

Bebauungsplan VI - 150 s

für das Gelände zwischen

Zimmerstraße (Bezirksgrenze), Axel-Springer-Straße,

Kochstraße und Markgrafenstraße

im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg

Ortsteil Kreuzberg

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Gliederung

I.	Planungsgegenstand	2
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit	2
2.	Lage im Raum	2
3.	Bestandsnutzung zu Beginn der Bebauungsplanung VI-150 s	2
4.	Eigentumsverhältnisse, Baugrund und Erschließung	2
5.	Planerische Ausgangslage, Baugenehmigung	3
II.	Planinhalt	3
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	3
2.	Wesentlicher Planinhalt	4
III.	Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen	4
1.	Übersicht	4
2.	Nutzungsart Kerngebiet	4
3.	Ausschluss / Beschränkung einzelner Nutzungen	5
4.	Nutzungsmaß	5
5.	Ausnahmen für technische Aufbauten	6
6.	Überschreitung des Nutzungsmaßes gemäß § 17 Baunutzungsverordnung	6
7.	Ausgleich der Nutzungsmaßüberschreitung	6
8.	Überbaubare Grundstücksfläche, Baukörperausweisung	7
9.	Überschreitung von Abstandflächen gemäß der Bauordnung Berlin	7
10.	Öffentliche Verkehrsflächen	8
11.	Stellplätze	8
12.	Technische Infrastruktur	9
13.	Gerecht für die Allgemeinheit	9
14.	Grün- und Freiflächen, Pflanzbindungen	9
15.	Dachbegrünung	9
16.	Naturschutzrechtliche Eingriffsbewältigung	10
17.	Nachrichtliche Übernahme des Baudenkmals	11
IV.	Auswirkungen des Bebauungsplans	12
1.	Immissionsschutz	12
2.	Altlasten	12
3.	Finanzielle Auswirkungen	12
V.	Verfahren	12
VI.	Rechtsgrundlagen	13

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Die geplante Umstrukturierung der ehemaligen Zeitungsdruckerei in einen urbanen Dienstleistungsstandort veranlasste die Planung.

Die städtebauliche Neuordnung war mit dem geltenden Planungsrecht nicht vereinbar. Insbesondere bestand eine erhebliche Diskrepanz zu den beabsichtigten Funktionen und Geschossflächenerhöhungen.

2. Lage im Raum

Seit der Wiedervereinigung der beiden Stadthälften 1990 liegt das durch die Zimmerstraße (Bezirksgrenze), Axel-Springer-Straße, Kochstraße und Markgrafenstraße 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, so dass 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.

3. Bestandsnutzung zu Beginn der Bebauungsplanung VI-150 s

Der Baublock wird dominiert durch das Verlagshaus Axel Springer, das mit seinen 20 Geschossen seit 1966 als Pressezentrum eine erhebliche Ausstrahlungskraft in städtebaulicher und gesellschaftlicher Hinsicht entfaltet.

Es stand im funktionalen Zusammenhang mit der westlich angegliederten eigentlichen Zeitungsproduktion, dessen Mittelpunkt die 14m hohe Rotationsmaschinenhalle bildete.

Dazwischen war die für den Gesamtkomplex zentrale Eingangshalle eingefügt, dessen integrierte Galerie den langgestreckten Baukörper der Druckerei mit dem fast 80 m hoch aufragenden Verlagshaus zusätzlich zusammenfasste.

Erst nach dem Fall der Mauer wurde 1994 die bereits im Entwurf aus dem Jahre 1958 vorgesehene Erweiterung der im früheren Verlauf der Jerusalemer Straße stehenden Hochhaus-scheibe durch eine zweite parallel zur Kochstraße angebaute Hochhaus-scheibe realisiert. In diesem Zusammenhang wurde 1997 der Druckereikomplex an den Stadtrand verlagert und damit Raum für eine städtebauliche Neuordnung des Standortes geschaffen.

4. Eigentumsverhältnisse, Baugrund und Erschließung

Der gesamte von Straßen gesäumte circa 300m lange und circa 80m breite Baublock liegt in der Hand der Axel Springer Verlag AG Hamburg. Die Grundstücksgröße beträgt 22.872m².

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 planungsrechtlich gesicherte Bebauung wird dadurch jedoch nicht behindert.

