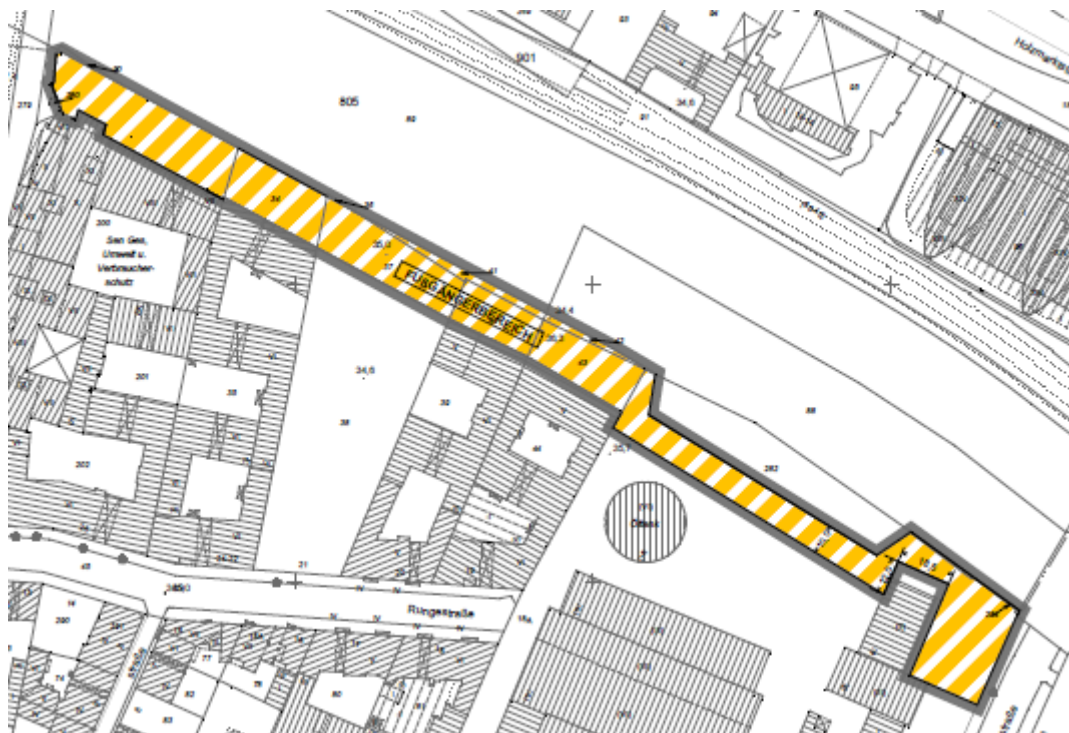


**Erläuterung**  
**zum**  
**Bebauungsplan – Vorentwurf 1-81B**  
für Teilflächen der Grundstücke entlang der Spree - der Rungestraße 18A-25  
und Köpenicker Straße 60-73 - im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

**Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**  
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
Stand: 06.2014



<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>	
A	Begründung	2
I.	<u>Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen</u>	2
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	2
2.	Beschreibung des Plangebietes	2
2.1	Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung	2
2.2	Bestand im Plangebiet	3
2.3	Umgebende Nutzungen	3
2.4	Natur und Landschaft	4
2.5	Bodenbelastungen	4
2.6	Erschließung	4
2.7	Eigentumsverhältnisse	4
3.	Planerische Ausgangssituation	5
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Landschaftsprogramm	5
3.4	Bereichsentwicklungsplanung	5
3.5	Denkmalschutz	6
3.6	Erhaltungsverordnung	6
3.7	Sanierungsverordnung Nördliche Luisenstadt	6
3.8	Geltendes Planungsrecht	6
3.9	Bundeswasserstraßengesetz	6
4.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	7
II.	<u>Planinhalt und Abwägung</u>	7
1.	Ziele der Planung	7
2.	Wesentlicher Planinhalt	7
2.1	Abwägung und Begründung wesentlicher Festsetzungen	7
2.1.1	Fußgängerbereich	8
2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
2.3	Verzicht auf eine Umweltprüfung	9
III.	<u>Auswirkungen</u>	9
1.	Auswirkungen auf die Umwelt	9
2.	Auswirkungen auf die Stadtentwicklung und den Verkehr	9
3.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	9
IV.	<u>Verfahren</u>	10
1.	Mitteilung der Planungsabsicht	10
2.	Ziele der Raumordnung	10
3.	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	10
4.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	11
B	Rechtsgrundlagen	12

