

Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplans VI-152
im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg
Vom 14. März 2006

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

§ 1

Der Bebauungsplan VI-152 vom 12. Mai 2005 mit Deckblatt vom 10. Oktober 2005 für das Gelände zwischen Spree, Cuvrystraße, Schlesische Straße und Falckensteinstraße im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg, wird festgesetzt.

§ 2

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

§ 3

Auf die Vorschriften über

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

§ 4

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

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

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

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

§ 5

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

Berlin, den 14. März 2006

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

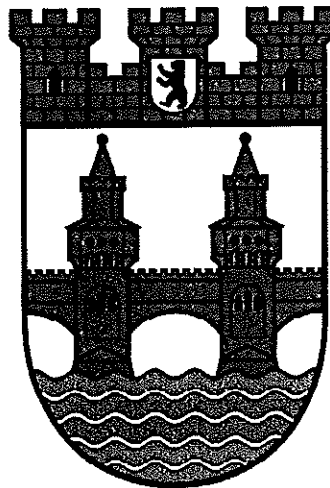
Reinauer
Bezirksbürgermeisterin

Schulz
Bezirksstadtrat für
Stadtentwicklung und Bauen

Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan VI-152
für das Gelände zwischen Spree, Cuvrystraße, Schlesische Straße
und Falckensteinstraße

im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg
Ortsteil Kreuzberg



Berlin, März 2006

Inhalt:

I.	Planungsgegenstand.....	3
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit.....	3
2.	Plangebiet.....	3
II.	Planinhalt.....	3
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen (planerische Vorgeschichte).....	3
2.	Intention des Plans (generelle Zielvorstellung/Leitbild).....	4
3.	Wesentlicher Planinhalt (Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen).....	5
4.	Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen.....	6
a)	Art der Nutzung.....	6
b)	Sonstige Festsetzungen im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB.....	7
c)	GFZ - Überschreitung der Obergrenze -	7
d)	Spreeuferweg / Gehrecht für die Allgemeinheit sowie Geh- und Fahrrecht zugunsten des Landes Berlin	8
e)	Klima und Luftreinhaltung	9
f)	Erschließung	10
III.	Auswirkungen des Bebauungsplans.....	10
1.	Eingriffsregelung	10
2.	Umweltbericht.....	11
3.	Finanzielle Auswirkungen.....	11
IV.	Verfahren.....	11
V.	Rechtsgrundlagen	13

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

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

Die im Plangebiet vorhandene Nutzungsstruktur wird durch die für Kreuzberg typische Mischung (Wohnen- und Gewerbenutzung) geprägt. In dem zur Zeit genutzten Gebäudebestand überwiegt die Wohnnutzung.

In der Vergangenheit konnten leerstehende Wohnungen planungsrechtlich unbedenklich zu Gewerberaum umgenutzt werden. Der Bebauungsplan soll nunmehr die vorhandene Mischung planungsrechtlich sichern und darüber hinaus eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglichen, die auf der Grundlage des Baunutzungsplans nicht gewährleistet ist.

2. Plangebiet

Das vollerschlossene Plangebiet umfasst das Gelände zwischen Spree, Falckensteinstraße, Schlesische Straße, Cuvrystraße sowie die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bis zur jeweiligen Straßenmitte (Block 114).

Die Grundstücke im Plangebiet sind durchgehend bebaut, wobei es sich im wesentlichen um 5-6-geschossige Altbausubstanz handelt.

Das für den Block zentrale und bestimmende Gebäude ist das industrielle Mühlenwerk auf dem Grundstück Schlesische Straße 38. Es wird mitsamt dem Speicher (Grundstück Cuvrystraße 3-4) in wesentlichen Teilen nicht mehr genutzt.

Der Grundstückseigentümer hat nach Aufgabe des Produktionsstandortes Falckensteinstraße 47-48 dieses angrenzende Grundstück erworben. Die zukünftigen Nutzungen werden voraussichtlich nicht mehr produktionsorientiert sein, sondern sich im Spektrum Kunst, Gastronomie und Unterhaltung bewegen.

