

Bebauungsplan VI-150 o

für das Gelände zwischen

Zimmerstraße (Bezirksgrenze), Markgrafenstraße,

Kochstraße und Charlottenstraße

im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg
Ortsteil Kreuzberg

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Gliederung

I. Planungsgegenstand	3
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	3
2. Beschreibung des Plangebiets	3
2.1. Lage im Raum	3
2.2. Bestandsnutzung zu Beginn der Bebauungsplanung 1997	3
2.3. Eigentumsverhältnisse, Baugrund und Erschließung	3
2.4. Planerische Ausgangslage	4
II. Planinhalt	4
1. Entwicklung der Planungüberlegungen	4
2. Wesentlicher Planinhalt	5
III. Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen	5
1. Tragende Abwägungsgesichtspunkte	5
2. Begründung einzelner Festsetzungen	6
2.1. Nutzungsart Kerngebiet	6
2.1.1. Zulässige Wohnungen, städtebaulicher Vertrag	6
2.1.2. Ausschluss / Beschränkung einzelner Nutzungen	7
2.2. Nutzungsmaß	8
2.2.1. Ausnahmen für technische Aufbauten, architektonische Gliederungen	8
2.2.2. Überschreitung des Nutzungsmaßes gemäß § 17 Baunutzungsverordnung	8
2.2.3. Ausgleich der Nutzungsmaßüberschreitung	9
2.2.4. Überbaubare Grundstücksfläche, Baukörperausweisung	9
2.2.5. Unterschreitung von Abstandflächen gemäß der Bauordnung Berlin	10
2.3. Erschließung, Verkehr, Stellplätze	11
2.4. Grün- und Freiflächen	12
2.4.1. Dachbegrünung	12
2.4.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsbewältigung	12
2.4.3. Ist-Zustand von Natur und Landschaft	13
2.4.4. Eingriffsprognose	13
2.4.5. Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	13
2.4.6. Abwägung der naturschutzrechtlichen Belange	14
2.5. Immissionsschutz, Altlasten	14
3. Auswirkungen auf die Umwelt, finanzielle Auswirkungen	15
IV. Verfahren	15
V. Rechtsgrundlagen	16

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Die geplante Umstrukturierung des ehemaligen zentralen Druckereistandes des Axel Springer Verlags an der Kochstraße in einen urbanen Dienstleistungsstandort veranlasste die Planung. Im von der Umstrukturierung berührten Bebauungsplangebiet VI-150 o befanden sich Redaktionsräume an der Ecke Charlottenstraße / Kochstraße, ein Papierlager an der Markgrafenstraße und Reserveflächen an der Zimmerstraße.

Die städtebauliche Neuordnung war mit dem geltenden Planungsrecht nicht vereinbar. Insbesondere bestand eine erhebliche Diskrepanz zu den beabsichtigten Funktionen und der aufgrund der zentralen Lage beabsichtigten Nutzungsdichte, sodass die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich wurde.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1. Lage im Raum

Seit der Wiedervereinigung der beiden Stadthälften 1990 liegt das durch die Zimmerstraße (Bezirksgrenze), Markgrafenstraße, Kochstraße und Charlottenstraße begrenzte Plangebiet wieder in einer zentralen Lage zwischen den beiden Funktionskernen der Innenstadt am Kurfürstendamm und dem Alexanderplatz.

Die Trennung durch die an der Bezirksgrenze verlaufende Mauer wurde aufgehoben, sodass die Magistralen Leipziger Straße und Friedrichstraße wieder zur Umgebung des Baublocks gehören.

Das dazugehörige orthogonale Straßenraster der 1688 nach dem Bebauungsplan Nehrings abgesteckten Friedrichstadt bestimmt wieder den Raum und die ehemals die Trennung markierende Zimmerstraße hat ihre Verkehrs- und Erschließungsfunktion wiedergewonnen.

2.2. Bestandsnutzung zu Beginn der Bebauungsplanung 1997

An der südwestlichen Blockecke in Richtung zur U-Bahn prägt der vier bis siebengeschossigen Gebäudekomplex des sogenannten WELT-Hauses die Umgebung der Charlotten- und Kochstraße. In ihm waren die Redaktionsräume der Tageszeitung „Die Welt“ untergebracht, die dem Baublock informell den Namen „Weltblock“ gab. Der 1928 errichtete Geschossbau aus Beton und Ziegelmauerwerk ist erhaltenswert.

Der übrige Teil des Blocks war bis auf die ehemalige Papierlagerhalle mit Zufahrten von der Markgrafenstraße und Kochstraße weitgehend unbebaut. Dies war auch durch die Grenzmauersituation bedingt, die eine Erschließung von der Zimmerstraße verwehrte. Der Block nahm städtebaulich eine Ergänzungs- und Reservefunktion für das 1966 errichtete Pressezentrum auf dem östlich angrenzenden Block ein.

In diesem Zusammenhang wurde 1997 der Druckereikomplex des Pressezentrums an den Stadtrand verlagert und damit Raum für eine Umstrukturierung des Standortes geschaffen. Insbesondere das Papierlager verlor seine Funktion.

2.3 Eigentumsverhältnisse, Baugrund und Erschließung

Das gesamte von Straßen gesäumte circa 120m lange und circa 80m breite Baugebiet liegt in der Hand der Axel Springer Verlag AG Hamburg. Die Grundstücksgröße beträgt 9.185 m².

Der Baugrund im Plangebiet mit seinen Talsanden ist außerhalb der bislang bebauten Fläche nach Angaben des Umweltamtes mit Trümmerschutt bis zu einer Tiefe von 3-4m belastet. In

gleicher Tiefe steht das Grundwasser an. Eine weitere planungsrechtliche Bebauung wird dadurch jedoch nicht behindert.

Das Baugebiet ist auf allen vier Seiten von circa 22 m breiten Stadtstraßen umschlossen und damit überdurchschnittlich gut für den Individualverkehr erreichbar. Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist das Plangebiet überdurchschnittlich erschlossen.

2.4 Planerische Ausgangslage

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als gemischte Baufläche, Typ M1, dar. Der Geltungsbereich liegt im Vorranggebiet Luftreinhaltung.

