

Verordnung

Abschrift

über die Festsetzung des Bebauungsplans VI-150 q-2
im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg

Vom 18. Februar 2003

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850/2852), in Verbindung mit § 6 Abs. 5 und mit § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan VI -150 q-2 vom 12. März 1997 mit Deckblatt vom 11. Juni 2002 für das Gelände zwischen Stresemannstraße, Hallesche Straße und Möckernstraße 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 und Vermessung, Fachbereich Vermessung, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Abteilung für Stadtentwicklung und Bauen, Amt für Stadtplanung und Vermessung, Fachbereich Stadtplanung und Abteilung für Stadtentwicklung und Bauen, Bauaufsichtsamt, kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

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

wird hingewiesen.

§ 4

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

1. eine Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichnet oder die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind, innerhalb eines Jahres,
2. Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren

seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin geltend machen; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Nach § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und nach § 32 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs wird die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie des Abwägungsgebots nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen 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 18. Februar 2003

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Gez.

Reinauer
Bezirksbürgermeisterin

Gez.

Dr. Schulz
Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung und Bauen

x abweichend von der Vorlage
ohne Zusatz gezeichnet

Bebauungsplan VI - 150 q - 2
 für das Gelände zwischen
Stresemannstraße, Hallesche Straße und Möckernstraße
 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg
 - Ortsteil Kreuzberg -

A. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

I. Planungsgegenstand und Inhalt

I. 1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Den ersten Anlass für das Bebauungsplanverfahren gab die Planungsstudie von 1981 für die Friedrichsvorstadt im Auftrag der Internationalen Bauausstellung Berlin.

Sie enthielt die für das Bebauungsplanverfahren maßgebliche Einfügung eines neuen Platzes in den Stadtgrundriss. An der Kreuzung Hallesche Straße / Großbeerensstraße soll eine städtebaulich prägnante Platzanlage entstehen, deren neue Raumkanten einen Beitrag zur „Stadtreparatur“ leisten.

Zweiter Anlass war 1994 die Standortverlagerung der zentralen Briefverteilanlage für Berlin-West aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans heraus in ein Gewerbegebiet; damit drängte sich die städtebauliche Neuordnung für das circa 30.000 m² große Gelände auf.

Das Gebiet soll nach einem städtebaulichen Gesamtkonzept bebaut werden. Funktional wird unter Ausnutzung der neuen Innenstadtlage ein Kerngebiet mit hoher Dichte und einem Wohnanteil von 20 % geplant.

Im Hinblick auf a) des neuen Platzgrundrisses, b) der signifikanten Verdichtung, c) der Einordnung des Wohnanteils sowie d) zur Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

I. 2. Plangebiet

I. 2.1. Bestandssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wesentlich durch das fünfgeschossige Briefabfertigungsgebäude Möckernstraße 135 - 141 / Hallesche Straße 10 - 14 geprägt. Der 1933 - 1936 errichtete Geschossbau ist gemäß Denkmalschutzgesetz als Baudenkmal eingetragen. Das nördlich anschließende Gebäude -Möckernstraße 142 - ist der einzige Neubau im Block, er wurde Mitte der neunziger Jahre fertiggestellt und wird für technische Anlagen der Telekom genutzt.

Die Freiflächen nehmen circa drei Viertel des Blocks ein und wurden als Postfuhrhof genutzt. In der Blockmitte wurden die Anlagen der ehemaligen Betriebstankstelle und die zweigeschossige LKW-Werkstatt Anfang 2002 abgebrochen. Das im Krieg zerstörte Haus Stresemannstraße 45 wurde im Erdgeschoss wiederhergestellt und beherbergt eine KFZ-Werkstatt mit Einzelhandel.

I. 2.2. Eigentumsverhältnisse

Der Baublock ist in seiner Größe von 30.067 m² fast ausschließlich in der Hand der Deutschen Post Immobilien GmbH. Das Land Berlin besitzt das Grundstück Großbeerenstraße 1 / Hallesche Straße 1. Direkt daneben liegt das einzige Privatgrundstück Stresemannstraße 45. Das landeseigene und das private Grundstück und weitere Teilflächen werden zur Zeit verkauft. Damit wird gleichzeitig die angestrebte Platzanlage an der Stresemannstraße Ecke Hallesche Straße realisierbar.

I. 2.3. Planungsrechtliche Entwicklung

Die ursprüngliche Wiederaufbauplanung für die Gesamtstadt sah in den 50er Jahren vor, die südliche Friedrichstadt als Teil eines in Ost-West-Richtung verlaufenden Citybandes auszubauen.

Der Baunutzungsplan in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961, Seite 742) in seiner Eigenschaft als in verbindliches Planungsrecht übergeleiteter Bauleitplan weist den Block als Kerngebiet (MK) mit der Baustufe V/3; GRZ 0,3; GFZ 1,5 aus.

Das Cityband schlug sich auch in den Darstellungen des Flächennutzungsplans von 1965 nieder, der ebenfalls Kerngebiet, die geplante Stadtautobahn (Südtangente) sowie eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Hauptverkehrsstraße darstellte.

Diese Planung wurde im Rahmen der Konzeption für die Internationale Bauausstellung 1984 aufgegeben. Stattdessen sollte nunmehr der vorhandene zentrale Standort der Bundespost gesichert werden und ein neuer Platzraum an der Stresemannstraße / Ecke Hallesche Straße geschaffen werden.

Der Bereichsentwicklungsplan (BEP) Berlin-Kreuzberg von 1988 mit der aktuellen Ergänzung 1991 stellt Gemeinbedarfsfläche Post mit gewerblichem Charakter bzw. verkehrsintensiver Nutzung dar. Im Maßnahmenkonzept für den Block werden umfassende Begrünungsmaßnahmen im Straßenraum Hallesche Straße sowie vorrangige großflächige Entsiegelungsmaßnahmen auf dem Areal vorgesehen.

Der heute rechtskräftige Flächennutzungsplan von 1998 stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche, Typ M1, dar.

In Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan setzt der Bebauungsplan ein Kerngebiet gemäß § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte fest.

II. Planinhalt

II. 1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Am Beginn stand die städtebauliche Konzeption eines Stadtplatzes an der Stresemannstraße Ecke Hallesche Straße. Das vorhandene Straßendreieck soll zu einem 30 x 30 m großen Quadrat ausgebaut werden, das über die Achse der Großbeerenstraße in sichtbare Korrespondenz mit dem Schinkeldenkmal auf dem Kreuzberg tritt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans VI-150 q im Jahre 1988 umfasste daher einen größeren Geltungsbereich:

Südlich der Ecke Hallesche Straße / Stresemannstraße und des Stadtplatzes beinhaltet der Bebauungsplanentwurf Wohnungsbau, Infrastrukturmaßnahmen und Landschaftsbestandteile, nördlich davon war für das Gelände Stresemannstraße / Großbeerenstraße / Hallesche Straße / Möckernstraße Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Post“ geplant.

Für dieses Gelände entstand nach der Auslagerung des Betriebstandortes der Deutschen Post AG 1994 ein Umnutzungsbedarf, der eine Geltungsbereichsteilung zweckmäßig werden ließ.

Aufgrund des großen städtebaulichen Gestaltungsspielraums sowie der stadträumlichen Lage des Blocks und der hiermit verbundenen Bedeutung des Planungsgebietes für den Bezirk und die Gesamtstadt wurde von März bis August 1995 ein diskursives Planungsverfahren mit sieben eingeladenen Architekturbüros durchgeführt. Es mündete in der Empfehlung, den Siegerentwurf zu überarbeiten. Das Ergebnis der Überarbeitung wurde im März 1996 zu dem Rahmenplan „Triade am Anhalter Bahnhof“ zusammengefasst.

In diesem Zusammenhang wurde die ursprünglich in der Planungskonzeption geforderte Turnhalle aus dem Plangebiet herausgenommen und soll nunmehr im südlich angrenzenden Block im unmittelbaren Zusammenhang mit der dort befindlichen Clara-Grunwald-Grundschule entstehen.

In den Rahmenplan wurden bestandsanalytische Aussagen einbezogen, die eine Bewertung des Baugrundes, der hydrologischen Verhältnisse, eine erste Altlastenrecherche sowie eine Stellungnahme zur Bewältigung des Eingriffs in Natur und Landschaft mit einschließen.

