

Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplans VI-150d-2a
im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg
Vom 7. Februar 2006

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

§ 1

Der Bebauungsplan VI-150d-2a vom 18. März 2005 für die Besselstraße zwischen Friedrichstraße und Markgrafenstraße und die beiderseits anliegenden Grundstücke, sowie Markgrafenstraße (teilweise), Benckestraße, Grundstücke Friedrichstraße 16–22, 30 und Lindenstraße 91 (teilweise), im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg, wird festgesetzt.

§ 2

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

§ 3

Auf die Vorschriften über

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

§ 4

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

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

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

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

§ 5

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

Berlin, den 7. Februar 2006

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Reinauer
Bezirksbürgermeisterin

Schulz
Bezirksstadtrat für
Stadtentwicklung und Bauen

Begründung

§ 9 (8) BauGB

zum

Bebauungsplan VI-150d-2a

für die Besselstraße zwischen Friedrichstraße und Markgrafenstraße und die beiderseits anliegenden Grundstücke, sowie Charlottenstraße (teilweise), Enckestraße, Grundstücke Friedrichstraße 16 - 22, 30 und Lindenstraße 91 (teilweise)

im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg
Ortsteil Kreuzberg

Berlin, Februar 2006

Inhaltsverzeichnis:

I. Planungsgegenstand	3
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	3
2. Plangebiet	3
3. Planerische Vorgaben	3
II. Planinhalt	6
1. Intention des Plans	6
2. Wesentlicher Planinhalt	6
2.1. Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen	7
a) Art der baulichen Nutzung:	7
(1) MK	7
(2) WA	9
b) Maß der baulichen Nutzung, Bauhöhe, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen:	10
c) Klima und Luftreinhaltung	12
d) Erschließung	13
e) Fläche für den Gemeinbedarf -Kindertagesstätte-	14
f) Öffentliche Grünflächen	14
g) Ver- und Entsorgung	15
h) Immissionsschutz	15
i) Altlasten	16
III. Auswirkungen des Bebauungsplans	16
1. Eingriffsregelung	16
2. Umweltbericht	17
3. Finanzielle Auswirkungen	17
IV. Städtebauliche Zahlenwerte	18
V. Verfahren	18
1. Aufstellungsbeschluss VI-150d vom 20. November 1984; bekannt gemacht am 08. Februar 1985	18
2. Aufstellungsbeschluss (Teilungsbeschluss in VI-150d/1 und VI-150d/2) vom 15. Oktober 1985; bekannt gemacht am 13. Dezember 1985)	18
3. Mitteilung der Planungsabsicht an SenStadt (erneute Teilung des Bebauungsplans VI- 150d-2 in VI-150d-2a und VI-150d-2b) (April / Mai 2002)	18
4. Aufstellungsbeschluss (Teilungsbeschluss in VI-150d-2a und VI-150d-2b): vom 01. Oktober 2002; bekannt gemacht am 25.10.2002 (ABl. Nr. 53 S. 4262)	18
5. Frühzeitige Bürgerbeteiligung:	18
6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB:	20
7. Öffentliche Auslegung	24
8. Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung über den Bebauungsplan	24
VI. Rechtsgrundlagen	25

I. Planungsgegenstand

1. *Veranlassung und Erforderlichkeit*

Die Flächen des Plangebietes liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans VI-51 aus dem Jahr 1967, der im wesentlichen der Sicherung und Ergänzung des Blumengroßmarktes und der (nicht realisierten) Verkehrsplanung diente.

Grundlage der bisherigen Planung war, dass die gesamte Südliche Friedrichstadt als Teil des sogenannten Citybandes sich hauptsächlich zu einem Dienstleistungs- und Verwaltungsstandort entwickeln sollte, durchzogen von der geplanten Autobahn „Südtangente“ und den Hauptverkehrsstraßen in Nord-Süd und Ost-West-Richtung.

Die Aufgabe der Verkehrsplanungen sowie die mittlerweile entwickelte öffentliche Parkanlage (Besselpark) und die neu errichtete Kindertagesstätte machen es erforderlich, diese obsoleete Planung zu überarbeiten und an die aktuellen Zielvorstellungen und Leitbilder anzupassen.

2. *Plangebiet*

Der Bebauungsplan VI-150d-2a soll im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg für die Besselstraße zwischen Friedrichstraße und Markgrafenstraße und die beiderseits anliegenden Grundstücke, sowie Charlottenstraße (teilweise), Enckestraße, Grundstücke Friedrichstraße 16 - 22, 30 und Lindenstraße 91 (teilweise) aufgestellt werden.

Das Plangebiet wird dominiert durch den bereits in weiten Teilen realisierten Besselpark. An der Friedrichstraße befindet sich eine größere Baulücke, die sich ausgehend vom Baudenkmal Friedrichstraße 17 bis zum Besselpark erstreckt. Südlich dieses Baudenkmals entstanden an der Friedrichstraße zwei Neubauten, welche den Maßstab für Neubebauungen innerhalb der zitierten Baulücke darstellen.

Nordseitig der Besselstraße, zwischen der Charlottenstraße und der Markgrafenstraße sind die Vorflächen des Gebäudes Besselstraße 12-14 als Grünfläche ausgebaut. Die westlich anschließende Fläche wird teilweise als unbefestigte Parkplatzfläche genutzt und ist im Bereich der Friedrichstraße durch ein Hotel- und Bürogebäude des Architekten Max Dudler bebaut worden. Über dieses Grundstück verlaufen Zufahrten zu den angrenzenden bebauten Grundstücken, die über Baulasten gesichert sind.

Südlich des Einmündungsbereiches der Besselstraße in die Markgrafenstraße liegt die 1995 errichtete kommunale Kindertagesstätte.

3. *Planerische Vorgaben*

Bebauungsplanung:

Die Festsetzungen des Bebauungsplans VI-51 sollten 1984 durch die Aufstellung des Bebauungsplans VI-150d ersetzt werden. Verschiedene Sachzwänge machten es erforderlich, das Plangebiet des Bebauungsplans VI-150d in die Bebauungsplangebiete VI-150d-1 und VI-150d-2 zu teilen (1985). Der Bebauungsplan VI-150d-1 wurde daraufhin weiter bearbeitet und am 18.09.1993 festgesetzt.

Das Bebauungsplanverfahren VI-150d-2 sollte den damals geplanten Besselpark als Grünfläche festsetzen sowie eine geänderte Trassierung der Besselstraße und Kerngebietsflächen im Bereich des Blumengroßmarktes sichern. Wegen unter-

schiedlicher Probleme in den Flächen- und Nutzungszuordnungen ruht dieses Bauleitplanverfahren seit 1985.

Da sich die heute noch offenen Standortfragen vorwiegend auf den Bereich um den heutigen Blumengroßmarkt konzentrieren, wurde beschlossen, das Plangebiet des Bebauungsplans VI-150d-2 nochmals in die Bebauungspläne VI-150d-2a und VI-150d-2b zu teilen.

Die im Geltungsbereich des Plangebietes VI-150d-2a liegenden Grundstücke sind voll erschlossen und gehören bis auf die Grundstücke Friedrichstraße 16, 17, 29 und 30 dem Land Berlin.

Auf den Grundstücken Friedrichstraße 16, 29 und 30 sind in den Jahren 2003/2004 Geschäfts-, Verwaltungs-, Hotel- und Bürogebäude errichtet worden.

Flächennutzungsplan:

Gemischte Baufläche M2

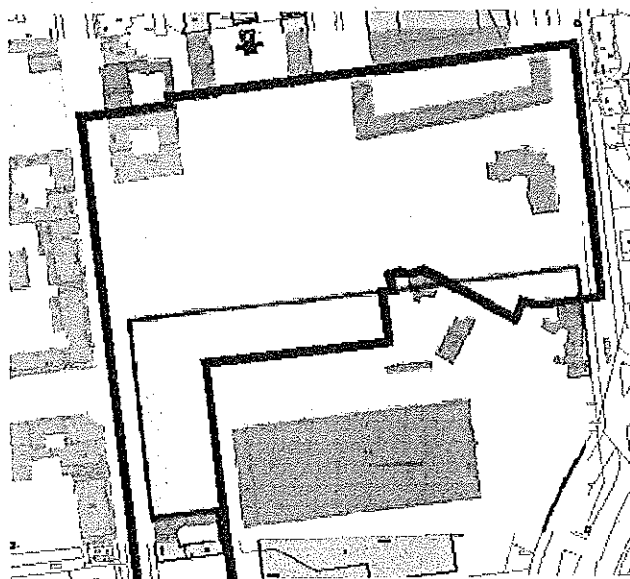
(beidseitig der Friedrichstraße und nördlich der Besselstraße)

Wohnbaufläche W1 (GFZ über 1,5)

Bereich südlich der Besselstraße zwischen Enckestraße und Markgrafenstraße und beidseitig der Markgrafenstraße

Die geplanten Festsetzungen entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Planwerk Innenstadt:



- Grünflächen beidseitig der Besselstraße bis auf den Bereich nördlich der Besselstraße zwischen Charlotten- und der Markgrafenstraße
- Gebäuderiegel nördlich der Besselstraße zwischen der Charlotten- und der Markgrafenstraße
- Ergänzungsbauten entlang der Ostseite der Friedrichstraße

Bereichsentwicklungsplanung:

- Besselpark mit Kinderspielplatz und Kindertagesstätte
- Blumengroßmarkt (zwischen Friedrichstraße und Markgrafenstraße)
- Kerngebiet (nur Gebäude Friedrichstraße 17)
- Alternativfläche Grün oder Bebauung (das Bezirksamt präferiert eine Bebauung) für die Flächen nördlich der Besselstraße

STEP Gewerbe, Wohnen.