Die ehemalige Druckfarbenfabrik auf dem Grundstück Falckensteinstraße 49 wurde aufgestockt und vorrangig zu Büro Zwecken umgenutzt. Im Erdgeschoss und Kellergeschoss befindet sich ein Gastronomiebetrieb. Die leerstehenden hinteren Gebäudeteile der Cuvrystraße 2 wurden saniert und instandgesetzt und anschließend wieder der Wohnnutzung zugeführt. Das Wohn- und Geschäftshaus Cuvrystraße 6 / Schlesische Straße 35/35a wurde um ein Wohngeschoss aufgestockt.

Die vorhandenen Nutzungen in diesem Bereich sind insgesamt mischgebietstypisch und -verträglich. Die von den Betrieben ausgehenden Emissionen stören die Nachbarschaft zu den Wohngebäuden nicht wesentlich.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen (planerische Vorgeschichte)

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

Entlang der umgebenden Straße befinden sich ff. Straßen- und Baufluchtlinien ACO.

Der aktuelle **Flächennutzungsplan** (FNP Stand Bekanntmachung vom 14.04.2005) stellt die Plangebietsflächen als Gemischte Baufläche M2 dar. Entlang der Spree ist eine Grünfläche dargestellt, die den geplanten Spreeuferweg dokumentiert. Das Plangebiet liegt im „Vorranggebiet für die Luftreinhaltung“. Diese Darstellung soll darauf hinweisen, dass im Bebauungs-

plan zum Beispiel der Ausschluss von erheblich luftverunreinigenden Stoffen oder Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu prüfen ist.

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

Hinsichtlich der Darstellung einer uferbegleitenden Grünfläche ist dieser Bebauungsplan ebenfalls als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen. Die linienhafte Darstellung der Grünfläche entlang der Spree wurde primär zur Verdeutlichung eines bezirksübergreifenden Spreeuferweges in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Aus städtebaulicher Sicht prägende und erhaltenswerte, teilweise unter Denkmalschutz stehende Bausubstanz müsste im Plangebiet zur Verwirklichung dieser Grünfläche entlang der Spree abgerissen werden. Dieser Eingriff in die privaten Belange der Grundstückseigentümer und Nutzer dieser baulichen Anlagen ist nicht zu vertreten, zumal das primäre Ziel, einen Uferwanderweg herzustellen hier auch durch eine Steganlage gesichert werden kann. Diesem Ziel folgend ist auch ein Gehrecht für die Allgemeinheit zum Anschluss des geplanten Steges an das öffentlichen Straßenland festgesetzt worden.

Die **Bezirksentwicklungsplanung (BEP)** von 1988 /Ergänzung 1991 stellt die Kreuzberger Spreeseite als MI/GE-Flächen sowie den Spreeuferweg dar. In der Aktualisierung (BEP Stand 10/2005) ist als Entwicklungsziel vorgesehen: Mischgebiet mit hohem Wohnanteil und Spreeuferweg.

Das **Planwerk Innenstadt, teilträumlich erweitert durch das Leitbild Spreeraum** schlägt eine maßvolle Verdichtung (Mischnutzung) durch zusätzliche Baukörper entlang der Spree vor. Die Darstellung des Planwerks bezieht sich offensichtlich auf eine mögliche weitere Aufstockung des an dem markierten Standort vorhandenen Altgebäudes.

Denkmalschutz: Die auf dem Grundstück Schlesische Straße 38 befindlichen rückwärtigen Altbauten der Berliner Viktoria Mühle von 1891-1898, Architekt C. Müller, stehen unter Denkmalschutz.

Stadtumbau West: Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem Voruntersuchungen zur Festlegung von Stadtumbaugebieten nach § 171 b BauGB durchgeführt wurden. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das Untersuchungsgebiet Merkmale eines erheblichen städtebaulichen Funktionsverlustes gemäß § 171 a BauGB aufweist, welche die Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen angezeigt erscheinen lassen. Das Gebiet Kreuzberg-Spreeufer ist aufgrund seiner zentralen stadträumlichen Lage hervorragend als Standort zukunftsfähiger Arbeitsplätze in der wissens- und produktionsorientierten Dienstleistungsökonomie geeignet. Die Sicherung einer urbanen Funktionsmischung ("Kreuzberger Mischung") entlang der Kreuzberger Spreeseite (sowie eine zusätzliche Brücke) soll die funktionale Verbindung der beiden Ortsteile Kreuzberg und Friedrichshain stärken.