## **A Begründung**

### **I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen**

#### **1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist der drohende Verlust der bisherigen informellen und künftig öffentlichen Nutzung des Geländestreifens entlang der Spree. Seit 2002 betreibt die Mietergenossenschaft rs20 e.G. ein Jugendmedienhaus. Es entstanden 20 Wohnungen, Ateliers, Fotografie-, Graphik-, Medienbüros und Start-Ups, das Europäische Theaterinstitut, Werkstätte, Galerien usw.

Die Genossenschaft nutzte den direkt an die Spree grenzenden Uferstreifen (Flurstück 40) auf Grundlage eines Pachtvertrages mit dem Eigentümer Rungestr. 19. Der Pachtvertrag wurde gekündigt, Rückbau und Räumung verlangt sowie eine Zwangsvollstreckung angedroht. Einem Kauf des Uferstreifens durch die Genossenschaft steht ein zu hoher Grundstückspreis entgegen, so dass der Bezirk gebeten wurde das aus Sanierungsförderungsmitteln entstandene Projekt zu unterstützen.

Der Bebauungsplan ist erforderlich, da seit Beginn der Bemühungen (1994) eine öffentlichen Durchwegung über die privaten Grundstücke herzustellen, keine dauerhafte Sicherung erfolgen konnte. Erste Abschnitte im Zuge der Genehmigungsverfahren für das Jannowitz-Center und das Heizkraftwerk sind zwar baulich hergerichtet, eine öffentliche Nutzung ist jedoch erst mit einer durchgehenden öffentlichen Nutzung vereinbart. Weitere Vereinbarungen des Amtes für Straßen- und Grünflächen mit den anderen Eigentümern scheiterten an Einzelinteressen und konnten letztlich nicht zu Ende geführt werden.

#### **2. Beschreibung des Plangebietes**

##### **2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung**

Das Plangebiet liegt im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte im Bereich der östlichen Grenze zum Bezirk Kreuzberg-Friedrichshain in der historischen Luisenstadt an der Spree. Es ist Teil des ca. 11 ha großen Blockes zwischen der Brückenstraße im Westen, Köpenicker Straße im Süden, Michaelkirchstraße im Osten und Spree im Norden.

Im Zuge der baulichen Entwicklung der Luisenstadt im 19. Jahrhundert entwickelte sich zunächst eine attraktive Wohnlage. Stadtvillen an der Straße mit dahinter liegenden Fabrikgebäuden und vier- bis fünfgeschossige Gebäude mit Vorder- und Hinterhaus prägten das Erscheinungsbild. Anfang des 20. Jahrhunderts wurden mehrgeschossigen Gewerbebauten mit mehreren Höfen fertiggestellt. Im Straubeplan aus der Vorkriegszeit ist schon der Verlauf einer durchgehenden Uferstraße in Verlängerung des westlich ankommenden ehemaligen Brandenburger Ufers, jetzt Märckisches Ufer, zu erkennen.

Im Februar 1945 wurden große Teile der Luisenstadt zerstört. Nach Ende des Zweiten Weltkriegs verliefen die Sektorengrenze und später die Berliner Mauer durch das Gebiet der ehemaligen Luisenstadt. Der nordwestliche Teil der Köpenicker Straße mit dem Plangebiet gehörte bis 1989 zum Ostteil Berlins. Mit dem Neubau des Jannowitz-Centers entlang der Brückenstraße und dem Zu-

zug von großen Verwaltungen und öffentlichen Einrichtungen wurden die von der Rungestraße erschlossenen Bestandsgebäude sukzessive erneuert.

