Drucksache: DS/1785/IV

Ursprung: Vorlage zur Kenntnisnahme Initiator: Abt. Planen, Bauen und Umwelt,

Beitritt:

| Beratungsfolge | Gremium | Erledigungsart |
|----------------|---------|----------------|
| 15.07.2015 | BVV | |

Vorlage zur Kenntnisnahme

<u>Betr.:</u> Bebauungsplan VI-140fb VE "Yorckdreieck" für das Grundstück Yorckstraße 35,42 südöstliche Teilfläche im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg sowie im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

Die Bezirksverordnetenversammlung möge beschließen:

Die Vorlage wird zur Kenntnis genommen.

Friedrichshain-Kreuzberg, den 30.06.2015

<u>Abt. Planen, Bauen und Umwelt</u>, (Antragsteller/in, Fragesteller/in bzw. Berichterstatter/in)

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin Abt. Planen, Bauen und Umwelt

Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin Drucksache Nr.

Vorlage - zur Kenntnisnahme -

über

Bebauungsplan VI-140fb VE "Yorckdreieck" für das Grundstück Yorckstraße 35,42 südöstliche Teilfläche im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg sowie im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

hier: Beschluss über

- die Änderung des Titels
- die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Wir bitten zur Kenntnis zu nehmen:

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 23.06.2015 beschlossen:

- 1. Die Änderung des Titels
 - Der vorhabenbezogene Bebauungsplan VI-140fb VE wird unter folgendem Titel fortgeführt: VI-140fb VE "Nahversorger" für das Grundstück Yorckstraße 35, Flurstück 3429 (südöstliche Teilfläche) und für das Flurstück 3303 (südöstliche Teilfläche) im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg sowie im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg
- 2. Die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- 3. Die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 6 Abs. 2 AGBauGB ist der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen.
 - Die Bezirksverordnetenversammlung erhält den Entwurf nach Abschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Abwägung der Anregungen zur Zustimmung und Beschlussfassung gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB.
- 4. Die beigefügte Vorlage der Bezirksverordnetenversammlung zur Kenntnis zu geben.
- 5. Mit der Durchführung der Beschlüsse wird die Abteilung Planen, Bauen und Umwelt zu beauftragen.

Begründung:

1. Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat am 29. Juni 2010 die Teilung des Bebauungsplanes VI-140 und die Aufstellung des Bebauungsplanes VI-140f für das Yorckdreieck beschlossen, der Bezirk Tempelhof-Schöneberg tat dies ebenso am 28. September 2010. Nach Teilung des Bebauungsplanes VI-140f in die beiden vorhabenbezogenen Bebauungspläne VI-140fa VE und VI-140fb VE (Beschluss des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin vom 20.03.2012 und Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg 24.04.2012) wurden die Entwicklungsziele weiter präzisiert. Für den westlichen Teil (VI -140fa VE) ist mit der Realisierung eines Bau- und Gartenmarktes im Jahr 2013 ein wesentlicher Teil des Yorckdreiecks einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt worden.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes VI-140fb VE liegen nunmehr konkrete Planungen für die Realisierung eines eingeschossigen Nahversorgers mit maximal 800 m² Verkaufsfläche vor. Für die Schaffung der notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen und die Erteilung einer Baugenehmigung ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VI-140fb VE "Nahversorger" erforderlich.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan VI-140fb VE "Nahversorger" soll die Regelungen des von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin mit der Vivico Real Estate GmbH geschlossenen städtebaulichen Rahmenvertrags für das Gleisdreieck, Baufeld Yorckdreieck, vom September 2005 planungsrechtlich verbindlich umsetzen. Die im städtebaulichen Rahmenvertrag formulierten Nutzungs- und Entwicklungsziele, die räumlichen Differenzierungen, die Verpflichtungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich bedürfen der Qualifizierung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan VI-140fb VE "Nahversorger" sowie im Durchführungsvertrag.

Zum Bebauungsplan VI-140fb VE "Nahversorger" wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt und in einem Umweltbericht bewertet. Weitergeführt wird das Verfahren mit der Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

<u>Inhalte und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VI-140fb VE "Nahversorger"</u> Anlagen:

- Entwurf Planzeichnung vorhabenbezoger B-Plan VI-140fb VE "Nahversorger"
- Entwurf Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorrangiges Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, die bisher vorhandene städtebaulich unbefriedigende Situation auf dem noch nicht entwickelten südöstlichen Teilbereich des Yorckdreiecks zu beheben. In dem Zusammenhang wird anvisiert, die gut einsehbaren Flächen zwischen den Bahngleisen einer neuen, verträglichen Nutzung zuzuführen, das Gelände städtebaulich aufzuwerten und eine Vorplatz- und Eingangssituation für den U- und S-Bahnhof zu schaffen. Leitgedanke der Planung ist die Sicherung der Fläche für einen Nahversorger. Darüber hinaus soll die Zugänglichkeit zum Park am Gleisdreieck gesichert werden.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Yorckstraße 35 "Flurstück 3429 (südöstliche Teilfläche) und das Flurstück 3303 (südöstliche Teilfläche) im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg sowie im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg. Das Plangebiet liegt zwischen der Grenze zur öffentlichen Parkanlage Gleisdreieck im Norden, den Gleisanlagen im Osten, der Yorckstraße im Süden und dem Geltungsbereich des VI-140fa VE (Hellweg-Bauund Gartenmarkt) im Westen. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3.875 m². Die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Yorckstraße liegt als einziger Teil des Plangebietes im Bezirk Tempelhof-Schöneberg und befindet sich in öffentlichem Eigentum (Flurstück 1/1).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt eine überbaubare Grundstücksfläche für ein Gebäude mit der Zweckbestimmung "Nahversorger" fest. Insgesamt soll eine Geschossfläche von maximal 1.250 m² mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² ermöglicht werden. Auf dem Dach des Marktes soll in Verlängerung der Yorckbrücke Nr. 5 ein Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit zulässig sein.

Das Maß der Nutzung orientiert sich eng an der Vorhabenplanung und ist durch die zeichnerisch festgelegte überbaubare Grundstücksfläche, die Geschossfläche und die Gebäudeoberkante als Höchstmaß baulicher Anlagen bestimmt. In beschränktem Maß kann die Oberkante durch technische Einrichtungen wie Lüftungs- oder Belichtungsanlagen und Rauchgasventilatoren sowie einer Wegeverbindung über das Marktdach überschritten werden. Aufgrund des nutzungsbedingt hohen Bedarfes an Gehweg- und Erschließungsflächen für den zukünftig östlich angrenzenden U-Bahnhof und den Gleisdreieckpark sowie an Fahrradstellplätzen wird eine zulässige Überbauung von 90 % der Grundfläche ermöglicht. Grünfestsetzungen wie Anpflanz- und Erhaltungsgebote, Dachbegrünung und Versickerung des Niederschlagswassers über Mulden und Rigolen dienen der Minderung des Eingriffes in Natur und Landschaft.