Es ist beabsichtigt, noch im Jahr 2005 den Bereich Kreuzberg-Spreeufer durch Senats-Beschluss als Stadtumbaugebiet festzulegen.

2. Intention des Plans (generelle Zielvorstellung/Leitbild)

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

Die während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 1998 vorgestellte Planung sah ein Mischgebiet vor, das durch die Festsetzung von umgebenden Baugrenzen, einer GRZ von 0,6 sowie einer GFZ von 2,4, einer geschlossenen Bauweise sowie max. 6 Vollgeschossen im Sinne eines qualifizierten Bebauungsplanes ergänzt wurde.

Die prägende Wirkung des Altbaubestandes und die insgesamt nicht typisierbare Ausnutzung der Grundstücke führten auch im Hinblick auf das Planungsziel: „Weiterentwicklung und Einpassung in die bestehende bauliche Substanz“ zu einem Verzicht der Festsetzungen:

überbaubare Grundstücksfläche, GRZ und GFZ, Bauweise und Geschossigkeit. In diesem Sinne wird der Bebauungsplan als sogenannter einfacher Bebauungsplan weiter geführt.

Im Vorwort zur Broschüre: „**Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg; Leitbilder und Konzepte**“¹: der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung heißt es: „Der Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg, ehemaliger Grenzraum zwischen Ostteil und Westteil der Stadt, hat für die Umsetzung der Fusion des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg „in den Köpfen“ seiner Mitbürgerinnen und Mitbürger und als Beispiel für die Gesamtstadt eine Vorbildfunktion. Außerdem gehört er für den Bezirk zu den wichtigsten, für die Stadt zu den wichtigen städtischen Räumen, die für die Öffentlichkeit zurückgewonnen werden können.“ Zusammenfassend wird festgestellt: „Auf der Kreuzberger Seite gibt es vor allem durch den direkten Bezug zum Wasser einmalige Entwicklungsmöglichkeiten für Dienstleitungen, Gewerbe und Wohnen - die besondere Chance liegt hier in moderner Nutzungsmischung und der engen Verbindung zu den angrenzenden Quartieren.“ Diese Zielvorstellung hat sich der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg zu eigen gemacht.

Um diesen Zielen gerecht zu werden, soll auf eine trennende Gliederung des Mischgebietes (Wohnen und Gewerbe) insgesamt verzichtet werden.

3. Wesentlicher Planinhalt (Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen)

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

Durch Ansiedlungen von Betrieben aus der Informationstechnologie (IT) - wie auch der Medien-Branche hat das Kreuzberger Spreeufer kräftige Entwicklungsimpulse erhalten. Um diese positiven Ansätze zu unterstützen und zu stärken, wird es erforderlich, die geplanten Nutzungen der Flächen zwischen der Köpenicker/Schlesischen Straße und der Spree den bezirklichen sowie übergeordneten Planungszielen anzupassen.

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

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

Auf die bisher vorgesehene textliche Festsetzung zur Regelung von Vergnügungsstätten und Spielhallen wird verzichtet, da die Regelungen des §§ 6 und 15 der BauNVO zur Steuerung der Nutzungen ausreichend sind. Dies insbesondere, da die aktuelle Entwicklung des Gebietes zu einem attraktiven innerstädtischen Mischgebietsstandort den Bereich städtebaulich stabilisiert hat.

Festsetzungen bzw. Regelungen zum geplanten Spreeuferweg enthält der Bebauungsplan in Form eines notwendigen Gehrechts für die Allgemeinheit sowie eines Geh- und Fahrrechts zugunsten des Landes Berlin. Die bestehenden Gebäude (zum Teil Denkmalschutz), welche bis an das Spreeufer heranreichen, machen eine Wegeführung aus wirtschaftlicher und städtebaulicher Sicht nur als Steganlage möglich. Die Wasserflächen, auf denen dieser Steg errichtet werden würde, sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes (Bundeswasserstraße). Die konkrete Umsetzung des Spreeuferweges erfolgt in vertraglicher Form zwischen dem Land Berlin (vertreten durch das Bezirksamt) und den anliegenden Eigentümern und wird bereits entsprechend praktiziert.