In der Stadtentwicklungsplänen Gewerbe und Wohnen sind keine planungsrelevanten Aussagen für diese Planung enthalten.

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

Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich ein eingetragenes Einzeldenkmal. Das Haus Friedrichstraße 17 entstand 1897 nach Plänen der Architektensozietät Heinrich Kayser & und Karl von Groszheim. Das herrschaftliche Wohn- und Geschäftshaus wurde für den Kaufmann H. Gutschow, Inhaber eines Groß-Handelsgeschäftes für Mühlenfabrikate, errichtet. Vorderhaus und Seitenflügel

stehen komplett unter Denkmalschutz. Auf dem südlichen Nachbargrundstück ist dem Denkmal bereits ein Neubau in geschlossener Bauweise angefügt worden. Es fand eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde statt, um den Übergang zwischen Neu- und Altbau denkmalgerecht zu gestalten. Ähnliche Kriterien (geschlossene Bauweise, behutsamer Übergang zwischen denkmalgeschützter Altbausubstanz und Neubau, Staffelgeschosse) werden auch zu berücksichtigen sein wenn die nördlichen Nachbargrundstücke der Friedrichstraße 17 bebaut werden sollen.

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes bzw. direkt an dieses angrenzend befinden sich drei weitere Denkmale. Dabei handelt es sich um die als Einzeldenkmale eingetragenen Häuser Enckestraße 4-4a, Friedrichstraße 31 sowie die als Gesamtanlage geführten Wohn- und Geschäftshäuser Hedemannstraße 11-14, 25.

II. Planinhalt

1. *Intention des Plans*

Vorrangige Zielstellung der Planung ist die Änderung der rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans VI-51. Angepasst an die aktuellen Zielvorstellungen des Bezirkes und des Landes Berlin wird der Besselpark im Bestand gesichert und um Flächen nördlich der Besselstraße erweitert. Die heutigen Verkehrsflächen und die Kindertagesstätte werden im Bestand gesichert.

Entlang der Ostseite der Friedrichstraße wird die vorhandene Bebauung bis zum Besselpark fortgeführt und als Kerngebiet in Übereinstimmung mit der Ursprungsplanung festgesetzt, um so dem neuen Park auch städtebaulich einen geeigneten Rahmen zu geben.

Nördlich angrenzend an das Grundstück Markgrafenstraße 85 soll ein Baugrundstück geschaffen werden, um die solitäre Bebauung Markgrafenstraße 85-87 städtebaulich angemessen zum Park hin abzuschließen und nicht wie heute mit einer Brandwand enden zu lassen.

2. *Wesentlicher Planinhalt*

Die bestehende und in ihren wesentlichen Bestandteilen realisierte Parkanlage sowie der Kinderspielplatz südlich der Besselstraße zwischen Friedrichstraße und Markgrafenstraße werden bestandsorientiert festgesetzt. Dies beinhaltet auch eine noch im Eigentum des Blumengroßmarktes befindliche Liegenschaft, deren Erwerb durch das Land Berlin jedoch schon vertraglich geregelt ist.

Nördlich der Besselstraße, auf Teilflächen der ehemaligen Tangentenplanung, soll diese Parkanlage ergänzt werden. Durch diese Maßnahme wird zum einen das im Bezirk vorhandene Grünflächendefizit reduziert, und zum anderen auf die vorhandene bzw. bereits geplante Neubebauung angemessen reagiert. Das „Druckgrafische Gewerbezentrum“ (Besselstraße 13-14) stellt eine städtebaulich markante Begrenzung des privaten Raumes dar, auf welche schon heute eine Übergangsgrünfläche mit bedeutendem Baumbestand Bezug nimmt. Aktuelle Entwicklungsüberlegungen für das Areal des „Druckgrafischen Gewerbebezentrums“ berücksichtigen ebenfalls diese raumprägende Situation.

Die gleichgelagerte Fläche westlich der Charlottenstraße wird in dieses Grünflächenkonzept ergänzend aufgenommen. Das hier nördlich anschließende, im Rahmen der

Internationalen Bauausstellung (IBA) Berlin 1987 errichtete Gebäude (Grundstück Charlottenstraße 96-97; Wohnbebauung mit Atelierturm des Architekten John Hejduk, New York) sowie der Büro- und Hotelneubau an der Friedrichstraße (Architekt Max Dudler) sollen durch diese Maßnahme betont und hervorgehoben werden.

Die Südliche Friedrichstraße (Kreuzberger Abschnitt der Friedrichstraße) benötigt zur Stabilisierung ihrer städtebaulichen Funktionen zusätzliche Impulse, die durch eine Bereitstellung zusätzlicher Bauflächen gewerblicher Art gefördert werden sollen. Aus diesem Grund wird entlang der Friedrichstraße insgesamt Kerngebiet festgesetzt. Diese Bauflächen liegen nicht in den Einzelhandelskonzentrations-Darstellungen des Flächennutzungsplans. Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächigen Handelsbetriebe im Sinne des § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden in den hier festgesetzten Kerngebietsflächen ausgeschlossen.

Im Bereich der Markgrafenstraße (Bebauungsplangebiet VI-150d-2b) befinden sich noch Gebäude, deren städtebauliche Einbindung in das Stadtbild unbefriedigend ist. Um diesen Missstand zu beseitigen, wird eine Fläche zur Errichtung eines Kopfbaus im Übergang zur Parkanlage bereitgestellt. Entsprechend der realen Gebietsnutzung sowie der Darstellung im Flächennutzungsplan wird diese Fläche als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Der Standort der Kindertagesstätte wird als Gemeinbedarfsfläche gesichert.

2.1. Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen

a) Art der baulichen Nutzung:

(1) MK

Die Entwicklung der Südlichen Friedrichstraße nach der Maueröffnung litt unter der stürmisch einsetzenden Neubebauung und Aufwertung der Nördlichen Friedrichstraße (Berlin-Mitte) und der damit einhergehenden Konzentration der investiven Mittel durch die steuerlichen Förderungen im Bereich des „Beitrittsgebiets“. Die Südliche Friedrichstraße entwickelte sich nicht mehr zur „gutbürgerlichen“ Verlängerung der Friedrichstraße, sondern verstärkt zu einem heterogen geprägten Standort mit Schwerpunkt auf den sozialen Wohnungsbau und einem höchst unterschiedlich geprägten Städtebau mit oftmals planlosen Formensprachen.

Die aus bezirklicher Sicht negative Entwicklung der Südlichen Friedrichstraße soll durch eine Stärkung mittels kerngebietstypischer Nutzungen wie Büro- und Verwaltungsgebäude, nicht störende Gewerbebetriebe, hochwertiger Einzelhandel sowie Dienstleistungsbetriebe gestoppt und umgekehrt werden. Aus diesem Grund soll auch kein zusätzlicher Wohnungsbau an der Friedrichstraße zugelassen werden. Planungsziel ist eine Stärkung der Urbanität, die Steigerung der Attraktivität und der Identität dieser Straße.

Um dies zu gewährleisten, werden die Grundstücke entlang der Ostseite der Friedrichstraße bis zur E.T.A.-Hoffmann-Promenade als Kerngebiet festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan stellt zwar im angesprochenen Bereich der Friedrichstraße M2-Fläche dar (in der Regel Mischgebietscharakter), die Entwicklungsfähigkeit lässt jedoch im Einzelfall eine abweichende Gebietsausweisung zu. Von dieser Möglichkeit soll hier Gebrauch gemacht werden.

Zur Stärkung der städtebaulich gewünschten Qualität der Südlichen Friedrichstraße ist eine urbane Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Büros, Verwaltungen, Gastronomie, Beherbergungsgewerbe, kulturellen Einrichtungen und sonstiger gewerblicher Nutzungen erforderlich. Dieses Ziel kann nur durch die Festsetzung eines Kerngebietes erreicht werden. Von der Festsetzung eines Mischgebietes wird abgesehen, da dieses auch dem Wohnen dient und nur die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ermöglicht. Zur Verbesserung der urbanen Situation werden in diesem Quartier vorrangig keine neuen Wohnungen, welche im Umfeld in ausreichender Anzahl vorhanden sind, sondern ein attraktiver, gewerblicher Nutzungsmix benötigt. Zusammen mit dem auf dem Grundstück Friedrichstraße 17 vorhandenen Wohnungsbestand soll so entlang der Südlichen Friedrichstraße insgesamt ein Gebiet mit einer urbanen Nutzungsmischung entstehen.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich am Rande des im Flächennutzungsplan dargestellten Einzelhandelskonzentrationsbereiches, in dem vornehmlich die großflächigen Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden. Dies sind Betriebe mit einer Geschossfläche von in der Regel mehr als 1.200 qm, die an den Endverbraucher verkaufen. Zu ihnen zählen in der Regel Kauf- und Warenhäuser, Verbrauchermärkte, Baumärkte, Discountgeschäfte und SB-Warenhäuser.