Die Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Berlin-Kreuzberg von 1988/91 weist für den Block Kerngebiet aus. Die Zimmerstraße wird im Grün- und Freiflächenkonzept darüber hinaus als Straßenraum mit besonderer historischer Bedeutung bewertet und als übergeordnete Wegeverbindung dargestellt.

Die Straßen- und Baufluchtlinie an der Kochstraße wurde am 1.10.1929 förmlich festgestellt. Im Vorliegenden Block wurde damit eine Verbreiterung des historischen Straßenquerschnitts von 22 auf 25 m umgesetzt.

Der bislang für den Block rechtsverbindliche Baunutzungsplan vom 28. Dezember 1960 weist Kerngebiet mit der Baustufe V / 3 aus.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die städtebauliche und nutzungsstrukturelle Neuordnung und Bebauung der Liegenschaften der Axel Springer Verlag AG in der südlichen Friedrichstadt wurde 1993 durch die Auslagerung des Druckereikomplexes nach Berlin-Spandau aktuell.

In diesem Zusammenhang wurden für das nun nicht mehr betriebsnotwendige Papierlager und die ungenutzten Flächen im Bebauungsplangebiet sowie für die östlich und südöstlich liegenden Blöcke beiderseits der Kochstraße, die auch zu den Liegenschaften des Axel Springer Verlags gehören, neue städtebauliche Ziele ins Auge gefaßt.

Aufgrund der hohen städtebaulichen Bedeutung diese zur Disposition stehenden Areals vereinbarten die Senats- und Bezirksverwaltungen 1996 mit dem Eigentümer der drei Blöcke ein kooperatives Planungsverfahren.

Fünf Planungsbüros formulierten in einem diskursiven Wettbewerb Entwürfe für das aus den drei Blöcken bestehende Areal.

Der ausgewählte Wettbewerbsentwurf wurde 1997 unter Einbezug der öffentlichen Belange zu dem „koordinierten Städtebaulichen Rahmenplan“ entwickelt, der seinerseits zur Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplans VI-150 o wurde. Wesentliche Zielsetzung war für dabei für das Bebauungsplangebiet die Fortschreibung einer Blockbebauung unter Einbezug eines Wohnanteils von 20 Prozent der Neubaugeschossflächen.

Dem Rahmenplan wurden bereits bestandsanalytische Aussagen zugrunde gelegt, die eine Vorabbewertung des Baugrundes, der hydrologischen Verhältnisse, eine erste Altlastenrecherche sowie eine Stellungnahme zur Bewältigung des Eingriffs in Natur und Landschaft mit einschlossen.

Über die Aufstellung des Bebauungsplans hinaus ist 1998 ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 des Baugesetzbuches zwischen dem Land Berlin und der Axel Springer Verlag AG geschlossen worden, der insbesondere die Wohnfolgekosten bewältigt.

Als **Fazit der Planungsüberlegung** wird unter anderem mit der Integration des Welthauses in die zu ergänzende Blockbebauung ein neuer Stadtraum im Kontext des historischen Stadtgrundrisses geschaffen und ein Beitrag zur Stadtreparatur geleistet.

Wesentliche Planungsintention ist auch die Einbettung eines Wohnanteils von 20 Prozent der Neubaugeschossflächen. Zusammen mit einem Anteil von 8 Prozent für gewerbliche Nutzungen (Vor allem Einzelhandel und Gastronomie) soll ein urbanes differenziert genutztes Quartier mit einer lageentsprechenden hohen Nutzungsdichte (54.000 m² Geschossfläche auf einem ca. 9.200 m² großen Baugebiet) entstehen.

2. Wesentlicher Planinhalt

Um die dargelegten Planungsziele zu sichern, setzt der Bebauungsplan ein in drei Teilbereiche gegliedertes Kerngebiet fest (MK 1, MK 2 und MK 3).

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch reine Baukörperausweisungen bestimmt. Die unterbaubaren Grundstücksflächen sind zur Aufnahme von Tiefgaragen bestimmt.

Des weiteren wird durch textliche Festsetzungen ein Wohnanteil von ca. 20 vom Hundert an der Gesamt-Neubaugeschossfläche (inklusive Aufstockung) planungsrechtlich gesichert.

Die zeichnerisch festgesetzten Baukörper entsprechen einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,8.

Aus dem Zusammenhang der festgesetzten Baugrenzen mit den differenziert festgesetzten Bauhöhen bis ca. 30 m über Gehwegniveau ergibt sich eine Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 5,9.

III. Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen

1. Tragende Abwägungsgesichtspunkte

Um die dargelegten Planungsziele zu sichern, setzt der Bebauungsplan Kerngebiet fest.

Der Gebietstyp Kerngebiet des Bebauungsplans VI-150o wird aus der Darstellung gemischte Baufläche, Typ M1 des Flächennutzungsplans für Berlin (FNP 94) entwickelt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen soll die Realisierung des koordinierten städtebaulichen Rahmenplans planungsrechtlich ermöglichen. Um auch in der zentralen Innenstadt eine alleinige Büronutzung zu vermeiden und eine urbane Mischung zu erhalten, wird ein Wohnanteil von ca. 20 vom Hundert der Gesamt-Neubaugeschossfläche, entsprechend ca. 8.500 m², planungsrechtlich gesichert.

Im Kerngebiet mit der Bezeichnung MK 3 soll der überwiegende Teil der Wohnungen realisiert werden, da von der süd-östlichen Blockecke aus der im Geltungsbereich des Bebauungsplans VI-150 m geplante öffentliche Park am kürzesten erreichbar ist. Die Größe und die Orientierung des Innenhofes im MK 3 soll die Wohn- und Besonnungsverhältnisse optimieren.

Die zulässige Baudichte nimmt städtebaulich Bezug auf das WELT-Haus. Die maximal zulässige Bauhöhe beträgt 64,7m über NN. Die Baukörperfestsetzungen entsprechen einer der City-Lage des Blocks angemessenen und gleichermaßen kerngebietstypischen Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,8.

Die festgesetzten Baukörper, die Baudichte und -höhe nehmen städtebaulich Bezug auf die umgebende Bebauung und sind gleichsam städtebauliche Voraussetzung für beruhigte Blockinnenbereiche.