Projektbeschreibung

Anlagen:

- Vorhabenbeschreibung Stand 04.02.2015
- Freianlagenkonzept, Stand 10.12.2014

Die Vorhabenträgerin plant, auf dem östlichen Grundstücksteil einen eingeschossigen Nahversorger in Form eines Biomarkts mit einer Grund- und Geschossfläche von ca. 1.250 m² zu errichten. Im südöstlichen Teil des geplanten Gebäudes soll ein Bäcker integriert werden.

Die Erschließung für den Kfz-Verkehr und die Anlieferung des Biomarktes erfolgen über die bereits realisierte Zufahrt für den Bau- und Gartenmarkt. Auf Grund der begrenzten Flächen ist eine separate Anlieferung auf dem Grundstück des geplanten Biomarktes nicht möglich. Der Anlieferverkehr wird zur nördlichen Seite des Biomarktes geführt. Der Haupteingang des Biomarktes und der separate Eingang des Bäckers befinden sich auf der östlichen Gebäudeseite in Richtung Bahnanlage. Ein zweiter Kundeneingang des Marktes befindet sich auf der westlichen Seite des Gebäudes zu den sich anschließenden Kfz-Stellplätzen des Bau- und Gartenmarktes hin. Diese sollen von den mit dem eigenen Auto ankommenden Kunden mitgenutzt werden. Direkt vor dem Gebäude ist ein Behindertenparkplatz vorgesehen.

Entlang der westlichen Grundstücksteilgrenze ist eine Zuwegung von der Yorckstraße zum Park am Gleisdreieck vorgesehen, die eine vom motorisierten Verkehr getrennt geführte Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer ermöglichen soll. Als zweite Verbindung soll die denkmalgeschützte 5. Yorckbrücke über das Dach des Biomarktes weitergeführt werden und somit als Verbindung zwischen dem Wohngebiet Bautzener-/Katzlerstraße und dem Gleisdreieckpark dienen. Im Bereich des U-Bahneinganges soll in Abstimmung mit der BVG, S-Bahn Berlin GmbH, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg und Tempelhof-Schöneberg ein Vorplatz als attraktive Umsteigemöglichkeit zwischen U- und S-Bahnhof Yorckstraße gestaltet werden. Das geplante Gebäude soll vom straßenbegleitenden Widerlager der Brücke 5 abrücken, um eine Ost-West-Durchwegung entlang der Yorckstraße zu ermöglichen und gleichzeitig das denkmalgeschützte Widerlager freizustellen. Der geplante Abstand zwischen dem Gebäude und dem Widerlager beträgt ca. 10 m.

Die derzeitige Böschung wird abgetragen und das Gelände des Plangebietes an die sich daraus ergebenden Topografie, mit einem leichten Anstieg von der Yorckstraße aus Richtung Park am Gleisdreieck, angepasst. Über Treppen südlich des geplanten Gebäudes wird der Höhenunterschied zu den Besuchereingängen ausgeglichen. Eine Rampe ergänzt die Treppe zum westlichen Gebäudeeingang bzw. zum Übergang zum Bau- und Gartenmarkt und sichert den barrierefreien Zugang. Der Entwurf für das Gebäude sieht ein begrüntes Flachdach vor, das von der Fußgängerbrücke, den benachbarten Wohngebäuden und dem Park am Gleisdreieck aus einsehbar sein wird.

Im Freianlagenkonzept, Stand 10.12.2014, sind mehrere Fahrradabstellanlagen mit insgesamt 53 Ständern für mehr als 100 Fahrräder vor dem Nahversorger sowie im Umsteigebereich zum U-Bahnhof Yorckstraße gemäß den Abstimmungen mit den zuständigen Stellen (Berliner Verkehrsbetriebe (BVG), S-Bahn Berlin GmbH und Land Berlin) vorgesehen. Der U- und S-Bahnhof Yorckstraße ist einer der wichtigsten Umsteigebahnhöfe Berlins. Daher wird die Realisierung einer attraktiven Vorplatzgestaltung angestrebt. Im Rahmen des Verfahrens zum Vorhaben- und Erschließungsplan werden die Rahmenbedingungen für eine bessere Verknüpfung

zwischen dem U- und S-Bahnhof Yorckstraße mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg und Tempelhof-Schöneberg, der S-Bahn Berlin GmbH und der BVG abgestimmt und bei der Planung des Vorhabens berücksichtigt.

Es sind Werbeflächen an der Fassade des Nahversorgers unterhalb des Daches beabsichtigt.

Standortalternativen und alternative Bebauungskonzepte

Die geplante Bebauung des Yorckdreiecks muss in engem Zusammenhang mit der Entwicklung des gesamten Gleisdreiecks gesehen werden. Städtebauliches Ziel ist es, die in unmittelbarer Umgebung vorhandenen dichten Blockrandbebauungen auf den an den Rändern des Gleisdreiecks zu entwickelnden Baufeldern zu arrondieren und fortzusetzen und so die gewünschte Reintegration des Gleisdreiecks in den Stadtkörper zu erreichen. Durch Konzentration der baulichen Entwicklung auf wenige dicht bebaute Baufelder wird die Inanspruchnahme weiterer innerstädtischer Freiflächen verringert und mit dem Gleisdreieckpark eine großzügige öffentliche Grün- und Freiflächennutzung ermöglicht, die zugleich ausgleichende Wirkung bezüglich der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt hat. Gleichzeitig wird durch die bauliche Dichte eine eindeutige städtebauliche Zäsur zu den geplanten Grün- und Freiflächen hergestellt. Dies wurde durch den Bebauungsplan VI-140, der das Gebiet des gesamten Gleisdreiecks umfasst, vorbereitet. Planungsmöglichkeiten für das Yorckdreieck wurden demnach im Rahmen des gesamten Gleisdreiecks diskutiert. Im Ergebnis wurden die Baufelder in den Randlagen definiert. Für das Yorckdreieck war eine Kerngebietsfestsetzung mit einer differenzierten baulich hohen Dichte vorgesehen. Die Planung des Bau- und Gartenmarktes im benachbarten Bebauungsplan VI-140fa VE und des Nahversorgers im VI-140fb VE im Plangebiet bleibt deutlich hinter dieser Dichte zurück. Durch den Bau des Bau- und Gartenmarktes ist die Entwicklung eines Großteils des Yorckdreiecks bereits abgeschlossen. Der Nahversorger war von Beginn an Teil des Konzeptes. Da die Planung im Bereich des U-Bahn/S-Bahnbereichs einen längeren Abstimmungsprozess mit sich brachte, erfolgte die Teilung des Bebauungsplanes VI-140f.

Alternative Bebauungskonzepte, die insbesondere die Gebäudestellung und die Gestaltung beinhalteten, wurden untersucht. Die Größe des Planungsgebietes und der Zuschnitt lassen keine grundsätzlich verschiedenen Konzepte zu. Zudem sind einige Anforderungen in die Planung zu integrieren. Hierzu zählt der Erhalt des Widerlagers aus denkmalpflegerischen Aspekten, die Brücke über den Nahversorger sowie die Fahrradstellplätze im Umsteigebereich des Bahnhofs. Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VI-140fb VE "Nahversorger" wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Entsprechend notwendige Fachgutachten werden durch den Vorhabenträger in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse der Gutachten fließen in die Begründung zum Vorhabenplan VI-140fb VE "Nahversorger" ein.