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

5. Planerische Ausgangslage, Baugenehmigung

Der Flächennutzungsplan stellt als vorbereitende Bauleitplanung den Geltungsbereich des Bebauungsplans als gemischte Baufläche, Typ M1, dar. Der Geltungsbereich liegt gleichzeitig 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.

Der bislang rechtsverbindliche Bebauungsplan VI – 55, festgesetzt am 26. Juli 1967, setzt Kerngebiet mit einer Baukörperausweisung fest. Er sicherte das Verlagshaus mit dem Druckzentrum planungsrechtlich ab.

Der zwischenzeitlich anstelle des Druckereigebäudes entstandene Neubaukomplex wurde während der Planaufstellung VI-150s auf der Basis des § 33 BauGB zum Jahresende 2000 planungsrechtlich zulässig.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

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

Im Zusammenhang mit der neuen zentralen Lage nach dem Mauerfall sollte das Standortpotenzial für das nun nicht mehr betriebsnotwendige Druckereigebäude nördlich und das Parkplatzgelände südlich der Kochstraße sowie für die unbebauten, beziehungsweise untergenutzten Flächen im Block westlich der Markgrafenstraße ausgeschöpft werden.

In der Aufgabenstellung für diese drei Blöcke unter dem Titel „Axel Springer Multimedia Berlin“ waren für die Unternehmensentwicklung bedeutsame multimediale Infrastruktureinrichtungen in eine urbane Mischung mit Wohnungen, Läden, Dienstleistungen und weiteren Folgeeinrichtungen zu integrieren.

Aufgrund der hohen städtebaulichen Bedeutung des zur Disposition stehenden Areals vereinbarten die Senats- und Bezirksverwaltungen daraufhin 1996 mit dem Axel Springer Verlag als Eigentümer der drei Blöcke ein kooperatives Planungsverfahren.

Fünf Planungsbüros formulierten in einem diskursiven Wettbewerb Entwürfe für das aus 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 s wurde.

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 zwischen dem Land Berlin und der Axel Springer Verlag AG ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 des Baugesetzbuches (BauGB) geschlossen worden.

Im Zuge der Konkretisierung der Planung wurde der Rahmenplan überarbeitet und insbesondere anstelle der Reihung von jeweils 3 offenen Höfen an der Koch- sowie an der Zimmerstraße im Jahr 2000 eine durchgehend überdachte Passage entwickelt. Damit wurde die Attraktivität für Kunden und Dienstleister erhöht. Für die Besucher wurde ein neuer Haupteingang an der Markgrafenstraße baulich hervorgehoben. Anstelle des früheren Eingangs wurde eine neue Veranstaltungshalle eingebaut.

Als **Fazit der Planungsüberlegung** führt die städtebauliche Ordnung zu einem urbanen über den Block hinausreichenden Gebäudekomplex, der zur Versorgung der Umgebung mit Einzelhandel und Dienstleistungen beiträgt sowie gastronomische und kulturelle Angebote macht. Dafür sollen circa 8.000 m² genutzt werden.

Zudem sollen rund 61.000 m² Geschossflächen für neue Büronutzungen ermöglicht werden, um einen neuen dichten Innenstadtraum im Kontext des historischen Stadtgrundrisses zu schaffen und einen Beitrag zur Stadtreparatur zu leisten.

2. Wesentlicher Planinhalt

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

Die mittels Baugrenzen festgesetzten Grundflächen ergeben eine Grundflächenzahl (GRZ) von circa 0,7.

Die Festsetzung des bestehenden Doppelhochhauses sowie aller Neubauten erfolgt über Baukörperausweisungen. Daraus ergibt sich eine Geschossflächenzahl (GFZ) von circa 4,5.

Die maximal zulässige Bauhöhe der Neubauten beträgt circa 30 m.

III. Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen

1. Übersicht

Die festgesetzten Baukörper, die Baudichte und -höhe nehmen städtebaulich Bezug auf die umgebende Bebauung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch eine der City-Lage des Blocks angemessenen und gleichermaßen kerngebietstypischen überbaubaren Grundfläche (GR) von insgesamt circa 16.500 m² bestimmt (entsprechend einer Grundflächenzahl [GRZ] von circa 0,7).