Der Vorhabenträger hat sich über den städtebaulichen Vertrag zur Durchführung der bauvorbereitenden Maßnahmen sowie zu einer angemessenen Beteiligung an den erforderlichen Wohnfolgeeinrichtungen verpflichtet.

2. Begründung einzelner Festsetzungen

2. 1. Nutzungsart Kerngebiet

Die Nutzungsart Kerngebiet wird aus dem vorangegangenen Planungsrecht –Baunutzungsplan von 1960– beibehalten. Sie ist insbesondere seit dem Wegfall der Staatsgrenze 1990 (heute Bezirksgrenze) durch die historische und aktuelle innerstädtische Lage bestimmt und aus der Darstellung des Flächennutzungsplans für Berlin (FNP 98) „gemischte Baufläche, Typ M1“ entwickelt.

2. 1. 1. Zulässige Wohnungen, Städtebaulicher Vertrag

Das Kerngebiet mit der Bezeichnung MK 1 umfasst die nördliche Blockhälfte. Durch die allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen oberhalb des 7. Vollgeschosses sollen Dachterrassenwohnungen planungsrechtlich ermöglicht werden (Textliche Festsetzung Nr. 1).

In dem bestehenden Gebäudekomplex Kochstraße 55-58, Charlottenstraße 13 - Kerngebiet mit der Bezeichnung MK 2 - sind in den beiden obersten Geschossen Wohnungen allgemein zulässig, wobei oberhalb des 6. Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig sind. Hier sollen auf Grund der Südorientierung die Dachgeschosse vorwiegend Wohnungen vorbehalten bleiben (Textliche Festsetzungen Nr. 2 und 4). Die Konzentration des Wohnanteils erfolgt deshalb im MK2, weil auf Grund der Grundrissbindungen im Gebäudebestand entlang der Kochstraße nur hier eine konsequente Südausrichtung der Wohnungen möglich ist. Dieser Umstand wird in der Abwägung höher bewertet, als die von der Kochstraße ausgehenden Verkehrsimmissionen.

Das Kerngebiet mit der Bezeichnung MK 3 nimmt den süd-östlichen Teil des Geltungsbereiches ein. Hier soll der überwiegende Teil der Wohnungen realisiert werden. Dementsprechend sind Wohnungen im 2. Vollgeschoss allgemein und oberhalb des 2. Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig. (Textliche Festsetzungen Nr. 3 und 5). Hierdurch soll eine urbane Nutzungsmischung aus Bürodienstleistungen, gewerblichen Nutzungen und Wohnen entlang der Kochstraße ermöglicht und damit einer monostrukturierten Büronutzung entgegengewirkt werden.

Für die nach Osten orientierten Wohnungen entlang der Markgrafenstraße ist die geringere Immissionsbelastung abwägungserheblich, wobei süd-ost-orientierte Wohnungsgrundrisse auch hier möglich sind.

Entgegen der Anregungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie wird kein Erfordernis gesehen, die Wohnnutzungen auf Grund der hohen Lärmvorbelastung der umliegenden Straßen mit Grundrissbindungen zu versehen, weil dies die konsequente Südorientierung der Wohnungen Koch- Ecke Markgrafenstraße (MK 3) verhindern würde und mit der Einführung der DIN 4109 als technische Baubestimmung im Baugenehmigungsverfahren hinreichend Möglichkeiten bestehen, den Belangen des Schallschutzes Rechnung zu tragen.

In der Abwägung werden die Belange einer urbanen Nutzungsmischung in Verbindung mit den städtebaulichen Erfordernissen grundsätzlich höher bewertet als optimierte Wohnverhältnisse. Die planungsrechtlich ermöglichten Dachgeschosswohnungen sind sowohl städtebaulich wie auch lageräumlich attraktiv.

Die genannten Festsetzungen führen zu einem Wohnanteil von ca. 20 vom Hundert bezogen auf das Neubauvolumen (entsprechend ca. 8.500 m² Geschossfläche). Der kerngebietstypische Charakter bleibt gewahrt.

Durch die genannten ausgleichenden Umstände und Maßnahmen bleiben die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse trotz der Überschreitung der nach Baunutzungsverordnung zulässigen Baudichte und der hiermit verbundenen Unterschreitung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandflächen gewahrt.

Aus den geplanten Wohnflächen ergab sich ein Bedarf für Wohnfolgeeinrichtungen:

Von den zulässigen Wohnflächen lassen sich ca. 70-90 Wohnungen mit einer Geschossfläche von rund 8.500 m² ableiten, entsprechend ca. 90-120 m² (Brutto-) Geschossfläche pro Wohnung. Damit kann folgende Bedarfsprognose für Wohnfolgeeinrichtungen erstellt werden:

Versorgungsbereich	Bedarf ¹	
Kindertagesstätte	12	Plätze
Grundschule	11	Plätze
Haupt- und Realschule	5	Plätze
Gymnasium	6	Plätze
Gesamtschule Sek. I	4	Plätze
Gesamtschule Sek. I+II	6	Plätze
gedeckte Sportanlagen	54	M ²
ungedeckte Sportanlagen	394	M ²

1 Berechnungsparameter: - ca. 8.500 m² BGF für Wohnungen; Wohnungszahl: ca. 90

- Belegungsdichte: 1,75 Einwohner pro Wohnung

- Jahrgangsstärke: 1,2%

Im Versorgungsbereich Kindertagesstätte wird geltungsbereichsübergreifend mit der Festsetzung einer „Kindertagesstätte“ im benachbarten Geltungsbereich des Bebauungsplans VI-150 m begegnet. Hierdurch wird der gesamte durch die Bebauungspläne VI-150 o und VI-150 m hervorgerufene Bedarf abgedeckt.

Hinsichtlich der Schulversorgung und der Sportanlagen ist eine effiziente Bedarfsdeckung innerhalb der Geltungsbereiche der 3 genannten Bebauungspläne nicht möglich.

Der Vorhabenträger ist aufgrund dessen bereit, sich in angemessenem Umfang an der Finanzierung zum Ausbau vorhandener Einrichtungen in der Umgebung zu beteiligen. Das Nähere regelt der städtebaulicher Vertrag aus dem Jahr 1998.

2. 1. 2. Ausschluss / Beschränkung einzelner Nutzungen

Im gesamten Geltungsbereich sind Tankstellen, oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig, weil sie keine standortgerechte Nutzung darstellen (Textliche Festsetzungen Nr. 6 und 10).