¹ Herausgeber: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung; Berlin, Dezember 2001

Im Rahmen der geplanten Maßnahmen zum Stadtumbau West ist die Planung und Realisierung des Spreeuferweges von besonderer Priorität.

4. Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen

a) Art der Nutzung

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

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

Die zur Zeit angesiedelten Betriebe genießen Bestandsschutz und sind im Rahmen der ausgeübten tatsächlichen Intensität auch in einem Mischgebiet zulässig. Das bestehende Nebeneinander von reinem Arbeitsgebiet bzw. Kerngebiet gemäß Bebauungsplan-Entwurf 2-5 (östlich der Cuvrystraße) und gemischtem Gebiet (südlich der Schlesischen Straße) sowie den Flächen westlich der Falckensteinstraße (Nichtbaugebiet gem. Baunutzungsplan; also § 34 BauGB), aber auch den Wohnungen innerhalb des Blockes selber hat im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme zu einer Störgradreduzierung bei der Zulassung von Betrieben im reinen Arbeitsgebiet geführt. Die heute hier ansässigen Gewerbebetriebe werden durch die Festsetzung eines Mischgebietes nicht in ihrem Bestand gefährdet. Lärmbeschwerden oder andere umweltrelevante Beschwerden aus der anliegenden Wohnbebauungen sind hinsichtlich der hier ansässigen Betriebe nicht bekannt.

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

Boden/Altlasten

Das Grundstück Falckensteinstraße 49 ist unter der Nr. 9525 im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin aufgenommen. Grund der Aufnahme ist ein Schaden, der aus der früheren Nutzung des Grundstücks als Industrie- und Gewerbestandort resultiert. Diese Teilfläche ist nach erfolgter Bodenluftsanierung vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderung oder Altlast befreit.

Für den übrigen Teil des Plangebietes kann das Vorhandensein von Altlasten, die aus der früheren Nutzung der Grundstücke als Industrie- und Gewerbestandort resultieren, nicht ausgeschlossen werden. Weiterhin besteht die Vermutung, dass auf der zu beplanenden Fläche bis zu 2 m mächtige Auffüllungen bzw. Aufschüttungen mit schadstoffbelastetem Trümmerschutt existieren, sofern diese nicht bereits im Zuge der nach dem Kriege durchgeführten Baumaßnahmen beseitigt wurden.

Es kann daher bei Baumaßnahmen entsorgungspflichtiger, durch Schadstoffe verunreinigter Bodenaushub als Bauabfall anfallen. Um diese Frage zu klären, sind ggf. vor Baubeginn entsprechende Untersuchungen vorzunehmen.

Aus den Untersuchungen kann sich ergeben, dass eine Pflicht zur Sanierung von Böden und Altlasten einschließlich der durch diese verursachten Gewässerverunreinigungen nach § 4 Abs. 3 Berliner Bodenschutzgesetz (BBodSchG) besteht.

Eine Kennzeichnung als Altlastenverdachtsfläche (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB: Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) ist nicht erforderlich, da schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten, sollten sie festgestellt werden, im Zuge behördlichen Handelns (z.B. im Baugenehmigungsverfahren) saniert werden können.

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

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

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

§ 17 BauNVO (Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung) ist insofern nicht anzuwenden, da diese Vorschrift Festsetzungen gemäß § 16 BauNVO (Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung) voraussetzt. Gleichwohl können die Vorschriften des § 17 BauNVO sinngemäß - neben u.a. den Abstandsflächenregelungen der „alten (Stand 1985/1997)“ wie auch „neuen“ Berliner Bauordnung (vom 29.09.2005)- als Maßstab für die Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse herangezogen werden.

c) GFZ - Überschreitung der Obergrenze -

Wie bereits im vorhergehenden Abschnitt begründet, besteht im Plangebiet kein Planerfordernis hinsichtlich der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, weil keine städtebaulichen Missstände vorliegen.

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

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

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

Städtebauliches Ziel ist es, den gesamten Spreeuferbereich (siehe auch Leitbild Spreeaum Friedrichshain-Kreuzberg und Planwerk Innenstadt) angesichts seiner Lagegunst und der

Bedeutung dieses Stadtraumes als Standort für Cityergänzungsfunktionen und übergeordneter Einrichtungen zu öffnen. Durch den direkten Bezug zum Wasser gibt es hier einmalige Entwicklungsmöglichkeiten für Dienstleistungen, Gewerbe, Gastronomie und Wohnen - die besondere Chance liegt hier in einer modernen Nutzungsmischung und der engen Verbindung zu den angrenzenden gewachsenen Quartieren. Um dieses städtebauliche Ziel zu verwirklichen, ist es erforderlich, die notwendigen hohen Dichten auch weiterhin zu ermöglichen. Gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen bleiben auch innerhalb der Bestandsbebauung gewahrt.

Die Planungen zum Spreeuferweg sowie die Grundstückslage direkt am Ufer der Spree gleichen die Überschreitungen der GFZ im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse angemessen aus. Zusätzliche Frei- und Grünflächen, welche den Bewohnern und Nutzern der Gebäude zur Erholung dienen können, sind in unmittelbarer Nähe am Gröbenufer vorhanden. Der Görlitzer Park mit seinen umfangreichen Erholungsflächen liegt ebenfalls in unmittelbarer Nähe und ist fußläufig zu erreichen (ca. 420-450 m). Darüber hinaus entstehen am Nordufer der Spree auf Friedrichshainer Seite neue uferbegleitende Parkanlagen.

Die Bedürfnisse des Verkehrs sind durch die südlich tangierende belastbare Hauptverkehrsstraße (Schlesische Straße) und der westlich verlaufenden Oberbaumstraße ausreichend befriedigt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Die U-Bahn ist unmittelbar fußläufig zu erreichen. Der Ostbahnhof sowie der S-Bahnhof Warschauer Straße und damit die Verbindungen zum Regional- und Fernverkehr befinden sich im Nahbereich des Plangebietes.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu befürchten, da wesentliche Neubauplanungen nur eingeschränkt erfolgen werden. Bei Baumaßnahmen, die eine grundlegende Instandsetzung und Umnutzung der baulichen Anlagen zum Ziel haben, ist aber allgemein festzustellen, dass die Außenanlagen im Sinne einer Qualitätssteigerung entsprechend angelegt und gestaltet werden, (die Bauherren und Investoren legen auf eine auf die Außenanlagen gerichtete Qualitätssteigerung Wert, um die Immobilie am Markt überhaupt konkurrenzfähig platzieren zu können). In diesem Zusammenhang wird auch auf die Vorschriften der Berliner Bauordnung (§ 8 nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielflächen) verwiesen. Gesonderte Festsetzungen zur Verbesserung der Versorgung mit zusätzlichen Freiflächen oder Grünbereichen sind deshalb nicht erforderlich.

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

d) Spreeuferweg / Gehrecht für die Allgemeinheit sowie Geh- und Fahrrecht zugunsten des Landes Berlin

Das Planungsziel, die bis an die Wasserlinie reichenden Bestandsgebäude im Bestand nicht zu gefährden, macht es erforderlich, den Spreeuferweg als Steganlage zu realisieren. Bereits genehmigte aber auch geplante private Plattformen in der Spree werden das Vorhaben nicht behindern. Entsprechende besondere Auflagen und Benutzungsbedingungen sind Bestandteil der erforderlichen wasserbehördlichen Genehmigungen. So ist z.B. für die Stegplattform in der Spree vor dem Grundstück Falckensteinstraße 49 vorgeschrieben:

- Die vom Land Berlin geplante Realisierung eines öffentlichen nutzbaren Uferweges entlang der Spree darf durch die Stegplattform nicht beeinträchtigt werden (Trassenfreihaltung). Bei Errichtung des Uferweges ist die erforderliche Baufreiheit zu gewährleisten.

Etwaige Mehrkosten, die bei Errichtung des Uferweges durch den Bestand der Stegplattform entstehen, gehen zu Lasten des Genehmigungsinhabers.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden bis auf eine Fläche für ein Gehrecht für die Allgemeinheit und einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Landes Berlin im Bereich der Oberbaumbrücke keine konkreten Festsetzungen erforderlich, um dieses Planungsziel

abzusichern. Die Herstellung der Steganlage in der Spree ist grundsätzlich auch ohne eine Festsetzung möglich, da es sich bei der Spree um eine Bundeswasserstraße handelt, die sich in öffentlichem Eigentum befindet.

Konkrete Festlegungen hinsichtlich der Ausführung der Anlage sind zur Zeit noch nicht möglich. Auch deshalb wird von einer Plangebietsausweitung in die Spree hinein zur Festsetzung eines Gehrechtes auf der Wasserfläche verzichtet. Eine abschließende Abstimmung zwischen dem Land Berlin und der Wasserbehörde über die Ausführung der Steganlage kann erst erfolgen, wenn Klarheit über die detaillierte Ausführung dieser Anlage besteht. Die in diesem Zusammenhang notwendigen Planungen erfordern einen erheblichen zeitlichen Vorlauf. Darüber hinaus ist die Finanzierung des Projektes noch nicht im Haushaltsplan des Bezirkes bzw. des Senates berücksichtigt. Sollte der Bebauungsplan auf diese Vorgaben Bezug nehmen müssen, würde der Abschluss des Planverfahrens ohne dringendes Erfordernis zeitlich erheblich verzögert. Dies ist auch im Sinne einer zügigen Anpassung der Nutzungsmöglichkeiten an die geänderten Rahmenbedingungen im Spreeraum Friedrichshain-Kreuzbergs nicht zu vertreten.

Die Qualität der Erreichbarkeit und die Anzahl der Anbindungen des Spreeuferweges an das öffentliche Wegenetz wird entscheidend zur Attraktivität des Spreeuferweges beitragen. Aus diesem Grund soll die einzige Möglichkeit zur Anbindung des Weges an die Ostseite der viel befahrenen Oberbaumstraße genutzt werden. Hier besteht auf einer kleinen Teilfläche die Chance, über eine wasserseitige Treppenanlage den Weg zu erschließen. Notwendig wird deshalb ein landseitiger Anschluss an die Verkehrsfläche Oberbaumstraße, welcher auf einer kleinen Freifläche im Schatten eines behindertengerechten Zuganges zum Gebäude Falckensteinstraße 49 möglich ist. Zum Bau der Steganlage wie auch der folgenden Instandhaltung ist es notwendig, dass das Land Berlin als „Bauherr“ dieser Steganlage sowie der Zuwegung diese auch benutzen kann. Aus diesem Grund wurden diese Notwendigkeit zusätzlich zum geplanten Gehrecht für die Allgemeinheit im Bebauungsplan berücksichtigt. Im Rahmen einer Vorabstimmung wurde der Eigentümer über diese geplante Festsetzung informiert und um Rückäußerung gebeten, ob er bereit sei, diese Fläche an das Land zu veräußern (in diesem Fall würde dann eine Festsetzung als Verkehrsfläche erfolgen). Ansonsten würde hier lediglich die mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belastende Fläche festgesetzt. Da sich der Eigentümer zu dieser Frage nicht abschließend geäußert hat, wurde eine Fläche für ein Gehrecht für die Allgemeinheit und ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Landes Berlin festgesetzt, da diese Festsetzung den geringeren Eingriff in das Privateigentum darstellt.

e) Klima und Luftreinhaltung

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

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

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

f) Erschließung

Das Plangebiet ist über die tangierenden Straßen: Schlesische Straße, Falckensteinstraße und Cuvrystraße erschlossen. Die Ver- und Entsorgung (Gas, Wasser, Strom, Be- und Entwässerung) ist durch vorhandene Anlagen gesichert. Alle Straßenflächen sind für die ihnen zugeordneten Funktionen ausreichend dimensioniert und werden deshalb wie im Bestand festgesetzt.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist optimal an den ÖPNV über die direkt in der Schlesischen Straße verlaufenden Buslinien und den in unmittelbarer Nähe liegenden Haltepunkt Schlesisches Tor an das U-Bahn-Netz angebunden. Der S-Bahn-Haltepunkt Warschauer Straße liegt in fußläufiger Entfernung. Über den Ostbahnhof ist eine Verknüpfung mit dem Regional- und Fernverkehr gegeben.