Die Federführung des Verfahrens liegt im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin.

Gemäß § 5 AGBauGB erfolgte am 03.Februar 2015 die Mitteilung der bezirklichen Planungsabsicht an die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg sowie an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. Aus der Sicht der Gemeinsamen Landesplanung Berlin-Brandenburg stehen die Fortführung des Verfahrens Ziele der Raumplanung nicht entgegen.

Auch seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt bestehen gegen die Weiterführung des Verfahrens keine Bedenken. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan VI-140fb VE "Nahversorger" berührt übergeordnete Verkehrsanlagen und – planungen. Eine Beeinträchtigung dringender Gesamtinteressen Berlins kann nicht ausgeschlossen werden. Übergeordnete Verkehrsanlagen sind bezogen auf den Geltungsbereich:

- die Yorckstraße als übergeordnete Straßenverbindung,
- die unterirdisch verlaufenden Anlagen der U7 mit dem U-Bhf. Yorckstraße,

- die Bahnanlagen der Anhalter/Dresdener Bahn mit den S-Bahnlinien S2/25 und dem Bahnhof Yorckstraße sowie
- die Trassenfreihaltung für eine neue S-Bahnverbindung zwischen dem südlichen und dem nördlichen Berliner Ring (S21)

Demzufolge ist das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VI-140fb VE "Nahversorger" vom gemäß §7 AGBauGB durchzuführen.

2. Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige TÖB) für den Rahmenbebauungsplan VI-140 werden bei der Fortsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VI-140fa VE berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass die genannten Beteiligungsverfahren den Anforderungen des § 4 Abs. 1 BauGB entsprechen und alle erforderlichen Informationen zur Bestimmung des Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung diesen Verfahren entnommen werden können. Eine erneute Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Bestimmung des Untersuchungsrahmens erfolgt deshalb nicht.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind nunmehr die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

3. Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens VI-140 wurde die Öffentlichkeit bereits gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet. Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs.2 BauGB bildet die konkrete städtebauliche Planung für das Baufeld des Nahversorgers.

Gemäß §3 Abs.2 BauGB in Verbindung mit §6 Abs.2 AGBauGB ist der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VI-140fb VE "Nahversorger" mit der Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen.

Die Bezirksverordnetenversammlung erhält den Entwurf nach Abschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs.2 BauGB und Abwägung der Anregungen zur Zustimmung und Beschlussfassung gemäß §6 Abs.3 AGBauGB.

Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB), Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (AGBauGB), Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG), Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG),

Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben: keine

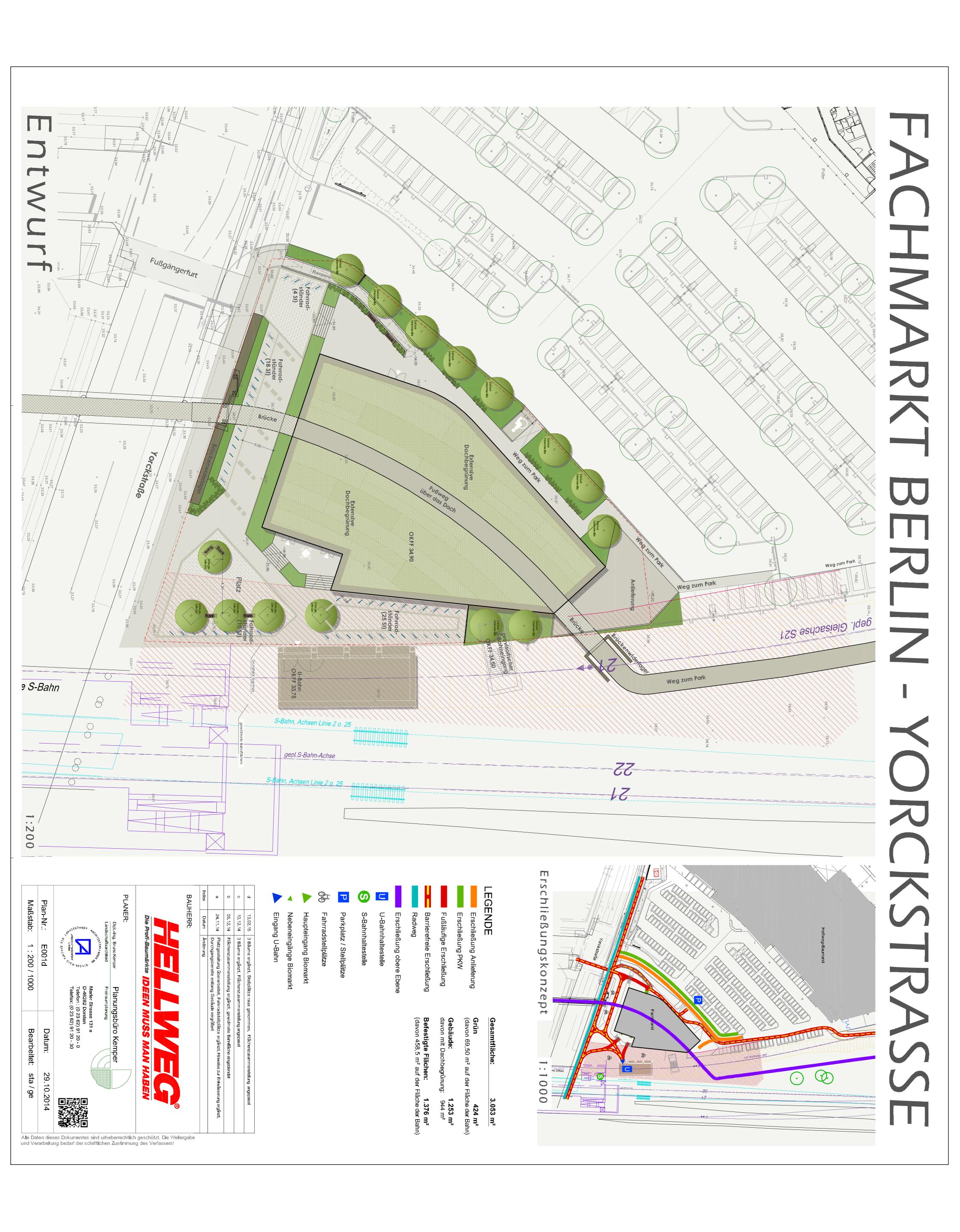
b) Personalwirtschaftliche Ausgaben: keine