Die zulässige Bauhöhe der Neubauten an der Zimmerstraße orientiert sich an der gegenüberliegenden Bebauung. Ihre maximal zulässige Bauhöhe beträgt 65,0 m über NN (entsprechend circa 30,0 m über Geländeoberkante).

Im Kerngebiet sind Tankstellen und oberirdische Stellplätze unzulässig.

Der Vorhabenträger hat sich über den städtebaulichen Vertrag zur Durchführung der bauvorbereitenden Maßnahmen verpflichtet.

Die Realisierung des städtebaulichen Rahmenplans ist innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans gegeben.

2. Nutzungsart Kerngebiet

Die Ausweisung Kerngebiet wird aus der Darstellung des Flächennutzungsplans für Berlin (FNP 98) „gemischte Baufläche, Typ M1“ entwickelt. Die Festsetzung aus dem vorangegangenen Bebauungsplan VI-55 wird beibehalten, da sie der Citylage entspricht.

3. Ausschluss / Beschränkung einzelner Nutzungen

Im gesamten Geltungsbereich sind Tankstellen, oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig, weil sie keine standortgerechte Nutzung darstellen (Textliche Festsetzungen Nr. 1 und 4). Ausreichende Stellplatzflächen können zum einen innerhalb der Baugrenzen und zum anderen in den gesondert festgesetzten Tiefgaragen unterirdisch angelegt werden.

Die Lage des Grundstücks sowie die mögliche großflächige Bebauung kann dazu führen, dass das Baugebiet durch Vergnügungsstätten wie Tanzlokale, Diskotheken o. ä. insbesondere bei ausbleibenden gewerblichen Büronutzungen attraktiv wird. Eine Häufung dieser Nutzungen im Plangebiet kann sich negativ auf das gesamte Umfeld des Bebauungsplangebietes durch Verdrängung der angestammten und geplanten Nutzungen auswirken. Um diesen Entwicklungen steuernd begegnen zu können, wird festgesetzt, dass diese im Kerngebiet allgemein zulässigen Anlagen nur ausnahmsweise zugelassen werden dürfen. Eine Häufung dieser Betriebe kann somit durch die Einzelfallprüfung verhindert werden (Textliche Festsetzung Nr. 2).

Um der angestrebten hochwertigen Nutzung des Gebietes durch Büro-, Informationstechnologie- und Kommunikationsbranchen im Zusammenhang mit den südlich geplanten neuen Wohnbereichen (Bebauungsplan-Entwurf VI-150m -Gebietsausweisung Mischgebiet-) zu stützen, werden Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Peep- und Sexshows sowie ähnliche Einrichtungen für diesen Bebauungsplan ausgeschlossen. (Textliche Festsetzung Nr. 2).

Die Ansiedlung von derartigen Vergnügungsstätten kann die gewünschte städtebauliche Qualität und Nutzungsvielfalt dieses Neubaugebietes durch den sogenannten „Trading-down-Effekt“ empfindlich beeinträchtigen. Aus diesem Grund soll durch den Ausschluss dieser Nutzungen auch den möglichen wirtschaftlichen Anreizen hinsichtlich der Verwertung der Immobilien (Vergnügungsstätten dieser Art sind bekanntlich in der Lage, höchste Mieten zu zahlen) entgegengewirkt werden.

Ausreichende Flächen zur Ansiedlung derartiger Vergnügungsstätten sind u.a. in der näheren Umgebung vorhanden (Kochstraße / Baunutzungsplan -Kerngebiet-) und werden z.T. auch schon in der angesprochenen Weise genutzt (3 größere Spielhallen).

4. Nutzungsmaß

Der für einen Neubau festgesetzte Baukörper westlich des Doppelhochhauses erreicht in den festgesetzten Baugrenzen eine Grundfläche (GR) von insgesamt 12.400m². Zusammen mit den übrigen Baukörperfestsetzungen entsteht eine Grundfläche von circa 16.500 m². Dies ergibt im gesamten Kerngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von circa 0,7.