Im Juli 1996 wurde die Teilung in die Bebauungsplanverfahren VI- 150 q - 1 (Südlicher Bereich) und VI- 150 q- 2 (nördlicher Bereich) vorgenommen, um die planungsrechtliche Umsetzung des Ergebnisses zu vereinfachen.

Der Nordteil des ursprünglichen Geltungsbereichs - der jetzige Geltungsbereich des Bebauungsplans VI-150 q-2 - wird somit zu einem eigenständigen Quartier entwickelt. Das Raumpotential im beruhigten Innenbereich wird zur Integration einer Kindertagesstätte auf einem eigenen Standort ausgeschöpft.

Um die Urbanität des Quartiers zu erhöhen, wurde ein Wohnanteil von 20 % integriert. Finanziell wurde die Einplanung von Wohnungsbau für den Bezirk vertretbar, da der Vorhabenträger sich für die Übernahme von Kosten der Wohnfolgebmaßnahmen bereit erklärte.

Im Verlauf der Konkretisierung einzelner Bauvorhaben wurde der von der BVV im Januar 2002 beschlossenen Bebauungsplan überprüft und verändert.

Das Deckblatt vom 11. Juni 2002 enthält das Änderungsergebnis:

- Die Baukörperfestsetzung in Höhe der Stresemannstraße 55 wird am funktionalen Erfordernis der beabsichtigten Hotelplanung an diesem Standort orientiert,
- Zur Gewährleistung der Freiflächenqualität im gesamten Kerngebiet werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung zusätzlich ausgeschlossen.

- Der Umfang der Wohnnutzung wird durch Wegfall der allgemein zulässigen Wohnnutzung oberhalb des 2. Vollgeschosses entlang der Stresemannstraße reduziert.
In der Blockmitte bis zur Halleschen Straße wird festgelegt, dass oberhalb des 1. Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig sind. Für die Flächen im 1. Vollgeschoss verbleibt eine Wahl zwischen Wohnen und den übrigen Kerngebietenutzungen.
Der Umfang des Wohnanteils von 20 % an der gesamten Geschossfläche bleibt dabei vollständig erhalten und wird örtlich konkretisiert.
- Die ausgewiesene Dachbegrünung wird auf die Dächer von Gebäuden mit sieben Vollgeschossen oder mehr, bzw. mit einer Oberkante von mehr als 55,6 Metern über Normal Null erweitert. Die bestehenden Gebäude Ecke Hallesche Straße / Möckernstraße sowie Dachterrassen werden generell von der Begrünungspflicht freigestellt.
- Unter Beibehalt des Sinngehalts des Bebauungsplans sind weitere Klarstellungen und redaktionelle Änderungen vorgesehen.
So entfallen die detaillierten textlichen Festsetzungen im Hinblick auf Bauhöhen und das Überschreiten von Baugrenzen, die entsprechenden Regelungen der §§ 18 und 23 der Baunutzungsverordnung mit der Ermöglichung geringfügiger Überschreitungen werden stattdessen als ausreichend angesehen.
Die Festsetzungen zum Lärmschutz sind nach Einführung der DIN-Normen als technische Baubestimmung entbehrlich geworden.

II. 2. Intention des Plans

Durch den Bebauungsplan soll der städtebauliche Entwurf mit seiner hohen Qualität in der Verteilung der Baukörper planungsrechtlich ermöglicht und gesichert werden. Der Entwurf ist auf ein Neubauvolumen von circa 70.000 m² Geschossfläche ausgelegt. Ein Bestand von knapp 20.000 m² Geschossfläche bleibt erhalten.
20 % der gesamten Geschossfläche sind aufgrund der besonderen Lage des Baublocks zur Wohnnutzung und für eine Kindertagesstätte vorgesehen. Im übrigen sind kerngebietstypische Nutzungen geplant.

Die Realisierung des ausgewählten städtebaulichen Entwurfs soll auf der Basis des Bebauungsplans erfolgen, sobald die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür vorliegen.

II. 3. Wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan setzt im wesentlichen Kerngebiet und eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte fest. Im Kerngebiet mit der Bezeichnung MK 2 sind über dem Erdgeschoss Wohnungen festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch reine Baukörperausweisungen bestimmt. Sie begrenzt die Grundflächenzahl auf circa 0,8.

Die reine Baukörperausweisung definiert eine klar vorgegebene Baustruktur im Kerngebiet; daraus ergibt sich hier eine Geschossflächenzahl von 3,1. Der Bestand am Blockrand wird gesichert.

Die ausgewiesene Fläche A in einer Größenordnung von circa 3.000 m² ist mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten. Weiterhin sind Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen (Spielplätze) wesentlicher Planinhalt.

III. Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen

III. 1. Tragende Abwägungsgesichtspunkte

Orientierungsmaßstab der Abwägung ist die Planung eines urbanen, hinsichtlich der Hauptnutzungen innerstädtischen Kerngebiets, das auch einen angemessenen Wohnanteil enthält. Die im aufwändig erarbeiteten Rahmenplan gewonnenen Raumqualitäten sind zu erhalten.

Die gewerblichen Nutzungen sind aufgrund ihrer geringeren Störanfälligkeit vorwiegend entlang der Möckern- und der Stresemannstraße angeordnet, während die Wohnnutzungen, Kindertagesstätte und private Spielflächen standortgerecht im Blockinnenbereich in der Nähe der Halleschen Straße festgesetzt sind.

Die mit der Baukörperausweisung geplante geschlossene Blockrandbebauung, die Baudichte und -höhe nehmen städtebaulich Bezug auf die umgebende Bebauung und sind somit die städtebauliche Voraussetzung für beruhigte Blockinnenbereiche.

III. 2. Begründung einzelner Festsetzungen

III. 2.1. Kerngebiet

Die Festsetzung von Kerngebiet folgt der Absicht, entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans 1998 das Gebiet entlang der Stresemannstraße wieder zu einer Citylage zu entwickeln und an die räumliche Nähe zum Regierungsviertel und zum Dienstleistungszentrum Potsdamer / Leipziger Platz anzuknüpfen. Der Nutzungsverteilung im städtebaulichen Rahmenplan wird entsprochen.

Bestimmte Arten von Nutzungen werden dabei ausgeschlossen, um die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs zu sichern:

Tankstellen sind im Kerngebiet generell unzulässig, weil sie keine standortgerechte Nutzung darstellen und in der Nähe eine Tankstelle an der Straße „Tempelhofer Ufer“ vorhanden ist.

Im Kerngebiet mit der Bezeichnung MK 2 sind auf der Rechtsgrundlage des § 7 Absatz 4 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung oberhalb des 1. Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig.

Ein besonderer städtebaulicher Grund ist die abgeschirmte Verortung der Wohnungen an den Stellen des Plangebiets mit einer geringeren Verkehrsimmissionsbelastung. Es galt, bei der Neuordnung die bevorzugte Lage im Inneren des von drei Straßen umschlossenen Blocks für die empfindliche Wohnnutzung auszuschöpfen, die ihrerseits von den benachbarten öffentlichen Parkanlagen besonders profitieren.

Auch die Zielsetzung, eine Verödung des Gebiets nach Geschäftsschluss zu vermeiden und die Lage der bestehenden Grundschule in unmittelbarer Nähe sind weitere besondere Gründe zur Bestimmung von Wohnungen im Kerngebiet.

Das 1. Vollgeschoss kann in diesem Teil des Kerngebiets weiterhin der Unterbringung von Handelsbetrieben und zentralen Einrichtungen dienen oder zum Beispiel von einer Ladenzone ausgefüllt werden.

Die Einschränkung von Vergnügungsstätten im Kerngebiet mit der Bezeichnung MK2 soll die Nutzungsqualität in dem für das Wohnen bestimmten Gebiet erhöhen.

Durch die Beschränkung der Wohnungen auf das Kerngebiet MK 2 wird sichergestellt, dass im Kerngebiet in seiner Gesamtheit ein Wohnanteil von 20 % nicht überschritten wird. Die Festsetzung von Wohnungen in der ausgewiesenen Dichte sichert die Belebung der Promenade und führt zu einer kerngebietstypischen Urbanität.

Da ansonsten nur Tankstellen und bestimmte Vergnügungsstätten in einem Teilraum ausgeschlossen werden, ist insgesamt von einer Stärkung des Kerngebietscharakters auszugehen. Im 1. Vollgeschoss des gesamten Kerngebiets sind zentrale Einrichtungen zulässig.