Die Ansiedlung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben soll im Plangebiet nicht gefördert werden, da es die angestrebte Entwicklung behindern und durch die negativen Auswirkungen im Hinblick auf die ausgelösten verkehrlichen Problemstellungen zu einer Umkehrung der Planungsziele führen würde. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auf ein Kundenpotenzial mit überörtlichem Einzugsbereich ausgelegt. Die Kundenströme teilen sich auf in Nutzer des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) sowie auf den Individualverkehr. Je größer die Entfernung zu den leistungsoptimierten ÖPNV-Trägern wie S- und U-Bahn ist, je höher ist die Tendenz, das Ziel mit dem eigenen PKW anzufahren. Die Neubauflächen an der Friedrichstraße befinden sich zwar in mittelbarer Nähe zu zwei Haltepunkten der U-Bahn, doch ist zu befürchten, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe an diesem Standort trotzdem einen erheblichen Individualverkehr mit allen nachteiligen Auswirkungen wie Parksuchverkehr und Stoßverkehr zu besonderen Tageszeiten auslösen werden.

Die Friedrichstraße, südlich der Besselstraße, ist von ihrem Charakter her eine Sammelstraße mit relativ geringer Belastbarkeit, da sie nach Süden in schmale, untergeordnete Straßen mündet. Ein verkehrlich nicht zu revidierendes Manko der Friedrichstraße ist die fehlende südliche Anschluss-Verknüpfung mit leistungsfähigen überörtlichen Straßen. Daraus kann aber auch eine große Chance zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Attraktivität der Südlichen Friedrichstraße erwachsen. Deshalb ist es das Ziel der Planung, in diesem Abschnitt der Friedrichstraße kleinere bis mittelgroße Fachhändler, vornehmlich im gehobenen Segment, aber auch Gastronomie, Museen, Dienstleistungsbetriebe, Schulen u.a. anzusiedeln.

Um diese Zielvorstellung zu stützen und den spezifischen Besonderheiten der Südlichen Friedrichstraße gerecht zu werden, sollen Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe mit ihren standardisierten Angebotspaletten in diesem Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Dieser Ausschluss wird auch den Vorgaben des Flächennutzungsplanes gerecht, der hier keine Einzelhandelskonzentration vorsieht, und darüber hinaus in der Darstellung der Flächen als gemischte Baufläche M2 dokumentiert, dass hier eine kleinteiligere Nutzungsmischung vorgegeben wird. Ansiedlungswillige Betriebe haben in den umliegenden Gebieten ausreichende Möglichkeiten, diese Nutzung zu realisieren (Kern-

gebiete gemäß Baunutzungsplan und zum Teil in den angrenzenden Bebauungsplangebieten). Trotz des Ausschlusses von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben im Plangebiet bleibt unter Berücksichtigung des hier vorzufindenden Kerngebietes im Gebiet Zimmerstraße, Lindenstraße, Stresemannstraße und Hallesches Ufer der Gesamtcharakter des Kerngebietes insgesamt gewahrt.

Um die angestrebte hochwertige Nutzung des Gebietes durch Büro- und Kommunikationsbranchen zu stützen, werden Vergnügungsstätten wie Peep- und Sex- und Live-Shows sowie ähnliche Einrichtungen für diesen Bebauungsplan ausgeschlossen. Negative Auswirkungen auf das Umfeld der angrenzenden, z. T. hochverdichteten Wohnquartiere werden auf diesem Wege ebenfalls vermieden.

Die Ansiedlung von derartigen Vergnügungsstätten kann die gewünschte städtebauliche Qualität und Nutzungsvielfalt dieses Baugebietes durch den „Trading-down-Effekt“ empfindlich beeinträchtigen. Aus diesem Grund soll durch den Ausschluss dieser Nutzungen auch den möglichen wirtschaftlichen Anreizen hinsichtlich der Verwertung der Immobilien entgegengewirkt werden. Vergnügungsstätten dieser Art sind bekanntlich in der Lage, vergleichsweise höchste Mieten zu zahlen. Ausreichende Flächen zur Ansiedlung derartiger Vergnügungsstätten sind u.a. in der näheren Umgebung vorhanden (Baunutzungsplan -Kerngebiet-) und werden z.T. auch schon in der angesprochenen Weise genutzt.

Die Lage der Grundstücke sowie die mögliche großflächige Bebauung kann auch dazu führen, dass dieser Bereich durch andere Vergnügungsstätten wie Tanzlokale, Diskotheken o. ä. insbesondere bei ausbleibenden gewerblichen Büronutzungen attraktiv wird. Eine Häufung dieser Nutzungen im Plangebiet insbesondere in den Erdgeschosszonen kann sich negativ auf das gesamte Umfeld des Bebauungsplangebietes durch Verdrängung der angestammten und geplanten Nutzungen auswirken. Um diesen Entwicklungen steuernd begegnen zu können, wird festgesetzt, dass Vergnügungsstätten, wie Spielhallen, Diskotheken oder (Multiplex)kinos nur oberhalb des 1. Vollgeschosses im Kerngebiet allgemein zulässig sind. Eine Verödung der straßenraumdominierenden Erdgeschosszone durch nicht steuerbare Ansammlungen derartiger Nutzungen wird so verhindert und der sogenannte „trading-down Effekt“ vermieden.

Innerhalb der Kerngebietszone befindet sich ein Baudenkmal (Friedrichstraße 17), das entsprechend seiner baulichen Struktur in den Obergeschossen vornehmlich zu Wohnzwecken genutzt wird. Aus der Sicht des Denkmalschutzes, aber auch aus strukturellen Überlegungen soll hier weiterhin die Möglichkeit bestehen, die Räume in den Obergeschossen über den baulichen Bestandsschutz hinaus zu Wohnzwecken zu nutzen (textliche Festsetzung). Konflikte im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen auf den seitlichen Nachbargrundstücken sind nicht zu befürchten, da die Kontaktseiten durch Brandwände abgeschottet sind. Diese „Einstreuung“ einer Wohninsel in das ansonsten gewerblich zu nutzende Kerngebiet stützt zusätzlich das Planungsziel: Förderung der Urbanität in der Südlichen Friedrichstraße.

(2) WA

Entsprechend der Flächennutzungsplandarstellung und der örtlichen Situation wird als Arrondierung der Gebäudegruppe Markgrafenstraße 85-87 eine Fläche von ca. 570 qm als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die nur noch als Bruchstück vorhandene westliche Straßenrandbebauung der Markgrafenstraße erhält so zum Besselpark einen harmonischen Abschluss.

b) Maß der baulichen Nutzung, Bauhöhe, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen:

Die Bauflächen entlang der Friedrichstraße werden im Plangebiet geprägt durch den Hotelneubau Friedrichstraße 29-30 sowie das Baudenkmal Friedrichstraße 17 und dem südlich anschließenden Bürogebäude Friedrichstraße 16. Hervorzuheben ist weiterhin die bereits weitgehend hergestellte Parkanlage, die sich verbindend zwischen die Bauflächen an der Friedrichstraße legt.

Um die stadträumliche Qualität dieser Parkanlage zu betonen, soll der Park zur Friedrichstraße durch zwei Kopfbauten mit besonderer städtebaulicher Gewichtung eingefasst werden. Für die Kubatur maßstabgebend ist hier der bereits errichtete Hotel- und Bürokomplex Friedrichstraße 29-30 mit einer Gebäudehöhe von ca. 63,60m über NHN, an dem sich die Baumasse im südlichen Anschluss an den Park orientieren soll. Alle weitere Höhenfestlegungen erfolgen ausschließlich über die Festlegung der zulässigen Vollgeschosse.

Die in den letzten Jahren neu errichteten Gebäude Friedrichstraße 29-30 und Friedrichstraße 16, deren verträgliche städtebauliche Einordnung in das vorhandene Umfeld (mit Berücksichtigung der jeweils angrenzenden Baudenkmale Friedrichstraße 17 und 31) im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt wurde, werden bestandsorientiert in der reinen Baukörperausweisung festgesetzt. Dies beinhaltet eine GFZ von ca. 7,0 und eine GRZ von ca. 1,0 für das Grundstück Friedrichstraße 29-30 und eine GFZ von ca. 5,3 und eine GRZ von ca. 1,0 für das Grundstück Friedrichstraße 16. Diese Gebäude entsprechen der aktuellen Zielvorstellung des Bezirkes und sind städtebaulich angemessen in den Bestand integriert. Aus diesem Grund wird hier die überbaubare Grundstücksfläche als Baukörperausweisung mit einer auch an die realisierten Höhen angepasste Geschosszahl festgesetzt.

Für das Baudenkmal Friedrichstraße 17 wird die überbaubare Grundstücksfläche, wie auch für die nördlich anschließenden Grundstücke bis zur öffentlichen Parkanlage durch Baugrenzen entlang der Friedrichstraße und der Parkanlage in der flächenmäßigen Ausweisung festgesetzt. Für das denkmalgeschützte Gebäude bedeutet dies, dass die vorhandene Baumasse im wesentlichen erhalten bleibt, Ausbauten der Dachgeschosse wie auch der Seitenflügel in Absprache mit der Denkmalschutzbehörde jedoch möglich sind. Die für das Grundstück Friedrichstraße 17 vorgeschriebenen Maße der baulichen Nutzung sind bestandsorientiert unter besonderer Beachtung eines möglichen zusätzlichen Vollgeschosses festgelegt (GRZ 0,8 und GFZ 4,0 bei 5 Vollgeschossen).