Die Bauhöhen sollen auch in Zukunft vom städtebaulichen Spannungsverhältnis zwischen Hochhaus und Flachbauten geprägt werden. Die Gebäudehöhe an der Kochstraße wird deshalb auf die für die benachbarten Stadtquartiere der südlichen Friedrichstadt typischen 22m begrenzt (OK 57,0m über NN). An der Zimmerstraße wird auf die gegenüber liegende Bebauung Bezug genommen. Die Gebäudehöhe ist aus diesem Grund hier auf maximal 30m begrenzt (OK 65,0 m über NN als Höchstmaß) und ab einer Höhe von 22m um 2 m zurückgestaffelt.

Das bestehende Doppelhochhaus wird entsprechend dem Bestand festgesetzt.

Im Rahmen der Neubebauung des westlichen Teilbereiches wird auch ein neues Bindeglied zum Altbestand vorgesehen. Dieser Baukörper soll den Ansprüchen des Denkmalschutzes und der gewählten Mehrfachfunktion als repräsentativer Eingangsbereich und als Veranstaltungshalle gerecht werden. Die Baugrenzen und die Bauhöhe sind unter Beachtung dieser Ansprüche festgelegt worden.

Durch das über die Festsetzung der Bauhöhe gesicherte Spannungsverhältnis zwischen Hochhaus und Flachbauten trägt der Bebauungsplan auch den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung.

Der darüber hinaus an der Zimmer- / Ecke Axel-Springer-Straße festgesetzte Baukörper soll die Blockecke städtebaulich neu fassen.

5. Ausnahmen für technische Aufbauten

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. 3). Dies ermöglicht, eine stadtgestalterisch angemessene Positionierung der Anlagen durchzusetzen. Eine visuell straßenraumwirksame Erhöhung der Fassaden über die festgesetzten Höhen wird somit vermieden.

6. Überschreitung des Nutzungsmaßes gemäß § 17 Baunutzungsverordnung

Mit der Zulässigkeit einer Geschossfläche von circa 103.000 m² wird die nach der Baunutzungsverordnung höchstzulässige GFZ von 3,0 im Kerngebiet auf 4,5 überschritten.

Diese Baudichte knüpft an die in der näheren Umgebung vorhandenen an.

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 hier deutlich über der Obergrenze der BauNVO festzusetzen.

7. Ausgleich der Nutzungsmaßüberschreitung

Das Zusammenspiel zwischen bebauter Fläche und geplanter Gebäudehöhe trägt auch zu einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden in der zentralen Innenstadt Berlins bei.

Der Bedarf an allgemein zugänglichen Freiflächen wird im Plangebiet in Anlehnung an die rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes VI-55 übernommen (nicht bebaubare Grundstücksflächen).

Zusätzlich ist ein größerer zusammenhängender Bereich auf einem kulturhistorisch bedeutsamen Areal durch ein Gehrecht für die Allgemeinheit gesichert, der den Arbeitnehmern, Kunden und Besuchern zur Gewährleistung gesunder Arbeitsbedingungen zur Verfügung stehen soll. Die Verortung der zu belastenden Flächen im Einzelnen wird erst nach einer konkreten Entwurfsplanung für die Freifläche unter Berücksichtigung des zu erhaltenden Baumbestandes (In Abstimmung mit der für die Baumschutzverordnung zuständigen Behörde) vorgenommen.

Aus der Sicht des Plangebers wird jedoch Wert auf eine dem Zweck dieser Fläche (Kompensation der hohen GFZ) angemessenen großzügigen Flächengestaltung gelegt.

Zusätzlicher Freiraum mit erhöhter Aufenthaltsqualität wird auch direkt gegenüber der Kochstraße als öffentliche Parkanlage im Bebauungsplan VI-150m gesichert. Dieser Park mit 4.850 m² ist auch zum Ausgleich der Nutzungsmaßüberschreitung im Kerngebiet im städtebaulichen Rahmenplan entwickelt worden.

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).

Als weitere Maßnahme zum Ausgleich der Nutzungsmaßüberschreitung sind die textlichen Festsetzungen zum Ausschluss oberirdischer Stellplätze (Nr. 4), zu Pflanzbindungen (Nr. 8 und 9) und zur Dachbegrünung (Nr. 10) zu nennen. Sie stärken in Kombination mit den bereits bestehenden klimatisierten Höfen der Passage die Aufenthaltsqualität innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Dennoch wird den verkehrlichen Belangen viel Raum durch die zweigeschossige Tiefgarage unter dem Neubaukomplex vorbehalten. Auch dies ist schlussendlich als ausgleichender Umstand für die hohe GFZ von 4,5 heranzuziehen.