Auf Grund der innerstädtischen Lage und der Nähe zum Tourismusschwerpunkt „Checkpoint Charly“ ist der Plangeltungsbereich auch ein attraktiver Standort für Vergnügungsstätten. Eine Häufung dieser Nutzungen steht den nutzungsstrukturellen und städtebaulichen Zielen für den Baublock auch im Hinblick auf den festgesetzten Mindestwohnanteil entgegen. Um diese Häufung zu vermeiden, sind solche Nutzungen lediglich ausnahmsweise zulässig (Textliche Festsetzung Nr. 7). Spielhallen und Vergnügungsstätten, in denen Personen zur Schau gestellt werden (z.B. Peep- und Live-shows) sind dagegen im Hinblick auf das Planungsziel, vorwiegend Betriebe der Medienbranche mit einem hohen Anspruch an das Standortimage anzusiedeln, unzulässig. Die festgesetzte Wohnnutzung und die geplante Wohnanlage im Bebauungsplangebiet VI-150 m stehen dem ebenfalls entgegen.

2. 2. Nutzungsmaß

Die Baukörperfestsetzungen entsprechen in Verbindung mit den festgesetzten Gebäudeoberkanten einer GFZ von ca. 5,9 und stellen die Realisierung des Wettbewerbsergebnisses planungsrechtlich sicher. Hierdurch werden im Baugebiet insgesamt ca. 54.000 m² Geschossfläche planungsrechtlich ermöglicht, davon ca. 42.800 m² Neubaugeschossfläche.

Die differenziert festgesetzte, von Norden nach Süden abgetreppte Bauhöhe optimiert die Belichtung der Blockinnenbereiche.

Die Traufhöhe der Neubauten fügt sich mit ca. 22m (erste Traufe, OK 57,0 m bzw. 57,3m über NN im Blockinnenbereich) ebenso in den städtebaulichen Kontext der näheren Umgebung ein wie die durch zwei mögliche Staffelgeschosse festgesetzte maximale Gebäudehöhe von ca. 30m (OK 64,7 m NN). Die Höhenentwicklung erfolgt dabei treppenartig, d. h. die Staffelgeschosse sind jeweils von der Oberkante des tiefer liegenden Geschosses zurückgesetzt. Die Blockecken an der Zimmerstraße sollen städtebaulich betont werden. Deshalb ist auch hier eine Gebäudehöhe von maximal 30m (OK 64,7m über NN) zulässig.

Die zulässigen Gebäudeoberkanten des WELT-Hauskomplexes sind über den Gebäudebestand städtebaulich vorgegeben. Hier ist zusätzlich ein Staffelgeschoss möglich, damit städtebaulich an die Bauhöhe der benachbarten Neubauten angeknüpft werden kann.

2. 2. 1. Ausnahmen für technische Aufbauten, architektonische Gliederungen

Bei der Errichtung von Gebäuden in der angestrebten Baumasse werden im allgemeinen technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen / Klimaanlage / Aufzugsüberfahrten o.ä. erforderlich, deren untergeordneter Charakter nicht durch die vorgeschriebenen Höhenfestsetzungen abgedeckt wird. Um diese notwendigen Anlagen zu ermöglichen, wird bestimmt, dass diese Anlagen oberhalb der festgesetzten Gebäudeoberkanten zugelassen werden können (Textliche Festsetzung Nr. 8). Dies ermöglicht, eine stadtgestalterisch angemessene Positionierung der Anlagen durchzusetzen. Eine visuell straßenraumwirksame Erhöhung der Fassaden über die festgesetzten Höhen wird somit vermieden.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 9 soll ein städtebaulicher Gestaltungsspielraum für die Anordnung von Treppenhäusern, Balkonen, Erkern, Loggien und architektonischen Gliederungen eingeräumt werden, ohne dass hierdurch die dargelegten städtebaulichen Ziele beeinträchtigt werden. Die hiermit verbundene faktische weitere Unterschreitung der Abstandflächen wird in der Abwägung deshalb in Kauf genommen.

2. 2. 2. Überschreitung des Nutzungsmaßes gemäß § 17 Baunutzungsverordnung

Die Überschreitung der nach Baunutzungsverordnung zulässigen Baudichte von 3,0 auf 5,9 ist städtebaulich aus folgenden Gründen erforderlich:

Die Plangebietsflächen liegen im Kernbereich der Innenstadt Berlins, der durch hohe bauliche Dichten gekennzeichnet ist. Diese Dichten sind erforderlich, um die Geschossflächen für zentrale Innenstadtfunktionen insbesondere auch mit sogenannter Hauptstadtrelevanz in dem zur Verfügung stehenden Raum nachzuweisen. Da dieser Bedarf nicht allein in der Fläche zu Lasten der dringend erforderlichen Freiräume realisiert werden kann, ist es notwendig, die bauliche Dichte auch deutlich über der Obergrenze der BauNVO festzusetzen.

Der neue Baublock soll sich hinsichtlich seiner Baudichte auf das stadthistorische Vorbild des Berliner Zeitungsviertels und das bestehende WELT-Haus an der Koch- / Ecke Charlottenstraße beziehen.

Die Bauhöhe soll ohne bauliche Höhengsprünge an die Bauhöhe der westlich und nördlich angrenzenden Baublöcke anknüpfen. Um diesen städtebaulichen Maßstab zu wahren, werden 30 m über Gehweg und eine Traufhöhe von 22,0 m nicht überschritten.

Die städtebauliche Figur des Einzelhausensembles mit Innenhöfen und einem Lichthof, aufgenommenen historischen Baufluchtlinien und einer an die Umgebungssituation angepassten Dachlandschaft ist aus dem diskursiven Planungsverfahren als Wettbewerbssieger hervorgegangen, und wird auf Grund seiner in diesem Rahmen ermittelten städtebaulichen Qualität als Baukörper gesichert.

Baudichte und Höhe nehmen weiter Bezug auf die Festsetzungen des Bebauungsplans VI-150 s auf der östlichen Seite der Markgrafenstraße mit gleichlautenden Höhenfestsetzungen. Damit soll der Straßenraum städtebaulich einheitlich gefasst werden.