Die nach Norden anschließenden Grundstücke sind unbebaut, konkrete Bauabsichten sind bisher noch nicht artikuliert worden. Aus diesem Grund wird hier im Rahmen einer flächenmäßigen Ausweisung der Bauflächen und der städtebaulichen Zahlenwerte eine Angebotsplanung formuliert, welche eine Baumasse ermöglicht, wie sie in der südlichen Friedrichstraße prägend vorzufinden ist. Die Fläche ist insgesamt in der Weise gegliedert, dass eine zusammenhängende Bebauung aber auch eine Verwirklichung in Bauabschnitten ermöglicht wird. Um dieses gewünschte städtebauliche Gesamtbild zu sichern, ist parallel zur Friedrichstraße und an der Parkanlage eine geschlossene Bauweise festgelegt worden.

Dieser Bereich kann zu 100 % überbaut werden (GRZ 1,0). Daran anschließend wird im rückwärtigen Bereich eine verringerte GRZ von 0,6 vorgeschrieben, um hier die bauliche Dichte, auch unter Beachtung gegebenenfalls notwendiger Abstandsflächen, zu reduzieren. Die GFZ-Werte in diesem Abschnitt sind entsprechend der Geschosszahlen und der jeweiligen GRZ in den 3 Flächen auf 8,0 (OK 63,60m ü. NHN [ca. 8 Vollgeschosse]); 7,0 (7 Vollgeschosse) und 3,6 (6 Vollgeschosse) festgesetzt.

Es ist davon auszugehen, dass die Grundstücke entweder in wenigen zusammenhängenden Teilflächen oder insgesamt bebaut werden. In der grundstücksübergreifenden Betrachtung wird hier eine Gesamt-GRZ von ca. 0,8 und eine Gesamt-GFZ von ca. 5,4 erreicht.

Um auf Kerngebietsflächen im Anschluss an die öffentlichen Parkanlagen eine wirtschaftliche Nutzung zu ermöglichen, ist es erforderlich, eine Bebauung bis an die Parkanlage ohne zusätzliche Abstandsflächen bei gleichzeitiger Möglichkeit des Fenstereinbaus zu gestatten. Diese Maßnahme dient darüber hinaus der Reparatur des Ortsbildes, da keine neuen, fensterlosen Brandwände, ausgerichtet zu den Parkanlagen, entstehen. Aus diesem Grund ist durch textliche Festsetzung geregelt, dass bauliche Anlagen bis zur höchstzulässigen Vollgeschosszahl unmittelbar an der Grenze zur öffentlichen Grünfläche -Parkanlage- zulässig sind.

An der Markgrafenstraße, östlich der Parkanlage, befinden sich 3 Gebäude (Markgrafenstraße 85-87, gebaut zwischen 1879 und 1891), die entgegen den überholten Bau- und Verkehrsplanungen aus dem Bebauungsplan VI-51 nicht beseitigt wurden. Dieser Gebäudekomplex endet im Norden städtebaulich unbefriedigend mit einer großen fensterlosen Brandwand. Bis zur angrenzenden Parkanlage verbleibt hier noch eine Freifläche von 10,0m Tiefe, auf welcher ein neuer Kopfbau einen ansprechenden Übergang zur Parkanlage und zur anschließenden Kindertagesstätte schaffen soll. Dieses Gebäude wird als Ergänzung der vorhandenen Baumasse an den Bestand orientiert festgesetzt.

Um auf dem 10,0m breiten Grundstück eine wirtschaftliche Nutzung zu ermöglichen, ist es erforderlich, eine Bebauungstiefe, wie auf dem Nachbargrundstück verwirklicht, zu gestatten und darüber hinaus eine Bebauung bis an die Parkanlage ohne zusätzliche Abstandsflächen bei gleichzeitiger Möglichkeit des Fenstereinbaus zuzulassen. Diese Maßnahme dient so auch der Reparatur des Ortsbildes, da keine neue, fensterlose Brandwand, ausgerichtet zum Park und zur Kindertagesstätte, entsteht. Aus diesem Grund ist durch textliche Festsetzung geregelt, dass bauliche Anlagen bis zur höchstzulässigen Vollgeschosszahl unmittelbar an der Grenze zur öffentlichen Grünfläche -Parkanlage- zulässig sind.

Durch diesen neuen Baukörper wird der alleinstehende Gebäudekomplex stadtbildverträglich abgeschlossen. Dies macht es allerdings erforderlich, dass eine GFZ von 2,2 festgesetzt wird. Nur so ist ein mindestens 7-geschossiges Gebäude bei einer GRZ von 0,4, z.B. als terrassiertes Staffelgebäude zu realisieren.

Gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO können die Obergrenzen des Absatzes 1 (GFZ 3,0 im Kerngebiet und 1,2 im allgemeinen Wohngebiet) in Gebieten, die am 01. August 1962 überwiegend bebaut waren, überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Überschreitungen sind zulässig, wenn sie durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Dies trifft hier zu.

Städtebauliche Gründe, die eine Überschreitung der GFZ-Obergrenzen erfordern, sind insbesondere die Erhaltung und Weiterentwicklung des vorhandenen Ortsbildes und das Ziel, Bauvolumen anzubieten, welches die Ansiedlung von Fachhändlern, Gastronomiebetrieben, Museen, Dienstleistungsbetrieben, Schulen oder ähnliche Nutzungen ermöglichen. Durch § 17 Abs. 3 BauNVO werden in überwiegend bebauten Gebieten keine besonderen städtebaulichen Gründe, sondern lediglich städtebauliche Gründe als Rechtfertigung vorgeschrieben, um den Belangen des Ortsbil-

des besonderes Gewicht zu verleihen. Diese Gründe liegen hier vor. Die vorhandene Bebauung und insbesondere die beiden Baudenkmale in der Friedrichstraße prägen das Ortsbild in besonderer Weise. Es ist das Ziel der Planung, die den Bestand ergänzenden Bauten maßstabsgerecht integrativ zu errichten.

Die Bedürfnisse des Verkehrs sind durch die tangierenden Straßen (Friedrich-, Bessel-, Markgrafen- und Charlottenstraße) ausreichend befriedigt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut. Die U-Bahnlinie 6 verläuft in der Friedrichstraße. Die Haltepunkte (Kochstraße und Hallesches Tor) sind fußläufig zu erreichen. Der Knotenpunkt Bahnhof Friedrichstraße und damit die Verbindung zum Schienennetz des Regional- und Fernverkehrs befindet sich im Nahbereich des Plangebietes. In der Lindenstraße, direkt im Einmündungsbereich der Markgrafenstraße, liegt zusätzlich eine Bus-Haltestelle.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu befürchten. Ausreichende Freiflächen im unmittelbaren Umfeld der Baugrundstücke stehen bereit (Besselpark). Zwei Erweiterungen der bestehenden Parkanlage werden darüber hinaus nördlich der Besselstraße durch diesen Bebauungsplan festgesetzt.

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

Die Festsetzungen der Oberkanten der baulichen Anlagen (bezogen auf NHN) erfolgten zur Begrenzung der Bauhöhe der sogenannten Hauptbaukörper im Wirkungszusammenhang zur bestehenden Parkanlage. Es entsteht so eine Markierung der „Flanken“ der Parkanlage zur Friedrichstraße durch gleichwertige Bauvolumen. Technisch notwendige Bauteile wie Geländer, Antennen, Überfahrten und Maschinenhäuser von Aufzügen, Fluchttreppenhäuser, Schornsteine, Klima- und Lüftungsanlagen sollen diese Bauhöhe überschreiten dürfen, wenn sie in der Gebäudeansicht, z. B. aus dem Straßenraum betrachtet, nicht wesentlich in Erscheinung treten. Aus diesem Grund ist durch eine textliche Festsetzung geregelt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante der baulichen Anlage durch optisch durchlässige Bauteile bis zu 1,10m Höhe sowie technische Aufbauten wie Antennen, Aufzugsanlagen, Treppenhäuser, Schornsteine, Klima- und Lüftungsanlagen ausnahmsweise zulässig sind.

c) 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 durch das zukünftige Planungsrecht nicht ermöglicht. Zwar sind die im Eigentum des Landes Berlin befindlichen Flächen entlang der Friedrichstraße im Bebauungsplan VI-51 „nur“ Straßenland, aber im Bereich der heutigen Parkanlage sind große Bauflächen ausgewiesen, auf die nunmehr verzichtet wird. Insgesamt wird es gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans VI-51 deutlich geringere bauliche Anlagen und Versiegelungen geben. Aus klimatischer Sicht wird sich die Reduzierung der Flächenversiegelung deshalb positiv auswirken. Um den negativen Auswirkungen der insgesamt intensiven Nutzung des Planungsraumes auch 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.