8. Überbaubare Grundstücksfläche, Baukörperausweisung

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. Die so zur Bebauung bzw. zur Sicherung der bestehenden Gebäude festgelegten Flächen berücksichtigen insbesondere hinsichtlich der bestandsichernden Festsetzungen die Belange des Denkmalschutzes. Die Festsetzungen im Neubaubereich sind in ihrer Bedeutung für die späteren Baumaßnahmen nicht einschränkend, da sie die hier zur Verfügung stehenden Flächen insgesamt umfassen. Lediglich die Bereiche der Innenhöfe werden in diesem Sinne einschränkend gesichert, da die hierdurch geregelten „zweite Belichtungsebenen“ im Hinblick auf die Sicherung von gesunden Arbeitsbedingungen von besonderer Bedeutung sind.

Der Baukörperfestsetzung im nordöstlichen Bereich schränkt die Baumöglichkeiten ebenfalls nicht ein, da hier schon bedingt durch die Abstandsflächenvorschriften keine grundlegend andere Baumöglichkeit besteht. Vielmehr ermöglicht die Baukörperfestsetzung erst durch ihren zwingenden Charakter im Sinne des § 6 (14) BauO Bln eine Bebauung dieser Flächen im angestrebten Umfang. Die Fassung dieses Stadtraumes durch den Baukörper im Einmündungsbereich der Zimmerstraße in die Axel-Springer-Straße ist ein stadtgestalterisch (Gestaltung des Ortsbildes) notwendige Maßnahme. Die Raumbildung zum nördlichen 20-stöckigen Hochhaus und die Straßenrandfassung zur Zimmerstraße in der vorgeschriebenen Baumasse bilden ein besonders gewichtiges städtebauliches Erfordernis zur Sicherung dieser Baufläche.

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 historischen Stadtgrundriss insoweit Vorrang einzuräumen.

9. Unterschreitung von Abstandsflächen gemäß der Bauordnung Berlin

Die durch die Baukörper entstehenden Abstandsflächen unterschreiten das erforderliche Maß gemäß §6 BauO Bln gegenüber den Gebäuden an der Zimmer- und Markgrafenstraße. Diese Abweichungen sind jedoch relativ gering. Die zulässige Tiefe bis zu den Straßenmitten wird um etwa 0,20 m durch die Hauptfront und ca. 2,20 m durch die Staffelgeschosse überschritten. Es ist das Ziel der Planung, den Straßenraum in diesem Bereich durch in ihren Höhen relativ einheitliche Baukörper beidseitig der Verkehrsfläche zu entwickeln. Aus diesem

Grund soll dem Grundsatz der Gestaltung des Ortsbildes Vorrang vor der strikten Einhaltung der Abstandsflächenvorschriften gewährt werden, zumal in den betroffenen Bereichen innerhalb des Plangebietes und an den gegenüberliegenden Straßenkanten keine Wohnbebauung vorliegt.

Die ausreichende Belichtung und Belüftung der Gebäude innerhalb des Plangebietes ist gesichert, da durch die festgesetzten Innenhöfe eine zusätzliche Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeit besteht.

10. Öffentliche Verkehrsflächen

Das ausgewiesene Baugebiet wird durch die Zimmer-, Axel-Springer-, Koch- und Markgrafenstraße erschlossen.

Der Bewertung der bestehenden und künftigen verkehrlichen Situation liegt ein Gutachten zugrunde, in dem für die Koch- und die Markgrafenstraße im April und Mai 1996 Knotenstromzählungen mit folgendem Ergebnis wiedergegeben sind:

Straße	Querschnittsbelastung	
	Zählung 1996	Prognose 2010
Zimmerstraße	keine Zählung	905
Kochstraße (am Kreuzungspunkt Lindenstraße)	17.996	22.570
Axel-Springer-Straße (zwischen Koch- und Zimmerstraße)	13.404	40.877

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 Spittelmart im Bezirk Mitte, wird für die Kochstraße für das Jahr 2010 eine Verkehrsbelastung von 22.570 Kfz/24 Stunden erwartet, entsprechend einer Steigerung von circa 25%.