Im Ergebnis bleibt der Charakter des Kerngebiets in seiner Gesamtheit im Geltungsbereich des Bebauungsplans gewahrt.

III. 2.2. Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“

Der Infrastrukturbedarf der zu erwartenden Wohnungen im Plangebiet und in der näheren Umgebung erforderte die Integration einer Kindertagesstätte in der Berliner Regelgröße von 70 Plätzen.

Rechnerisch resultieren aus den Festsetzungen folgende Infrastrukturbedarfe:

Versorgungsbereich ¹	Bedarf (Plätze)
Kindertagesstätte	33
Grundschule	31
Haupt-/Realschule	12

1 Berechnungsparameter: - 200 Wohnungen
- Belegungsdichte 2,0 Einwohner pro Wohnung
- Jahrgangsstärke 1,1%

Die angegebenen Platzzahlen lassen sich nicht direkt baulich umsetzen, da die Einrichtungen weit höhere Schwellenwerte aufweisen. Dabei wird beim Neubau von Kindertagesstätten regelmäßig ein unterer Schwellenwert von 70 Plätzen zugrundegelegt. Aus dem entsprechenden Raum- und Freiflächenprogramm wurden die Festsetzungen zur Kindertagesstätte abgeleitet.

Der Standort auf einem eigenen Grundstück im Blockinnenbereich liegt abgeschirmt von den Verkehrsemissionen der umliegenden Straßen. Seine Erschließung wird durch textliche Festsetzung gesichert.

Im Hinblick auf die Bewältigung der schulischen Infrastrukturbedarfe wird auf die nähere Umgebung verwiesen. Eine angemessene Schulflächenerweiterung und gedeckte Sportflächen, die den in der Tabelle genannten Bedarf befriedigen, werden von Berlin außerhalb des Geltungsbereichs geplant.

Die Beteiligung des Vorhabenträgers an deren Finanzierung wurde im Städtebaulichen Vertrag geregelt, sodass die Unterbringung und Finanzierung von Wohnfolgeeinrichtungen in Gänze ausreichend bedacht sind.

III. 2.3. Nutzungsmaß, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die geschlossene Blockrandbebauung gibt mit ihren zwingenden Bauhöhenfestsetzungen den umgebenden Straßenräumen eine neue städtebauliche Fassung. Im Hinblick auf die heterogene Umgebungsbebauung wird dabei ein beruhigtes Raumgefüge geschaffen.

Die vier- bis achtgeschossige Blockinnenbebauung schöpft das Bau- und Nutzungspotential im Blockinneren vor allem für die Unterbringung empfindlicher Nutzungen aus.

Mit der festgesetzten reinen Baukörperausweisung wird dem ausgewählten städtebaulichen Entwurf gefolgt, der insbesondere eine nutzungsbezogen ausreichende Belichtung und Besonnung gewährleistet.

Für die Neubauten an der Stresemannstraße ist zur optimalen Ausnutzung der Südwestlage eine Kammstruktur ausdrücklich festgesetzt.

Sie wird durch die fünf turmartigen Überhöhungen akzentuiert. Dies wird durch die Zahl der Vollgeschosse von sechs als Höchstmaß und die zwingende Zahl von acht Vollgeschossen für die „Türme“ erreicht.

Den beabsichtigten Eindruck von aufgereihten Kopfbauten betont die von der Möckernstraße ausgehende Fußgängerpromenade, die parallel zur Stresemannstraße eingefügt ist. Das räumliche Profil der Fußgängerpromenade wird zusätzlich durch die verbindenden eingeschossig festgesetzten Baukörper betont.

Die linear ausgerichteten achtgeschossigen Kopfbauten werden durch vier weitere Bauten vervollständigt, deren Achtgeschossigkeit ebenfalls zwingend vorgegeben wurde, um dem Blockinnenraum mit seinem spezifischen Wegenetz eine unverwechselbare innerstädtische Struktur zu geben.

Die vorhandene Blockrandbebauung wird entsprechend dem Bestand ausgewiesen. Das Baudenkmal Möckernstraße 135 – 141 / Hallesche Straße 10 – 14 wurde nicht nachrichtlich in den B-Plan aufgenommen, da die Baukörperausweisung sich auch unabhängig davon am Bestand orientieren soll und die Eintragung des Denkmals insofern nicht zum Verständnis des Plans erforderlich ist.

Der übrige neu festgelegte Blockrand nimmt mit einer Höhe von 21 m bis 28 m über dem Straßenniveau sowohl Bezug auf die Altbauten als auch auf die umgebende Bebauung.

Die zwingenden Festsetzungen der Oberkanten baulicher Anlagen von 55,6 Metern über Normal Null und 59,6 Metern über Normal Null gewährleisten in ihrer Strenge ein Gegengewicht zur bewegten Straßenraumgestaltung auf der gegenüberliegenden Seite der Stresemannstraße.

Die engen Festsetzungen sichern auch die dominierende Wirkung des Solitärs in der Mitte des 280 m langen Abschnitts der Stresemannstraße im Plangebiet. Hier werden die Oberkanten baulicher Anlagen zwingend auf 62,3 Metern über Normal Null festgelegt, um den Baukörper in der Achse der einmündenden Hedemannstraße hervorzuheben. Dieses Motiv wird durch die beiden fünf Meter schmalen Wege beidseitig des Solitärs unterstützt.

Überschreitung des Nutzungsmaßes gemäß § 17 Abs. 3 Baunutzungsverordnung

Im Kerngebiet in seiner Gesamtheit beträgt die Geschossflächenzahl im Mittel 3,1; damit wird das Höchstmaß des Nutzungsmaßes von 3,0 um 0,1 überschritten.

Das Kerngebiet liegt in einem Gebiet der Berliner Innenstadt, das am 1. August 1962 überwiegend bebaut war. Demnach kann die Obergrenze des Nutzungsmaßes überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige Belange nicht entgegenstehen.

Gemäß § 17 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist die Überschreitung erforderlich, um die Vorzüge der Erreichbarkeit am Knotenpunkt des S-Bahnhofs Anhalter Straße für eine möglichst hohe Zahl von Nutzern ausschöpfen zu können.

Die Überschreitung ist auch erforderlich, um dem Blockinnenraum mit seinem spezifischen Wegenetz eine unverwechselbare innerstädtische Struktur zu geben. Dies wird als Ergebnis des diskursiven Planungsverfahrens zur Sicherung der Qualität sichergestellt.

Gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen werden nicht beeinträchtigt, da der Bebauungsplan selbst ausgleichende Maßnahmen festsetzt.

Dazu ist auch die festgesetzte Baukörperstellung heranzuziehen, die sich besonders an ausreichender Belichtung und Besonnung orientiert.

Zu nennen ist auch der Ausschluss ebenerdiger Stellplätze bei gleichzeitig hohem Angebot an Tiefgaragen, der die Freiflächenqualität des Kerngebiets steigert. Auch die umfangreichen Flächen mit Pflanzbindungen sowie der Ausschluss von Nebenanlagen auf den Freiflächen gleichen das hohe Nutzungsmaß aus.

Das Plangebiet liegt zudem am Rand eines von Westen nach Osten verlaufenden Grünzuges, öffentliche Parkanlagen befinden sich in unmittelbarer Nähe südlich der Halleschen Straße, bzw. werden östlich der Möckernstraße erweitert.

Die **Grundflächenzahl** wird durch die Baukörperausweisung auf 0,8 begrenzt, darin sind die festgesetzten Tiefgaragen enthalten, durch die oberirdische Nutzbarkeit dieser Flächen ist der Freiflächenanteil erheblich höher und trägt maßgeblich zu gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen im Plangebiet bei.

Unterschreitung der Abstandflächen

Anhand eines zum städtebaulichen Rahmenplans gehörenden Abstandflächendiagramms wurden die Anforderungen des Abstandsflächenrechts geprüft.

Die an einzelnen Stellen ablesbare Unterschreitung der Abstandflächen ist hinnehmbar, da die besondere städtebauliche Grundfigur zur Entwicklung des schwierigen dreieckigen Blockzuschnitts zu einer städtebaulich überzeugenden eigenständigen Qualität geführt hat. Die mit den Baukörperfestsetzungen gesicherte Grundfigur legt besonderen Wert auf eine gute Belichtung und Besonnung der Gebäude im Blockinnenraum.