2. 2. 3. Ausgleich der Nutzungsmaßüberschreitung

An ausgleichenden Umständen sind zu nennen:

- Die angrenzenden Straßen sind für die prognostizierten Verkehre ausreichend dimensioniert. Das Angebot an leistungsfähigen öffentlichen Nahverkehrsmitteln ist vorbildlich. U-Bahn und Bus sind in unmittelbarer Nähe, Verknüpfungen mit der S-Bahn und Regionalbahn bestehen über die tangierende U-Bahn (Linie 6 / S + U Friedrichstraße). Durch den Ausbau des Straßenbahnliniennetzes wird sich die Erschließungsqualität weiter verbessern.
- Die günstige Zuordnung des neuen Dienstleistungsstandortes mit einem Wohnanteil von ca. 20 vom Hundert zu den Dienstleistungsschwerpunkten in der Berliner Innenstadt, die hinsichtlich der Stärkung der Wohnfunktion und der hiermit verbundenen kurzen Wege zwischen Wohnort und Arbeitsstätte immissionsmindernd wirkt.
- Die räumliche Nähe zu der im Geltungsbereich des Bebauungsplans VI-150m planungsrechtlich gesicherten öffentlichen Parkanlage.

An ausgleichenden Maßnahmen sind zu nennen:

- Die zu den Hauptverkehrsstraßen geschlossene Blockrandbebauung mit privaten Blockinnenbereichen.
- Die Stellplätze werden vollständig in Tiefgaragen nachgewiesen, um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht zu beeinträchtigen. Auf Grund dessen ist der Plangeltungsbereich vollständig für die Herstellung von Tiefgaragen unterbaubar.
- Die Festsetzung von 50 vom Hundert zu begrünender Dachflächen (ca. 3.000 m²).
- Ca. 760 m² festgesetzte nicht überbaubare Flächen im Blockinnenbereich, die gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind (Abzug für die bauordnungsrechtlich erforderlichen Spielplatzflächen [360 m²] sowie 20% Abschlag für Erschließungsflächen bereits berücksichtigt).

2. 2. 4. Überbaubare Grundstücksfläche, Baukörperausweisung

Durch die zeichnerische Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen ergibt sich eine zulässige Grundfläche von ca. 7.800 m² und nicht überbaubare Flächen mit insgesamt ca. 1.400 m². Die ausgewiesenen Baukörper erreichen damit eine Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,8.

Die festgesetzten Baukörper sollen den umgebenden Straßenräumen in Verbindung mit dem festgesetzten Nutzungsmaß eine neue städtebauliche Fassung geben.

Der den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde liegende städtebauliche Rahmenplan, insbesondere die städtebauliche Gebäudekonfiguration mit der Anordnung der Innenhöfe, wird städtebaulich als so bedeutend erachtet, dass er über Baukörper festgesetzt wird.

Den gleichlautenden Anregungen der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr und des Tiefbauamtes hinsichtlich der Abschrägung der Gebäudeecken wurde nicht entsprochen, um die bereits 1688 bestimmte Baufluchtlinie gerade an den städtebaulich markanten Kreuzungen zu rekonstruieren und dem Stadtgrundriss insoweit Vorrang einzuräumen.

2. 2. 5. Unterschreitung von Abstandflächen gemäß der Bauordnung Berlin

Die Abwägung wurde auf die seit dem 01. 02. 2006 geltende Bauordnung umgestellt. Die nunmehr im Kerngebiet geltenden erforderlichen Abstandflächen von 0,4 H anstelle der bislang geltenden 0,5 H werden nur teilweise eingehalten.

Dabei überdecken sich die Abstandflächen im bestehenden Hof des Gebäudes Charlottenstraße 13 (MK 2) in großem Umfang, der Anteil von 0,4 H überdeckt jedoch nicht den gegenüber liegenden Gebäudeteil, da bei einer im Block üblichen Geländehöhe von 34,6 m ü. NN der Hof mit seiner Größe von ca. 12,5 m x 18 m durch 24 – 30,1 m hohe Fassaden eingefasst wird.

Der in der südlichen Blockmitte liegende Hof (MK 2) wurde durch Abbruch des Quergebäudes und plangemäßen Neubau auf 20,5 m x 28,5 m vergrößert. Die Überdeckung der gegenüberliegenden Abstandflächen bei den umgebenden Bauhöhen von ca. 22,7 m, über 24,0 m bis zu 27,1 m über Gehweg sind durch die Aufnahme der Altbaukubatur des Vorderhauses Kochstraße 58-55 begründet.

Die aus der Maßgabe des erhaltenswerten Altbaus nach Westen und Norden anschließende Entwicklung der städtebaulichen Figur des Einzelhausensembles wurde zu einer überzeugenden Blockstruktur mit gliedernden Innenhöfen vervollständigt.

Dabei wurden die Bauhöhen der Seitenflügel nach innen geschossweise verringert, um der notwendigen Belichtung der Innenhöfe Rechnung zu tragen.

Aus diesen Überlegungen resultiert für den südöstlichen Hof im MK 3 Bereich eine Größe von überwiegend 17,5 m x 28,5 m, die von ca. 22,7 m bis 30,1 m hohen Fassaden eingefasst wird.

Die beiden 17 m x 27 m sowie 17,5 m x 16 m großen Höfe in der nordwestlichen und nordöstlichen Blockecke (MK 1) werden von vergleichbar hohen Fassaden entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans eingefasst.

Im Ergebnis überdecken die Abstandflächen von 0,4 H in keinem Fall die Grundflächen anderer Gebäudeteile. Auf Grund der intendierten Rekonstruktion der Blockstruktur ist es jedoch erforderlich und hinnehmbar, dass sich die einander gegenüberliegenden Abstandflächen überwiegend überdecken.

Die genannten städtebaulichen Erfordernisse, insbesondere die Wahrung der historischen, kleinteiligen Parzellenstruktur, die die Bildung einzelner Adressen im Sinne eines abschnittsweise realisierbaren Einzelhausensembles ermöglicht, erfordern ausdrückliche Festsetzungen im Sinne des § 6 Abs. 8 der Bauordnung für Berlin. Die Belange des Abstandflächenrechts treten deshalb hinter die intendierte festgesetzte Blockstruktur zurück.