Eine langfristige Planung des Landes Berlin ist die Herstellung einer Straßenbahnverbindung in der Falckensteinstraße und der Schlesischen Straße (Warschauer Straße - Hermannplatz). Nach Angabe der Senatsbauverwaltung ist der vorhandene Straßenraum ausreichend breit, um die Trasse zu realisieren. Diese Planungsüberlegungen werden jedoch seitens der Senatsverwaltung frühestens in 15 Jahren weiter konkretisiert.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Eingriffsregelung

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

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

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

Mit der nun vorliegenden Planung wird der Tatsache Rechnung getragen, dass die bestehende, zum Teil denkmalgeschützte Substanz erhalten und den heutigen Verhältnissen angepasst genutzt werden soll. Dadurch werden zwar rechnerisch zum Teil höhere Verdichtungen als nach dem „alten“ Recht gestattet, doch wurde bisher dieser Bestand nicht in Frage gestellt. Dies dokumentiert sich in der Verwaltungspraxis, bei Umbau- oder Anbaumaßnahmen im Einzelfall Befreiungen von der GRZ sowie GFZ zu erteilen. Die heutige Situation im Plangebiet entspricht insgesamt einer GRZ von etwa 0,62. In diesem Sinne begründet die Planung keine grundlegende weitere Verdichtung, da wesentliche Ergänzungsbauten auch in Anwendung des § 34 BauGB und des Berliner Abstandsflächenrechtes nicht möglich sind.

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

Die reliefbeeinflusste Luftleitbahn (Spree) wird durch die Planung nicht verändert. Zusätzliche Verdichtungen, Riegelbebauungen und Emissionen sind nicht möglich. Um die Luftleitbahn in ihrer Funktion positiv zu beeinflussen, müssten einzelne Altbaubestände abgetragen und Durchlüftungsschneisen angelegt werden. Die Eingriffe in das Privateigentum und das

städtebauliche Bild wären erheblich. Aus diesem Grund werden entsprechende Maßnahmen nicht festgesetzt.

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

2. Umweltbericht

Die Größe der Bauflächen im Plangebiet beträgt ca. 15.700 qm. Bei einer geschätzten GRZ von 0,6 (heutiger Bestand ca. 0,62) beträgt die zulässige Grundfläche im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ca. 10.000 qm. Nach Auffassung des BVerwG (Beschluss vom 18.05.1994) kann es sich bei Städtebauprojekten im Wesentlichen nur um Projekte der Gesamtplanung handeln, die auf eine Vielheit baulicher Maßnahmen abzielen. Darunter ist die Schaffung oder Sanierung von Siedlungsbereichen zu verstehen, die unter bestimmten Umständen geeignet sein können, die Umwelt erheblich zu beeinträchtigen. Davon kann bei einer Bestandsfestsetzung (als Änderung der bestehenden Festsetzung) im Rahmen einer Angebotsplanung nicht ausgegangen werden.

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

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

Ein Umweltbericht wird deshalb nicht Bestandteil dieses Bauleitplanverfahrens.

3. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplan entstehen keine direkten Belastungen für den Bezirk. Die Realisierung des Spreeuferweges (nicht Planbestandteil) und die mögliche Begründung eines Uferzuganges über das Grundstück Falckensteinstraße 49 (Geh- und Fahrrecht) sowie die Möglichkeit, zukünftig im Plangebiet weitere Wohnnutzungen zu realisieren, können Folgekosten auslösen (z.B. durch zusätzlichen Kita- und Schulflächenbedarf).

IV. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Bezirksamtsbeschluss am 29.07.1997

bekannt gemacht am 09.01.1998 (ABl. Nr. 2 S. 110)

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

09.03.1998 bis einschließlich 15.04.1998

Zwei Bürger beteiligten sich an der Planung. Es wurde angeregt:

- Die Falckensteinstr. zwischen Schlesische Straße und Oberbaumstr. soll zur Spielstraße umgebaut werden. Dem Autoverkehr aus Richtung Treptow sei zuzumuten, erst an der Oberbaumstr. nach Norden abzubiegen.
- Auf dem Grundstück Falckensteinstr. 1-3 soll ein Spielplatz errichtet werden.
- In der Schlesischen Str. sollten Schrägparkplätze bzw. Parkhäfen eingerichtet werden.