Die Wohnzeile und der Wohnsolitär sind so in der Blockmitte festgesetzt, dass die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt bleiben. Die Möglichkeiten der Grundriss-

gestaltung erlauben die überwiegende Orientierung von Aufenthaltsräumen nach Süden und Süd-Westen.

Damit werden die geringeren Abstandflächen, die insbesondere zwischen den achtgeschossig festgesetzten Baukörpern liegen, städtebaulich vertretbar; den ausdrücklichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird gegenüber dem Bauordnungsrecht - § 6 Absatz 14 der Bauordnung für Berlin - Vorrang eingeräumt.

Nutzungsmaß auf dem Kindertagesstättenstandort

Die Gemeinbedarfseinrichtung mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ wird auf einem eigenen Standort mit einer Gesamtgröße von 1.100 m² festgesetzt. Davon werden mit der bestimmten Grundflächenzahl von 0,3 circa 770 m² als Freifläche gesichert.

Das Höchstmaß des zulässigen Baukörpers wird durch die GFZ von 0,7 und die Zahl von höchstens drei Geschossen bestimmt.

In Verbindung mit der festgesetzten offenen Bauweise und den Baugrenzen wird insgesamt einer bedarfsgerechten Einrichtung mit 70 Plätzen entsprochen.

III. 2.4. Verkehr und Erschließung

Ruhender Verkehr

Stellplätze und Garagen wurden auf den nicht überbaubaren Flächen ausgeschlossen, um eine höhere Freiflächenqualität zu ermöglichen.

Dieses Ziel rechtfertigt auch, dass die bauordnungsrechtlich erforderlichen Behindertenstellplätze und Fahrradabstellplätze auf den überbaubaren Flächen oder in den Tiefgaragen unterzubringen sind.

Für die Anlage von Tiefgaragen unter den Freiflächen wurden zeichnerische Festsetzungen getroffen, die die ohnehin vorhandenen Möglichkeiten auf den überbaubaren Flächen erweitern.

Die mehrgeschossigen Ausweisungen orientieren sich am voraussichtlichen Bedarf der oberirdischen Geschossflächen. Es wird davon ausgegangen, dass die Zufahrten in die Gebäude integriert werden.

Die dreigeschossigen Tiefgaragen wurde aus der hohen Verkehrsbedeutung der Stresemannstraße, die zweigeschossigen aus der niedrigen Verkehrsbedeutung der Halleschen Straße abgeleitet.

An den Blockecken wurden **Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt** festgelegt, um den Belangen des fließenden Verkehrs zu entsprechen.

Immissionen

Die Stellplatznutzung wird das Verkehrsaufkommen und die Immissionen auf den umliegenden Straßen geringfügig erhöhen, dies wird städtebaulich als vertretbar angesehen.

Die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr prognostizierte für das Jahr 2010 in der Stresemannstraße (zw. Möckern- und Großbeerenstraße) eine Verkehrsbelastung von 15.500 Kfz / 24 Std. sowie in der Möckernstraße (zw. Stresemannstraße und Kanalufer) eine Belastung von 6.000 - 8.000 Kfz / 24 Std. Die Hallesche Straße ist als weiterhin gering belastete Wohnstraße ohne Durchgangsverkehr eingestuft.

Die hiermit verbundenen Immissionsbelastungen für die zukünftigen Nutzer des Plangebiets wird durch die 1997 eingeführte DIN-Normen 4109 als technische Baubestimmung bauordnungsrechtlich begrenzt. Damit werden die bisherigen Festsetzungen zur Schalldämmung entbehrlich.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist des weiteren nur die Verwendung von Erdgas und Heizöl EL zulässig. Hierdurch soll der bestehenden Belastungssituation mit Luftschadstoffen in der Innenstadt entgegengewirkt werden.

Mit Gehrechten zu belastende Flächen

Durch zeichnerische und textliche Festsetzung sind die zur städtebaulichen Ordnung erforderlichen Wege- und Platzflächen bestimmt, die mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind.

Die bis zu 75 m große Blocktiefe erfordert ein zusätzliches Erschließungsnetz für den Blockinnenbereich, das ergänzend in das Straßendreieck eingehängt wurde.

Dieses Wege- und Platzsystem wurde aus der städtebaulichen Grundfigur entwickelt, ein wesentlicher Bestandteil war hier die Einfügung einer breiten Promenadenallee als neues inneres Rückgrat der Blockstruktur in paralleler Ausrichtung zur Stresemannstraße. Die Breite wird benötigt, um eine prägende Raumgestalt erzielen zu können.

Die Benutzbarkeit für alle Fußgänger auf einer großzügigen Breite dient der Vitalisierung des Blockinnenbereichs, dessen Hauptachse so auch gegenüber den fünf Metern breiten Gehrechten hervorgehoben wird.

Sie erlaubt zugleich eine Nutzung als Spielstraße sowie eine gebündelte private Erschließung der Gebäude.

Die öffentliche und private Benutzbarkeit liegt somit auch im Eigeninteresse des Eigentümers.

Diese Zielsetzung bedingte die bis zu 11,5 m breite Gehrechtsfläche, eine Ausweisung als Verkehrsfläche oder als Grünfläche wäre aufgrund der genannten funktionalen und gestalterischen Anforderungen nicht adäquat gewesen.

Zur Verbindung der Promenadenallee mit der Möckernstraße sind in den dort geplanten Neubauten zwei Öffnungen festgesetzt:

die nördliche ist geradlinig für die Fußgänger konzipiert, um die Blickbeziehung zum inneren Rückgrat der Blockstruktur herzustellen,

die südliche dient in erster Linie der Zufahrt zu der im Kerngebiet mit der Bezeichnung MK 2 gelegenen Tiefgarage.

Um den öffentlichen Charakter der Flächen hervorzuheben, umfassen die Luftgeschosse zwei Vollgeschosse.

Die Erschließung der Kindertagesstätte ist darüber hinaus mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger gesichert. Damit wird auch die bestehende Durchfahrt Möckernstraße 138 für die Öffentlichkeit gesichert.

III. 2.5. Freiflächen, Kinderspielplätze, Begrünung,

Die Festsetzungen zu den Grün- und Freiflächen wurden aus dem Freiflächenplan des Rahmenplans und der landschaftspflegerischen Stellungnahme entwickelt.

Das innere Freiraumgefüge des Baugebiets wird durch die engen Baukörperausweisungen und den Ausschluß von Stellplätzen und Nebenanlagen gesichert. Die Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen erhöhen die Aufenthaltsqualität der Freiflächen.

In der Nähe der festgesetzten Wohnungen wurden drei Kinderspielplätze als Gemeinschaftsanlagen in einer Gesamtgröße von circa 1.200 m² verortet. Die Anlagen, die zum Teil auch im Kerngebiet mit der Bezeichnung MK 1 liegen, wurden mittels textlicher Festsetzung den Grundstücken des Kerngebiets MK 2 zugeordnet. Diese Flächen beinhalten die Schaffung von circa 800 m² Spielflächen nach dem Richtwert von 4 m² nutzbarer Spielfläche pro Wohnung sowie die Begrünung und Eingrünung der Spielflächen. Damit wird der Bedarf gedeckt, der von den dort geplanten Wohnungen ausgeht.

Die Anordnung von Kinderspielplätzen im Kerngebiet MK 1 ist erforderlich, um das oberirdische Potential des geschützten Blockinnenraumes zugunsten des Kerngebiets MK 2 auszunutzen, während der darunter liegende Raum für die Einordnung von Tiefgaragen dem Kerngebiet MK 1 zugute kommt.

Des weiteren wird mittels textlicher Festsetzung die Begrünung von fensterlosen Außenwänden ab einer Größe von 100m² bestimmt. Damit werden größere Wandflächen gestaltet, die z. B. aus bauordnungsrechtlichen Gründen oder zur Wahrung einer Sozialdistanz nicht mit Fenstern ausgestattet werden.

Von der Begrünung der Dachflächen sind Dachterrassen ausgenommen, um insbesondere das Nutzungspotential gestaffelter Baukörper auszuschöpfen.

Die Begrenzung der Dachneigung auf maximal 15° soll einen einheitlichen Dachabschluss der Gebäude bewirken, deren Gestalt bereits durch die Bestimmung von Höhen oder Geschosszahlen vielfältig gegliedert ist. Die Dachbegrünung dient der für Mensch und Natur positiven Klimabeeinflussung.

