximal zulässige Geschößzahl von fünf Vollgeschossen beibehalten (in der Planzeichnung), für die neue überbaubare Fläche wurden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt (ebenfalls in der Planzeichnung).

Für die ursprüngliche überbaubare Fläche ändert sich somit nichts – hier besteht nach wie vor die planungsrechtliche Zulässigkeit von fünf Vollgeschossen gemäß geltendem Bebauungsplan VI-45. Auf den neuen überbaubaren Flächen sind maximal zwei Geschosse zulässig, womit die maximal zulässige Gebäudehöhe des neuen Baukörpers weit unter 20 m beträgt. Das Einholen von Stellungnahmen zu Planverfahren mit geringerer Bauhöhe kann allgemein verzichtet werden. Dementsprechend wurde auf die weitere Beteiligung von Netzbetreibern verzichtet. Die schon eingangs beteiligten Netzbetreiber hatten sich entweder nicht geäußert oder hatten keine Hinweise und Anregungen.

Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg: Aus den der Stellungnahme beigelegten Planunterlagen lässt sich entnehmen, dass das Vorhabengrundstück an angrenzenden Straßen mit betriebsbereiten Gasleitungen (Leitungsabschnitt < 0,1 bar) versorgt ist.

„Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg GmbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt), beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung namens und im Auftrag der GASAG Berliner Gaswerke AG (...). Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigelegten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass

erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen. Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen Planunterlagen vor Ort vorliegt. (...) Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten. Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des oben genannten Bebauungsplanes bestehen seitens der NBB zurzeit keine Planungen. Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.“ Das Schreiben enthält daneben allgemeine Hinweise zu Baumpflanzungen bzw. Rodungen auf dem Grundstück.

Abwägung: Die Gasversorgungssituation wurde in diese Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen (Seite 5-6). Die allgemeinen Hinweise für das Bauvorhaben werden im weiteren Verfahren für den Bauherrn wichtig sein. Die Hinweise haben jedoch keine direkten Auswirkungen auf das vereinfachte Bebauungsplanverfahren. Sie werden dem Bauherrn zur Verfügung gestellt.

Ergebnis der Abwägung:

Gemäß den aufgeführten Stellungnahmen der vorliegenden Auswertung sind Ergänzungen in der Begründung zum Bebauungsplan erforderlich.

Änderungen in der Zielstellung und im Planungsinhalt haben sich nach der Auswertung und Abwägung der während der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und der geäußerten Hinweise nicht ergeben. Der Bebauungsplaninhalt wird in seinen Grundzügen nicht verändert.

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 08.09.2015 das Ergebnis der Abwägung beschlossen (IV/683/15).

Beschlussfassung

Gemäß Artikel 4 des Vierten Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs, ist das AGBauGB für den Bebauungsplan VI-45-2B in der am 23. Juni 2015 verkündeten Fassung anzuwenden. Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 28.10.2015 den sich aus der Abwägung ergebenden Entwurf des Bebauungsplans gem. § 6 Abs. 1 AGBauGB beschlossen (Beschlussfassung; DS/1832/IV). Der B-Plan ist gem. § 6 Abs. 2 AGBauGB nicht der zuständigen Senatsverwaltung anzuzeigen, da er keine dringenden Gesamtinteressen Berlins berührt.

Festsetzung

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat am 1. Dezember 2015 den, mit der BVV-Vorlage DS/1832/IV am 28.10.2015 beschlossenen, Bebauungsplan VI-45-2B gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB festgesetzt und als Rechtsverordnung erlassen (IV/752/15). Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Beschluss IV/752/15 des Bezirksamtes am 17.12.2015 zur Kenntnis genommen (DS/1983/IV). Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans VI-45-2B im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg vom 1. Dezember 2015 wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin (GVBl) 71. Jahrgang, Nr. 28, am 23. Dezember 2015, auf Seite 595 veröffentlicht.

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Viertes Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Aufgestellt: Berlin, den 23.12.2015

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
Abteilung für Planung, Bauen und Umwelt
Stadtentwicklungsamt
- Fachbereich Stadtplanung -


Peckskamp

Fachbereichsleiter Stadtplanung