

Vorlage - zur Kenntnisnahme –

Bebauungsplan **2-56B** für die Grundstücke Modersohnstraße 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, Markgrafendamm 24, 25, Laskerstraße 1A, 1, 5, Bödikerstraße 26/ Persiusstraße 7 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain

Wir bitten, zur Kenntnis zu nehmen:

Das Bezirksamt hat beschlossen:

Der Bebauungsplan 2-56B ist aufzustellen, die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Absatz 1 des Baugesetzbuchs, eine frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Absatz 1 des Baugesetzbuches sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 des Baugesetzbuchs sind durchzuführen.

Mit der Durchführung des Beschlusses ist die Abteilung für Planen, Bauen und Umwelt zu beauftragen.

Begründung:

Nach Anzeige der Planungsabsicht bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wurde von dort mitgeteilt, dass aus Sicht der dringenden Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen bei den dargelegten Planungszielen keine Bedenken bestehen. Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 7 Absatz 1 Nr. 2 AGBauGB durchgeführt, da durch die Berührung übergeordneter Verkehrsanlagen dringende Gesamtinteressen Berlins berührt sind und eine mögliche Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann.

Der Geltungsbereich umfasst aktuell ausschließlich gewerblich genutzte Flächen. Der größte Teil des Geltungsbereiches liegt zwischen der Fern- und Stadtbahntrasse und den bezirklichen Sportanlagen (Tennisplätze und Lasker- Sportanlagen) und befindet sich weitestgehend im Besitz der Deutschen Bahn. Die ca. 62.000 m<sup>2</sup> große Fläche wird durch eine nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmete Werkstraße zwischen Markgrafendamm und Modersohnstraße erschlossen und ist noch nicht aus der Planfeststellung entlassen.

Die Bebauung ist hier geprägt durch eine Reihe von Werkstätten und technischen Einrichtungen der ehemaligen Reichsbahn sowie privatgewerbliche Lager- und Werkstätten. In der Regel handelt es sich dabei um ein- bis zweigeschossige Gebäude. An der Werkstraße stehen darüber hinaus einige neugeschossige Hochhäuser aus den 80er Jahren, in denen heute vielfältige gewerbliche Nutzungen untergebracht sind (Dienstleister u.a. aus den Bereichen Bau, Innenausbau, Immobilienwirtschaft, Schienenverkehr).

Die Deutsche Bahn bereitet zur Zeit den Verkauf von zwei insgesamt ca. 24.000 m<sup>2</sup> großen Teilbereichen dieser Fläche vor, die sie nicht mehr für ihre Zwecke benötigt. Für eine ca. 10.000 m<sup>2</sup> große Teilfläche wurde bereits ein Bieterverfahren für gewerblicher Nutzung

durchgeführt. Die Fläche wird allerdings voraussichtlich nicht vor 2018 genutzt werden können, da sie von der Bahn noch als Baustelleneinrichtung für ihre eigene Baumaßnahme benötigt wird. Es soll ein 8,80 m hohes Büro- und Werkstattgebäude mit einer Grundfläche von 58,50 m x 33,27 m für Gewerke aus dem Bereich der Elektrotechnik der Berliner S-Bahnstromversorgung entstehen. Auf der Freifläche sind Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Pkw und Lkw vorgesehen. In Teilbereichen ist die Anlage einer Grünfläche mit Baumpflanzungen geplant. Weiterhin wurde der Deutschen Bahn bereits die Umnutzung eines Gebäudes genehmigt. Ehemalige Lager- und Archivräume sollen in Büroräume für die DB Netz AG, Arbeitsgebiet Datenmanagement umgewandelt werden.

In die Bahnfläche eingestreut sind kleinere, bereits aus der Planfeststellung entlassene Flächen in Privatbesitz in einer Größenordnung von ca. 7.850 m<sup>2</sup>.