Auch zum öffentlichen Straßenland der 22,0 m breiten Charlotten-, Zimmer- und Markgrafestraße ergeben sich Unterschreitungen (11,0 m statt 12,0 m im Bereich von 30,0 m hohen Blockecken). An der 25,0 m breiten Kochstraße wird die Abstandfläche von 0,4 H bis zur Straßenmitte durch die festgesetzten Staffelungen eingehalten.

Damit wird der Straßenraum, der mit seinem historischen Blockraster einen eigenen städtebaulichen Wert besitzt, wieder hergestellt.

2.3. Erschließung, Verkehr, Stellplätze

Das ausgewiesene Baugebiet wird durch die Zimmer-, Markgrafen-, Koch- und Charlottenstraße erschlossen. Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans (Textliche Festsetzung Nr. 11).

Der Bewertung der bestehenden und künftigen verkehrlichen Situation liegt ein Gutachten zugrunde, das sich der Planungsgeber im folgenden zu eigen macht.

Für die Koch- und die Markgrafenstraße wurden danach im April und Mai 1996 Knotenstromzählungen mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

Straße	Querschnittsbelastung	
	Zählung 1996	Prognose 2010
Kochstraße (am Kreuzungspunkt Lindenstraße)	17.996	22.570
Markgrafenstraße (am nördl. Kreuzungspunkt Kochstraße)	3.489	nicht im Netz

Der LKW-Anteil beträgt in Abhängigkeit von der Tageszeit 4,7 - 6,6%.

Durch geplante Verkehrsmaßnahmen, insbesondere die Anbindung der Axel-Springer-Straße an die Leipziger Straße am Spittelmarkt im Bezirk Mitte, wird für die Kochstraße für das Jahr 2010 eine Verkehrsbelastung von 22.570 Kfz/24 Stunden erwartet, entsprechend einer Steigerung von ca. 25%.

Stellplätze:

Die geplanten kerngebietstypischen Nutzungen erfordern eine bedarfsgerechte Ausstattung mit Stellplätzen. Dem wird mit den ausgewiesenen Tiefgaragen Rechnung getragen.

Nutzung	Planungsansatz
Wohnen	1 Stellplatz je Wohnung
Bürodienstleistungen	1 Stellplatz je 80 m ² Nutzfläche ¹
Einzelhandel	1 Stellplatz je 40 m ² Verkaufsnutzfläche ²

1 75% der BGF werden in Ansatz gebracht 2 60% der BGF werden in Ansatz gebracht

Im Hinblick auf die schwierigen hydrogeologischen Verhältnisse werden zwei Tiefgaragengeschosse nicht überschritten. Der rechnerische Stellplatzbedarf beläuft sich auf insgesamt 528 Stellplätze.

Die geplanten Stellplätze werden das Verkehrsaufkommen auf den umliegenden Straßen erhöhen. Die Berechnung des Verkehrsaufkommens in den Spitzenstunden erfolgt dabei anhand der Erfahrungswerte aus den Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 91). Die Festsetzungen des Bebauungsplans induzieren danach in den Spitzenstunden einen zusätzlichen Quellverkehr von 139 PKW/Stunde und einen zusätzlichen Zielverkehr von 68 PKW/Stunde (jeweils bezogen auf die nachmittägliche Spitzenstunde von 16:00 bis 17:00 Uhr):

Die Leistungsfähigkeit der Straßen reicht aus, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

Technische Infrastruktur:

Die Erschließung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans mit technischer Infrastruktur ist in allen Versorgungsbereichen gesichert. Das Fernwärmenetz wird erweitert, so dass die Versorgung vereinfacht wird.

2. 4. Grün- und Freiflächen

Aus den Baukörperfestsetzungen im Kerngebiet ergibt sich ein nicht überbaubarer Flächenanteil von ca. 1.400 m².

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen gärtnerisch angelegt und unterhalten werden, um für die Wohn- und Arbeitsbevölkerung für den Aufenthalt nutzbare Freiflächen planungsrechtlich zu sichern (Textliche Festsetzung Nr. 14). Dabei stehen die Nutzungsmöglichkeiten im Vordergrund. Begrünungsmaßnahmen, die Anforderungen an die Mindesthöhe der hierfür aufzuschüttenden Erdschicht stellen, sind deshalb nicht beabsichtigt. Abzüglich eines Erschließungsflächenanteils von 20% und 360 m² bauordnungsrechtlich gesicherter privater Spielflächen ergeben sich 760 m². Die Aufnahme der textlichen Festsetzung in den Bebauungsplan wurde vom Naturschutz- und Grünflächenamt angeregt.

Straßenbäume werden nicht festgesetzt, weil der Träger der Straßenbaulast nicht unnötig gebunden werden soll. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist deshalb nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Aufgrund der Lage und der geringen Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplans kann den Anforderungen an eine bedarfsgerechte Ausstattung mit Spiel- und Grünflächen nicht gerecht werden. Hier treten die Belange einer bedarfsgerechten Spiel- und Grünflächenausstattung hinter die städtebaulichen Erfordernisse zurück (vgl. Punkt Nutzungsmaß).

2. 4. 1 Dachbegrünung

Die Begrünung von 50 vom Hundert der Dachflächen wird festgesetzt (ca. 3.000 m², Textliche Festsetzung Nr. 15).

Auf den darüber hinaus vorhandenen Dachflächen soll die Möglichkeit über Dachterrassen ein zusätzlich nutzbares Freiflächenangebot zu schaffen, planerisch offen gehalten werden. Sie sind deshalb von der Begrünungsverpflichtung ausgenommen.

Die pauschale mathematische Verteilung der Flächen im Plangebiet wird möglich, da die Realisierung der geplanten Bauwerke durch den Grundstücksbesitzer selbst erfolgen wird und sich die zu begrünende Fläche aus den durch Baugrenzen umschlossenen Flächen rechnerisch ermitteln lässt. Es ist dem Eigentümer vorbehalten, ob er die notwendigen Dachbegrünungen auf einem besonderen Baukörper oder auf alle anteilig verteilt durchführen will. Im Rahmen der Planrealisierung ist deshalb lediglich zu beachten, dass die Gesamtfläche der notwendigen Dachflächenbegrünung auch bei Teilbebauungen realisierbar bleibt.