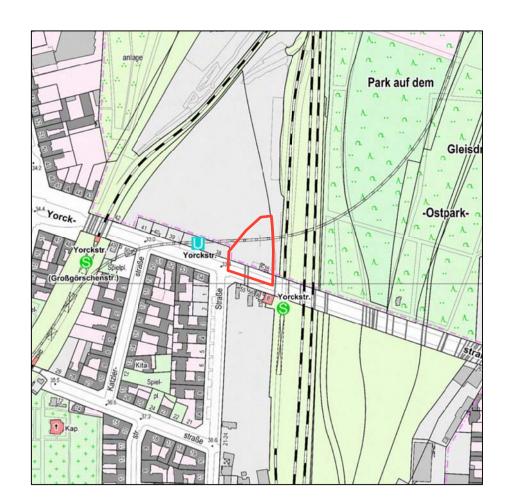
Berlin, den 23 . 06 . 2015

Hermann Bezirksbürgermeisterin Panhoff Bezirksstadtrat

<u>Anlagen</u>

- Entwurf Planzeichnung vorhabenbezogener Bebauungsplan VI-140fb VE "Nahversorger"
- Entwurf Vorhaben- und Erschließungsplan,
- Vorhabenbeschreibung Stand 04.02.2015
- Freianlagenkonzept, Stand 10.12.2014



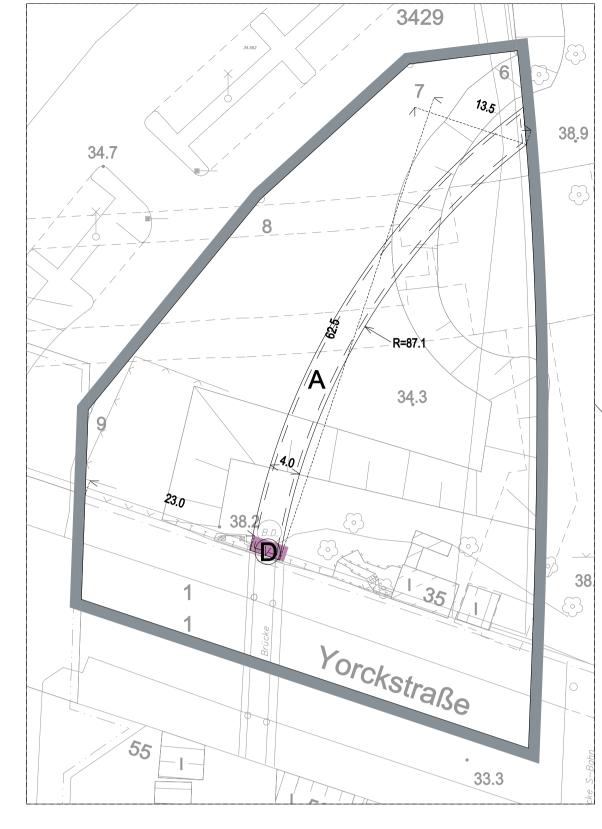


Übersichtskarte 1:5000

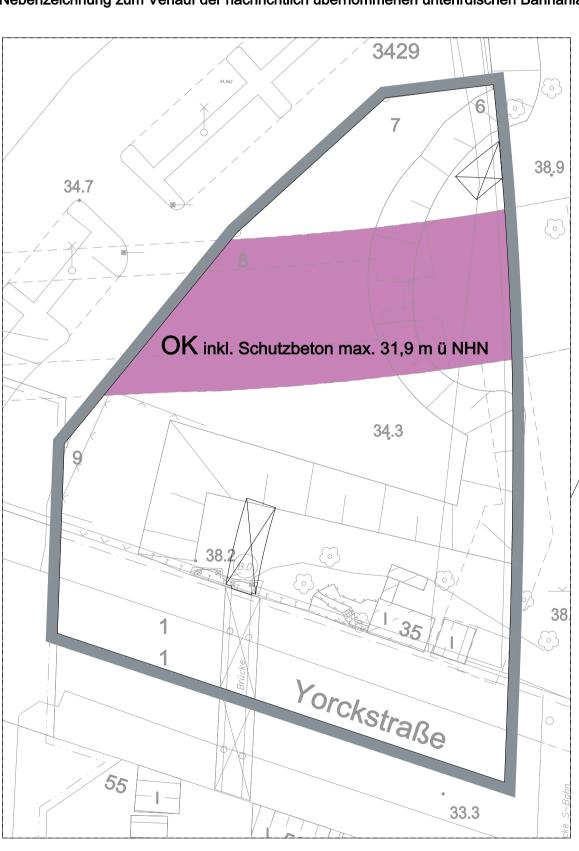
Textliche Festsetzungen

- In der bebaubaren Fläche mit der Zweckbestimmung "Nahversorger" ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung bis maximal 800 m² zulässig.
- Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
- 3. Auf dem Baukörper mit der Zweckbestimmung "Nahversorger" sind oberhalb der zulässigen Oberkante technische Aufbauten bis zu einer Grundfläche von insgesamt 20 m² zulässig, wenn sie eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten und mindestens 1,50 m hinter die Außenwand des Baukörpers und von Fläche A zurücktreten.
- Die zulässige Oberkante des Baukörpers mit der Zweckbestimmung "Nahversorger" darf in der Fläche A für eine Geh- und Radfahrweganlage um bis zu 1,50 m überschritten werden.
- Die zulässige Grundfläche darf Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0.9 überschritten werden.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 7. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist 1 behindertengerechter Stellplatz nachzuweisen. Weitere Stellplätze und Garagen sind
- Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Kfz- und Fahrradstellplätze, Wege, Zufahrten und Platzflächen.
- 10. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind mindestens 5 Bäume der Sorte Ginkgo (Ginkgo biloba) und 10 Bäume der Sorte Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia) mit jeweils einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- 11. Mindestens 70 Prozent der gesamten Dachfläche des Baukörpers mit der Zweckbestimmung "Nahversorger" sind extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für die Gehund Radfahrweganlage in Fläche A sowie in Bereichen für technische Anlagen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 12. Die Fläche mit der Bezeichnung A ist in einer Breite von 3.0 m mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- 13. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Werbeanlagen nur an der Fassade unterhalb des Daches des Baukörpers mit der Zweckbestimmung "Nahversorger" zulässig. Weitere Werbeanlagen, insbesondere Werbepylone, dies beinhaltet auch Fremdwerbung, sind nicht zulässig.

Nebenzeichnung zum Verlauf der Geh- und Radfahrrechte auf Fläche A



Nebenzeichnung zum Verlauf der nachrichtlich übernommenen unterirdischen Bahnanlagen



14. Im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Nachrichtliche Übernahme

Auf der Planzeichnung wird der Denkmalschutz der Yorckbrücke 5 mit Stützmauer und Widerlager nachrichtlich übernommen. Die Brücke ist Bestandteil der Yorckbrücken. Nr. 09066749 der Denkmalliste Berlin, Stand 16.02.2015. In der Planzeichnung wird Widerlager aus dem Sanierungsplan Yorck5-Ü-23a vom 20.03.2012 grafisch übernommen.

ENTWURF Noch nicht rechtsverbindlich!