Die Anlage des Besselparks ermöglicht schon heute eine deutlich bessere Durchlüftung des Plangebietes als in der weitläufigen Umgebung. Diese Qualitäten bleiben erhalten. Klimaverbessernde Maßnahmen, die über die Heizmittelregulierung hinausgehen, werden durch die Erweiterung der Parkanlage ermöglicht. Zusammenfassend wird durch die geänderte Planung eine deutliche Klimaverbesserung des Planungsraumes erreicht.

d) Erschließung

Das Plangebiet ist über die bestehende Friedrich-, Bessel- Markgrafen-, Encke- und Charlottenstraße erschlossen. Die Straßenflächen sind für die ihnen zugeordneten Funktionen ausreichend dimensioniert und werden deshalb wie im Bestand festgesetzt.

Eine Aufhebung der Enckestraße als öffentliches Straßenland, wie im Bebauungsplan VI-51 vorgesehen, kann innerhalb einer absehbaren Zeitspanne nicht erfolgen, da über diese Straße der bestehende Blumengroßmarkt sowie zwei bebaute Privatgrundstücke erschlossen werden. Im Sinne einer einheitlichen Straßenbildgestaltung (möglichst gradlinige Straßenbegrenzung) wurde die Straßenbegrenzungslinie der Enckestraße nach Westen verschoben und die Verkehrsfläche geringfügig erweitert.

Die im Bebauungsplan VI-51 festgesetzte nördliche Verkehrsflächenbegrenzung der Besselstraße zwischen Charlottenstraße und Markgrafenstraße wird auf den heutigen Ausbauzustand der Besselstraße zurückgenommen. Planungsziel ist eine städtebauliche Neuordnung dieses Bereiches, auf welche in diesem Bereich die Festsetzung der Fläche als Grünfläche reagiert. Der Eigentümer des nördlich angrenzenden „Druckgrafischen Gewerbezentrum“ (Besselstraße 13-14) beabsichtigt, sein Areal neu zu ordnen und die bestehenden baulichen Anlage durch einen Neubau zu ersetzen. Im Rahmen dieser Planung ist es beabsichtigt, innerhalb dieses Vorhabens einen Wohnanteil von ca. 20 % der Geschossfläche mit Orientierung auf den Besselpark herzustellen. Um diesen Wohnungen auch ein angemessenes öffentliches Umfeld vorzuhalten, ist der Erhalt dieser schon stark mit Bäumen durchzogenen Freifläche notwendig. In diesem Zusammenhang werden dann auch die Erschließungsfunktionen auf der umzugestaltenden Grünfläche entfallen, so dass erst bei einer Neubebauung des nördlich angrenzenden Areals eine Umwidmung (Verkehrsfläche in Grünfläche) und eine Umgestaltung stattfinden wird.

Die Besselstraße sollte, soweit es trotz ihrer Erschließungsfunktion möglich ist, für die Fußgänger und Radfahrer sicherer ausgebaut werden. Gedacht ist hier z.B. an eine Tempo 10-Zone, gestützt durch den Einbau von Schwellen o.ä. Diese Maßnahme würde sich auch positiv auf die Sicherheit der Anlieger, insbesondere der Nutzer der Kindertagesstätte auswirken und die Gesamtwirkung der Grünflächen beiderseits der Besselstraße im Verbund verbessern.

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

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Im Plangebiet verläuft die U-Bahnlinie 6 unterhalb der Verkehrsfläche Friedrichstraße. Die Haltepunkte Hallesches Tor und Kochstraße befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

e) Fläche für den Gemeinbedarf -Kindertagesstätte-

Die bestehende Kindertagesstätte soll langfristig erhalten bleiben und wird deshalb bestandsorientiert festgesetzt. Dieses in seiner Baumasse reduziert gestaltete Gebäude, welches praktisch inselartig am Ostrand innerhalb der Parkanlage errichtet wurde, fügt sich in die durch die Parkanlage geprägte örtliche Situation spannungsfrei ein. Die Grundflächenzahl (GRZ 0,4), Geschossflächenzahl (GFZ 0,8), die Zahl der Vollgeschosse (2) sowie die Baugrenzen lassen jedoch noch Spielräume, um bauliche Veränderungen auf diesem Grundstück realisieren zu können.

f) Öffentliche Grünflächen

Konzeptionell, in Anlehnung an die Bereichsentwicklungsplanung (BEP) und das Planwerk Innenstadt, wurde bisher die Ausbildung zweier südlich orientierter Kopfbauwerke an der Ecke Friedrich-/Besselstraße und korrespondierend an der Ecke Bessel-/Markgrafenstraße geplant. Damit sollte auf der nördlichen Seite der Besselstraße der Besselpark baulich begrenzt werden.

Das erhebliche Grünflächendefizit in diesem Bereich Kreuzbergs, aber auch die städtebaulichen Problemstellungen im unmittelbaren Umfeld (hohe Ausnutzung der umgebenden Grundstücke, hoher Wohnanteil in der Südlichen Friedrichstraße, der Markgrafenstraße und der Charlottenstraße) machen es erforderlich, Freiflächen zum Wohle der Allgemeinheit zu sichern und qualitativ hochwertig auszubauen. Auf eine bauliche Nutzung der heute zum Teil schon als Grünanlage ausgebauten Grundstücke nördlich der Besselstraße zwischen der Charlottenstraße und der Markgrafenstraße wird entgegen der Vorgabe des Planwerkes Innenstadt verzichtet. Sie ist aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich, da sich die Situation hier anders als entlang der Friedrichstraße darstellt. Eine Bebauung dieses Bereiches ist durch die geringe Tiefe des Grundstücks nur eingeschränkt möglich und würde aus städtebaulicher Sicht durch die sehr geringen Abstände zum nördlich angrenzenden Gebäude zu einer Problemlage werden. Dies um so mehr, da auf dem angrenzenden nördlichen Grundstück ein neues Gebäude mit deutlich höherer Ausnutzung geplant wird.

In diesem Zusammenhang wird zusätzlich auf Pkt.: 2.1. d) „Erschließung“ verwiesen. Die bezirkliche Planung berücksichtigt somit auch die Forderung des LaPro (siehe Seite 5) nach Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen, Erhalt und Entwicklung begrünter Straßenräume; Wiederherstellung von Alleen, Promenaden, Stadtplätzen und Vorgärten, Erhalt von Freiflächen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelungen in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen.

Die projektierte öffentliche Parkanlage nördlich der Besselstraße, südlich des Grundstücks Charlottenstraße 96/97 ist belastet durch Wege und Zufahrten, welche ausgehend von der Besselstraße das zuvor genannte Grundstück und die Grundstücke Friedrichstraße 29-31 erschließen. Da diese rückwärtigen Erschließungen schon durch Baulasten dauerhaft gesichert sind, werden keine zusätzlichen Belastungsflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Bei der späteren Ausbauplanung der Grünfläche sind jedoch diese Belastungen einzubeziehen, bzw. im Wege von Verhandlungen einvernehmlich mit den Begünstigten zu verändern oder aufzugeben.

Der westlich der Kindertagesstätte gelegene Spielplatz ist integrativer Bestandteil der Grünanlage und wird deshalb entsprechend innerhalb der öffentlichen Parkanlage durch die Festsetzung: „Öffentliche Parkanlage mit Kinderspielplatz“ gesichert.

Die Festsetzung der Grünfläche gestattet es dem Bezirk darüber hinaus, auf dieser Fläche Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe, die an anderer Stelle erfolgen, durchführen zu können (planexterne Kompensation). Die Funktion als sogenannter „Ausgleichs-Bebauungsplan“ wird durch § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB zugelassen. Die zeitliche Entkopplung (Festsetzung als Ausgleichs-Bebauungsplan -jetzt-, Zuordnung durch Festsetzung im Eingriffs-Bebauungsplan -zukünftig-) gibt dem Land Berlin die Möglichkeit, auf von ihm bereitgestellten Flächen vorsorgend bereits Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen und ggfls. durchzuführen, bevor im Eingriffs-Bebauungsplan die Eingriffe und ihre Zuordnung zu den Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Dies kann erhebliche beschleunigende und kostensparende Auswirkungen für zukünftige Planungen haben.

Die Festsetzung einer Grünfläche widerspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Gebietsbezogene, kleinere Grünanlagen untergeordneter Größe werden als notwendiger Bestandteil von Baugebieten in der Regel nicht gesondert im Flächennutzungsplan dargestellt (wie z.B. auch Kinderspielplätze o.ä.).

g) Ver- und Entsorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind alle Medien zur Erschließung (Gas, Wasser, Strom und Entwässerungsanlagen) der Bauflächen vorhanden. Die Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe stehen nur im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Die Kabelanlagen der Bewag müssen teilweise zur Gewährleistung der geplanten Bebauung an der Friedrichstraße umgelegt werden. Ausweichflächen sind vorhanden (Straßenraum, ggfls. auch die öffentlichen Grünflächen).

h) Immissionsschutz

Für die Friedrichstraße wie auch die Besselstraße kann die Einhaltung der erforderlichen Lärmschutz-Richtwerte straßenseitig durch eine bauliche Ausbildung nach DIN 4109 realisiert werden, da das Wohnen erst ab dem 2. Vollgeschoss zulässig ist. Diese Einschränkung gilt für die Vorhaben in der Markgrafenstraße nicht, da hier durch eine bauliche Ausbildung nach DIN 4109 auf Grund der Abstände sowie Dämm- und Streueffekte durch die vorhandene Bebauung die Einhaltung der erforderlichen Richtwerte sichergestellt wird.