Auf dem Gelände einer ehemaligen Brotfabrik an der Spree entstand noch zur Zeit der DDR das Heizkraftwerk Mitte. Ein Neubau der Anlage an der Spree erfolgte 1994-1996. Hiermit sind auch schon die Steganlagen entlang der Kaimauer für eine spreebegleitende Durchwegung entstanden. Sie sind bis heute nicht für die Öffentlichkeit zugänglich. Die 1997 stillgelegte Altanlage des Heizkraftwerks direkt an der Köpenickerstraße wird als Kunst- und Ausstellungsraum genutzt.

## **2.2 Bestand im Plangebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 1-81B gilt für Teilflächen der Grundstücke entlang der Spree - der Rungestraße 18A-25 und Köpenicker Straße 60-73 - im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte und umfasst somit den Abschnitt einer geplanten spreebegleitenden Promenade zwischen Brücken- und Michaelkirchstraße.

Der Geltungsbereich umfasst die von Bebauung freigehaltenen, rund 20m tiefen Grundstücksteile der Grundstücke Rungestraße 18-25 entlang der Spree sowie die Freiraumanlagen mit Stegen auf dem Gelände des Heizkraftwerks Mitte Rungestraße 18A und Köpenicker Straße 60-73. Das Spreeufer ist über die gesamte Strecke mit einer Kaimauer befestigt.

Die Oberflächenbeschaffenheit gestaltet sich je nach Grundstück unterschiedlich. Bei dem Neubau an der Brückenstraße (Jannowitz-Center), der sich entlang der Spree auch auf das Grundstück Rungestraße 25 erstreckt, sind die Freiflächen gepflastert und mit Grünbereichen versehen. Hier ist auch eine Zufahrt angelegt. Eine Treppenanlage führt hinunter zur Kaimauer der Spree, wo unter der Jannowitzbrücke hindurch eine Wegeverbindung nach Westen angelegt ist. Eine Durchfahrt von der Spreeseite aus in die Hinterhöfe, bietet ansonsten nur noch das Grundstück Rungestraße 22-24. Beim Gebäude Rungestraße 20 ist eine fußläufige Anbindung durch das Gebäude zur Spree hergestellt. Hier ist auch ein wassergebundener Weg entlang der Spree angelegt. Eine weitere Durchwegung Richtung Osten ist mit der Zaunanlage des Grundstücks Nr. 19 verwehrt.

Die spreeseitigen Freiflächen der Grundstücke Rungestraße 19 und 22-24 sind eingezäunt und mit Rasenflächen versehen. Das unbebaute Grundstück Rungestraße 21 bildet bis an die Spree eine ungenutzte Brachfläche mit rudimentärem Bewuchs. Hier begrenzt eine beschädigte Zaunanlage in der Bauflucht der Nachbarbebauung den Freiraum an der Spree. Auf dem Grundstück des Heizkraftwerks Mitte sind die Außenanlagen mit Sitzbänken und Ruhezeiten und einer Steganlage mit dem Neubau 1994-96 entstanden.

## **2.3 Umgebende Nutzungen**

Die Umgebung des Plangebiets besteht aus einer Mischung aus Dienstleistungs- und Wohnnutzungen sowie auch Zwischennutzungen von durch Kriegszerstörungen entstandenen Freiflächen (an der Ohmstraße).

Bis auf das brachliegende Grundstück Rungestraße 21 sowie drei Grundstücken der Ohmstraße, sind in den Baulücken nach der Wende Neubauten entstanden und die Bestandsgebäude saniert worden. Während die nördliche Rungestraße - bis auf das Vorderhaus Rungestraße 20 als Wohn-

gebäude - gewerbliche Geschossbauten, erbaut Anfangs des 20. Jahrhunderts, aufweist, sind auf der südlichen Straßenseite und der Ohmstraße vorwiegend Wohngebäude vorzufinden.