2. 4. 2. Naturschutzrechtliche Eingriffsbewältigung

Das bisherige Planungsrecht weist eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 1,5 aus.

Aus den Baukörperausweisungen im Bebauungsplan VI-150 o lassen sich eine Erhöhung der Grundflächenzahl um 0,5 auf 0,8 und eine Erhöhung der Geschossflächenzahl um 4,4 auf 5,9 ableiten.

Der künftige Bebauungsplan ermöglicht danach gegenüber dem alten Planungsrecht die zusätzliche Überbauung von ca. 5.000 m² Fläche, die allerdings schon heute weitgehend versiegelt ist.

Darüber hinaus wird, vom öffentlichen Straßenland abgesehen, die vollständige Unterbauung des Geltungsbereiches für die Herstellung von Tiefgaragen eröffnet.

Die durch den Wohnungsbauzuwachs statistisch ermittelten Bedarfe für wohnungs- und siedlungsnahen Freiflächen (945 m² bzw. 1.103 m²) werden des weiteren zu einer zusätzlichen Nutzungsbelastung der bestehenden Flächen in diesem Versorgungsbereich führen.

2. 4. 3. Ist-Zustand von Natur und Landschaft

Der Eingriffsbeurteilung liegt eine gutachterliche landschaftspflegerische Stellungnahme vom September 1997 zugrunde, die sich der Planungsgeber im wesentlichen zu eigen macht.

Biotope / Flora und Fauna

Die Wertigkeit des Plangebietsflächen für den Arten- und Biotopschutz ist als gering einzustufen. Es handelt sich um einen intensiv genutzten Innenstadtbereich, der kaum Lebensraum und Rückzugsbereiche für einheimische Tier- und Pflanzenarten bietet.

Selbst die vorgefundenen Brachen haben unter starken Beeinträchtigungen wie zum Beispiel Lagerplatznutzung, Baustelleneinrichtung und fehlendem Biotopverbund zu leiden.

Die überwiegende Zahl der Bäume ist jung und ersetzbar. Insgesamt sind zwölf Bäume mit einem Stammumfang von 22 bis 101cm gemäß Baumschutzverordnung geschützt. Es überwiegen die Arten Robinie (*Robinia pseudoacacia* [7]) und Pappel (*Populus spec.* [3]).

Boden

Der überwiegende Teil der Baulandflächen ist versiegelt. Lediglich rund 900 m² des 9.185m² großen Baugebiets sind nicht versiegelt und können als Vegetationsflächen mit Bodenanschluss gelten. Vegetationsfreie Flächen mit Bodenanschluss machen ca. 700 m² der Baulandflächen aus.

Auf Grund des hohen untergenutzten Flächenanteils entlang der Zimmerstraße ist der Biotopflächenfaktor im Bestand mit 0,26 angesichts der innerstädtischen Lage des Geltungsbereiches relativ hoch.

Klima, Luft

Der hohe Versiegelungs- und Bebauungsgrad bewirkt eine stadttypische Abweichung des Klimas hinsichtlich Temperatur (höher), Luftfeuchte (geringer) und Windgeschwindigkeit (geringer, Düseneffekte im Bereich von Gebäuden) im Vergleich zu unbebauten Freiflächen mit naturnaher Vegetation. Die nächtliche Entstehung von Kaltluft ist stark herabgesetzt.

2. 4. 4. Eingriffsprognose

Biotope / Flora und Fauna

Die bestehenden, gemäß Baumschutzverordnung geschützten zwölf Bäume, werden planungsrechtlich nicht gesichert. Gleiches gilt für die bereits heute stark beeinträchtigten Brachflächen entlang der Zimmerstraße.

Boden

Der Bebauungsplan ermöglicht die zusätzliche Überbauung von ca. 5.000 m² Grundstücksfläche, die allerdings bereits heute weitestgehend versiegelt ist. Darüber hinaus ist das Baugebiet vollständig für die Herstellung von Tiefgaragen unterbaubar.

Klima / Luft

Der Verlust des Baumbestandes wird sich auf mikroklimatischer Ebene negativ auf Klima und Lufthygiene auswirken. Beeinträchtigt werden hierdurch insbesondere die Luftschadstoff- und Staubfilterfunktion sowie die Anreicherung der Luft mit Feuchtigkeit.

2. 4. 5. Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Dem dargelegten Eingriff in Natur und Landschaft stehen folgende Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenüber:

- Die Festsetzung von 50 vom Hundert zu begrünender Dachflächen (ca. 3.000 m²).

- Ca. 760 m² festgesetzte nicht überbaubare Flächen im Blockinnenbereich, die gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind (Abzug für die bauordnungsrechtlich erforderlichen Spielplatzflächen [360 m²] sowie 20% Abschlag für Erschließungsflächen bereits berücksichtigt).

2. 4. 6. Abwägung der naturschutzrechtlichen Belange

Die festgesetzten Maßnahmen führen zu einer geringfügigen Vergrößerung der Vegetationsflächen gegenüber dem bisherigen Bestand, können jedoch den planungsrechtlich begründeten Eingriff gegenüber den Festsetzungen des Baunutzungsplans (Zuwachs der überbaubaren Flächen um ca. 5.000 m² zuzüglich vollständiger Unterbaubarkeit) nicht vollständig kompensieren.

In der Abwägung sind die Belange von Umwelt und Naturschutz vor allem mit den dargelegten städtebaulichen Anforderungen und den Belangen der Wirtschaft in Einklang zu bringen. Unter Berücksichtigung dieser Anforderungen an die städtebauliche Planung ist mit der festgesetzten Dachbegrünung und den gärtnerisch anzulegenden Flächen in den Blockinnenbereichen auch den naturschutzrechtlichen Belangen Rechnung getragen worden.

Mit der vollständigen Unterbaubarkeit des Plangeltungsbereichs für die Herstellung von Tiefgaragen sollen zusätzliche Immissionsbelastungen der künftigen Wohn- und Arbeitsbevölkerung vermieden werden. Die zusätzliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden tritt in der Abwägung deshalb zurück.