An der Besselstraße sind keine Bauflächen ausgewiesen, die Bauflächen entlang der Friedrichstraße sind insgesamt als Kerngebiet geplant. Es sind hier gemäß § 7 (2) BauNVO nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans allgemein zulässig. Diese sonstigen Wohnungen sind durch textliche Festsetzungen nur im MK 2 (Friedrichstraße 17) oberhalb des ersten Vollgeschosses ausdrücklich zulässig, da dieses denkmalgeschützte Gebäude bereits entsprechend genutzt wird.

Wohnungen, die nicht unter die zuvor genannten Bedingungen fallen, sind nur ausnahmsweise zulässig. Aus diesem Grund kann im Vollzug (Baugenehmigungsverfahren) die Sicherstellung ausreichender Schallschutzbedingungen geregelt werden. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Regelung des § 15 (1) BauNVO verwiesen. Danach sind bauliche und sonstige Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des

Baugebiets selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

Die Anschlussbebauung Friedrichstraße 18-21 ist „hofseitig“, also vom Blumengroßmarkt durch nächtliche Immissionen stark belastet. Bei der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in diesem Bereich ist der ausreichende Schallschutz entsprechend der DIN 4109 im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen (Grundrissausrichtung, Schallschutzfenster, geschlossener Innenhof o.ä.).

i) Altlasten

Die Altlastensituation im Plangebiet steht den geplanten Festsetzungen nicht entgegen. Insgesamt begründet die Altlastenverdachtssituation auch keine Kennzeichnungspflicht von Flächen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB.

Für das Gebiet des Besselparks liegt eine Eintragung im Bodenbelastungskataster (BBK) des Landes Berlin vor. In der bezirkseigenen Nutzungsdatenbank sind auch Gewerbe registriert, die einen Altlastenverdacht bedingen (z.B. Tankstelle, chem.-pharmazeutische Fabrik, Galvanik). Es sind deshalb z.B. Kontaminationen von Boden und Grundwasser mit Mineralölkohlenwasserstoffen, Cyaniden, leichtflüssigen chlorierten Kohlenwasserstoffen und leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen möglich.

Bei Untersuchungen des Parkgeländes südlich der Besselstraße wurden flächendeckend Bodenbelastungen mit Blei und punktuelle mit Zink, Kupfer und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen festgestellt, die Ursache für die Aufnahme ins BBK gewesen sind. Teilflächen des beplanten Gebietes, in der die Schwermetalle in eluierbarer Form vorlagen oder der Kinderspielplatz errichtet wurde, sind saniert worden.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Eingriffsregelung

Für die Plangebietsflächen bestehen Baurechte durch den Bebauungsplan VI-51. Zulässig sind:

- Verkehrsflächen (ungefähr im Bereich der nördlich der Besselstraße geplanten öffentlichen Parkanlage sowie Ausbau der Friedrichstraße im gesamten Bereich des geplanten Kerngebietes)
- Kerngebiet (Baukörperausweisung mit einer GFZ von 3,0) mit Stellplatzgebäude über 2 Ebenen
- Gemeinbedarf Blumengroßmarkthalle (Gebäude in der Baukörperausweisung) mit Stellplatzgebäude über 2 Ebenen

Eine vollständige Versiegelung der Grundstücksflächen ist auf der Grundlage der BauNVO 1962/BauNVO 1968 zulässig.

Durch die nun vorliegende Planung wird es grundlegende Änderungen der Baumöglichkeiten auf den Grundstücken geben. Die baulichen Dichten werden insgesamt deutlich reduziert. Versiegelungen durch Straßenbau sowie bauliche Anlagen (Gebäude, Wege, Plätze, Stellplätze und Garagen) sind erheblich zurück genommen worden. Die Gestaltung eines verträglichen Orts- und Landschaftsbildes wird im Sinne einer bestandsorientierten Reparatur an der Friedrichstraße und der Markgrafensstraße gewährleistet.

Durch den Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, welche nicht bereits vor dieser planerischen Entscheidung zulässig waren. Vielmehr wird diese Planung die zulässigen Eingriffsmöglichkeiten gegenüber dem Bebauungsplan VI-51 deutlich verringern. Ausgleichsmaßnahmen werden aus diesem Grund nicht festgesetzt, beziehungsweise nicht an anderer Stelle vorgeschrieben.

(siehe auch: Öffentliche Grünflächen)

2. Umweltbericht

Die zulässige Grundfläche beträgt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans voraussichtlich:

3.250 qm	GRZ 0,8	2.600 qm
1.000 qm	GRZ 0,9	900 qm
1.350 qm	GRZ 1,0	1.350 qm
2.500 qm	GRZ 0,4	1.000 qm
590 qm	GRZ 0,4	236 qm

6.086 qm

Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung entsteht erst ab einer Grundfläche > 100.000 qm; eine einzelfallbezogene allgemeine Vorprüfung wird bei einer Grundfläche >20.000 qm bis 100.000 qm erforderlich.

Ein Umweltbericht wird deshalb nicht Bestandteil dieses Bauleitplanverfahrens.

3. Finanzielle Auswirkungen

Die Flächen zur Herstellung der öffentlichen Parkanlage befinden sich im Eigentum des Landes Berlin. Der Ausbau dieser Parkanlage ist bereits in wesentlichen Teilen erfolgt.

Ausbaumaßnahmen für die noch nicht hergestellten Parkanlagen-Teilflächen können unter Umständen als Kompensationsmaßnahme (Eingriff in Natur und Landschaft) zugeordnet werden (Titel: „A+E-Maßnahmen“; siehe auch: Öffentliche Grünflächen), sodass eine finanzielle Belastung des Landes Berlin oder des Bezirkes vermieden werden kann.

Durch die Neufestsetzung der Kerngebietsflächen und einer Fläche als allgemeines Wohngebiet besteht die Möglichkeit, Einnahmen aus diesen im Landeseigentum befindlichen Flächen zu erzielen.

IV. Städtebauliche Zahlenwerte

Kerngebiet	13,8 %	5.600 qm
Allgemeines Wohngebiet	1,5 %	590 qm
Öffentliche Parkanlage	39,9 %	16.150 qm
Öffentliche Parkanlage mit Kinderspielplatz	12,4 %	5.020 qm
Fläche für den Gemeinbedarf -Kindertagesstätte-	6,2 %	2.500 qm
Verkehrsflächen	26,2 %	10.640 qm
Fläche Plangebiet	100 %	40.500 qm

V. Verfahren

1. **Aufstellungsbeschluss VI-150d**
vom 20. November 1984; bekannt gemacht am 08. Februar 1985
2. **Aufstellungsbeschluss (Teilungsbeschluss in VI-150d/1 und VI-150d/2)**
vom 15. Oktober 1985; bekannt gemacht am 13. Dezember 1985)
3. **Mitteilung der Planungsabsicht an SenStadt (erneute Teilung des Bebauungsplans VI-150d-2 in VI-150d-2a und VI-150d-2b)**
(April / Mai 2002)
4. **Aufstellungsbeschluss (Teilungsbeschluss in VI-150d-2a und VI-150d-2b):**
vom 01. Oktober 2002; bekannt gemacht am 25.10.2002 (ABl. Nr. 53 S. 4262)

5. Frühzeitige Bürgerbeteiligung:

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 17.03.2003 bis einschließlich 17.04.2003 in den Räumen des Stadtplanungsamtes statt. In dieser Zeit hatten die Bürger Gelegenheit, sich zu informieren und an der Planung zu beteiligen. Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes standen zur Äußerung und Erörterung der Planung zur Verfügung.

- Ein schriftlicher Beitrag begrüßt die bestandsorientierte bzw. ergänzende planungsrechtliche Festsetzung als öffentliche Parkanlage und Kinderspielplatz, wodurch u.a. eine Verringerung des bezirklichen Grün- und Spielplatzdefizits bewirkt werden kann. Gegen die sonstigen baulichen Festsetzungen bestün-

den keine Einwände.

- Ein Bürger schlägt vor, entweder im Bereich der öffentlichen Parkanlage und des geplanten allgemeinen Wohngebietes (WA) zwischen der Kindertagesstätte (Markgrafenstraße 80) und dem Grundstück Markgrafenstraße 85 (Standortvorschlag A) oder auf dem Grundstück Besselstraße 24-19 [geplante öffentliche Parkanlage] (Standortvorschlag B) eine Fläche für eine „Internationale Wohnmobil-Haltestation“ bereitzustellen.

Diese Station sollte vornehmlich für den Kurzaufenthalt (durchschnittlich 3 Tage) zur Verfügung stehen. Für den Zeitraum ihres Aufenthaltes suchten diese Besucher Berlins nach einem zentrumsnahe, serviceorientierten, sicheren, sauberen Platz, der mit einer Ver- und Entsorgungsstation für Frisch- und Grauwasser ausgestattet ist. Anlagen dieser Art würden bisher in der bevorzugten Art in der Innenstadt fehlen.

Zu beachten sei, dass diese Besucher Berlins eine überdurchschnittliche Kaufkraft besäßen, welche nur bei einem entsprechend attraktiven Stellplatz-Angebot zu einem Aufenthalt in der Stadt Berlin zu motivieren seien.