Gemarkung Schöneberg siehe Nebenzeichnung

Zum Verlauf der nachrichtlich

übernommenen unterirdischen Bahnanlagen

inklusive Schutzbeton unterhalb von 32,0 m ü NHN

Zum Verlauf der Geh- und Radfahrrechte

35.0

NAHVERSORGER

Bebauungsplan 7-66 VE

33.3

OK 40,5 m ü NHN

3429

3303

3236

FUSSGÄNGERVERKEHRSFLÄCHER Friedrichshain-

Kreuzberg

3 Bezirk Tempelhof-

Gemarkung Schöneberg

1 Schöneberg

Flur 67

S-Bf.

Yorckstraße

Stadtentwicklungsamt

Fachbereitsleite

öffentlich ausgelegt.

beschlossen.

Fachbereich Stadtplanung

Flur 6

Gemarkung Kreuzberg

oberhalb von OK 40,5 m ü NHN

siehe Nebenzeichnung

U-Bf. Yorckstraße

53

Bezirk Tempelhof-

Schöneberg

Flur 81

33.4

Bebauungsplan VI-140fa VE

Für die Richtigkeit der Planunterlage und die geometrische Eindeutigkeit der Festsetzung

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB ist auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 6 Abs. 5 Satz 1 des Gestzes zur Ausführung des Baugesetzbuches durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Abteilung für Gesundheit, Soziales, Stadtentwicklung

Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Stadtplanung

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Aufgestellt: Berlin, den

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Abteilung für Gesundheit, Soziales, Stadtentwicklung

Bezirksbürgermeisterir Bezirksstadträtin im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. verkündet worden.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VI-140fb VE

"Nahversorger"

für das Grundstück

Yorckstraße 35, Flurstück 3429 (südöstliche Teilfläche) und für das Flurstück 3303 (südöstliche Teilfläche) im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg sowie im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

Der Vorhaben- und Erschließungsplan vom Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VI-140fb VE

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen NAHVERSORGER Art der baulichen Nutzung Oberkante als Höchstmaß OK 40,5 m ü NHN (§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO) Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

FUSSGÄNGERVERKEHRSFLÄCHE

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Festsetzungen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (schmale Flächen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Luftgeschoss

Nachrichtliche Übernahmen

Flächen mit Bahnanlagen

Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt



Planunterlage

Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Durchfahrt und Geschoßzahl Wirtschafts- oder Industriegebäude | | | | | | | | | Parkhaus Unterirdisches Bauwerk Überdachung Geländehöhe, Straßenhöhe in m über NHN Straßenbaum oder geschützter Baum Laubwald; Nadelwald Zaun, Hecke Baudenkmal

Ortsteilgrenze Gemarkungsgrenze Flurgrenze Flurstücksgrenze z.B. 60 96/9; Flur 10 z.B. 49A Flurstücksnummer, Flurnummer Grundstücksnummer Mauer, Stützmauer Böschung Baulinie, Baugrenze Straßenbegrenzungslinie Bordkante, topografische Begrenzungslinie

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen: Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 und die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011.

Vorhabenträgerin: HELLWEG, Die Profi-Baumärkte GmbH & Co. KG Borussiastraße 112 44149 Dortmund

> Aufgestellt: Berlin, den Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin Abteilung für Planen, Bauen und Umwelt

Stadtentwicklungsamt Fachbereich Vermessung

Fachbereich Stadtplanung

Fachbereichsleiter Stadtplanung

öffentlich ausgelegt.

beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde in der Zeit vom

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan am

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Abteilung für Planen, Bauen und Umwelt Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB ist auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 6 Abs. 5 Satz 1 des Gestzes zur Ausführung des Baugesetzbuches durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Abteilung für Planen, Bauen und Umwelt

VI-140fb VE

Planunterlage: 1:1000 Stand: 2011

Verfahrensstand: TOB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Datum: 29.05.2015

Die Verordnung ist am

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde in der Zeit vom

Die Bezirksverordnetenversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan am

Die Verordnung ist am

im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S.

bis einschließlich

Biomarkt in der Yorckstraße Firma HELLWEG Die Profimärkte GmbH und Co. KG

im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg

Vorhabenbeschreibung
für den Antrag auf Durchführung des
vorhabenbezogenen Bebauungsplans
VI-140fb VE
"Nahversorger"



Stand 4. Februar 2015

Inhalt

| 1 | Gru | Grundstück | | | | | |
|---|------|---|---|--|--|--|--|
| 2 | Ger | olantes Vorhaben | 4 | | | | |
| | 2.1 | Nutzung | 4 | | | | |
| | 2.2 | Städtebau/Architektur | | | | | |
| | 2.3 | Denkmalschutz | 5 | | | | |
| | 2.4 | Erschließung | 5 | | | | |
| | 2.5 | Stellplätze | | | | | |
| | 2.6 | Vorplatzgestaltung und Verknüpfung U- und S-Bahnhof Yorckstraße | | | | | |
| | 2.7 | Anbindung an den Gleisdreieckpark | | | | | |
| | 2.8 | Werbekonzept | | | | | |
| | 2.9 | Kenndaten | | | | | |
| | 2.10 | Projektplanung | | | | | |

1 Grundstück

Die für den geplanten Biomarkt vorgesehene Fläche umfasst den südöstlichen Teil des Grundstücks Yorckstraße 35–42. Auf dem überwiegenden Anteil des Grundstücks (westlicher und zentraler Grundstücksteil) ist ein Baumarkt errichtet worden, der im September 2013 eröffnet wurde.

Der für den Biomarkt vorgesehene Grundstücksteil liegt derzeit noch brach. Gemessen am Straßenniveau der Yorkstraße weisen die Flächen z. T. Höhendifferenzen von ca. 5–6 m auf. Die höher gelegenen Flächen entsprechen dem Höhenniveau der Yorckbrücke 5 und des angrenzenden Bahndamms. Bewachsene Böschungen überwinden diese Höhendifferenzen.

Auf der nordöstlichen Seite des Grundstücksteils grenzen Bahnanlagen an. Die südliche Grenze bildet die Yorckstraße. Hier befindet sich ein denkmalgeschütztes Widerlager für die Brücke 5 des Brückenensembles in der Yorckstraße. Auf der westlichen Seite des Grundstücksteils grenzt die Zufahrt für die Erschließung des Baumarktes an.

Grundstücksdaten Bestand

Eigentümer Semer GmbH und Ko-Immobilien KG

Grundstücksteilgröße ca. 3.050 m²

Erschließung von der Yorckstraße über den Grundstücksteil des Baumarktes Nutzung ehemals gewerbliche Nutzung, inzwischen beräumtes Areal

Planungsrecht Flächennutzungsplan

Darstellung als gemischte Baufläche, M1, Vorranggebiet für

Luftreinhaltung

Baunutzungsplan

Ausweisung als Bahnfläche

Bebauungsplan

Bebauungsplan VI-140: Das Verfahren erfolgte bis einschließlich der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB. Danach wurde der Bebauungsplan in

Einzelbebauungspläne geteilt. Der abgetrennte Bebauungsplan VI-140f wurde im Jahr 2010 in die Bebauungspläne VI-140fa VE und

VI-140fb VE geteilt.