Gravierender macht sich die verbesserte Anbindung für die Axel-Springer-Straße selbst bemerkbar. Hier werden für das Jahr 2010 rund 41.000 Kfz/24 Stunden erwartet, was einer Steigerungsrate gegenüber 1996 von circa 200% entspricht. Die bereits im Bebauungsplan VI-55 festgesetzte und im Bebauungsplan VI-150 bestätigte Verbreiterung der Axel-Springer-Straße um 10 m bewältigt diese Steigerung.

Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsflächen wird planungsrechtlich nicht festgelegt (Textliche Festsetzung Nr. 5).

11. Stellplätze

Die geplanten kerngebietstypischen Nutzungen erfordern eine bedarfsgerechte Ausstattung mit Stellplätzen. Der rechnerische Stellplatzbedarf beläuft sich auf insgesamt 711 Stellplätze.

Im Hinblick auf die schwierigen hydrogeologischen Verhältnisse werden zwei Tiefgaragenschosse nicht überschritten.

Die Nutzung der in den Tiefgaragen angeordneten 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 204 PKW/Stunde und einen zusätzlichen Zielverkehr von 73 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.

Um die Aufenthaltsqualität des Freiraums zu stärken, wurden Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen (Textliche Festsetzung Nr. 4), Dem Stellplatzerfordernis wurde ausreichend durch die Tiefgaragen Rechnung getragen.

12. 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.

Der festgesetzte Baukörper an der Zimmer- / Ecke Axel-Springer-Straße macht die Verlegung der dort verlaufenden Schmutzwasserleitung (DN 270/300) erforderlich.

13. Gehrecht für die Allgemeinheit

Durch die verhältnismäßig hohe GFZ werden Kompensationen zur Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse für die hier Arbeitenden und sonstigen Nutzer des Gebietes erforderlich. Diese notwendigen Maßnahmen können im Kontext mit Belangen der Stadtbildpflege und des Denkmalschutzes in Einklang gebracht werden, indem im Bereich der ehemaligen Jerusalemkirche südlich des denkmalgeschützten 20-geschossigen Hochhauses Kochstr. 50 durch den Veranlasser der Baulichkeiten ein Platz mit Bezug auf diesen kulturhistorischen Ort geschaffen wird. Die Denkmalpflege regte an, den Standort und die Begrenzungen der Kirche durch gestalterische Maßnahmen in der Fläche wieder sichtbar zu machen.

Zur Sicherstellung nutzbarer, attraktiver Freiflächen in unmittelbarer Nähe zu den neu geschaffenen Arbeitsplätzen und Versorgungsbereichen wird unter Berücksichtigung auch der Belange des Denkmalschutzes in Anlehnung an die historische Situation der Bereich an der Ecke Kochstraße / Axel-Springer-Straße mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt. Damit wird unter Wahrung der überwiegenden Privatnützigkeit der Fläche auch zur Rekonstruktion des historischen Stadtgrundrisses beigetragen.

14. Grün- und Freiflächen, Pflanzbindungen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche werden zusätzliche bauliche Anlage unterhalb der Geländeoberfläche errichtet, bzw. sind bereit vorhanden. Weitere Flächenversiegelungen außerhalb der Baukörper bestehen und werden durch neue Außenanlagengestaltungen entstehen. Um möglichen negativen Auswirkungen im Hinblick auf die Gestaltung des Stadtbildes entgegenzuwirken, sind für die das Ortsbild bedeutsamen Bereiche der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Wichtiger Bestandteil dieser Festsetzung sind Auflagen zu den erforderlichen Erdschichtdicken in den Pflanzbereichen. Damit bei der Anlage der Pflanzungen den Ansprüchen an eine innerstädtische Platzgestaltung entsprochen wird, ist eine in Teilbereichen 80 cm mächtige Erdschicht als Lebensbasis für größere, raumwirksame Bäume erforderlich. Aus diesem Grund ist für diese Pflanzungen eine anteilige Fläche innerhalb der sonstigen Pflanzzonen mit „normaler“ Erdschichtendicke (eine Höhe von 0,4 m zur Aufnahme von Sträuchern, Stauden, Gräsern und Blumenrabatten) durch Festsetzung gesichert (Textliche Festsetzung Nr. 8).