Die genannten Flächen im Bebauungsplangebiet VI-150d-2a würden einer Nutzung als „Internationaler Wohnmobil-Haltestation“ weitestgehend gerecht. Sie eigneten sich vor allem auf Grund ihres Umfeldes, der guten öffentlichen Verkehrsanbindung und der zentrumsnahen Lage hervorragend für eine Wohnmobilstation.

- Die Deutsche Telekom AG teilt mit, dass auf dem Grundstück Friedrichstraße 18/19 eine Telekommunikationsleitung zur Versorgung des Blumengroßmarktes verläuft. Eine Überbauung dieser Anlage würde nicht zugestimmt. Ein Kostenerstattungsanspruch gegenüber dem Vorhabenträger wird durch dieses Schreiben beantragt.

Abwägung:

Internationale Wohnmobil-Haltestation

Die städtebaulichen Zielvorstellungen für den Bereich des Bebauungsplans VI-150d-2a sind:

- Entwicklung des Besselparks als großflächige Parkanlage mit gehobener Aufenthaltsqualität
- Arrondierung der Bauflächen mit besonderer Betonung der Parkanschlusskanten
- Entlastung der Innenstadt von vermeidbarem Individualverkehr

Die Errichtung einer „Internationalen Wohnmobil-Haltestation“ zwischen der Kindertagesstätte und dem Grundstück Markgrafenstraße 85 unter Einbeziehung schon realisierter Parkflächen sowie auf der Fläche Besselstraße 19-24 lässt sich nicht mit den aktuellen Planungszielen für den Bebauungsplan VI-150d-2a in Einklang bringen.

Die Einrichtung einer Wohnmobil-Haltestation an der Markgrafenstraße würde die bestehende, teilweise schon ausgebaute Grünfläche in diesem Bereich erheblich

reduzieren und deren Anbindung an die Markgrafenstraße unterbinden. Darüber hinaus entspricht die örtliche Situation in diesem Bereich der eines allgemeinen Wohngebietes. Eine Wohnmobil-Haltestation ist in einem allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig. Unter Beachtung der Darstellung des Flächennutzungsplanes soll deshalb an dieser Stelle weiterhin eine Grünfläche festgesetzt werden.

Ziel der Planung ist die Erweiterung der Grünfläche „Besselpark“, um ihrer Funktion als eine qualitativ hochwertige öffentliche Parkanlage mit gehobener Aufenthaltsqualität gerecht zu werden. Um dieses Ziel zu erreichen, ist es notwendig, neben einer angemessenen Gestaltung der Anlage auch ausreichende Flächen bereitzustellen. Aus diesem Grund soll die vorhandene Grünfläche auf Flächen nördlich der Besselstraße ausgeweitet werden. Durch diese Maßnahme wird auch die städtebauliche Bedeutung der vorhandenen und geplanten Bebauungen im Umfeld dieser Parkanlagenenerweiterungen hervorgehoben und als raumbildende Objekte angemessen betont.

Diesen Zielen würde die Bereitstellung von Flächen für eine Wohnmobil-Haltestation an diesem Ort nicht gerecht werden. Die Parkanlage würde in ihrer Fläche nicht unwesentlich beschnitten, die Anbindung an die Markgrafenstraße müsste entfallen (Standortvorschlag A) bzw. die städtebauliche Freistellung der Bauten im Bereich der Charlottenstraße (IBA-Bauvorhaben: Wohnbebauung mit Atelierturm des Architekten John Hejduk) beeinträchtigen. In diesem Falle würde die gewerbliche Nutzung dieser Fläche auch dem Ziel der Reduzierung des erheblichen Grün- und Freiflächendefizits zuwiderlaufen.

Aus diesen Gründen werden die Belange an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingen (ausreichende Frei- und Erholungsflächen), der sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten, die Belange von Sport, Freizeit und Erholung, der Gestaltung des Ortsbildes den wirtschaftlichen Belangen der Gewerbetreibenden im Umfeld der Planung sowie den privaten wirtschaftlichen Belangen vorangestellt.

Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

Deutsche Telekom

Die Fernmeldeleitungen zur Versorgung des Blumengroßmarktes verlaufen ausgehend von der Friedrichstraße über eine Liegenschaft des Landes Berlin (Grundstück Friedrichstraße 19). Zu diesen Leitungen bestehen Vereinbarungen zwischen der Telekom und dem Grundstückseigentümer, die bei einem Verkauf und einer Bebauung des Areals beachtet werden müssen.

Bei einer Bebauung des Grundstücks Friedrichstraße 19 sind verschiedene alternative Problemlösungen vorstellbar. Neben der Erhaltung der bestehenden Kabelverbindung (Berücksichtigung der bestehenden Leitungsverbindung bei der Bebauung des Grundstücks) besteht auch die Möglichkeit, die fernmeldetechnischen Anlagen ausgehend vom Gelände des Blumengroßmarktes über die öffentliche Parkanlage an die Friedrichstraße oder über die Enckestraße aber auch über die E.T.A. Hoffmann-Promenade an das Leitungsnetz der Telekom anzubinden.

Diese Anregung hat keine Auswirkung auf die weitere Planung.

6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB:

Versand der Unterlagen am 23.01.2004

Von Belang für die Abwägung waren die Stellungnahmen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, die folgend zitiert werden:

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung - I B Stadtentwicklungspläne-

Der Geltungsbereich des B-Planentwurfs ist Bestandteil des Planwerks Innenstadt, das u.a. die urbane Innenverdichtung und Qualifizierung des öffentlichen Raums, insbesondere die Verbesserung der Aufenthaltsqualität innerstädtischer Grün- und Freiflächen zum Ziel hat.

Der Bebauungsplan berücksichtigt nicht die wiedererlangte Bedeutung der Friedrichstraße nach dem Fall der Mauer und entspricht nicht dem Entwicklungsziel zur erforderlichen städtischen Aufwertung des südlichen Abschnitts.

Die Sicherung aller Verkehrsflächen im Bestand und die Festsetzung der Abstandsflächen nördlich der Besselstraße als öffentliche Parkanlagen führt zur Manifestierung der bestehenden stadträumlichen Situation.

Die Flächen nördlich der Besselstraße haben keinen Bezug zum Besselpark, da der durch ruhenden Verkehr intensiv genutzte Straßenraum die gewünschte Erweiterung der Parkanlage verhindert. Außerdem ist die geringe Größe der Teilflächen bei Gestaltung und intensiver und kostenaufwendiger Pflege der Grünflächen nicht ausreichend für eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität sowie der wohnungsnahen Versorgung mit Freiflächen.

Angesichts der gesamtstädtischen Bedeutung der Friedrichstraße empfiehlt die Senatsverwaltung vor Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens, die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzepts, das der geänderten Bedeutung des Teilraums nach dem Fall der Mauer gerecht wird und den Bereich zwischen Friedrichstraße und Jüdischen Museum unter Einbeziehung der angrenzenden Flächen des Gewerbezentrum und des Blumengroßmarkts aufwertet.

Dies wird um so mehr erforderlich, da durch die Teilung des Bebauungsplans VI-150d-2 die Überarbeitung der ursprünglichen Planung noch nicht vorgenommen wurde.

Abwägung:

Der Bebauungsplanentwurf wurde aufgestellt, da das bestehende Baurecht (Bebauungsplan VI-51) nicht den aktuellen Zielvorgaben für das Plangebiet entspricht. Der neue Entwurf wurde aus dem geltenden Flächennutzungsplan unter Beachtung des Planwerks Innenstadt, der Bereichsentwicklungsplanung, sowie konzeptionellen Planungen für das Gebiet um den Blumengroßmarkt unter besonderer Beachtung der Bestandssicherung des Großmarktes entwickelt.

Die Grünflächenausweisung zwischen der Friedrichstraße, Besselstraße und Charlottenstraße geht konform mit der Darstellung des Planwerkes Innenstadt, das hier bewusst eine Grünflächendarstellung vorweist.

Die im Planwerk Innenstadt dokumentierte Gestaltung dieser Fläche berücksichtigt die städtebauliche Bedeutung der IBA-Planung (IBA = Internationale Bauausstellung Berlin 1987) „Wohnbebauung mit Atelierturm“, Architekt: John Hejduk, New York. Projektiert waren hier zur nach Norden verlegten Besselstraße orientierte, den Block offen abschließende Kopfbauten, um eine städtebaulich und architektonische Neuordnung des Südrandes des Blockes herzustellen und den zukünftigen Straßenraum neu zu formulieren. Die nach Süden ausgerichteten Fassaden sind deshalb auch nicht als Brandwände sondern als gestaltete Abschlussfassaden mit Fenstern und Balkonen ausgebildet worden.

Die ursprünglichen Planungen zur Neugestaltung des Straßenraumes (Verlegung der Besselstraße nach Norden bis nahezu an die neuen Kopfbauten) wurden jedoch nicht realisiert, da u.a. aus Gründen des Denkmalschutzes die Besselstraße in ihrem historischen Verlauf rekonstruiert und neu ausgebaut wurde¹. Verzichtet wurde in diesem Zusammenhang auch auf die zu IBA-Zeiten geplante Parkrandbebauung auf der Südseite der geplanten verlegten Besselstraße, die den neu gestalteten Besselpark städtebaulich abschließen sollte. Durch den Verzicht auf die Verschiebung der Besselstraße nach Norden würde eine Beibehaltung der südlich anschließenden Straßenrandbebauung den Besselpark qualitativ und quantitativ erheblich beeinträchtigen (dieser Verzicht auf eine nördliche Parkrandbebauung selbst im Falle der nördlichen Verschiebung der Trasse der Besselstraße war schon zu IBA-Zeiten die Position des Bezirkes).