Im östlichen Bereich dominiert das Heizkraftwerk Mitte mit seinen Solitärbauten von der Spree entlang der Michaelkirchstraße bis zur Köpenickerstraße das Stadtbild über die halbe Blockfläche.

Auf der gegenüberliegenden Spreeseite prägt der Viadukt der Bahn mit dem Bahnhof Jannowitzbrücke das Bild.

## **2.4 Natur und Landschaft**

Aufgrund der geringen Größe der Bäume im Plangebiet und da es sich nicht um Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzverordnung (BaumSchVO) handelt, unterliegen diese Bäume nicht dem Schutz der BaumSchVO. Das Grundstück Rungestraße 25 ist als einziges im Planbereich mit angelegten Pflanzflächen versehen. Auf den Grundstücken Rungestraße 19 und 22 befindet sich Rasenflächen. Ansonsten ist der Uferbereich brachliegend mit einer Spontanvegetation versehen.

Aufgrund der geringen und strukturarmen Vegetationsausstattung wird das Vorkommen besonders geschützter bzw. streng geschützter Arten und ihrer Lebensstätten gemäß § 10 Abs. 2 Nrn. 10 und 11 BNatSchG im Plangebiet nicht erwartet. Artenschutzrechtliche Belange werden deshalb durch die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Festsetzung eines Fußgängerbereichs nicht berührt.

## **2.5 Bodenbelastungen**

Im Bodenbelastungskataster Berlin sind zwei Verdachtsflächen verzeichnet. Für die spreeseitigen Freiflächen der Rungestraße 18-25 ist unter Nr. 16281 eine altlastenverdächtige Fläche mit Anhaltspunkt für das Bestehen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast bei der orientierenden Erkundungen durchgeführt werden/wurden verzeichnet. Für das Grundstück des Heizkraftwerks Köpenicker Straße 60-73 (Nr. 7105) erfolgte bereits eine Teilsanierung, wobei weitere Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen /Altlast eingetragen sind.

Aufgrund der baulichen Sicherung sowohl im Bestand als auch nach Umsetzung der Planung ist ein Kontakt der Nutzer mit dem Bodensubstrat ausgeschlossen und es besteht keine Gefahr einer Gesundheitsgefährdung. Festsetzungen im Bebauungsplan sind deshalb nicht erforderlich.

## **2.6 Erschließung**

Das gesamte umgebende Areal ist sehr gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. In fußläufiger Entfernung befinden sich der U-Bahnhof Heinrich-Heine-Straße und der S- und U-Bahnhof Jannowitzbrücke. Die fußläufige Erreichbarkeit des Ostbahnhofs mit seiner übergeordneten Funktion für Fern- Regional- und S-Bahn-, Linienbus- und Reisbusverkehr würde sich für die anliegenden Gebiete des Köllnischen Parks und der Heinrich-Heine-Siedlung stark verbessern.

## **2.7 Eigentumsverhältnisse**

Bis auf die Flurstücksschnipsel 41 und 42 des Landes Berlin direkt an der Spree, befinden sich alle Flächen im Plangebiet in privatem Eigentum. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 6.300 m<sup>2</sup>.

### **3. Planerische Ausgangssituation**

#### **3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Grundsätze der Raumordnung

- Grundsatz 4.1 LEP B-B (räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktion Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung)
- Grundsatz aus § 6 Abs. 3 LEPro 2007 (Erhalt oder Wiederherstellung der öffentlichen Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind)

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 1-81 liegt nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung, in dem die Kommunen große Spielräume zur Binnendifferenzierung haben. Die beabsichtigten Festsetzungen sind hier möglich und entsprechen in besonderem Maße den o.g. Grundsätzen der Raumordnung.