- Die Pflanzkübel in der Schlesischen Str. sollten durch Baumbepflanzungen ersetzt werden.
- Insgesamt solle mehr Straßengrün um den Block 114 gepflanzt werden.

Im Ergebnis der Abwägung führten die Anregungen zu keiner inhaltlichen Änderung der Planung. Der Bebauungsplan wird begrenzt durch die Straßenmitte der Falckensteinstraße im Westen. Die Festsetzung als Straßenverkehrsfläche schließt die Nutzung als „Spielstraße“ nicht aus. Städtebauliche Gründe, die eine Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -verkehrsberuhigter Bereich- rechtfertigen, liegen in diesem gemischt genutzten Bereich nicht vor. Die Nutzung der östlich angrenzenden Bauflächen als reines Arbeitsgebiet und zukünftig als Mischgebiet ermöglichen eine gewerbliche Nutzung mit dem entsprechenden Erschließungsbedarf. Auch aus diesen Gründen ist eine planungsrechtliche Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereiches nicht sinnvoll.

Das Grundstück Falckensteinstraße 1-3 ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Die Gestaltung sowie die Ausbauqualität der Straßenverkehrsflächen ist nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

gemäß § 4 Abs. 1 BauGB: Versand der Unterlagen am 24.03.1998

Im Ergebnis der Trägerbeteiligung haben sich keine Änderungen der Planung ergeben. Soweit Anregungen und Hinweise zu berücksichtigen waren, wurden sie in die Begründung eingearbeitet. Der bezirkliche Wille, den Spreeuferweg zu realisieren, ist in der Begründung zum Bebauungsplan dokumentiert.

Abweichend von der Planfassung zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird zur öffentlichen Auslegung auf die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen und dem Maß der baulichen Nutzung verzichtet (einfacher Bebauungsplan).

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB

Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 25. Juli 2005 bis einschließlich 25. August 2005 durchgeführt. Im Anschreiben an die Träger öffentlicher Belange (Information über die öffentliche Auslegung) wurde darauf hingewiesen, dass gegenüber dem Planentwurf zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sich der Plan in der Weise geändert hat, dass nunmehr ein einfacher Bebauungsplan, reduziert auf die Festsetzung eines Mischgebietes und eines kleinen Gehrechtes für die Allgemeinheit festgesetzt werden soll. Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde von SenStadt X Ol angeregt, auf der Fläche östlich der Oberbaumbrücke (geplante Belastungsfläche: „Gehrecht für die Allgemeinheit“ als Zuwegung zum geplanten Spreeuferweg) zusätzlich ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Landes Berlin zu ermöglichen. Dies sei erforderlich, um diesen Stegzugang wie auch den Steg selbst bauen und zukünftig instandhalten zu können.

Dieser Anregung soll gefolgt werden. Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanentwurfs sind die Grundzüge der Planung nicht berührt. Aus diesem Grund ist gem. § 3 Abs. 3 BauGB das vereinfachte Verfahren nach § 13 Nr. 2 BauGB entsprechend angewendet worden. Betroffen von der geplanten Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs sind die Eigentümer des Grundstücks, Auswirkungen auf die hier ansässigen Betriebe/Mieter, welche über die der bisherigen Planung hinausgehen, sind nicht festzustellen.

Die betroffenen Eigentümer wurden am 10.10.2005 bzw. 24.10.2005 angeschrieben, haben jedoch bis zum Stichtag 04.11.2005 bzw. 18.11.2005 nicht geantwortet. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass diese mit der vorgesehenen Änderung der Planung einverstanden sind.

Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung über den Bebauungsplan

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplanentwurf auf Ihrer Sitzung am 25. Januar 2006 gemäß § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches beschlossen.

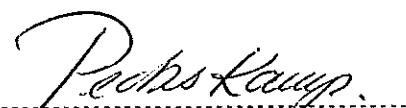
V. Rechtsgrundlagen

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).

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

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

Aufgestellt: Berlin, den 14. März 2006
Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin,
Abteilung für Stadtentwicklung und Bauen
Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauaufsicht
- Fachbereich Stadtplanung -



Fachbereichsleiter