Die Festsetzung einer Grünfläche auf dem Grundstück Besselstraße 19-24 berücksichtigt die durch die IBA-Planung städtebaulich und architektonisch neugeordnete südliche Blockkante auch im Bezug auf die städtebauliche Planung in dem östlich angrenzenden Block.

Die Grünfläche zwischen Friedrichstraße, Besselstraße und Charlottenstraße soll eine „robuste, minimale Gestaltung“ erfahren. Grundlage wird die Verlegung und Zusammenfassung der diese Fläche zerstückelnden Zu- und Ausfahrten sowie Feuerwehrfahrwege sein. Ziel soll es sein, diese belastenden Rechte so zu bündeln, dass eine große, weitgehend unbelastete zusammenhängende Freifläche entsteht. Finanziert werden sollen diese Maßnahmen aus dem Titel: „A+E-Maßnahmen“.

Die geplante Grünfläche zwischen Charlottenstraße, Besselstraße und Markgrafenstraße wird heute noch als Verkehrsfläche genutzt, da zur Zeit diverse Erschließungsfunktionen für das nördlich angrenzende „Druckgrafische Gewerbezentrum“ dieses Grundstück belasten.

Planungsziel für diese Fläche ist nicht eine Sicherung des Status quo, sondern vielmehr eine städtebauliche Neuordnung auch dieses Bereiches, auf welche die geplante Festsetzung der Fläche als Grünfläche reagiert. Der Eigentümer des angrenzenden „Druckgrafischen Gewerbebezentrums“ beabsichtigt, sein Areal neu zu organisieren und die bestehenden baulichen Anlage durch einen Neubau zu ersetzen. Im Rahmen dieser Planung ist es vorgesehen, innerhalb dieses Vorhabens einen Wohnanteil von ca. 20 % der Geschossfläche mit Orientierung auf den Besselpark herzustellen. Um diesen Wohnungen auch ein angemessenes öffentliches Umfeld vorzuhalten, ist der Erhalt dieser schon stark mit prägenden Bäumen durchzogenen Freifläche notwendig. In diesem Zusammenhang werden dann auch die Erschließungsfunktionen auf der umzugestaltenden Grünfläche entfallen. Es ist also davon auszugehen, dass erst bei einer Neubebauung des nördlich angrenzenden Areals eine Umwidmung (Verkehrsfläche in Grünfläche) und eine Umgestaltung stattfinden wird. (Angedacht ist hier auch eine Co-Finanzierung im Rahmen der zukünftigen Neubebauung des anschließenden Grundstücks.)

Die Besselstraße sollte, soweit es trotz ihrer Erschließungsfunktion möglich ist, für Fußgänger und Radfahrer sicherer werden. Gedacht ist hier z.B. an eine Tempo 10-Zone, gestützt durch den Einbau von Schwellen o.ä. Diese Maßnahme würde sich auch positiv auf die Sicherheit der Anlieger, insbesondere der Nutzer der Kinderta-

¹ Die Besselstraße ist in ihrem Verlauf für die stadtplanerische Entwicklung der südlichen Friedrichstadt von herausragender Bedeutung. Ihr schräger Verlauf zum Achsensystem der Friedrichstadt geht nachweislich auf eine Planung Schinkels im Jahre 1832 im Rahmen der Anlage der Sternwarte zurück. In Verbindung mit der Besselstraße konzipierte Schinkel auch die Enckestraße mit ihrer südlich platzartigen Erweiterung. Die Besselstraße ist nach der Beseitigung der Sternwarte zu Beginn des 20. Jahrhunderts das letzte Dokument für die Stadtplanung Schinkels in der südlichen Friedrichstadt.

gesstätte auswirken und die Gesamtwirkung der Grünflächen im Verbund verbessern.

Der Forderung, ein städtebauliches Gesamtkonzept zu erarbeiten, ist bereits durch die vorliegenden Planungen (BEP, Planwerk Innenstadt, konzeptionelle Studien zur Nutzung der Flächen des Blumengroßmarktes nach dessen Verlagerung, städtebauliche Studie Besselpark/Block 606 von Prof. Jasper Halfmann 1995) entsprochen worden. Gerade die Teilung des Plangebietes VI-150d-2 dokumentiert die Entwicklungsprognose für den Planungsraum. Die Teilung grenzt exakt die Flächen voneinander ab, für welche kurzfristig bzw. langfristig Entwicklungsimpulse für den Raum der südlichen Friedrichstrasse ausgehen können. Der Bereich um den Blumengroßmarkt wird erst dann entwickelbar sein, wenn zweifelsfrei feststeht, wann die Flächen zu anderweitigen Nutzungen bereitgestellt werden können. Aus diesem Grund wird auch die Enckestraße planungsrechtlich gesichert, da ihre Erschließungsfunktionen auf längere Zeit benötigt werden. Im üblichen Zeithorizont eines Bebauungsplans wird diese Straße erhalten bleiben müssen.

Die Planung des Bebauungsplans VI-150d-2a stellt somit eine in sich geschlossene städtebauliche Lösung dar. Sollte zukünftig über die Flächen des Blumengroßmarktes verfügt werden können, steht einer Überarbeitung von Teilfestsetzungen des Bebauungsplans VI-150d-2a nichts im Wege (z.B. Aufhebung der Enckestrasse zur Erweiterung und Zusammenführung der Grünflächen).

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung -I E -

Aus landschaftsplanerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass die im LaPro geforderte Zielsetzung der Umsetzung von wohnungsnahen, erholungswirksamen Grünflächen mit der Festsetzung von öffentlichen Parkanlagen an den vier Ecken einer Straßenkreuzung nicht entsprochen wird. Die beiden nördlich der Besselstraße gelegenen Teilflächen erfüllen nicht die Kriterien für wohnungsnahen Grünflächen nach dem LaPro. Die Erholungseignung ist aufgrund der kleinen Flächen nicht gegeben und wird darüber hinaus durch die Lärm- und Abgasbelastung der Verkehrswege und die Belastung durch die vorhandenen Erschließungswege für die hintere Bebauung erheblich eingeschränkt bzw. kann auch durch gestalterische Maßnahmen nicht hergestellt werden.

Auf die Ausweisung öffentlicher Grünflächen sollte an dieser Stelle verzichtet werden, weil diese Restflächen ihren Zweck nicht erfüllen können.

Abwägung:

Auf die Abwägung Senatsverwaltung für Stadtentwicklung -I B Stadtentwicklungspläne- wird inhaltlich verwiesen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den angrenzenden Gebieten um Kerngebiete im Sinne der Baunutzungsverordnung handelt. Ziel der Planung ist es nicht ausschließlich, wohnungsnahen Grünflächen zu schaffen, sondern die Qualitäten für alle Nutzer eines Kerngebietes (MK) zu verbessern. Die Schaffung von gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen und eines angemessenen Ortsbildes ist hier das vorrangige Planungsziel.

Ein Verzicht auf die Ausweisung als Grünfläche würde eine alternative Festsetzung bedingen. Die bestehende planungsrechtliche Ausweisung als Verkehrsfläche soll nicht beibehalten werden. Als Alternative kann deshalb nur die Ausweisung als Kerngebiet gesehen werden, wobei die Bebauung der Flächen auf die nördlich angrenzenden Baulichkeiten Rücksicht nehmen müsste. Die Lärm- und Abgasbelas-

tung ist in diesem Bereich auf allen geplanten Grünflächen gleich. Der bereits aus-gebaute Besselpark wird in gleicher Weise von den Immissionen betroffen, wie es auf den zusätzlich geplanten Grünflächen der Fall ist. Um auf diese Problematik an-gemessen reagieren zu können, wird eine Funktionseinschränkung in der Bessel-straße untersucht.

Es ist deshalb der erklärte Wille des Bezirkes, hier weiterhin Grünflächen zu schaf-fen, die im Zusammenhang mit den angrenzenden Grundstücken als Einheit genutzt und gestaltet werden.

Zusammenfassung des Ergebnisses der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Im Ergebnis der Trägerbeteiligung hat sich die Planung hinsichtlich der Straßenbe-grenzungslinie der Enckestraße geändert. Diese Linie wurde den Anregungen des Tiefbauamtes folgend geringfügig nach Westen verschoben. Soweit Anregungen und Hinweise im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen waren, wurden sie in die Begründung eingearbeitet.

7. Öffentliche Auslegung

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

Die BVG äußerte sich in der Weise, dass auf den bestehenden Omnibuslinienver-kehr hingewiesen wurde, hatte aber gegen die Planung keine Bedenken

8. Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung über den Bebauungsplan

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplanentwurf auf Ihrer Sit-zung am 28. November 2005 gemäß § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches beschlossen.

VI. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824),
in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718),
in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049/2076),
in Verbindung mit dem Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Februar 1986 (BGBl. I S. 265).

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

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

Aufgestellt: Berlin, den 21.02.2006
Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin,
Abteilung für Stadtentwicklung und Bauen Amt für Stadtplanung und
Vermessung, - Fachbereich Stadtplanung -

i. V. Berman
Fachbereichsleitung