Hier entstand vor kurzem ein viergeschossiges Büro- und Werkstattgebäude mit Lagerhalle. Das Vorhaben wurde für eine Firma errichtet, die auf dem Grundstück Markgrafendamm 24 angesiedelt war, deren ehemaliger Standort jedoch für Bahnzwecke benötigt wurde. Die Firma ist auf dem Gebiet der Sicherheitstechnik, Kommunikationstechnik und Kabeltrassensmontage sowie im Bereich des Handels von branchenüblichen Materialien sowie der Sachverständigkeit tätig. Bahnzugelassene Materialien und Stoffe für die Fachbereiche Leit-, Fernmelde- und Sicherheitstechnik sowie Baustoffe zur Errichtung und Sanierung von Kabeltrassen werden gelagert und vertrieben.

Das Bahngelände ist durch seine Lage zwischen Anlagen des Verkehrs (Bahn und Straße) und den bezirklichen Sportanlagen einer hohen Lärmbelastung ausgesetzt.

Die bezirklichen Sportanlagen werden von Montag bis Freitag zwischen 8:00 Uhr und 21:30 durch Schul- und Vereinssport und am Sonnabend und Sonntag zwischen 8:00 Uhr und 18:00 durchgängig durch den Vereinssport genutzt.

Da sich an diesem Standort die einzige Anlage mit Rundlaufbahn und voller leichtathletischer Ausstattung im Ortsteil Friedrichshain befindet, wird diese durch alle Friedrichshainer Schulen genutzt und es finden hier alle großen Sportfeste des Bezirkes statt.

Aus bezirklicher Sicht sind die Sportanlagen zu erhalten. Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten z.B. durch heranrückende Wohnbebauung sind auszuschließen. Zudem soll in dem Bebauungsplanverfahren geprüft werden, ob für den Schul- und Sportbereich Flächen für Flächenerweiterungen (für Tennis und Schulfreifläche) gesichert werden können.

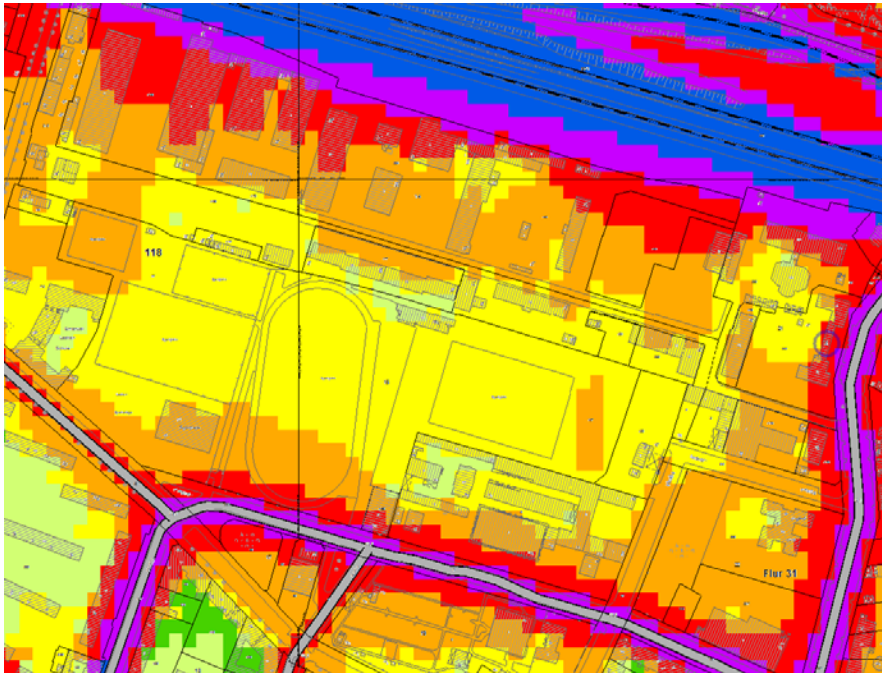
Der weiter südliche gelegene ca. 27.500 m<sup>2</sup> große Teil des Geltungsbereiches ist zur Zeit insbesondere durch diverse Autohäuser, Büronutzung, einen Musik- und Freizeitclub mit Indoor- und Outdoorbereich sowie durch eingestreute Brachflächen geprägt. Dieser Teilbereich ist durch seine direkte Lage am Markgrafendamm, an der Laskerstraße, der Bödikerstraße sowie an der Persiusstraße erschlossen. Durch die Nähe zu den Bahnanlagen, einer Hauptverkehrsstraße sowie den bezirklichen Sportanlagen sind die Flächen ebenfalls einer hohen Immissionsbelastung ausgesetzt.