Planfeststellung

Der überwiegende Anteil des Areals ist aus der Planfeststellung entlassen worden. Am östlichen Rand sind Teilflächen des

Grundstücks weiterhin planfestgestellt.

Denkmalschutz Die auf den Grundstücksteil führende Brücke ist einschließlich des

Widerlagers als Baudenkmal in die Denkmalliste eingetragen.

Ansichten des Plangebietes



Blick auf das Gelände von Yorckstraße aus auf Höhe Bautzener Straße, Stand Juli 2014



Blick aus Richtung Yorckstraße auf das Widerlager und die 5. Brücke des Brückenensembles in der Yorckstraße, Stand Juli 2014



Blick aus Richtung Yorckstraße auf den östlichen U-Bahnausgang, Stand Juli 2014

2 Geplantes Vorhaben

2.1 Nutzung

Der Vorhabenträger plant, auf dem östlichen Grundstücksteil einen eingeschossigen Biomarkt mit einer Grund- und Geschossfläche von ca. 1.250 m² zu errichten. Im südöstlichen Teil des geplanten Gebäudes soll ein Bäcker integriert werden.

Zur fußläufigen Durchwegung des Grundstücksteils soll in Verlängerung der Brücke 5 eine Anbindung über das Dach des Biomarktes an den Gleisdreieckpark erfolgen.

Im Bereich des U-Bahneingangs soll in Abstimmung mit der Senatsverwaltung und den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg und Tempelhof-Schöneberg ein Vorplatz als attraktive Umsteigemöglichkeit zwischen U- und S-Bahn hergerichtet werden.

2.2 Städtebau/Architektur

Das geplante Gebäude soll vom Widerlager der Brücke 5 abrücken, um eine Ost-West-Durchwegung entlang des straßenbegleitenden Widerlagers zu ermöglichen und gleichzeitig das denkmalgeschützte Widerlager freizustellen. Der Abstand zwischen dem Gebäude und dem Widerlager beträgt ca. 10 m.

Die Fassadengestaltung sieht vor, durch drei separate Fensterflächen die südliche Fassade am Durchgang zwischen Biomarkt und Widerlager optisch zu öffnen. Die westliche Fassade soll ebenfalls durch gegliederte Fensterelemente aufgelockert werden.

Der Haupteingang des Biomarktes und der separate Eingang des Bäckers befinden auf der östlichen Gebäudeseite in Richtung Bahnanlage. Ein zweiter Kundeneingang des Biomarktes, welcher zudem der behindertengerechten Erschließung dienlich ist, befindet sich auf der westlichen Seite des Gebäudes in Nähe der angrenzenden Stellplätze. Auf dieser Seite soll die Fassade ebenfalls durch Fensterflächen optisch geöffnet werden.

Es ist vorgesehen, das Gelände des Grundstücksteils den topografischen Gegebenheiten anzupassen, indem Treppen südlich des Gebäudes den Höhenunterschied zu den Besuchereingängen ausgleichen. Eine Rampe wird die Treppe zum westlichen Gebäudeeingang bzw. zum Übergang zum Baumarkt künftig ergänzen.

Der Entwurf sieht ein begrüntes Flachdach vor, das von der Fußgängerbrücke, den benachbarten Wohngebäuden und dem Gleisdreieckpark aus einsehbar sein wird.

2.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befindet sich das Widerlager der als Baudenkmal geschützten 5. Yorckbrücke. Das Widerlager ist Teil des Baudenkmals und soll über das Dach des Biomarktes als Verbindung zwischen dem Wohngebiet Bautzener-/Katzlerstraße und dem Gleisdreieckpark dienen. Die Integration des Widerlagers in das Bauvorhaben erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Das gesamte Plangebiet des Ursprungsbebauungsplanes VI-140 ist als archäologisches Verdachtsgebiet mit zahlreichen ur- und frühgeschichtlichen Fundplätzen zu betrachten. Es handelt sich hierbei um einen neuzeitlichen Friedhof. Das weitere Auftreten von Bodenfunden ist zu erwarten. Aus diesem Grund sollen alle Bodeneingriffe innerhalb des Plangebietes im Vorfeld mit der Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin abgestimmt werden.

2.4 Erschließung

Die Erschließung für den Kfz-Verkehr und die Anlieferung des Biomarktes erfolgen über die bereits realisierte Zufahrt für den Baumarkt. Der Anlieferverkehr wird zur nördlichen Fassade des Biomarktes geführt.

Um die Machbarkeit eines störungsfreien Verkehrsflusses im Einmündungsbereich zu gewährleisten, wurde eine verkehrliche Untersuchung durchgeführt, die die innerstädtische Lage und das dafür adäquate Mischungsverhältnis der Verkehrsarten berücksichtigt. Die Untersuchung umfasst die Verkehre des Biomarktes und des Baumarktes.

2.5 Stellplätze

Die Planung sieht die Nutzung der vorhandenen Stellplatzanlage des Baumarktes vor. Auf dem Vorhabengrundstück selbst wird ein Behindertenparkplatz direkt vor dem Gebäude hergestellt.

Im Freianlagenkonzept sind mehrere Fahrradabstellanlagen mit insgesamt 57 Ständern für mehr als 100 Fahrräder vor dem Biomarkt sowie im Umsteigebereich zum U-Bahnhof Yorckstraße gemäß den Abstimmungen mit den zuständigen Stellen (Berliner Verkehrsbetriebe (BVG), S-Bahn Berlin GmbH und Land Berlin) vorgesehen.

2.6 Vorplatzgestaltung und Verknüpfung U- und S-Bahnhof Yorckstraße

Der U- und S-Bahnhof Yorckstraße ist einer der wichtigsten Umsteigebahnhöfe Berlins. Daher wird die Realisierung einer attraktiven Vorplatzgestaltung angestrebt. Im Zusammenhang mit dem Verfahren des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden die Rahmenbedingungen für eine bessere Verknüpfung zwischen dem U- und S-Bahnhof Yorckstraße zwischen Senat, den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg und Tempelhof-Schöneberg, der Bahn und der BVG abgestimmt und bei der Planung des Vorhabens berücksichtigt.

2.7 Anbindung an den Gleisdreieckpark

Entlang der westlichen Grundstücksteilgrenze ist eine Wegeverbindung von der Yorckstraße zum Gleisdreieckpark vorgesehen, die eine vom motorisierten Verkehr getrennt geführte Verbindung für Fußgänger und Radfahrer ermöglicht.

Als zweite Verbindung soll die denkmalgeschützte 5. Yorckbrücke, über das Dach des Biomarktes verlaufend, zwischen dem Wohngebiet Bautzener-/Katzlerstraße und dem Gleisdreieckpark dienen.

