

Verordnung

über die Festsetzung des Bebauungsplans VI-146 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg

Vom 3. Mai 2005

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) 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 Artikel II des Gesetzes vom 18. Dezember 2004 (GVBl. S. 524), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan VI-146 vom 27. Februar 2004 für das Gelände zwischen Spree, Pfuelstraße, Köpenicker Straße bis einschließlich des Grundstücks Köpenicker Straße 10A im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg, wird festgesetzt.

§ 2

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

in den Fällen der Nummern 1 bis 3 innerhalb von zwei Jahren, in den Fällen der Nummer 4 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 Fristen 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 3. Mai 2005

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Reinauer

Bezirksbürgermeisterin

Schulz

Bezirksstadtrat für
Stadtentwicklung und Bauen

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum

Bebauungsplan VI-146
für das Gelände zwischen Spree, Pfuelstr., Köpenicker Str. bis
einschließlich des Grundstücks Köpenicker Str. 10A

im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg
Ortsteil Kreuzberg

Berlin, April 2005

Inhalt:

I.	Planungsgegenstand.....	3
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit.....	3
2.	Plangebiet.....	3
II.	Planinhalt.....	3
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen (planerische Vorgeschichte).....	3
2.	Intention des Plans (generelle Zielvorstellung/Leitbild).....	4
3.	Wesentlicher Planinhalt (Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen).....	4
4.	Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen.....	5
a)	Art der Nutzung.....	5
b)	Sonstige Festsetzungen im Sinne des § 30(1) BauGB.....	6
c)	GFZ - Überschreitung der Obergrenze -	6
d)	Spreeuferweg	7
e)	Klima und Luftreinhaltung	8
f)	Erschließung	8
III.	Auswirkungen des Bebauungsplans.....	9
1.	Eingriffsregelung.....	9
2.	Umweltbericht.....	9
3.	Finanzielle Auswirkungen.....	10
IV.	Verfahren.....	10
V.	Rechtsgrundlagen	11

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Das aktuelle Planungsrecht (Baunutzungsplan) beruht noch aus der Zeit der Teilung Berlins und ist geprägt durch die Randlage an der Grenze zu Berlin (Ost). Der fortschreitenden Entwicklung des Siedlungsraumes beiderseits der Spree im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg wird das bestehende Planungsrecht in großen Teilen nicht mehr gerecht. Um den geänderten Rahmenbedingungen innerhalb der wiedervereinten Stadt zu entsprechen, soll als vorrangiges Ziel der Planung die Art der Nutzung den heutigen Zielvorstellungen entsprechend angepasst werden.

2. Plangebiet

Das vollerschlossene Plangebiet umfasst das Gelände zwischen Spree, Pfuelstr., Köpenicker Str. bis einschließlich des Grundstücks Köpenicker Str. 10A sowie die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bis zur jeweiligen Straßenmitte.

Die Grundstücke im Plangebiet sind durchgehend bebaut, wobei es sich im wesentlichen um 5-6-geschossige Altbausubstanz handelt. Teilweise sind die rückwärtigen baulichen Anlagen aber auch 1-3-geschossig. Die Gebäude entlang der Köpenicker Straße werden hauptsächlich zu Wohnzwecken genutzt. In den Erdgeschossen befinden sich hier teilweise auch gewerbliche Nutzungen wie Einzelhandel und Büros. Die rückwärtigen, zur Spree orientierten Gebäude werden ausschließlich gewerblich genutzt. Die vorhandenen Nutzungen in diesem Bereich sind insgesamt mischgebietsverträglich. Die von diesen Betrieben ausgehenden Emissionen stören die Nachbarschaft zu den Wohngebäuden an der Köpenicker Straße nicht wesentlich.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen (planerische Vorgeschichte)

Die Flächen des Plangebietes liegen im Geltungsbereich des Baunutzungsplanes und sind ausgewiesen als reines Arbeitsgebiet; Baustufe V/3.

Entlang der Köpenicker Straße befindet sich keine ff. Straßen- und Baufluchtlinie sowie keine ACO-Fluchtlinie. Entlang der Pfuelstraße ist inklusive der Einmündungskurve in die Köpenicker Straße eine ff. Strassen- und Baufluchtlinie vorhanden.