15. Dachbegrünung

Im Rahmen der Maßnahmenfindung zur Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse (§ (2) Nr. 2 BauNVO) sollen auch Flächen des großen Dachflächenpotentials im Bereich der Neu-

bauten genutzt werden. Neben der Schaffung ruhiger, abgeschirmter Aufenthaltszonen wird hierdurch gleichzeitig auch ökologischen Zielvorstellungen entsprochen. Der geplante Flächenansatz von 25 % der Gesamtdachflächen im Plangebiet ist eine an die zukünftigen Neubauplanungen angepasste Größenfestlegung, da auch die bereits vorhandenen Dachflächen Bestandteil der Gesamtbilanz sind. Somit wird ein wesentlicher Anteil der Neubaudachflächen begrünt (Textliche Festsetzung Nr. 10).

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 maximal zu begrünende Fläche aus den durch Baugrenzen umschlossenen Flächen (ca. 17.000 qm) rechnerisch ermitteln lässt (25 % von ca. 17.000 qm = 4.250 qm Dachflächenbegrünung). Es soll dem Grundstücksbesitzer überlassen bleiben, 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.

16. Naturschutzrechtliche Eingriffsbewältigung

Bisheriges Planungsrecht

Der bislang gültige Bebauungsplan VI-55 vom 26. Juli 1967 weist Kerngebiet aus. Das Nutzungsmaß und die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baukörperausweisungen bestimmt. Die Bauhöhe ist entsprechend dem Bestand in Vollgeschossen festgesetzt. Die GFZ erreicht damit den Wert von 2,1.

Bebauungsplan VI-150 s

Während im neuen Planungsrecht die GRZ in etwa beibehalten wird, steigt die GFZ durch die geänderten Baukörperausweisungen von 2,1 auf 4,5. Im Zusammenhang mit den festgesetzten Tiefgaragen wird sich die Unterbauung des Baugebiets geringfügig erhöhen.

16.1 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. Da für die Beurteilung allein der durch den Bebauungsplan ermöglichte Eingriff und nicht der dem Bebauungsplan zugrunde liegende Entwurf maßgeblich ist, ist die Eingriffsbewertung entsprechend fortgeschrieben worden.

Biotop / 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.

Die überwiegende Zahl der Bäume ist jung und ersetzbar. Lediglich die Alleebäume entlang der Axel-Springer-Straße sind von höherem Alter. Von den 22 vorgefundenen Bäumen sind elf Bäume mit einem Stammumfang von 48 bis 188 cm gemäß Baumschutzverordnung geschützt. Es überwiegt die Art *Tilia spec.* (8).

Boden

Der überwiegende Teil des Baulands ist mit Gebäuden oder Asphalt versiegelt. Lediglich rund 1.900 m² des 22.872 m² großen Grundstücks können als Vegetationsfläche mit Bodenanschluss gelten. Vegetationsfreie Flächen mit Bodenanschluss machen circa 600 m² des Geltungsbereiches aus. Der Biotopflächenfaktor im Bestand ist mit 0,15 entsprechend niedrig.

Klima, Luft

Der hohe Versiegelungs- und Bebauungsgrad bewirkt eine stadttypische Veränderung 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.

16.2 Eingriffsprognose

Biotope / Flora und Fauna

Die bestehenden, gemäß Baumschutzverordnung geschützten elf Bäume, werden planungsrechtlich nicht gesichert, liegen aber überwiegend außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Ihr Fortbestand wird durch die Baumschutzverordnung ausreichend geregelt.

Boden

Die mögliche Versiegelung wird sich nicht erhöhen, die Unterbauung des Geländes durch Keller und Tiefgaragen außerhalb der oberirdischen Baukörper wird in geringem Umfang zunehmen.

Klima / Luft

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

16.3 Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

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

- Dachflächenbegrünungen
- Pflanzbindungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit teilweiser Angabe der Mindesterdsschichtdicken.

16.4 Abwägung der naturschutzrechtlichen Belange

Die südlich des 1993 errichteten Hochhauses befindlichen geschützten Baumerersatzpflanzungen werden planungsrechtlich nicht gesichert, um der übergreifenden Gestaltung der Freifläche nicht vorzugreifen. Die Anwendung der Baumschutzverordnung wird als ausreichend angesehen.