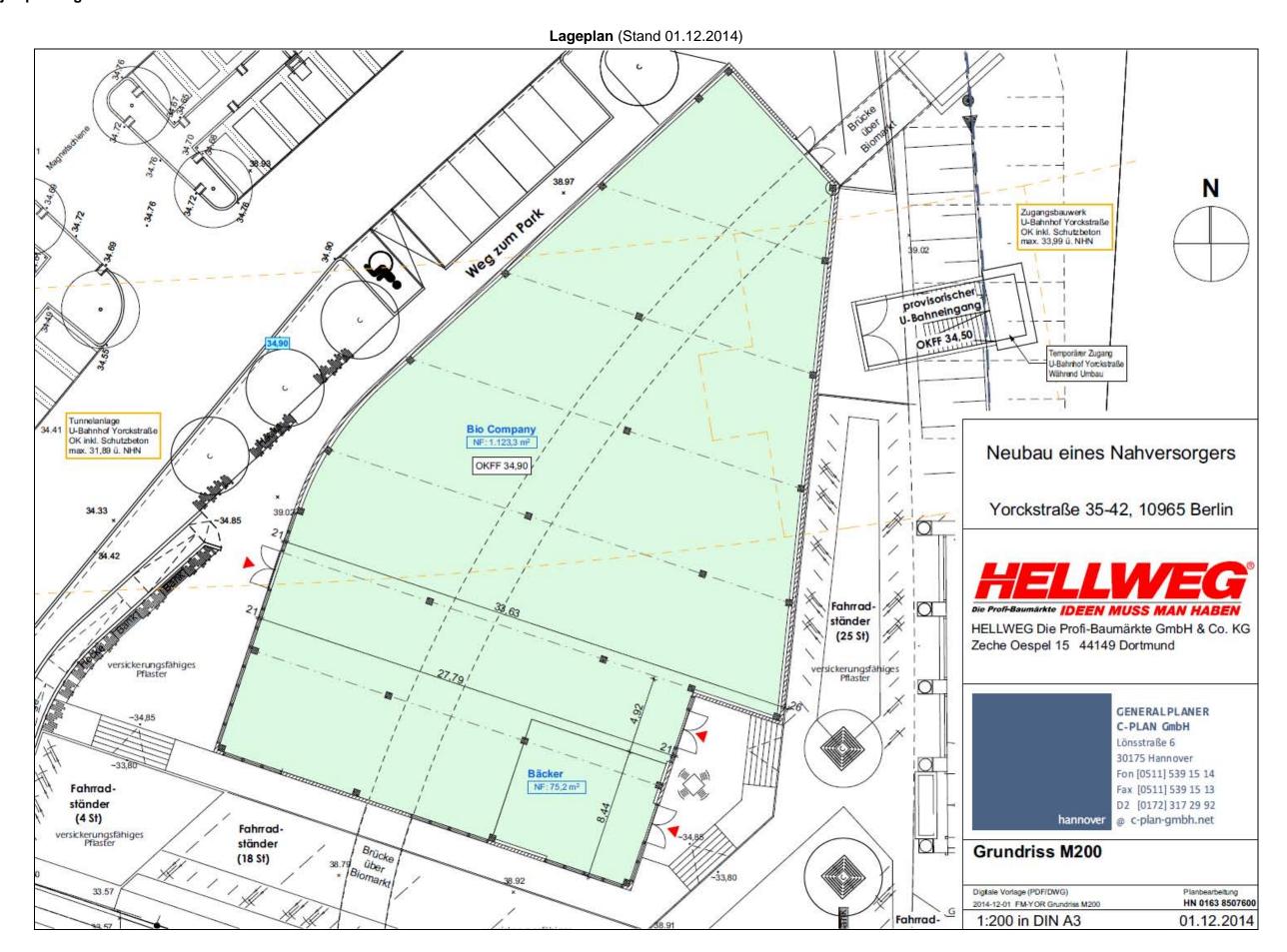
2.8 Werbekonzept

Es sind Werbeflächen an der Fassade des Biomarktes unterhalb des Daches beabsichtigt. Dafür ist im Werbekonzept an mindestens zwei Fassadenseiten ein grüner Schriftzug auf holzartig gemusterten Untergrund vorgesehen, der die Fensterflächen teilweise einrahmt.

2.9 Kenndaten

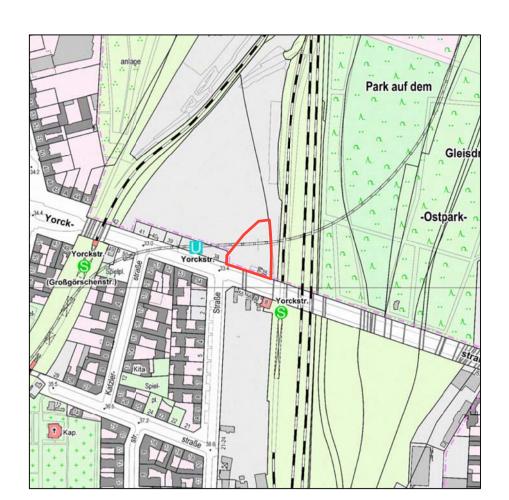
| | Grundstücks fläche | Grundfläche | Geschoss- fläche | Verkaufsfläche | Stellplätze |
|----------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|--|
| Biomarkt | ca. 3.050 m ² | ca. 1.250 m ² | ca. 1.250 m ² | ca. 800 m ² | 1x Behindertenstellplatz |
| | | | | | 22x Fahrradständer |
| | | | | | 35x zusätzliche Fahrradständer im Umsteigebereich U- und S-Bahn |