Auch in diesem Teil des Geltungsbereiches soll eine ca. 17.700 m<sup>2</sup> große Grundstücksfläche verkauft werden. Sie ist umgeben von den bezirklichen Sportanlagen, einem Schulgarten, einem Wohnblock, einem Bürgergarten und einer gewerblichen Brachfläche.








Aufgrund des vorhandenen hohen Umnutzungsdruckes ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich. Durch das Bebauungsplanverfahren sollen die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in seinem Geltungsbereich geschaffen werden.

Die gewerblich genutzten Flächen sollen erhalten werden und durch ergänzende textliche Festsetzungen zum § 8 der Baunutzungsverordnung eine Zonierung erfahren, die ihrem Potential entspricht, wobei insgesamt gesehen der Gebietscharakter des Gewerbegebiets gewahrt wird.

Da im Bezirk in den letzten Jahren immer mehr gewerblich genutzte und gewerblich nutzbare Standorte zu Gunsten anderer Nutzungen aufgegeben wurden, hat der Bezirk ein Interesse, geeignete gewerbliche Standorte als Gewerbegebiet zu erhalten und zu sichern, um zu einer ausgewogenen Nutzungsmischung im Bezirk beizutragen und die Voraussetzungen für den Erhalt und die Ansiedlung neuer Arbeitsplätze zu schaffen. Aufgrund der hohen Immissionsbelastung des Standortes und seiner aktuellen rein gewerblichen Nutzung bietet er sich für die Sicherung gewerblicher Nutzung an. Die Rasterkarte 2012 L\_DEN (Tag-Abend-Nachtlärmindex) Gesamtlärm Summe Verkehr stellt die Belastung dar.



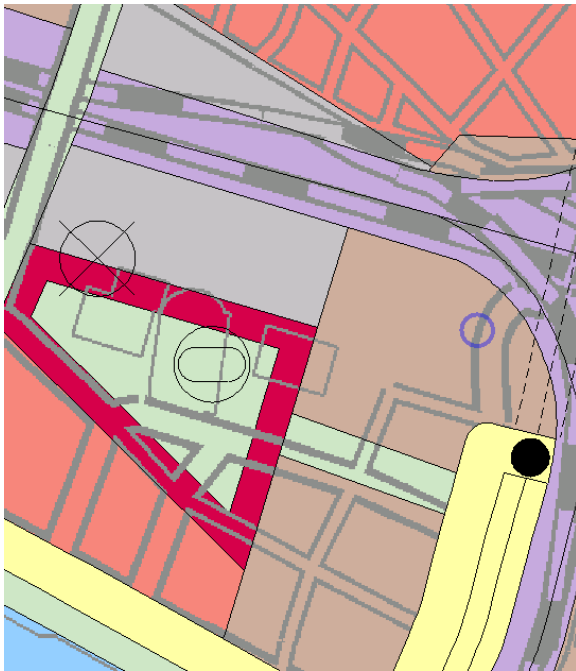
#### L\_DEN in dB(A)

	<= 50
	> 50 - 55
	> 55 - 60
	> 60 - 65
	> 65 - 70
	> 70 - 75
	> 75

Aus dem südlich gelegenen Bereich sind wegen der ungedeckten Sportanlagen Lärmbelastungen zu erwarten, die ebenfalls in Größenordnungen zwischen 60 -70 dB(A) liegen dürften. Auch wenn diese Werte in den Nachtstunden nicht zu erwarten sind, so können diese Werte ganztägig bis 22.00 Uhr, auch an Sonn- und Feiertagen grundsätzlich erreicht werden. Hinzu kommen hier ebenfalls die von den andern Nutzungen ausgehenden Immissionen. Bereits aus Sicht der lückenhaft vorliegenden Erkenntnisse zum Immissionsschutz ist der Standort bezüglich einer evtl. beabsichtigten Wohnnutzungen als nicht geeignete Wohnlage zu charakterisieren.