III. 2.6. Baugrund und Altlasten

Der mittlere Grundwasserstand des Baugebiets liegt ca. 3 m unterhalb der Geländeoberfläche.

Die Zulässigkeit von bis zu dreigeschossigen Tiefgaragen wird in diesem Zusammenhang dennoch für vertretbar gehalten. Den privaten Verkehrsbedürfnissen nach Stellplätzen wird hier gegenüber einer möglichen Beeinträchtigung des Grundwasserstroms Vorrang eingeräumt.

Im Hinblick auf Altlasten haben Recherchen des Umweltamtes und durchgeführte Untersuchungen im Rahmen eines geotechnischen Berichtes ergeben, dass die zu erwartenden Bodenverunreinigungen die Planungsziele des Bebauungsplanentwurfs VI-150 q-2 nicht in Frage stellen.

Die aufgrund des vorhandenen Trümmerschutts zu erwartende Kontamination des Baugrunds mit Schadstoffen ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu bewältigen.

Dies gilt auch für den Kontaminationsschwerpunkt der ehemaligen Betriebstankstelle des LKW-Fuhrhof der Deutschen Bundespost aus dem Jahr 1956 und für die unterirdische Tankanlage mit dem Baujahr 1966 und dem Inhalt von 5,0 m³ Altöl.

III. 2.7. Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleich

Bisheriges und künftiges Planungsrecht

Ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 8 Bundesnaturschutzgesetz steht aufgrund der erheblichen Erhöhung der Nutzungsdichte im künftigen Planungsrecht zu erwarten.

Die bisherige Obergrenze der GFZ von 1,5 - in besonderen Fällen bis zu 2,0 - im Kerngebiet des Baunutzungsplans wird durch die neuen Baukörperausweisungen auf eine GFZ von 3,1 angehoben. Dem entspricht ein Geschossflächenzuwachs um ca. 45.000 m².

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit der Baukörperausweisung an 9 Standorten von 5 um bis zu 3 Geschosse auf 8 angehoben. Bis zu 3 Tiefgaragengeschosse werden künftig zulässig.

Die Bebauungstiefe wird durch die festgelegten Baukörper von 30m auf bis zu 75 m erweitert. Die Grundflächenzahl wird von 0,3 auf 0,8 erhöht.

Analyse und Bewertung des Ist-Zustandes von Natur und Landschaft

Eine landschaftspflegerische Stellungnahme zur Eingriffsbeurteilung wurde am 12. März 1996 zur Qualifizierung des Rahmenplans gutachterlich erstellt, darauf wird Bezug genommen.

Boden

Der überwiegende Teil der Grundstücksfläche ist mit circa 28.000 m² Größe zu annähernd 100% mit Gebäuden oder Asphalt versiegelt. 380 m² sind mit Platten, Pflaster und intensiv genutzten Tennendecken teilversiegelt.

Lediglich 1.150 m² können als Vegetationsflächen mit Bodenanschluss gelten.

Vegetation

In der Blockmitte befindet sich eine gut gewachsene Eiche von circa 0,75 m Stamm- und 14 m Kronendurchmesser, sie wird durch den Bebauungsplan gesichert.

Eine kleinere Linde von knapp 0,2 m Stamm- und 2 m Kronendurchmesser mit relativ niedrigem Kronenansatz kann durch Verpflanzung erhalten werden.

Am nördlichen und östlichen Rand des Baugebietes befinden sich Baumgruppen unterschiedlicher Qualität. Sie bilden jeweils signifikante Vegetationsensembles.

Vor dem ehemaligen Postamt befinden sich teilweise kleinflächige Pflanzungen von gärtnerischen Ziergehölzen mit einem Anteil von 0,25 von Hundert an der Gesamtfläche des Plangebietes. An der Halleschen Straße weiter östlich stehen eine als Einzelbaum prägende Esche und ein Ahornbaum. Die Schneebeerenhecke und die Weißbuchenhecken erreichen eine Gesamtlänge von rund 200 m.

Biotope, Flora/Fauna

Die genannten 1.150 m² offenen Flächen mit Bodenanschluss sind, die beschriebenen Einzelbäume ausgenommen, mit Vegetation von geringer ökologischer Wertigkeit bewachsen.

Im innerstädtischen Freiraum weisen hier auch die kleinräumig vorhandenen Krautflächen trotz reduzierter Pflegemaßnahmen eine nur geringe Artenvielfalt auf. Wech-

selwirkungen mit anderen Parkflächen oder Stadtbrachen sind aufgrund der umgebenden Straßentrassen nicht anzunehmen.

Auch als Lebensraum für wild lebende Tiere sind die sukzessiv verkrauteten Flächen daher kaum höher zu bewerten als die gärtnerisch angelegten und gepflegten Beete und Hecken.

Insgesamt dürften die vorhandenen Vegetationsstrukturen allenfalls für die städtische Avifauna eine gewisse Bedeutung besitzen.

Klima, Luft

Die Karte der Klimafunktionen weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs als Gebiet mit gegenüber Freilandverhältnissen mäßig hoher stadtklimatischer Veränderung aus. Die klimatische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen ist hoch.

Aus stadtklimatischer Sicht ist vor allem eine verbesserte Belüftung und eine Erhöhung des Vegetationsanteils anzustreben.

Prognose des durch den Bebauungsplanentwurf vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft

Boden, Wasser

Die planungsrechtliche Erhöhung der GRZ hat keinen Eingriff zur Folge, da bereits der Bestand eine höhere GRZ ausweist.

Die ermöglichten bis zu 3-geschossigen Tiefgaragen entlang der Stresemannstraße bedeuten einen Eingriff in die natürlichen Grundwasserverhältnisse.

Vegetation

Über die Eiche in der Blockmitte hinaus wird kein weiterer Baum im Kerngebiet planungsrechtlich gesichert.

Die Sträucher und Hecken werden planungsrechtlich nicht gesichert. Der Verlust beläuft sich auf rund 200 laufende Meter Schneebeeren- und Weißbuchenhecken.

Klima, Luft

Der Unterschied zwischen Freilandverhältnissen und dem durch die Nutzungsintensivierung zu erwartenden Stadtklima wird sich verstärken, da allein planungsrechtlich mit dem Zuwachs von circa 45.000 m² Geschossfläche eine Verdoppelung der Flächen zulässig wird.

Für die Eingriffsbeurteilung bleibt dabei unberücksichtigt, dass der Ist-Zustand von circa 19.000 m² Geschossfläche das vorhandene Planungsrecht mit 45.000 m² bei weitem nicht ausgenutzt hat.

Ausgleichsmaßnahmen

Die aufgeführten Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Veränderung der Grundwasserverhältnisse, den Verlust bestehender Vegetation und die Luft- und Klimaveränderung werden durch folgende Maßnahmen ausgeglichen:

- Erhöhung des Anteils von Vegetationsflächen mit Bodenanschluss gegenüber dem Bestand,
- Festsetzung einer Erdschicht von mindestens 0,8 m über den Tiefgaragen, um auch dort das Anpflanzen von Großsträuchern und kleinen Bäumen zu ermöglichen,

- Generelle Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen,
- Festsetzung von Flächen mit Pflanzbindungen im Blockinnenbereich und entlang der Halleschen Straße.

Abwägung der naturschutzrechtlichen Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB

Die festgesetzten Maßnahmen führen zu einer erheblichen Vergrößerung der Vegetationsflächen gegenüber dem bisherigen Bestand. Sie dienen in erster Linie dazu, die mit dem Geschossflächenzuwachs verbundenen negativen Auswirkungen auf das Klima zu kompensieren.

Um die für die künftigen Nutzer notwendigen Freiflächen zu erhalten, werden Stellplätze in bis zu dreigeschossigen Tiefgaragen zulässig. Die hierfür erforderliche zusätzliche Unterbauung der Grundstücke wird vor diesem Hintergrund in Kauf genommen.

Unter Berücksichtigung der Anforderungen an die städtebauliche Planung dieses Innenstadtquartiers ist mit den oben genannten Ausgleichsmaßnahmen den naturschutzrechtlichen Belangen ausreichend Rechnung getragen worden.

III. 3. Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 10. – 24. September 1996

Die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger konzentrierten sich auf die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens sowie den Wegfall der im diskursiven Verfahren geplanten Turnhalle.

Das zukünftig höhere Verkehrsaufkommen in der Halleschen Straße wird vom Planungsgeber mit den umliegenden Nutzungen Schule und Kindertagesstätte für vereinbar gehalten. Planänderungen ergeben sich hieraus nicht. Die Vorschläge zur Straßenraumgestaltung können nicht berücksichtigt werden, da diese nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs ist. Vor allem finanzielle Restriktionen führten dagegen zur Aufgabe des Turnhallenstandortes. Die Möglichkeiten, auf dem an die Schule südlich angrenzenden Postbankgelände einen Standort zu sichern, werden geprüft.

III. 4. Ergebnis der Trägerbeteiligung vom 10. September – 11. Oktober 1996

Den Anregungen des **Tiefbauamtes** wurde vollständig entsprochen. So wurden insbesondere die Eckabschrägungen Möckernstraße / Hallesche Straße sowie die Sollbreiten der betroffenen Straßen in den Plan aufgenommen.

Den gleichlautenden Bedenken des **Landesschulamtes** und der **Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport** hinsichtlich des Wegfalls der geplanten Turnhalle kann nicht gefolgt werden. Die langfristige Vorhaltung eines Turnhallenstandortes im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist angesichts der ungeklärten finanziellen Perspektiven planungsrechtlich nicht vertretbar. Die Absicht des Grunderwerbs und des Sporthallenbaus auf dem südlich an die Schule angrenzenden Postbankgeländes wird weiter verfolgt.

Den immissionsschutzrechtlichen Bedenken des **Umweltamtes** ist ebenso Rechnung getragen worden, wie den geäußerten Bedenken hinsichtlich des Umgangs mit den vorhandenen Altlastenverdachtsflächen.

Auch die vom **Naturschutz- und Grünflächenamt** und der **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie** vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind, soweit abwägungsrelevant, berücksichtigt worden. Hieraus haben sich Planänderungen hinsichtlich der Zahl der Tiefgaragengeschosse und der festgesetzten Luftschalldämmmaße, Gehrechte sowie Zu- und Ausfahrtsverbote ergeben. Des weiteren ist die Begründung bezüglich der Turnhallenproblematik und der Dimensionierung des Kindertagesstättenstandortes ergänzt worden. Ferner wurde der Wohnflächenanteil reduziert. Er wird nach wie vor mit der Ausweisung „Kerngebiet“ für vereinbar gehalten, da nur 20 % des Kerngebiets in seiner Gesamtheit für die Wohnnutzung bestimmt werden.

Planänderungen und Ergänzungen in der Begründung ergeben sich auch aus den von der **Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr** geäußerten Bedenken und Anregungen. Die Begründung enthält nun auch Hinweise auf die Wirkungen des Bauvorhabens auf das Umweltschutzgut Klima / Luft und eine Gesamtbilanz der erforderlichen Wohnfolgeeinrichtungen. Die Abschrägung der Ecke Hallesche und Möckernstraße wurde in den Plan aufgenommen. Die haushaltsmäßigen Auswirkungen wurden überprüft.

III. 5 Ergebnis der öffentlichen Auslegung vom 07. April – 09. Mai 1997

III. 5.1. Umweltamt

Das Umweltamt des Bezirks hat seine im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange geäußerten Bedenken aufrechterhalten:

III. 5.1.1. Die mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Böden seien im Zuge der Erschließung und Bebauung der Grundstücke zu beseitigen. Der Bauträger habe in Abstimmung mit dem Land Berlin im Zuge der bauvorbereitenden Arbeiten den Umfang der Bodenbelastungen und die erforderlichen Maßnahmen gutachterlich zu ermitteln, und Bodensanierungsmaßnahmen in dem erforderlichen Umfang durchzuführen. Dies gelte insbesondere für den geplanten Kindertagesstättenstandort.

Abwägung: Nach der Rechtssprechung gebietet es die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, dass die Gemeinde schon bei der Planung und nicht erst bei der bauordnungsrechtlichen Prüfung der Zulässigkeit eines Bauvorhabens Gefahrensituationen ermittelt und in die planerische Abwägung einstellt, die als Folge der Planung entstehen oder verfestigt werden können.

Die für die Verifizierung der aufgezählten Verdachtsmomente erforderlichen Untersuchungen und gegebenenfalls erforderlichen Bodensanierungsmaßnahmen werden über den städtebaulichen Vertrag (hier §4 Absatz 3) dem Vorhabenträger zugeordnet und insofern gesichert. Dies gilt insbesondere für den Standort der Kindertagesstätte (vergleiche hierzu im einzelnen Punkt III. 2.6. Altlasten).

III. 5.1.2. Es seien Nachweise über die Verwendung des im Rahmen der Bebauung anfallenden Bodenaushubes und den Verbleib des Bodenaushubes auf den Baugrundstücken im Planungsgebiet zu führen.

Des weiteren sei infolge der Bauarbeiten abzutragender kulturfähiger Oberboden (Mutterboden) getrennt zu sichern, im nutzbaren Zustand zu erhalten, und vor Vergeudung beziehungsweise Vernichtung zu sichern. Gebiete, in denen großflächige Aufschüttungen oder Abgrabungen erfolgen, sollten gekennzeichnet werden.

Belastetes (kontaminiertes) Bodenmaterial sowie bodenfremde Stoffe seien von unbelastetem Bodenaushub zu separieren, und nach Maßgabe der zuständigen Bauabfallbehörde einer Verwertung, Behandlung oder Entsorgung zuzuleiten.

Bodenaufschüttungen seien nur dann zulässig, wenn ihr Einbauwert (Zuordnungswert) nach Berliner Liste 1996 Z 1.1 unterschreitet und langfristig keine Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen verursacht werden (Verschlechterungsverbot), oder die Bodenfunktionen nachhaltig verbessert werden (Inwertsetzung des Standortes). Baubetriebsbedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtung, Erosion, Durchmischung mit Fremdstoffen) seien auf das den Umständen entsprechende Maß zu beschränken, und nach Bauabschluss zu beseitigen.

Abwägung: Das Erfordernis derart weitreichende Regelungen über die Verwendung des während des Baubetriebs anfallenden Bodenaushubes zu treffen, wird nicht gesehen. Der Schutz des Mutterbodens ist in § 202 des Baugesetzbuches geregelt. Seine Kontrolle ist Aufgabe der Bauaufsichts- und Ordnungsbehörden.

III. 5.2. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie

III 5.2.1. Die erhebliche bauliche Dichte und die hiermit verbundene Unterschreitung der bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen sei insbesondere im Wohnbereich und im Umfeld des Bürogebäudes in der Verlängerung der Hedemannstraße zu überprüfen.

Abwägung: Mit der Festsetzung von Baukörpern (hier reine Baukörperausweisung) wird aus städtebaulichen Gründen gerade das Ziel verfolgt, gegenüber den bauordnungsrechtlichen Regelungen über Abstandsflächen abweichende Festsetzungen zu treffen (vergleiche hierzu auch Punkt III. 2.3.).

Die gewählte Baudichte knüpft an den umliegenden Bestand an und wird städtebaulich für erforderlich gehalten. Sie bewegt sich im übrigen im Rahmen des in der Innenstadt üblichen Nutzungsmaßes.

III 5.2.2. Aufgrund der Verkehrsbelastung der Stresemannstraße sei ein bewertetes Luftschalldämmmaß von mindestens 45 dB (Büroräume 40 dB) einzuhalten. Des weiteren seien aus dem gleichen Grund Bindungen hinsichtlich der Grundrissgestaltung der Wohnungen entlang der Stresemannstraße aufzunehmen.

Abwägung: Die festgesetzten Luftschalldämmmaße sind bereits in der Planfassung für die öffentliche Auslegung korrigiert worden. Sie konnten zwischenzeitlich nach Einführung der DIN-Normen als technische Baubestimmung gestrichen werden.

III. 5.3. Nachbaranregungen

III. 5.3.1. Im Kerngebiet mit der Bezeichnung MK 1 sollen Wohnungen ausnahmsweise nur dann zugelassen werden, wenn die schutzbedürftigen Räume nicht zur Möckern- beziehungsweise zur Halleschen Straße hin orientiert sind.

Es sei mit Sicherheit davon auszugehen, dass die Immissionspegel zur Nachtzeit infolge des Betriebs des Neuen Tempodroms den Immissionsrichtwert der VDI-Richtlinie 2058 im Bereich des Kerngebiets mit der Bezeichnung MK 1 teilweise sogar erheblich überschreiten werden.