2.10 Projektplanung



Ansicht – Blick von Südwesten





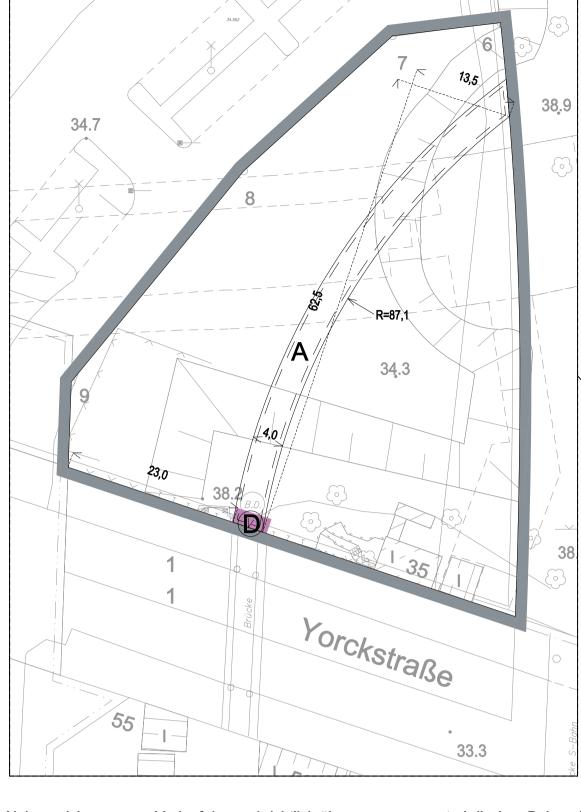
Übersichtskarte 1 : 5000

Textliche Festsetzungen

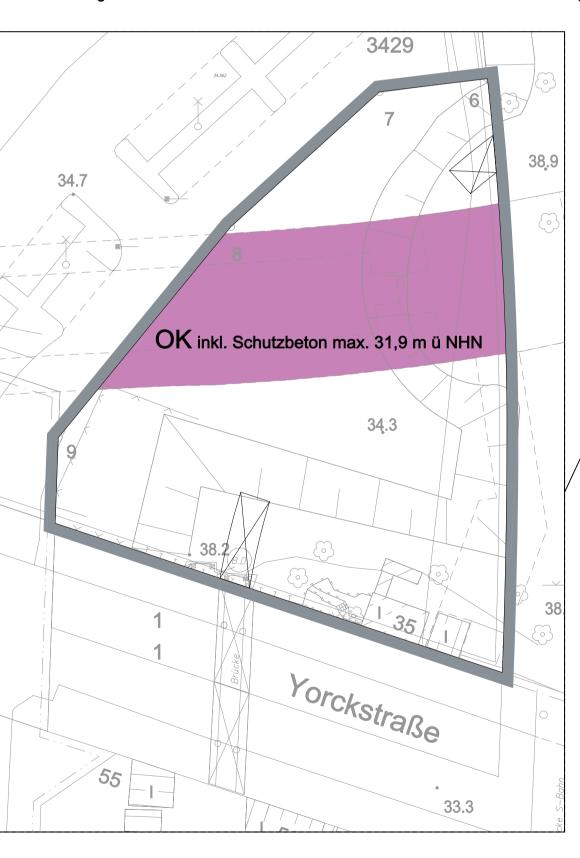
- 1. In der bebaubaren Fläche mit der Zweckbestimmung "Nahversorger" ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung bis maximal 800 m² zulässig.
- 2. Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
- 3. Auf dem Baukörper mit der Zweckbestimmung "Nahversorger" sind oberhalb der zulässigen Oberkante technische Aufbauten bis zu einer Grundfläche von insgesamt 20 m² zulässig, wenn sie eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten und mindestens 1,50 m hinter die Außenwand des Baukörpers und von Fläche A zurücktreten.
- 4. Die zulässige Oberkante des Baukörpers mit der Zweckbestimmung "Nahversorger" darf in der Fläche A für eine Geh- und Radfahrweganlage um bis zu 1,50 m überschritten werden.
- 5. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
- 6. entfällt
- 7. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist 1 behindertengerechter Stellplatz nachzuweisen. Weitere Stellplätze und Garagen sind unzulässig.
- 8. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.
- 9. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Kfz- und Fahrradstellplätze, Wege, Zufahrten und Platzflächen.
- 10. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind mindestens 5 Bäume der Sorte Ginkgo (Ginkgo biloba) und 10 Bäume der Sorte Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia) mit jeweils einem Stammumfang von 18 20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- 11. Mindestens 70 Prozent der gesamten Dachfläche des Baukörpers mit der Zweckbestimmung "Nahversorger" sind extensiv zu begrünen; dies gilt nicht für die Gehund Radfahrweganlage in Fläche A sowie in Bereichen für technische Anlagen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 12. Die Fläche mit der Bezeichnung A ist in einer Breite von 3,0 m mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- 13. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Werbeanlagen nur an der Fassade unterhalb des Daches des Baukörpers mit der Zweckbestimmung "Nahversorger" zulässig. Weitere Werbeanlagen, insbesondere Werbepylone, dies beinhaltet auch Fremdwerbung, sind nicht zulässig.

Nebenzeichnung zum Verlauf der Geh- und Radfahrrechte auf Fläche A

3429



Nebenzeichnung zum Verlauf der nachrichtlich übernommenen unterirdischen Bahnanlagen



14. Im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Nachrichtliche Übernahme

Auf der Planzeichnung wird der Denkmalschutz der Yorckbrücke 5 mit Stützmauer und Widerlager nachrichtlich übernommen. Die Brücke ist Bestandteil der Yorckbrücken, Nr. 09066749 der Denkmalliste Berlin, Stand 16.02.2015. In der Planzeichnung wird das Widerlager aus dem Sanierungsplan Yorck5-Ü-23a vom 20.03.2012 grafisch übernommen.

ENTWURF Noch nicht rechtsverbindlich!

Gemarkung Schöneberg siehe Nebenzeichnung

Zum Verlauf der nachrichtlich

übernommenen unterirdischen Bahnanlagen

inklusive Schutzbeton unterhalb von 32,0 m ü NHN

Zum Verlauf der Geh- und Radfahrrechte

35.0

NAHVERSORGER

Bebauungsplan 7-66 VE

33.3

OK 40,5 m ü NHN

3429

3303

3236

oberhalb von OK 40,5 m ü NHN

siehe Nebenzeichnung

U-Bf. Yorkstraße

Bezirk Tempelhof-

Schöneberg

Bebauungsplan VI-140fa VE

Für die Richtigkeit der Planunterlage und die geometrische Eindeutigkeit der Festsetzung

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Planunterlage: 1:1000 Verfahrensstand: TOB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Stand: 2011 Datum: 15.06.2015

Vorhaben- und Erschließungsplan VI-140fb VE

"Nahversorger"

für das Grundstück

Yorckstraße 35, Flurstück 3429 (südöstliche Teilfläche) und für das Flurstück 3303 (südöstliche Teilfläche) im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg sowie im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg

Der Vorhaben- und Erschließungsplan vom ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VI-140fb VE

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

Art der baulichen Nutzung

Oberkante als Höchstmaß

Z.B. OK 40,5 m 0 NHN

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)

Sonstige Festsetzungen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (schmale Flächen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Vorhaben- und Erschließungsplanes

Nachrichtliche Übernahmen

Flächen mit Bahnanlagen

Bezirk Friedrichshain-

Gemarkung Kreuzberg

Kreuzberg

3 Bezirk Tempelhof-

Gemarkung Schöneberg

1 Schöneberg

Flur 67

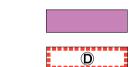
S-Bf.

Yorckstraße

Flur 6

Luftgeschoss

Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt



Planunterlage

Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Durchfahrt und Geschoßzah

Wirtschafts- oder Industriegebäude oder Garage
Parkhaus mit Geschoßzahl

Unterirdisches Bauwerk

Brücke
Überdachung
Geländehöhe, Straßenhöhe in m über NHN 34,5

Straßenbaum oder geschützter Baum
Laubwald; Nadelwald
Zaun, Hecke
Baudenkmal

Ortsteilgrenze
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer, Flurnummer z.B. 60 96 ; Flur 10
Grundstücksnummer z.B. 49A
Mauer, Stützmauer
Böschung
Baulinie, Baugrenze
Straßenbegrenzungslinie
Bordkante, topografische Begrenzungslinie

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen:
Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 und die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011.

Vorhabenträgerin: HELLWEG, Die Profi-Baumärkte GmbH & Co. KG Borussiastraße 112

Berlin, den vertreten durch:

44149 Dortmund

Frank Blumenthal (Geschäftsführer)
Katharina Scharfstädt (Geschäftsführerin)

Frank Blumenthal (Geschäftsführer)

Katharina Scharfstädt (Geschäftsführerin)