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** stellt die Plangebietsflächen als Gemischte Baufläche M2 dar. Entlang der Spree ist eine Grünfläche dargestellt, die den geplanten Spreeuferweg dokumentiert. Das Plangebiet liegt im „Vorranggebiet für die Luftreinhaltung“. Diese Darstellung soll darauf hinweisen, dass im Bebauungsplan zum Beispiel der Ausschluss von erheblich luftverunreinigenden Stoffen oder Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu prüfen ist.

Die Planungsziele des Bebauungsplanes zur Festsetzung eines Mischgebiets für Bürodienstleistungen, Einzelhandel und Wohnen sind aus den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans entwickelbar.

Die **Bereichsentwicklungsplanung (BEP)** von 1988 /Ergänzung 1991 stellt die Kreuzberger Spreeseite als MI/GE-Flächen sowie den Spreeuferweg dar. In der Aktualisierung (BEP 2002) ist als Entwicklungsziel vorgesehen: Mischgebiet

Das **Planwerk Innenstadt / Leitbild Spreeraum** schlagen eine maßvolle Verdichtung (Mischnutzung) durch zusätzliche Baukörper entlang der Spree vor.

Denkmalschutz: Von wesentlicher Bedeutung für die zukünftige Entwicklung des Plangebietes sind die umfangreichen denkmalgeschützten baulichen Anlagen. Innerhalb des Plangebietes sind folgende Gebäude unter Denkmalschutz gestellt:

Köpenicker Straße 7A, Fabrikgebäude von 1874

Köpenicker Str. 8-8B, Mietshaus, 1876-77 von Schultz & Co.; Pferdeställe, 1902 und 1905 von A. Biebindt und A. Buggenhagen (Einzeldenkmal)
 Köpenicker Straße 9, Wohn- und Lagerhaus, Fabrikgebäude, 1928
 Köpenicker Straße 9A, Mietshaus, 1888 von A. Nolte (Einzeldenkmal)
 Köpenicker Straße 9B, 1888 von A. Nolte (Einzeldenkmal)
 Köpenicker Straße 10, Miethaus, 1888 von Rohrmanns (Einzeldenkmal)
 Köpenicker Straße 10A, Mietshaus mit Gewerbehöfen, 1890 von C.F. Osmar Urban
 Pfuelstraße 5, Lagerhaus Süd-Ost, 1905 von Kurt Berndt (Einzeldenkmal)

Die nicht als Einzeldenkmal gekennzeichneten Gebäude sind teilweise Bestandteil eines Denkmalbereiches (Ensemble), der sich erstreckt von der Köpenicker Str. 10 A bis zur Köpenicker Str. 7A.

Der Denkmalbereich und die Einzeldenkmale sind im Plan gekennzeichnet.

2. Intention des Plans (generelle Zielvorstellung/Leitbild)

Zielstellung der Planung ist die Änderung der geltenden Gebietsausweisung von reinem Arbeitsgebiet in Mischgebiet. In diesem Sinne sollen zukünftig neben gewerblichen Betrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, auch Wohnungen zugelassen werden.

Die während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 1992 vorgestellte Planung sah ein Mischgebiet mit einer Gliederung der Nutzungen in der Weise vor, dass der gewerbliche Bestand und die vorhandene Wohnnutzung durch entsprechende Festsetzungen weiterhin voneinander getrennt festgeschrieben werden sollte. Die bezirkliche Entwicklung nach der Wiedervereinigung hat dazu geführt, dass der Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg neu bewertet werden muss.

Im Vorwort zur Broschüre: **„Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg; Leitbilder und Konzepte“**: der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung heißt es: *„Der Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg, ehemaliger Grenzraum zwischen Ostteil und Westteil der Stadt, hat für die Umsetzung der Fusion des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg „in den Köpfen“ seiner Mitbürgerinnen und Mitbürger und als Beispiel für die Gesamtstadt eine Vorbildfunktion. Außerdem gehört er für den Bezirk zu den wichtigsten, für die Stadt zu den wichtigen städtischen Räumen, die für die Öffentlichkeit zurückgewonnen werden können.“ Zusammenfassend wird festgestellt: „Auf der Kreuzberger Seite gibt es vor allem durch den direkten Bezug zum Wasser einmalige Entwicklungsmöglichkeiten für Dienstleistungen, Gewerbe und Wohnen - die besondere Chance liegt hier in moderner Nutzungsmischung und der engen Verbindung zu den angrenzenden Quartieren.“*

Um diesen Zielen gerecht zu werden, soll auf die trennende Gliederung des Mischgebietes (Planung 1992) insgesamt verzichtet werden.