Gerade Gewässer und Gewässerränder haben einen hohen Erlebniswert und sind für die Erholung besonders geeignet. So soll die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit ermöglicht werden. Ausreichende, nutzbare und qualitativ hochwertige Freiflächen im Siedlungsraum reduzieren den freizeitbezogenen motorisierten Individualverkehr und ermöglichen eine ausgewogene Mischung von Wohnen, Arbeiten und Erholung. Sie tragen auch dazu bei, die Wohn- und Lebensqualität für die Bevölkerung und die Attraktivität von Wohn- und Gewerbestandorten zu erhöhen.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan (FNP) von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 30. Oktober 2012 (ABl. S. 2094) ist eine grüne Durchwegung ausgewiesen. Anliegend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Grundstücke der Rungestraße als Gemischte Baufläche M1 und das Heizkraftwerk Mitte als Versorgungsanlage Energie ausgewiesen.

#### **3.3 Landschaftsprogramm**

Im Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) von 1994 ist das Plangebiet im Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz als Siedlungsgebiet dargestellt. Zudem liegt das Plangebiet im Vorranggebiet Luftreinhaltung. In den Programmplänen Biotop- und Artenschutz sowie Landschaftsbild ist das Plangebiet als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt. Relevantes Entwicklungsziel ist die Anlage begrünter Straßenräume bei Siedlungserweiterung. Im Programmplan Erholung- und Freiraumnutzung ist das Plangebiet als Wohnquartier mit der Dringlichkeitsstufe II zur Verbesserung der Freiraumversorgung dargestellt, relevantes Entwicklungsziel für das Plangebiet ist die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum.

#### **3.4 Bereichsentwicklungsplanung**

Der am 18. November 2004 von der Bezirksverordnetenversammlung beschlossene Bezirksentwicklungsplan des Bezirks Mitte stellt das Plangebiet als Grünverbindung außerhalb des Straßenraums dar. Anliegend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Grundstücke der Rungestraße als Kerngebiet und das Heizkraftwerk Mitte als Versorgungsanlage Fernwärme ausgewiesen.

Im Fachplan Grün- und Freiflächen (BVV-Beschluss vom 18.06.2009) im Arbeitsstand 05.01.2012 ist ein grüner Hauptweg verzeichnet.

### **3.5 Denkmalschutz**

Das Geschäftshaus und Gewerbebau Rungestraße 22, 23, 24, 25 ist als Gesamtanlage „Zigaretten Josetti“, 1906-1907, Bauherr Kaufmann Kreslowsky, in der Denkmalliste für Berlin aufgeführt.

In der näheren Umgebung befindet sich die unter Ensembleschutz stehenden Mietshäuser Ohmstraße 4, 5, 7, 9 und 10 des 18. Jahrhunderts sowie das Baudenkmal Bahnhof Jannowitzbrücke von 1875.

### **3.6 Erhaltungsverordnung**

Die Grundstücke Rungestraße 18 bis 25 befinden sich im Geltungsbereich der Verordnung über den Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB vom 01.08.2006 (GVBl. S. 1014 vom 28.09.2006).

### **3.7 Sanierungsverordnung Nördliche Luisenstadt**

Seit Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt am 31. März 2011 befindet sich der Bebauungsplanentwurf 1-81B im Geltungsbereich des mit zwölfter Verordnung förmlich festgelegten Sanierungsgebiets Mitte – Nördliche Luisenstadt. Die Erschließung des Spreeufers bzw. die verbesserte Zugänglichkeit der Spree ist ein wesentliches Sanierungsziel.

### **3.8 Geltendes Planungsrecht**

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich im unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB. Allerdings gilt für einen 10m Uferstreifen nach dem Bundeswasserstraßengesetz zur Sicherung der Belange des Schifffahrtsverkehrs ein Bauvorbehalt.

### **3.9 Bundeswasserstraßengesetz**

Die Berliner Spree wird in der Anlage 1 zum Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962; 2008 I S. 1980), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 06. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986), als Nr. 55 des Verzeichnis der dem allgemeinen Verkehr dienenden Binnenwasserstraßen des Bundes geführt.