Durch diesen Bebauungsplan wird im Sinne des § 1a BauGB ein geringer Eingriff in Natur und Landschaft erfolgen. Im Einzelnen sind dies die zusätzlichen Unterbauungen des Geländes, Baumöglichkeiten auf bisher von Hochbauten freigehaltenen Flächen sowie die Erhöhung der klimatischen Belastung.

Die Verschlechterung der Funktionen des Bodens durch zusätzliche Unterbauungen werden ausgeglichen durch Pflanzaufgaben mit Vorgabe der Erdschichtenstärken. Auf eine Festlegung von konkreten Flächenanteilen wurde verzichtet, da die konzeptionelle Vorstellungen des Eigentümers hinsichtlich der Freiflächengestaltungen mit dem Bezirk abgestimmt werden und durch weitergehende Festsetzungen nicht eingeschränkt werden sollen.

Die Realisierung und Finanzierung dieser Maßnahmen wird durch den städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

17. Nachrichtliche Übernahme des Baudenkmals

Eine Übernahme des als Baudenkmal in der Denkmalliste eingetragenen Hochhauses in den Bebauungsplan erfolgt, da es zum besseren Verständnis bzw. zur Beurteilung von Baugesuchen zweckmäßig ist und eine frühzeitige Abstimmung mit der Denkmalpflege gefördert wird.

IV. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Immissionsschutz

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist nur die Verwendung von Erdgas und Heizöl EL oder gleichwertiger bzw. geringer emittierender Energiequellen, wie Fernwärme oder auch Solarenergie zulässig. Hierdurch soll der bestehenden Belastungssituation mit Luftschadstoffen im Vorranggebiet Luftreinhaltung entgegengewirkt werden (Textliche Festsetzung Nr. 7).

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.

2. 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 dieser 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. Finanzielle Auswirkungen

Der Grunderwerb für die geplante Verbreiterung der Axel-Springer-Straße von 28 auf 38 m ist abgeschlossen. Die Investitionskosten werden im Landeshaushalt eingeplant. Für den Bezirkshaushalt sind keine Kosten zu erwarten.

V. 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 BauGB wurde vom 1. Dezember 1997 bis 6. Januar 1998 durchgeführt.

Trägerbeteiligung

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 10. Februar 1998 bis einschließlich 20. März 1998 durchgeführt.

Öffentliche Auslegung

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

1. Beschlussfassung der Bezirksverordnetenversammlung

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplanentwurf auf ihrer Sitzung am 7. Juli 1999 gemäß § 10 BauGB beschlossen (Drs. Nr. 429, 15. Wp.).
Am 17. 08. 1999 wurde der Bebauungsplan der zuständigen Senatsverwaltung angezeigt.

Bebauungsplanänderung im Vereinfachten Verfahren

Aufgrund der Antwort der Senatsverwaltung vom 18. Oktober 1999 und zwischenzeitlicher Planungsüberlegungen wurde der Planentwurf am 23. Mai 2000 geändert und vom 21. Juni bis 14. Juli 2000 das Vereinfachte Verfahren gemäß § 3 Abs. 3 i. V. m. § 13 BauGB durchgeführt.

Planreife für das Bauvorhaben Neubau Axel-Springer-Straße

Am 22. November 2000 stimmte die Bezirksverordnetenversammlung der Anwendung des § 33 BauGB für das Bauvorhaben Neubau Axel-Springer-Straße zu (Drs. Nr. 329, 16. Wp.).

Erneute Beschlussfassung der Bezirksverordnetenversammlung

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplanentwurf auf ihrer Sitzung am 27. April 2005 (Drs. Nr. 1584, 2. Wp.) gemäß § 10 BauGB beschlossen.
Am 20. Juni 2005 wurde der Bebauungsplan erneut der zuständigen Senatsverwaltung angezeigt.

Festsetzung des Bebauungsplans als Rechtsverordnung

Das Bezirksamt hat den Bebauungsplan am 14.3.2006 als Rechtsverordnung festgesetzt und am 7.7.2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf Seite 659 verkündet.

VI. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824),

in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718).

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 8.3.2006

Peckskamp

Peckskamp

Fachbereichsleiter