3. Wesentlicher Planinhalt (Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen)

Das Gelände liegt nördlich der Köpenicker Straße und wird begrenzt durch die Pfuelstraße im Osten, die Spree im Norden und das unbebaute Grundstück Köpenicker Str. 11-12 im Westen. Der gesamte Bereich des Spreeufers auf Friedrichshainer wie auch auf der Kreuzberger Seite unterliegt einem hohen Umwandlungsdruck, dessen Auswirkung eine Abkehr von der vor allem auf Kreuzberger Seite angestammten gewerblichen Nutzung im Sinne eines reinen Arbeitsgebietes ist.

Durch Ansiedlungen von Betrieben aus der Informationstechnologie (IT) - wie auch der Medien-Branche hat das Kreuzberger Spreeufer kräftige Entwicklungsimpulse erhalten. Um diese positiven Ansätze zu unterstützen und zu stärken, wird es erforderlich, die geplanten

¹ Herausgeber: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung; Berlin, Dezember 2001

Nutzungen der Flächen zwischen der Köpenicker Straße und der Spree den bezirklichen sowie übergeordneten Planungszielen anzupassen.

Dies bedeutet, dass eine Abkehr von dem bisherigen noch vorwiegend auf produzierende gewerbliche Nutzungen ausgerichteten Planungsrecht stattfinden muss. Die heute in diesem Bereich möglichen Nutzungskonflikte sollen auf diese Weise entspannt werden.

Im Sinne einer zurückhaltenden Planung sollen nur die unbedingt notwendigen Festsetzungen getroffen werden. Aus diesem Grund wird nur die Art der baulichen Nutzung durch eine Festsetzung geregelt. Alle sonstigen bestehenden Festsetzungen (Baunutzungsplan: GRZ; BMZ bzw. GFZ, Vollgeschosse) werden aufgehoben und durch die Kriterien des § 34 BauGB ersetzt (einfacher Bebauungsplan).

Festsetzungen bzw. Regelungen zum geplanten Spreeuferweg enthält der Bebauungsplan nicht. Die bestehenden Gebäude (Denkmalschutz), welche vielfach bis an das Spreeufer heranreichen, machen eine Wegeführung aus wirtschaftlicher Sicht nur als Steganlage möglich. Die Wasserflächen, auf denen dieser Steg errichtet werden würde, sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes (Bundeswasserstraße). Landseitige Flächen, auf denen ein Uferweg realisiert werden könnte, sind bereits durch Baulasten gesichert (Köpenicker Straße 8-8B).

4. Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen

a) Art der Nutzung

Der FNP wurde mit der Zielsetzung Mischgebiet (M2) geändert. Die Festsetzung des Mischgebietes ist deshalb aus dem FNP entwickelbar.

Mit der Festsetzung eines Mischgebietes sollen die Belange von Wohnbedürfnissen der Bevölkerung sowie der Wirtschaft und auch der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan verzichtet dabei im Interesse eines möglichst großen Nutzungsspektrums auf jede Gliederung des Mischgebietes zugunsten bestimmter Arten von Nutzungen. Vor allem den neuzeitlichen Entwicklungen hinsichtlich der Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten („Lofts“) kann auf diese Weise besonders entsprochen werden. Aus Gesprächen und Verhandlungen mit Investoren und Eigentümern in diesem Bereich ist auch deutlich ersichtlich, dass ein flexibler Nutzungsmix aus Wohnen und Gewerbe gewünscht wird. Die Möglichkeit, in Spreenähe zusätzlichen Wohnraum anbieten zu können entspricht unter anderem auch den Interessen vieler Gewerbetreibenden und wird somit gleichfalls zu einer Stärkung der gewerblichen Strukturen durch zusätzliche „Binnennachfrage“ in diesem Bereich beitragen.

Die zur Zeit angesiedelten Betriebe genießen Bestandsschutz und sind im Rahmen der ausgeübten tatsächlichen Intensität auch in einem Mischgebiet zulässig. Das bestehende Nebeneinander von reinem Arbeitsgebiet (nördlich der Köpenicker Straße) und beschränktem Arbeitsgebiet bzw. gemischtem Gebiet (südlich der Köpenicker Straße) sowie den Flächen östlich der Pfuelstraße (Nichtbaugebiet gem. Baunutzungsplan; also § 34 BauGB) hat im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme zu einer Störgradreduzierung bei der Zulassung von Betrieben im reinen Arbeitsgebiet geführt. Die heute hier ansässigen Gewerbebetriebe werden durch die Festsetzung eines Mischgebietes nicht in ihrem Bestand gefährdet. Lärmbeschwerden oder andere umweltrelevante Beschwerden aus der anliegenden Wohnbebauungen sind hinsichtlich der hier ansässigen Betriebe nicht bekannt.

Auch bei einer zunehmenden Wohnnutzung sind Probleme nicht zu befürchten, da eine spürbare Zunahme der Wohnnutzung im wesentlichen nur durch Nutzungsänderungen erfolgen kann. Also werden gleichzeitig gewerbliche Nutzer das Gebiet verlassen und somit zu mehr Wohnruhe beitragen. In diesem Sinne ist auch die Festsetzung eines Mischgebietes mit einem gleichberechtigten Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe konfliktreduzierend.

Boden/Altlasten

Ein konkreter Altlastenverdacht für das Plangebiet liegt nicht vor. Die geplante Mischgebietsnutzung ist somit nicht infrage gestellt. Mögliche Einzelfallproblematiken sind im Baugenehmigungsverfahren regelbar.

b) Sonstige Festsetzungen im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB

Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung sowie über die überbaubaren Grundstücksflächen werden nicht getroffen. Der umfangreiche erhaltenswerte bauliche Bestand prägt das räumliche Bild in der Weise, wie es auch aus städtebaulicher Sicht erhalten und ergänzt werden soll. Durch die Beachtung der Abstandsflächenvorschriften und des Denkmalschutzgesetzes (§10 Schutz der unmittelbaren Umgebung) sowie den Beurteilungskriterien des § 34 BauGB (Maß der Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen) stehen ausreichende Grundlagen zur Beurteilung von zukünftigen Vorhaben bereit.

Ein Vorhaben ist hier demzufolge zulässig, wenn es sich nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Dabei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

§ 17 BauNVO ist insofern nicht anzuwenden, da diese Vorschrift Festsetzungen gemäß § 16 BauNVO voraussetzt. Gleichwohl können die Vorschriften des § 17 BauNVO sinngemäß - neben u.a. den Abstandsflächenregelungen - als Maßstab für die Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse herangezogen werden.

c) GFZ - Überschreitung der Obergrenze -

Die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Hinblick auf die Geschossflächenzahl wird auf den Grundstücken bei einer Beurteilung in Anwendung der Kriterien des § 34 BauGB überschritten. Die Maßüberschreitungen der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO sind zulässig, da keine Festsetzungen zur Bestimmung der GFZ im Plan enthalten sind (eine Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO ist nicht möglich). Das planerische Konzept, welches eine Bestandserhaltung und -ergänzung innerhalb des Plangebietes als städtebauliches Ziel vorgibt, akzeptiert GFZ-Werte, die zum Teil deutlich über den Obergrenzen des § 17 Abs.1 BauNVO liegen.

Gemäß §17 Abs. 3 BauNVO können die Obergrenzen des Absatzes 1 (hier: GFZ 1,2) in Gebieten, die am 01. August 1962 überwiegend bebaut waren, überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Überschreitung ist möglich, wenn sie durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Städtebauliche Gründe, die eine Überschreitung der GFZ-Obergrenzen erfordern, sind die Erhaltung des denkmalgeschützten baulichen Bestandes und das Ziel, noch bestandsergänzendes Bauvolumen (über die reine Bestandserhaltung hinaus) bereitzustellen.

Städtebauliches Ziel ist es, den gesamten Spreeuferbereich (siehe auch Leitbild Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg und Planwerk Innenstadt) angesichts seiner Lagegunst und der Bedeutung dieses Stadtraumes als Standort für Cityergänzungsfunktionen und übergeordneter Einrichtungen zu öffnen. Durch den direkten Bezug zum Wasser gibt es hier einmalige Entwicklungsmöglichkeiten für Dienstleistungen, Gewerbe und Wohnen - die besondere Chance liegt hier in einer modernen Nutzungsmischung und der engen Verbindung zu den angrenzenden gewachsenen Quartieren. Um dieses städtebauliche Ziel zu verwirklichen, ist es erforderlich, die notwendigen hohen Dichten auch weiterhin zu ermöglichen.

Die Planungen zum Spreeuferweg sowie die Grundstückslage direkt am Ufer der Spree gleichen die Überschreitungen der GFZ im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse angemessen aus. Zusätzliche Frei- und Grünflächen, welche den Bewohnern und Nutzern

der Gebäude zur Erholung dienen können, sind in unmittelbarer Nähe am Gröbenufer vorhanden.

Die Bedürfnisse des Verkehrs sind durch die südlich tangierende belastbare Hauptverkehrsstrasse (Köpenicker Straße) ausreichend befriedigt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Die U-Bahn ist fußläufig zu erreichen. Der Ostbahnhof und damit die Verbindung zum Schienennetz der Deutschen Bundesbahn befindet sich im Nahbereich des Plangebietes. Durch den Bau der geplanten Brommybrücke wird dieser Lagefaktor noch erheblich verbessert.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu befürchten, da wesentliche Neubauplanungen, bedingt durch den Denkmalbestand, nur eingeschränkt erfolgen können. Bei Baumaßnahmen, die eine grundlegende Instandsetzung und Umnutzung der baulichen Anlagen zum Ziel haben, ist aber allgemein festzustellen, dass die Außenanlagen im Sinne einer Qualitätssteigerung entsprechend angelegt und gestaltet werden, denn die Bauherren und Investoren legen auf eine die Außenanlagen gerichtete Qualitätssteigerung Wert, um die Immobilie am Markt überhaupt konkurrenzfähig platzieren zu können. Gesonderte Festsetzungen zur Verbesserung der Versorgung mit zusätzlichen Freiflächen oder Grünbereichen sind deshalb nicht erforderlich.

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

d) Spreeuferweg

In der Entwurfplanung des Bebauungsplanes zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung war der Spreeuferweg als Gehrecht für die Allgemeinheit Bestandteil der Planung. Er war im wesentlichen landseitig projektiert, wobei durch diese Planung bestehende Bausubstanz teilweise beseitigt werden müsste. Lediglich im Bereich des Grundstücks Köpenicker Str. 9 sollte der Weg als Steganlage auf der Spree realisiert werden.

Die finanzielle Situation des Landes Berlin macht es notwendig, auch diese Planung kritisch zu hinterleuchten. In diesem Sinne geht die Planung davon aus, dass der Spreeuferweg im wesentlichen als Steganlage hergestellt werden soll. Kostenintensive Eingriffe in Fremdeigentum sollen vermieden werden. Eine landseitige Führung des Weges ist nur im Bereich des Grundstückes Köpenicker Str. 8-8B möglich. Entsprechende Flächen sind bereits durch Baulast gesichert (8B -8). Aus diesen Gründen ist es nicht erforderlich, dass gesonderte Festsetzungen zum Spreeuferweg Bestandteil der Planung werden.

Die bisher in Erwägung gezogene landseitige Führung des Spreeuferweges auf dem Grundstück Köpenicker Str. 10A wird nicht weiter verfolgt, da hier keine freie Uferzone vorhanden ist. Das unterste Geschoss über dem Wasserspiegel der Spree ist hier entgegen der Darstellung in der Kartengrundlage bis an die Wasserkante reichend gebaut worden. Ein Uferweg würde hier also landseits nur als Weg auf dem Dach des Souterrain-Geschosses in der Ebene +1 möglich sein. Dieser Weg würde damit deutlich über dem Niveau des sonstigen Wege liegen. Wegen der aufwendigen Konstruktion und den erheblichen Eingriffen in Privateigentum soll deshalb auch hier vor dem Grundstück Köpenicker Str. 10A eine reine Steganlage zur Ausführung kommen.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden keine konkreten Festsetzungen erforderlich, um dieses Planungsziel abzusichern. Die Herstellung der Steganlage in der Spree ist grundsätzlich auch ohne eine Festsetzung möglich, da es sich bei der Spree um eine Bundeswasserstraße handelt, die sich in öffentlichem Eigentum befindet.