#### **4. Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Die Erschließung der Uferbereiche an der Spree – wie auch am Spreekanal, am Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanal – für eine öffentliche Nutzung ist ein wesentliches Planungsziel, das in Berlin sowohl in den gesamtstädtischen Planungen (Flächennutzungsplan, Landschaftsprogramm) als auch in denen des Bezirks Mitte (zuletzt Bezirksentwicklungsplan vom November 2004) verankert ist.

Dieses Planungsziel wird auch für das südliche Spreeufer im Abschnitt zwischen Jannowitzbrücke und Michaelbrücke verfolgt, weiterhin ebenso im östlich angrenzenden Abschnitt bis zur Schillingbrücke (Stadtbezirksgrenze) und darüber hinaus. Auf dieser Grundlage ist 1994 im Auftrag des damaligen Naturschutz- und Grünflächenamtes Mitte eine Gestaltungskonzeption für das südliche Spreeufer zwischen Jannowitzbrücke und Schillingbrücke erarbeitet worden. Das Konzept greift das westlich der Jannowitzbrücke vorhandene Motiv auf und sieht dementsprechend einen nahe der Spree geführten Weg und eine auf dem Niveau der Gebäude gelegene Promenade vor, die an geeigneten Stellen miteinander verbunden werden. Im Bereich des Heizkraftwerkes verbleibt nur ein oberer Weg, da der dort gelegene `Öl-Hafen` die Fortführung des unteren Weges ausschließt.

Auf dieser Grundlage konnte in den jeweiligen Genehmigungsverfahren (Jannowitz-Center und Heizkraftwerk Mitte) Einfluss auf die Gestaltung der Uferbereiche genommen werden.

Der 1997 im Bereich des Heizkraftwerkes fertiggestellte Abschnitt, dessen noch verborgene Attraktivität wesentlich durch das Kunstprojekt am Heizkraftwerk Mitte geprägt ist, ist bisher der Öffentlichkeit nicht zur Verfügung gestellt worden, da der Kraftwerksbetreiber, zugleich Eigentümer des Uferstreifens, nur dann bereit war, eine öffentliche Nutzung zu gestatten, wenn der Weg weitergeführt wird.

## **II. Planinhalt und Abwägung**

### **1. Ziele der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 1-81 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer öffentlichen Erschließung des Spreeufers geschaffen und somit ein innerstädtischer Aufenthaltsort von hoher Qualität, zur Steigerung der Attraktivität des städtischen Umfeldes und einer Verbesserung der örtlichen, wie auch überörtlichen Wegebeziehungen, erreicht werden.

### **2. Wesentlicher Planinhalt**

#### **2.1 Abwägung und Begründung wesentlicher Festsetzungen**

Der Bebauungsplan soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen



zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung wurden gemäß §§ 1 Abs. 6 BauGB insbesondere berücksichtigt

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung,
- die Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile,
- die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit,
- die Belange der Wirtschaft,
- die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung,
- die Ergebnisse von beschlossenen städtebaulichen Planungen.

### **2.1.1 Fußgängerbereich**

Das Plangebiet zwischen Brückenstraße und Michaelkirchstraße soll als öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt werden.

Der Abschnitt der Uferpromenade im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll entsprechend dem städtischen Charakter des Märkischen Ufer weitergeführt werden. Dies entspricht der historischen Planung für diesen Ort und es kann damit den Erschließungserfordernissen der Grundstück genüge getan und auch anfahrbare Bereiche ermöglicht werden.

Inwieweit die gesamte Breite (16-17m), von den Baufluchten der Grundstücke Rungestraße bis zur Kaimauer der Spree, als öffentliche Fläche erworben und hergerichtet werden soll, muss das weitere Verfahren ergeben. Das derzeit vorliegende Konzept zur Gestaltung der Spreepromenade sieht einen schmalen Weg entlang der Kaimauer, eine Böschung mit mehreren Treppenzugängen zu einem höher gelegenen parallelen Weg, der rechtwinklig angelegte Abzweige zu den Gebäuden aufweist, vor. Die Gebäudevorgärten könnten in dieser Form in Privatbesitz verbleiben. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche würde entsprechen schmaler und für die Vorgärten private Grünanlage festgesetzt.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