Abwägung: Im Kerngebiet mit der Bezeichnung MK 1 sind gemäß § 7 Absatz 2 Nr. 6 der Baunutzungsverordnung Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, Wohnungen, die nicht darunter fallen, sind ausnahmsweise zulässig.

Aus dem eigens für das Neue Tempodrom erstellten Schallgutachten (BeSB GmbH, Gutachten Nr. 1108 vom 5.09.1995) geht hervor, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zur Nachtzeit bei gleichzeitigen In-Door- und Out-Door-Veranstaltungen und zusätzlichem Biergartenbetrieb (Szenario I) selbst für allgemeine Wohngebiete (40/45 db [A]) nicht überschritten werden.

Lediglich der Bereich Möckern- / Ecke Hallesche Straße, in dem die oben genannten Wohnungen zulässig sind, könnte von den Schallimmissionen des Neuen Tempodroms tangiert werden.

Hier ist zu berücksichtigen, dass im Rahmen der im Frühjahr 2001 für das Neue Tempodrom erteilten Baugenehmigung die sogenannten Out-Door-Veranstaltungen ausgeschlossen wurden und speziell auf die Einhaltung der immissionschutzrechtlichen Grenzwerte verwiesen wurde, sodass von einem ausreichenden Schallschutz für die Nutzer im Plangebiet ausgegangen wird.

Auf die Einhaltung der dem Schallgutachten zugrunde liegenden dB (A)-Werte hat sich die Stiftung Neues Tempodrom in dem mit dem Land Berlin geschlossenen Erbbaurechtsvertrag verpflichtet.

Aufgrund dieses Vertrages wird davon ausgegangen, dass für die planungsrechtlich ermöglichten Wohnungen ein ausreichender Schallschutz gewährleistet wird. Im übrigen wird die ausnahmsweise Zulässigkeit der Wohnungen an die Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse geknüpft, so dass es einer speziellen Festsetzung für diese Wohnungen nicht bedurfte.

III. 5.4. Vorhabenträger

III. 5.4.1. Analog den Festsetzungen entlang der Stresemannstraße sei aus städtebaulichen Gründen auch für die Neubauten entlang der Möckernstraße der Rücksprung des obersten Vollgeschosses auf eine Oberkante (OK) von 55,6 Metern über Normal Null durch eine doppelte Baugrenze festzusetzen.

Die Dachneigung sei aus städtebaulichen Gründen auf 15° zu beschränken.

Abwägung: Eine weitere Differenzierung der Baugrenzen wird nicht für erforderlich gehalten, da der Rücksprung auch als Gestaltungsgrundsatz in der Anlage zum städtebaulichen Vertrag festgelegt wurde. Das gleiche gilt für die Dachneigung.

III. 6 Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung vom 22. Juli – 23. August 2002 sowie der gleichzeitig durchgeführten Trägerbeteiligung

Die **Regulierungsbehörde für Telekommunikation und Post** weist unter Bezug auf die Errichtung von Bauwerken mit einer Höhe von mehr als 20 m darauf hin, dass in der Planungsfläche zur Zeit 9 Punkt-zu-Punkt-Richtfunkstrecken in Betrieb sind.

Die Deutsche **Telekom** macht als Träger öffentlicher Belange und als Eigentümer des Grundstücks Möckernstraße 142 geltend, dass die geplanten Bauwerke durch Abschattung die Funktionsfähigkeit der bestehenden genehmigten Antennenanlagen auf dem Dach des Telekom Objektes Möckernstraße 142 beeinträchtigt. Zur Wahrung der Funktionsfähigkeit plant die Telekom eine entsprechende Erhöhung der Antennenanlagen.

Sie weist darüber hinaus auf die auf ihrem Grundstück genehmigten oberirdischen Stellplätze hin und geht davon aus, dass die Festsetzung zum Ausschluss von Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen für das Telekom-Grundstück im Rahmen des Bestandsschutzes unwirksam ist.

Abwägung: den ausgewiesenen Bauhöhen wird Vorrang eingeräumt gegenüber den Interessen von Betreibern von Richtfunkanlagen. Die Erhöhung von Antennenanlagen kann im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geklärt werden.

Die Festsetzung zum Ausschluss von Stellplätzen berührt nicht den Bestandsschutz. Bei Wegfall des Bestandsschutzes wird die Umsetzung der Planungsziele, hier insbesondere die Steigerung der Freiflächenqualität, als vorrangig bewertet. Dem Stellplatzbedarf wurde durch die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen und Tiefgaragen ausreichend Rechnung getragen. Der Planinhalt wird beibehalten.

Die Deutsche **Telekom** beantragt ein Leitungsrecht für ihre Zwecke auf der Fläche B zur Versorgung der Kindertagesstätte.

Abwägung: Ein besonderes Leitungsrecht ist nicht erforderlich, da die Telecom bereits zu den in der textlichen Festsetzung Nr. 13 berücksichtigten Unternehmensträgern gehört.

Das **Hochbauamt** regt an, auf dem Standort der geplanten Kindertagesstätte den Entwurf des Hochbauamtes mit einer entsprechenden Baukörperausweisung zu sichern.

Abwägung: Die im Plan enthaltenen Baugrenzen bieten einen großen Spielraum für eine spätere Feinplanung im Zusammenhang mit dem konzipierten Wohnungsbau. Eine Vorabbindung entsprechend des 1996 erstellten Entwurfs wäre nicht zweckmäßig, so dass der Planinhalt beibehalten wird.

Der **Fachbereich Umwelt** regt an, für Tiefgaragen in der Nähe des Kindertagesstättenstandortes mechanische Abluftführungen festzuschreiben.

Diese Forderung begründet sich auf Erkenntnisse, dass insbesondere durch den ruhenden Verkehr in Tiefgaragen erhebliche KFZ-Luftschadstoffe emittiert werden, die durch die punktuelle Freisetzung über Tiefgaragenein- und ausfahrten und anderer Abluftöffnungen zu Prüfwertüberschreitungen von Benzol im Nahbereich dieser Öffnungen führen.

Die Kindertagesstätte würde durch absehbare natürliche Tiefgaragenentlüftungen sowie Ein- und ausfahrten im Blockinneren besonders beeinträchtigt.

Abwägung: die sensible Nutzung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte ist besonders schützenswert. Die Grenzen des Planungsrechts erlauben es jedoch nicht, mechanische Abluftführungen festzuschreiben. Andererseits soll die Aufenthaltsqualität der Freiflächen auch über Tiefgaragen nicht durch Benzol oder andere Luftschadstoffe gemindert werden.

Zur Wahrung der Freiflächenqualität ist im Bebauungsplan eine Erdschicht von mindestens 0,8 m über den Tiefgaragen festgesetzt. Diese Festsetzung steht auch natürlichen Entlüftungen von Tiefgaragen entgegen. Im übrigen ist es vertretbar, den Immissionsschutz bei Tiefgaragen im Baugenehmigungsverfahren zu bewältigen.

Der **Fachbereich Naturschutz und Grünflächen** weist darauf hin, dass zwischenzeitlich in der Vorgartenzone des Grundstücks Hallesche Str. 1 – 8 ein stattlicher Spitzahorn zu verzeichnen ist, der teilweise die Kriterien eines Naturdenkmals erfüllt und die Umgebung mit seiner dichten arttypisch gewachsenen Krone prägt. Angeregt wird daher die Integration des Baumes in die zukünftige Bebauung.

Abwägung: Hinter dem Vorgarten mit dem einzeln stehenden Ahornbaum wurde ein 2176 m² großes Baugrundstück gebildet, das bis zur anschließende Platzkante und bis zur Stresemannstraße reicht. Ein Bauantrag für eine konkrete Büronutzung liegt vor. Die Grundstücksgröße erleichtert den Erhalt des für die Gliederung des Straßenraums wertvollen Baums. Eine planungsrechtliche Sicherung wird vor diesem Hintergrund nicht für notwendig gehalten, da die Integration in die Bebauung in diesem Fall im Bauantragsverfahren bewältigt werden kann.

Das **Schulam**t weist darauf hin, dass entsprechend der Schülerzahlentwicklung weiterhin ein dringender Bedarf für die im städtebaulichen Vertrag vereinbarte Erweiterung der Schulhofffläche und am Neubau einer zweiteiligen Sporthalle für die an das Plangebiet angrenzende Grundschule Hallesche Straße 24 besteht. Die Sporthalle ist in der Investitionsplanung des Bezirks mit einer 1. Baurate enthalten.