Konkrete Festlegungen hinsichtlich der Ausführung der Anlage sind zur Zeit noch nicht möglich. Auch deshalb wird von einer Plangebietsausweitung in die Spree hinein zur Festsetzung eines Gehrechtes auf der Wasserfläche verzichtet. Eine abschließende Abstimmungen zwischen dem Land Berlin und der Wasserbehörde über die Ausführung der Steganlage kann erst erfolgen, wenn Klarheit über die detaillierte Ausführung der Steganlage besteht. Die in

diesem Zusammenhang notwendigen Planungen erfordern einen erheblichen zeitlichen Vorlauf. Darüber hinaus ist die Finanzierung des Projektes noch nicht im Haushaltsplan des Bezirkes berücksichtigt. Sollte der Bebauungsplan auf diese Vorgaben Bezug nehmen müssen, würde der Abschluss des Planverfahrens ohne dringendes Erfordernis zeitlich erheblich verzögert. Dies ist auch im Sinne einer zügigen Anpassung der Nutzungsmöglichkeiten an die geänderten Rahmenbedingungen im Spreeraum Friedrichshain-Kreuzbergs nicht zu vertreten.

e) Klima und Luftreinhaltung

Das Plangebiet liegt in einem klimatischen Belastungsbereich mit höchster Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen innerhalb des innerstädtischen Raumes. Charakteristisch sind hohe Mitteltemperaturen, eine geringe nächtliche Abkühlung, eine hohe Schwülegefährdung, schlechte Wind- und Austauschverhältnisse und z.T. hohe Immissionsbelastungen.

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

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

f) Erschließung

Das Plangebiet ist über die bestehende Köpenicker- und Pfuelstraße erschlossen. Die Ver- und Entsorgung (Gas, Wasser, Strom, Be- und Entwässerung) ist durch vorhandene Anlagen gesichert. Die Straßenflächen Köpenicker Straße und Pfuelstraße sind für die ihnen zugeordneten Funktionen ausreichend dimensioniert und werden deshalb wie im Bestand festgesetzt.

Die Möglichkeit einer Regenwassereinleitung in die Spree kann im Bebauungsplanverfahren nicht festgesetzt werden. Nach Aussage der zuständigen Senatsbehörde besteht jedoch gegebenenfalls die Möglichkeit, eine Direkteinleitung von Oberflächenwasser in die Spree zu realisieren. Zuvor ist jedoch ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich.

Grundsätzlich ist die ordnungsgemäße Entwässerung der Grundstücke gewährleistet. Ein Entwässerungskonzept wäre deshalb nur erforderlich, um die allgemeinen Probleme des innerstädtischen Mischkanalnetzes zu bewältigen. Da diese Probleme jedoch nicht durch diesen Bebauungsplan ausgelöst werden, sollten die Probleme auch getrennt vom Bauleitplanverfahren behandelt und bewältigt werden. Ein planbezogenes Entwässerungskonzept muss deshalb nicht erarbeitet werden.

Aus entwässerungstechnischen Gründen eine Flachdachbegrünung festzusetzen, ist nicht umsetzbar. Alle Festsetzungen im Bebauungsplan müssen städtebaulich, das heißt, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich sein. Festsetzungen, die folglich aus wasserwirtschaftlichen Überlegungen hergeleitet werden sollen, sind im Bebauungsplan nicht zulässig.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist optimal an den ÖPNV über die direkt in der Köpenicker Straße verlaufenden Buslinien und den in unmittelbarer Nähe liegenden Haltepunkt Schlesisches Tor an das U-Bahn-Netz angebunden. Die S-Bahn-Haltepunkte Warschauer Straße und Ostbahnhof

liegen in fußläufiger Entfernung. Über letzteren Bahnhof ist auch eine Verknüpfung mit dem Schienennetz der deutschen Bundesbahn gegeben.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Eingriffsregelung

Für die Plangebietsflächen bestehen Baurechte in Anwendung des Baunutzungsplanes und des Bebauungsplans VI-A (Bauordnung 1958 und BauNVO 1968). Zulässig ist:

- GRZ 0,5 (reines Arbeitsgebiet)
- BMZ 7,2, ausnahmsweise 8,0 (dies entspricht einer GFZ 1,8, ausnahmsweise 2,0) mit Wohnungen 6,0
- Geschlossene Bauweise
- 5 Vollgeschosse

Eine vollständige Versiegelung der Grundstücksflächen ist auf der Grundlage der Bauordnung 1958/BauNVO 1968 zulässig und ist teilweise auch vorhanden. Die Mehrzahl der Grundstücke ist in hohem Maße versiegelt.

Mit der nun vorliegenden Planung wird der Tatsache Rechnung getragen, dass die bestehende, denkmalgeschützte Substanz erhalten und den heutigen Verhältnissen angepasst genutzt werden soll. Dadurch werden zwar rechnerisch zum Teil höhere Verdichtungen als nach dem „alten“ Recht gestattet, doch wurde bisher dieser Bestand nicht infragegestellt. Dies dokumentiert sich in der Verwaltungspraxis, bei Umbau- oder Anbaumaßnahmen im Einzelfall Befreiungen von der GRZ sowie GFZ zu erteilen. Die heutige Situation im Plangebiet entspricht insgesamt einer GRZ von etwa 0,58. In diesem Sinne begründet die Planung keine grundlegende weitere Verdichtung, da wesentliche Ergänzungsbauten auch in Anwendung des § 34 BauGB und des Berliner Abstandsflächenrechtes nicht möglich sind (siehe auch II. 4. c, 7. Absatz).

Die Grundstücke im Plangebiet sind zur Zeit in voller Tiefe überbaubar, zukünftig soll sich ein Baukörper hinsichtlich der Lage auf dem Grundstück an den Kriterien des § 34 BauGB (Einfügen in den Bestand) richten. In diesem Zusammenhang wird auch auf Pkt. II 4. - Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen- verwiesen.

Die reliefbeeinflusste Luftleitbahn (Spree) wird durch die Planung nicht verändert. Zusätzliche Verdichtungen, Riegelbebauungen und Emissionen sind nicht möglich bzw. durch Festsetzung im Bebauungsplan untersagt. Um die Luftleitbahn in ihrer Funktion positiv zu beeinflussen, müssten einzelne Altbaubestände abgetragen und Durchlüftungsschneisen angelegt werden. Die Eingriffe in das Privateigentum und das städtebauliche Bild (denkmalgeschützte Bausubstanz) wären erheblich. Aus diesem Grund werden entsprechende Maßnahmen nicht festgesetzt.

Durch den Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, welche nicht bereits vor dieser planerischen Entscheidung möglich waren. Ausgleichsmaßnahmen werden aus diesem Grund nicht festgesetzt.

2. Umweltbericht

Die Größe der Bauflächen im Plangebiet beträgt ca. 21.735 qm. Bei einer geschätzten GRZ von 0,6 beträgt die zulässige Grundfläche im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ca. 13.040 qm. Nach Auffassung des BVerwG (Beschluss vom 18.05.1994) kann es sich bei Städtebauprojekten im Wesentlichen nur um Projekte der Gesamtplanung handeln, die auf eine Vielzahl baulicher Maßnahmen abzielen, bzw. ist darunter die Schaffung oder Sanierung von Siedlungsbereichen zu verstehen, die unter bestimmten Umständen geeignet sein können, die Umwelt erheblich zu beeinträchtigen. Davon kann bei einer Bestandsfestsetzung (als Änderung der bestehenden Festsetzung) im Rahmen einer Angebotsplanung nicht ausgegangen werden.

Abgesehen hiervon besteht eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erst ab einer Grundfläche von insgesamt 100.000 qm oder mehr (Anlage 1 UVPg, Nr. 18.7.1); eine einzelfallbezogene allgemeine Vorprüfung wird bei einer Grundfläche >20.000 qm bis 100.000 qm (Anlage 1 UVPg, Nr. 18.7.2) erforderlich.

Die allgemeine Vorprüfungspflicht besteht gemäß Anlage 1 UVPg, Nr. 18.8 beim Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, nur im Aufstellungsverfahren. Die Prüfwerte werden nicht erreicht.