Der im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplans VI-150m geplante, ca. 4.800 m² große öffentliche Park kann zwar hier nicht als Ausgleichsmaßnahme herangezogen werden, stellt jedoch auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplans VI-150 o eine nachhaltige Verbesserung der Versorgung der bestehenden und künftigen Wohnbevölkerung mit wohnungsnahen Grünflächen dar.

2. 5. Immissionsschutz, Altlasten

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist nur die Verwendung von Erdgas und Heizöl EL oder gleichwertiger beziehungsweise geringer emittierender Energiequellen, wie Fernwärme oder auch Solarenergie zulässig. Hierdurch soll der bestehenden Belastungssituation mit Luftschadstoffen im Vorranggebiet Luftreinhaltung entgegengewirkt werden (Textliche Festsetzung Nr. 13).

Eine planungsrechtliche Bindung der Wohnungsgrundrisse wird nicht festgesetzt, weil diese die konsequente Südausrichtung der Wohnungen Koch- Ecke Markgrafenstraße verhindern würde.

Mit der Einführung der DIN 4109 als technische Baubestimmung besteht im Baugenehmigungsverfahren hinreichend Möglichkeit, den Belangen des Schallschutzes Rechnung zu tragen.

Altlasten:

Den Unterlagen des Umweltamtes ist zu entnehmen, dass im Bereich des Plangebietes insoweit Altlastenverdacht bestehe, der aus den Abräummassen und Verfüllungen aus den zahlreichen Kriegsschäden stammt. Es sei davon auszugehen, dass insgesamt ein flächenhafter Aufschüttungsbereich mit einer Mächtigkeit von bis zu 4 m unter Geländeoberkante aus schadstoffbelastetem Trümmerschutt (PAK, Schwermetalle) vorliegt. Nach Angabe des Umweltamtes ist dieser bei Baumaßnahmen anfallende Aushub aus diesem Aufschüttungen (Sand-Bauschutt-Gemisch) entsorgungspflichtiger Bodenaushub (Bauabfall).

Diese Altlasten können im Rahmen des in Berlin üblichen Bauablaufgeschehen ordnungsgemäß beseitigt werden. Die Realisierung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden durch die prognostizierten Altlasten nicht behindert, sie stellen keine außergewöhnliche Belastung des vorhandenen Baugrundes dar. Eine mögliche Gesundheitsgefährdung geht

von diesen Bodenbelastung im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung nicht aus. Aus diesem Grund werden keine besonderen Darstellungen in den Bebauungsplan zu den Altlastenverdachtsflächen aufgenommen. Die Belange werden sinnvoll im Baugenehmigungsverfahren bewältigt.

3. Auswirkungen auf die Umwelt, finanzielle Auswirkungen

Die Erhöhung der Baudichte wird die klimatische Belastung des Gebiets und seiner Umgebung geringfügig erhöhen. Dies wird durch den festgesetzten erhöhten Anteil von naturhaushaltswirksamen Flächen gemildert.

Für die öffentlichen Haushalt sind keine Kosten zu erwarten. Für den Eigentümer oder seinen Rechtsnachfolger sind durch den Abschluss des städtebaulichen Vertrages von 1998 Wohnfolgeinvestitionen zu übernehmen.

IV. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes Kreuzberg vom 12. August 1997 wurde im Amtsblatt für Berlin am 9. Januar 1998 auf der Seite 110 bekannt gemacht.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch wurde vom 1. Dezember 1997 bis 6. Januar 1998 durchgeführt.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch wurde vom 10. Februar 1998 bis einschließlich 20. März 1998 durchgeführt.

Umstellung der Rechtsgrundlage

Das Bezirksamt Kreuzberg hat auf seiner Sitzung am 5. Mai 1998 beschlossen, das Bebauungsplanverfahren gemäß § 233 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch nach den ab dem 1.01.1998 geltenden Rechtsvorschriften weiterzuführen.

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch wurde im Amtsblatt für Berlin am 28. August 1998 auf Seite 3241 bekannt gemacht und vom 7. September bis einschließlich 9. Oktober 1998 durchgeführt.

Kenntnisnahme der Bezirksverordnetenversammlung über die Abwägung der öffentlichen Auslegung, Anwendung des § 33 Abs.1 BauGB

Die Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebracht wurden und die Absicht zur Anwendung des § 33 Abs.1 Baugesetzbuch hat die Bezirksverordnetenversammlung am 9. Dezember 1998 zur Kenntnis genommen (Drs. Nr. 549, 15.Wp.)

Für die 4 Bauanträge:

-Charlottenstraße 14-15 / Zimmerstraße 26,	-Zimmerstraße 27-30,
-Markgrafenstraße 62-63 / Zimmerstraße 31,	-Kochstraße 54 / Markgrafenstraße 65

hat das Stadtplanungsamt daraufhin die Zulässigkeit während der Planaufstellung erklärt.

1. Beschlussfassung der Bezirksverordnetenversammlung

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am 7. Juli 1999 gemäß § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches beschlossen (Drs. 429, 15. Wp.).

Daraufhin wurde der Bebauungsplan am 17. August 1999 der zuständigen Senatsverwaltung angezeigt. Entsprechend der Antwort der Senatsverwaltung wurde die Begründung des Bebauungsplans überarbeitet.

Erneuter Beschlussfassung der Bezirksverordnetenversammlung

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan auf ihrer Sitzung am 26. Oktober 2005 gemäß § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches erneut beschlossen und gleichzeitig über die Rechtsverordnung gemäß § 12 Absatz 2 Nr. 4 Bezirksverwaltungsgesetz entschieden (Drs. 1799, 2. Wp.).

Daraufhin wurde der Bebauungsplan am 18. November 2005 erneut der zuständigen Senatsverwaltung angezeigt. Die Hinweise in der Antwort der Senatsverwaltung wurden berücksichtigt.

Festsetzung des Bebauungsplans als Rechtsverordnung

Das Bezirksamt hat den Bebauungsplan am 23.5.2006 als Rechtsverordnung festgesetzt und am 15.7.2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf Seite 761 verkündet.

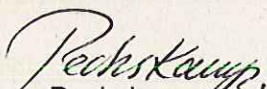
Rechtsgrundlagen:

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 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).

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).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - Bau-NVO) 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).

Berlin, den 12.10.2006


Peckskamp

Fachbereichsleiter