10 Träger öffentlicher Belange äußerten ihre Zustimmung zum Bebauungsplan.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom **22. Juli - 23. August 2002** wurden 2 weitere Stellungnahmen abgegeben:

Die **Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e. V.** wendet sich gegen den Bau von bis zu 3 Tiefgaragengeschoßen wegen der zu erwartenden Grundwasserbeeinträchtigung. Zugunsten einer hohen Artenvielfalt sowie zur Verbesserung des Stadtklimas werden begrünte Fassaden und Dachbegrünung angeregt.

Abwägung: Bis zu 3 Tiefgaragengeschosse werden zugelassen, um den verkehrlichen Bedürfnissen Rechnung zu tragen, diesem Interesse wird gegenüber Veränderungen von Grundwasserströmen Vorrang eingeräumt.

Der Bauantrag für das Hotel an der Stresemannstraße 55 beschränkt sich jedoch auf den Bau von 2 Tiefgaragengeschoßen. In dem südlich angrenzenden Bauvorhaben wird 1 Tiefgaragengeschoß anstelle von 2 planungsrechtlich zulässigen beantragt, so dass die tatsächliche Beeinträchtigung in diesem Bereich geringer ausfallen wird.

Eine Begrünung von fensterlosen Fassaden ab einer Größe von 100 m² ist vorgesehen. Nur die bestehenden Gebäude wurden von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen. Damit wird dem Grundgedanken zur Begrünung ausreichend Rechnung getragen, so dass hier kein Anlass zur Planänderung hervorgerufen wird.

Der **Bauantragsteller** für den Umbau des ehemaligen Postgebäudes Möckernstraße 135 – 141 / Hallesche Straße 10 – 14 wendet sich gegen den Ausschluß von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung auf den nicht überbaubaren Flächen seines Grundstücks.

Die Unterbringung der Müllanlagen im Gebäude würde zu Geruchsbelästigungen, hygienischen Problemen und zum Verlust von Mietflächen führen. Durch den Wegfall der geplanten Rampe wäre die Zugänglichkeit des Hauses Möckernstraße 139 – 141 für Behinderte nicht möglich.

Abwägung: Der Ausschluß von Nebenanlagen steigert die Freiflächenqualität und gleicht die Überschreitung des Nutzungsmaßes gemäß § 17 Abs. 3 Baunutzungsverordnung aus.

Es ist dem Eigentümer zumutbar, die Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Flächen unterzubringen, da die planungsrechtlich gesicherte Bestandskubatur mit seiner überdurchschnittlichen Bautiefe von circa 15 m auch unter Berücksichtigung als Baudenkmal ein ausreichendes Raumpotential aufweist.

Die Zugänglichkeit für Behinderte könnte auch durch eine entsprechende Geländemodulation der Freifläche erreicht werden. Daher wird im Ergebnis der Planinhalt beibehalten.

IV. Auswirkungen des Bebauungsplans

IV. 1. Auswirkungen auf die sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse

Mit der Planung werden Flächen für mindestens 1.500 Arbeitsplätze sowie rund 200 Wohnungen geschaffen.

Durch die Realisierung des neuen Stadtquartiers wird auch eine Stabilisierung der Wohn- und Einzelhandelssituation in der Umgebung erwartet.

IV. 2. Auswirkungen auf die erforderliche Bodenordnung

Für die Realisierung der Planung ist die grundbuchrechtliche Neuordnung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erforderlich. Dies betrifft sowohl die im Eigentum der Deutschen Post AG befindlichen Parzellen, als auch ein privates Grundstück sowie eine Liegenschaft des Landes.

Die Neuordnung erfolgt einvernehmlich auf privater Basis. Entsprechende Negativzeugnisse gemäß §§ 20 und 24 BauGB wurden im Jahr 2002 erteilt.

IV. 3. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird der Anteil der naturhaushaltswirksamen Flächen gegenüber dem Bestand nahezu verdoppelt.

IV. 4. Haushaltsmäßige Auswirkungen

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Die geplante Kindertagesstätte wird in vollem Umfang von 70 Plätzen durch den Vorhabenträger finanziert und die Herstellung sichergestellt.

Für die anteilmäßigen Bedarfe für die Schulflächenerweiterung und einer Schulsporthalle wurde die Zahlung eines Folgekostenzuschusses vereinbart.

Ein entsprechender Städtebaulicher Vertrag wurde am 17. März 1997 zwischen dem Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Kreuzberg von Berlin, und dem Vorhabenträger, Deutsche Post Immobilienentwicklung GmbH, abgeschlossen.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Personalwirtschaftliche Auswirkungen können sich aus dem Betrieb der Kindertagesstätte ergeben, sofern der Bezirk die Trägerschaft für die Einrichtung übernimmt. Nach überschlägigen Ermittlungen ergeben sich Bewirtschaftungs- und Personalkosten von ca. 400.000 Euro pro Jahr.

V. Verfahren

V. 1. Bebauungsplanaufstellung

Das Bezirksamt Kreuzberg von Berlin hat am 22. März 1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes VI-150 q beschlossen. Der Beschluss wurde am 20. Mai 1988 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 762 bekannt gemacht.

V. 2. Teilung des Geltungsbereichs, Planungszieländerung

Das Bezirksamt Kreuzberg von Berlin hat die Teilung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs VI-150 q in die Teilbereiche VI-150 q-1 und VI-150 q-2 am 30. Juli 1996 beschlossen. Gleichzeitig wurde beschlossen, die Planungsziele für den Teilbereich VI-150 q-2 zu ändern. Der Beschluss wurde am 21. März 1997 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 915 bekannt gemacht.

V. 3. Mitteilung an die Senatsverwaltung

Das Bezirksamt Kreuzberg hat der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr die wesentliche Änderung der Planungsabsicht in sinngemäßer Anwendung des § 3a des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) mit Schreiben vom 10.07.1996 mitgeteilt.

Das Bebauungsplanverfahren VI-150 q-2 wird aufgrund der Rückäußerung der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr vom 7.08.1996 als Verfahren mit gesamtstädtischer Bedeutung (§ 4a AGBauGB, seit 1. November 1999 § 7 AGBauGB) durchgeführt.

V. 4. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches fand in der Zeit vom 10. bis einschließlich 24. September 1996 statt. Am 9. September 1996 fand eine Informationsveranstaltung in der Clara-Grunwald-Grundschule in der Halleschen Straße statt.

V. 5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden in der Zeit vom 10. September 1996 bis einschließlich 11. Oktober 1996 an der Planung beteiligt. Gemäß § 2 Abs. 4 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) ist die Beteiligungsfrist für die Träger öffentlicher Belange auf einen Monat verkürzt worden, da der Bebauungsplan auch zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung aufgestellt wurde.

V. 6. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Zeit vom 07. April bis einschließlich 09. Mai 1997 ist am 27. März 1997 im Amtsblatt von Berlin auf Seite 1007 fristgerecht bekannt gemacht worden.

Das Verfahren wird auf der Rechtsgrundlage zu Ende geführt, das zur Zeit der ersten öffentlichen Auslegung 1997 bestand. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wurde nicht durchgeführt.

V. 7. Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung über den Bebauungsplan

Die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg hat in der Sitzung am 23. Januar 2002 den Beschluss über den Bebauungsplan gemäß § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches gefasst.

V. 8 Erneute öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Zeit vom 22. Juli bis einschließlich 23. August 2002 ist am 12. Juli 2002 im Amtsblatt von Berlin auf Seite 2556 fristgerecht bekannt gemacht worden. Im gleichen Zeitraum wurden die Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt.

V. 9. Erneuter Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung über den Bebauungsplan

Die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg hat in der Sitzung am 30. Oktober 2002 den Beschluss über den Bebauungsplan gemäß § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches gefasst.

V. 8. Anzeige bei der Senatsverwaltung

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 14. November 2002 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung angezeigt.

V. 9. Festsetzung des Bebauungsplans VI-150 q - 2 als Rechtsverordnung

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

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850/2852), in Verbindung mit 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. 2040/2076).

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

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578).

Berlin, den 30. Januar 2003


Dr. Meyer

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
Amtsleiter für Planen und Vermessen