Ein Umweltbericht wird deshalb nicht Bestandteil dieses Bauleitplanverfahrens.

3. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplan entstehen keine direkten Belastungen für den Bezirk. Die Realisierung des Spreeuferweges (nicht Planbestandteil) sowie die Möglichkeit, zukünftig im Plangebiet weitere Wohnnutzungen zu realisieren, können indirekte Folgekosten auslösen (z.B. durch zusätzlichen Kita- und Schulflächenbedarf).

IV. Verfahren

Aufstellungsbeschluss: Bezirksamtsbeschluss am 28.07.1992
bekannt gemacht am 11.09.1992 (ABl. Nr. 49 S. 2788)

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

gemäß § 3 Abs. 1 BauGB: 23.11.1992 bis einschließlich 23.12.1992

Zwei Bürger beteiligten sich an der Planung. In einem Beitrag wurde die Planung des Spreeuferweges als Gehrecht für die Allgemeinheit begrüßt. Der zweite Beitrag stimmte der Planung insgesamt zu. Im Ergebnis der Abwägung führten die Anregungen zu keiner inhaltlichen Änderung der Planung (HINWEIS: vorgeschlagene Art der Nutzung: Mischgebiet).

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

gemäß § 4 Abs. 1 BauGB: Versand der Unterlagen am 27.08.1992

Im Ergebnis der Trägerbeteiligung bestanden Bedenken gegen die Planung. Die Senatsverwaltung für Wirtschaft und Technologie bestand auf einer Festsetzung als Gewerbegebiet, entsprechend der Flächennutzungsplandarstellung. Das Bebauungsplanverfahren wurde daraufhin wegen dieser Problemstellung nicht weiter geführt.

Der Ersatz des Industrieflächensicherungskonzeptes durch das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin (EpB) und folgend der Verzicht auf diese Gewerbe-
flächensicherung, dokumentiert in der Flächennutzungsplanänderung (M2-Flächen) machen es möglich, das Bauleitplanverfahren mit dem Planungsziel MI (Mischgebiet) weiter zu betreiben.

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB: Versand der Unterlagen am 26.09.2003

Da das Planverfahren ab der ersten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bereits ca. 11 Jahre ruht, wurde das modifizierte Planungskonzept erneut den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt.

Im Ergebnis der erneuten Trägerbeteiligung haben sich keine Änderungen der Planung ergeben. Soweit Anregungen und Hinweise zu berücksichtigen waren, wurden sie in die Be-

gründung eingearbeitet. Der bezirkliche Wille, den Spreeuferweg zu realisieren, ist in der Begründung zum Bebauungsplan dokumentiert.

Überleitung des Bebauungsplanverfahrens auf die aktuelle Fassung des BauGB

Das Bezirksamt hat am 02.03.2004 die Überleitung des Bebauungsplanverfahrens auf die aktuelle Fassung des BauGB in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141, 1998 I. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I. S. 2850/2852) in Verbindung mit § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB beschlossen.

Öffentliche Auslegung

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: Bekanntmachung im Amtsblatt am 07.03.2003 (ABl. Nr. 10 S. 825). Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.05.2004 informiert.

Auslegung vom 17.05.2004 bis einschließlich 18.06.2004

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen zu dem Bebauungsplan vorgebracht.

Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung über den Bebauungsplan

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplanentwurf auf Ihrer Sitzung am 25. August 2004 gemäß § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches beschlossen.

Planreifegenehmigungen

Der Bauantrag (und eine Ergänzung) zum Umbau und der Sanierung des Gebäudes Köpenicker Str. 10A wurde hinsichtlich der Art der Nutzung auf der Grundlage des § 33 Abs. 1 BauGB genehmigt.

Der Bauantrag zum Umbau einer Gewerbeetage im Gebäude Köpenicker Str. 9 wurde hinsichtlich der Art der Nutzung auf der Grundlage des § 33 Abs. 1 BauGB beschieden.

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414) 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).

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 Artikel II des Gesetzes vom 18. Dezember 2004 (GVBl. S. 524).

Berlin, den 23. Juni 2005

H. V. Pechel
Dr. Meyer
Amtsleiter