## **2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Entsprechend den „Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV – FNP)“ vom 8. September 2006 (Amtsblatt für Berlin Nr. 49 vom 12. Oktober 2006, S. 3673) sind örtliche Hauptverkehrsstraßen und sonstige Straßen grundsätzlich aus allen Flächendarstellungen entwicklungsfähig. Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich widerspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Damit ist der Bebauungsplan 1-81 gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

## **2.3 Verzicht auf eine Umweltprüfung**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung entsprechend den Regelungen zum vereinfachten Verfahren in § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Entsprechend wird im Rahmen des Bebauungsplans 1-81 auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet. Die betroffenen Belange des Umweltschutzes gemäß § 6 BauGB sind davon unabhängig in der Abwägung berücksichtigt.

## **III. Auswirkungen**

### **1. Auswirkungen auf die Umwelt**

Mit den beabsichtigten Festsetzungen ergeben sich keine weiteren Auswirkungen auf die Umwelt. Bei den Grundstücksteilen im Plangebiet handelt es sich um unbebaute Freiflächen von Baugrundstücken deren Status mit Festsetzung eines Fußgängerbereichs nur insoweit verändert wird, dass hier keine weiteren baulichen Anlagen, im Sinne von Aufenthaltsräumen oder auch Nebengebäuden, errichtet werden können. Die derzeitige Beschaffenheit der Flächen zeigt keine hochwertige Umweltqualität auf, so dass mit Errichtung eines Fußgängerbereichs hier auch keine negativen Auswirkungen zu erwarten wären. Mit dem Angebot der Wegebeziehung lässt sich eventuell im bescheidenen Maße eine Verbesserung der Verkehrsabwicklung und damit Reduzierung an anderer Stelle, ableiten. Letztlich ist aber die Ausgestaltung des Fußgängerbereichs nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Ausgleichspflichtige Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht festzustellen.

### **2. Auswirkungen auf die Stadtentwicklung und den Verkehr**

Mit der Festsetzung des öffentlichen Fußgängerbereichs wird eine wichtige Wegeverbindung hergestellt und die Erschließung der Grundstücke verbessert. Im Sinne der Innenentwicklung wird ein attraktiver innerstädtischer Aufenthaltsraum gestaltet, der das Wegesystem ergänzt und die Stadträume des Gebiets aufwertet.

### **3. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung**

#### **Einnahmen**

Einnahmen für das Land Berlin entstehen durch die Werterhöhung der Immobilien auf Grund der Investition in die Infrastruktur des Sanierungsgebiets und deren Abschöpfung bei Entlassung aus der Sanierung.

#### **Ausgaben**

Ausgaben für das Land Berlin entstehen

- durch den erforderlichen Grunderwerb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche,

- durch die erstmalige Herstellung der öffentlichen Durchwegung,
- durch die künftig erforderlichen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen.

Für die Planung und Herstellung der Uferpromenade entstehen Kosten, die im Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt durch das Land Berlin und aus anderen Fördermaßnahmen gedeckt werden. Hierzu zählt auch der Grunderwerb. Inwieweit Kosten für die Ufersicherung entstehen, ist bisher nicht abzusehen.

Erste Ansätze der Kostenermittlung wurden durch die Machbarkeitsstudie vom November 2013 ermittelt.

So wird der Erwerb von ca. 1.150 m<sup>2</sup> privater Grundstücke notwendig. Die restlichen Privaten Grundstücksflächen könne über andere Sicherungsinstrumente verfügbar gemacht werden. Über die Kostenhöhe kann aber derzeit noch keine verlässlichen Angaben gemacht werden. Die Studie geht von einem durchschnittlichen Wert von 160 €/m<sup>2</sup> aus.

Auch die Kosten der Herstellung der rd. 0,63 ha Fläche sind derzeit schwer einschätzbar, da stark entwurfsabhängig. Desweiteren sind derzeit ggf. erforderliche Maßnahmen wie Tiefenentrümmerung, Altlastenbeseitigung, Leitungsverlegungen oder besondere Lösungen für die Oberflächenentwässerung nicht absehbar.

#### **IV. Verfahren**

##### **1. Mitteilung der Planungsabsicht**

Die Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB zum Bebauungsplan 1-81 erfolgte mit Schreiben vom 08.03.2011. Mit Schreiben vom 01.4.2011 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit, dass gegen die Planungsabsicht aus Sicht der dringenden Gesamtinteressen Berlins keine Bedenken bestehen. Es wird mitgeteilt, dass das Bebauungsplanverfahren nach § 7 AGBauGB durchgeführt wird, da mit der Brückenstraße und der Michaelkirchstraße, sowie der Spree (Bundeswasserstraße) jeweils entsprechend gemäß Absatz 1 Nr. 2 dringende Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen berührt sind und eine mögliche Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann. Ferner wird mit mail vom 27.05.2011 mitgeteilt, dass für den Bebauungsplan 1-81 die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorliegen.

##### **2. Ziele der Raumordnung**

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Artikel 13 des Landesplanungsvertrages mit Schreiben vom 08.03.2011 beteiligt worden. Mit Schreiben vom 30.03.2011 teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit, dass der Entwurf des Bebauungsplans im Einklang mit den Zielen der Raumordnung steht.

##### **3. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

Der Bebauungsplan ist ein Plan zur Innenentwicklung, da er als andere Maßnahme im Sinne des § 13a BauGB zur innerstädtischen Umfeldverbesserung und Erschließung zwecks Fortentwicklung vorhandener Ortsteile beiträgt.

Nach dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg haben gerade Gewässer und Gewässerränder einen hohen Erlebniswert und sind für die Erholung besonders geeignet. Mit der beabsichtigten Festsetzung wird den Ausweisungen des Flächennutzungsplans Rechnung getragen, der hier eine überörtliche Grünverbindung entlang der Spree vorsieht.

Mit dem Bebauungsplanverfahren ist die Festsetzung einer ca. 8.000 m<sup>2</sup> großen öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich beabsichtigt. Die spätere Ausgestaltung dieser nicht überbaubaren Fläche ist zur Zeit nicht bekannt. Sie wird voraussichtlich, zumindest in den Böschungsbereichen, versickerungsfähige Anteile aufweisen. Der voraussichtlich versiegelte Anteil der Fläche gemäß § 13a Abs.1 Satz 3 BauGB wird aber etwa zwei Drittel, also rd 5.000 m<sup>2</sup>, einnehmen.

Nach §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, mitzurechnen. Der östlich anschließende Bebauungsplan I-32a soll den Uferweg fortführen. Für den Bebauungsplan I-32a ist allerdings die Anwendung des § 13a BauGB nicht vorgesehen, da im Geltungsbereich schon allein flächenmäßig die Grenze von 20.000 m<sup>2</sup> mit den geplanten überbaubaren Grundstücksflächen und der Spreepromenade übertroffen werden. Da im regulären Verfahren mit Umweltprüfung und –bericht durchzuführen, wirkt sich dieses Verfahren nicht kumulativ aus. Das Bebauungsplanverfahren 1-81 bleibt unterhalb des Schwellenwertes von § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB.

Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Fertigung eines Umweltberichts und frühzeitigen Behördenbeteiligung durchgeführt.

#### **4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt in der Zeit vom 23. Juni 2014 bis einschließlich 23. Juli 2014.

## **B Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I. S. 1548),

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 - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Berlin, 2014  
Bezirksamt Mitte von Berlin  
Abteilung Stadtentwicklung  
Amt für Planen und Genehmigen  
Fachbereich Stadtplanung

---

Kristina Laduch  
Fachbereichsleiterin Stadtplanung

## **Textliche Festsetzungen**

zum Bebauungsplan 1-81

Stand: 06.2014 (Vorentwurf)

1. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.