Der Flächennutzungsplan Berlin stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans gewerbliche Baufläche und gemischte Baufläche M2 dar. Tangiert werden außerdem die Darstellungen Grünfläche, Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil und übergeordnete Hauptverkehrsstraße. Von den regionalplanerischen Festlegungen werden Punkt 1.3 Bahnflächen und 1.2 Autobahnen berührt. Zusätzlich liegt der Geltungsbereich im „Vorranggebiet für Luftreinhaltung“. Die Darstellungen im FNP sind generalisiert und nicht grundstücksscharf. Für die gemischte Baufläche M2 ist festzustellen, dass ein wesentlicher Anteil der zur Stralauer Allee gelegenen Grundstücke bereits mit Wohngebäuden bebaut ist, wohingegen der nördliche Teil entlang der Bahnanlagen gewerblich genutzt ist. Die gemischte Baufläche M2 ist hier im Gesamtkontext und über den symbolischen Grünzug hinweg zu betrachten. Der Planungsgrundzug im FNP bleibt durch die Festsetzung Gewerbegebiet in der nördlichen Teilfläche M2 unberührt.

Der Grünzug im FNP ist symbolisch in Lage und Breite dargestellt und wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert. Die Überschneidung mit der Gemeinbedarfsfläche ist durch die Unschärfe des FNP bedingt und ist als untergeordnete Grenzkorrektur zu sehen. Die Darstellung der übergeordneten Hauptverkehrsstraße ist eine generalisiert dargestellte Verbindung zwischen Stralauer Allee und Ostkreuz. Der FNP stellt hier also im Wesentlichen die vorhandenen Nutzungsstrukturen dar.



*Das Areal des Bebauungsplangebietes ist aufgrund seiner Lage und der imitierenden Nutzungen im Umfeld, wie die Bahnanlagen und Sportplätze besonders geeignet, gewerbliche Nutzungen mit Emissionen aufzunehmen, und stellt in diesem Sinne ein im Bezirk nicht vergleichbares Flächenangebot für andere im Bezirk befindliche, aber von Verdrängung betroffene Gewerbebetriebe dar. Es gibt ansonsten im Bezirk keine weiteren Flächenpotentiale mit diesen für Gewerbe so gut geeigneten Rahmenbedingungen. Um diese Lagegunst beizubehalten bzw. auch zu stärken, soll im Verfahren geprüft werden, inwieweit andere, in Gewerbegebieten zulässige, aber lärmempfindlichere Nutzungen, wie z.B. Hotels, eingeschränkt oder auch ausgeschlossen werden können. Dem dient auch die vorgesehene Zonierung des künftigen geplanten Gewerbegebietes.“*

Die Festlegungen des bezirklichen Einzelhandelskonzepts sollen umgesetzt werden. Darüber hinaus sollen Möglichkeiten einer verbesserten Erschließung geprüft werden.

Der Bebauungsplan wird so als sog. einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 des Baugesetzbuches nur Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zur Erschließung haben. Seine Nummer wird daher auf der Grundlage des Rundschreibens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Nr. 9 vom 21. Februar 2005 um ein B ergänzt.

A) Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (AGBauGB), Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)

B) Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

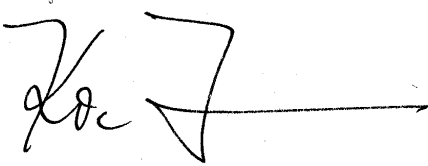
a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Diese werden im Verlauf des Verfahrens ermittelt.

b) Personalwirtschaftliche Ausgaben:

keine

Berlin, den 13.12.2016



Herrmann  
Bezirksbürgermeisterin




Mildner-Spindler  
Bezirksstadtrat

Anlage:

Geltungsbereich

# Bebauungsplanentwurf 2-56 B

für die Grundstücke  
Modersohnstraße 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47,  
Markgrafendamm 24, 25,  
Laskerstraße 1A, 1, 5,  
Bödikerstraße 26 / Persiusstraße 7  
im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg,  
Ortsteil Friedrichshain

 räumlicher Geltungsbereich  
des Bebauungsplanes



**Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin**

Abteilung für Planen, Bauen und Umwelt  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung