

Vorlage - zur Kenntnisnahme –

**Bebauungsplan VI-140c für das Baufeld der Urbanen Mitte zwischen Luckenwalder Straße, Trebbiner Straße, Grenze zum Deutschen Technik Museum, öffentlicher Parkanlage Gleisdreieck und den Gleisanlagen im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg.**

hier: Beschluss über

- die Teilung des Bebauungsplans VI-140c in die B-Planentwürfe VI-140ca und VI-140cb
- Die Fortführung des Verfahrens VI-140ca

Wir bitten zur Kenntnis zu nehmen:

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am ... 2015 beschlossen:

1. Die Teilung des Bebauungsplans VI-140c in die B-Planentwürfe VI-140ca und VI-140cb  
Der Bebauungsplan VI-140ca wird unter folgendem Titel fortgeführt:  
VI-140ca „Urbane Mitte“ zwischen Luckenwalder Straße, Schöneberger Straße, öffentlicher Parkanlage, Grenze zum Deutschen Technik Museum und Grenze zum Grundstück Luckenwalder Straße 5,6 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg.  
Der Bebauungsplan VI-140cb wird unter folgendem Titel fortgeführt:  
VI-140cb für die Grundstücke Luckenwalder Straße 1-6, Trebbiner Straße 6/Tempelhofer Ufer 31 und der Grenze zum Deutschen Technik Museum im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg.
2. Die Fortführung des Verfahrens VI-140ca
3. Die beigegebene Vorlage der Bezirksverordnetenversammlung zur Kenntnis zu geben.
4. Die Abteilung Planen, Bauen und Umwelt mit der Durchführung des Beschlusses zu beauftragen.

**Begründung:**

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat am 29. Juni 2010 die Teilung des Bebauungsplanes VI-140 und die Aufstellung des Bebauungsplanes VI-140c für die Urbane Mitte beschlossen.

Das Verfahren VI-140ca wird fortgesetzt.

Ziel des Bebauungsplans VI-140ca ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung des städtebaulichen Rahmenvertrages vom 27.09.2005. Dieser beinhaltet die städtebauliche Einbindung des Gebiets in die Umgebung und Errichtung eines attraktiven Stadtquartiers mit Kerngebietscharakter an einem zentralen und wichtigen Umsteigepunkt des öffentlichen Personennahverkehrs im Zentrum Berlins.

Der Bebauungsplan VI-140ca 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 Urbane Mitte, 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 Bebauungsplan VI-140ca.

Zum Bebauungsplan VI-140ca wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt und in einem Umweltbericht bewertet.

Weiterhin soll mit Hilfe des Bebauungsplanes die planungsrechtliche Sicherung des in einem städtebaulich-architektonischen Ideenwettbewerb zu entwickelnden städtebaulichen Konzeptes für die Urbane Mitte erfolgen. Insbesondere gilt es, die Anforderungen an übergeordnete Erfordernisse zu sichern. Hierzu zählen unter anderem:

- Die Sicherung des geplanten Umsteigebahnhofs der S 21 am Bahnhof Gleisdreieck. Dieser wird bei den bestehenden Planungen berücksichtigt und in städtebauliche Konzepte integriert.
- Die Sicherung und Qualifizierung des Fernradwegenetzes Berlin – Leipzig, welcher westlich des Plangebiets durch den Park am Gleisdreieck geführt werden soll.
- Die Sicherung der Freiraumqualität des Parks am Gleisdreieck und der Parkeingänge, insbesondere in Verlängerung der Schöneberger Straße und nach Süden in den Ostpark. Ebenso gilt es eine Verbindung zwischen Ost- und Westpark planungsrechtlich zu sichern.
- Die Sicherung von Bahnbetriebserfordernissen für U-Bahn, S-Bahn und Fernbahn, in Form von erforderlichen Rettungswegen und Rettungsflächen

Städtebauliches Ziel ist die Entwicklung eines urbanen und lebendigen Quartiers mit kerngebietstypischen Nutzungen am ÖPNV-Knotenpunkt zum Park.

Teil der Entwicklung des Plangebiets Urbane Mitte ist zudem die erneute Revitalisierung der Bahnviadukte der U-Bahnlinien U1 und U2.

## **Aktuelles Planungsrecht**

Die Flächen sind im Baunutzungsplan der Art der Nutzung nach als beschränktes Arbeitsgebiet, Baustufe V/3, sowie als planfestgestellte Bahnfläche dargestellt.

Das Maß der Nutzung wird auf eine Geschosszahl von 5, eine GRZ von 0,3, GFZ von 1,5 und BMZ von 6.0 festgesetzt.

## **Flächennutzungsplan (FNP)**

Gemischte Baufläche M2 (GFZ > 1,5)

## **Art der Nutzung**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche M2 dargestellt und kann somit als Kerngebiet entwickelt werden.

Eine allgemeine Zulässigkeit des Wohnens kann aufgrund des Immissionsschutz nicht generell erfolgen. Im städtebaulichen Wettbewerb soll geprüft werden, wo und in welchem Umfang Wohnen möglich ist. Die Voraussetzungen dafür müssen gutachterlich nachgewiesen werden.

## **Maß der Nutzung**

Es soll entsprechend des Rahmenvertrags eine durchschnittliche GFZ von 3,5 bezogen auf das Nettobauland von 34.000 qm und damit eine BGF von 119.000 qm ermöglicht werden.

Die Umsetzung erfolgt im städtebaulichen Wettbewerb.

Die Obergrenzen gem. § 17 BauNVO (GRZ 1,0, GFZ 3,0) werden demnach überschritten. Dies rechtfertigt besondere städtebauliche Gründe. Hierunter zählt insbesondere die exponierte, die herausgehobene Lage im städtischen Kontext und die Lage am Umsteigepunkt verschiedener relevanter Bahnlinien des öffentlichen Personennahverkehrs. Des Weiteren gilt es die innerstädtische Lage zu anderen zentralen Standorten, wie dem Potsdamer Platz, zu nutzen. Die Urbane Mitte kann so als zentraler Punkt und Zugangstor für das Ankommen aus südlicher Richtung mittels öffentlichen Nah- und Fernverkehrs gesehen werden, dessen exponierte Lage ausgenutzt werden und den urbanen Charakter betonen und inszenieren soll.

### **Denkmalschutz**

Im Plangebiet und seiner Umgebung befinden sich mehrere Baudenkmale. So stehen die U-Bahnviadukte sowie der U-Bahnhof Gleisdreieck unter Denkmalschutz. Der in der unmittelbaren Umgebung liegende ehemalige Postbahnhof (Station – Luckenwalder Str. 4-6) befindet sich ebenfalls unter Denkmalschutz. Bei der Umsetzung der städtebaulichen Konzepte werden die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigt.

### **Sichtbeziehungen**

Die Sichtbeziehung zwischen Schöneberger Straße nördlich des Landwehrkanals und dem Kirchturm der Lutherkirche am Dennewitzplatz ist zu berücksichtigen. Ferner sind Sichtbezüge zu den denkmalgeschützten Objekten der U-Bahn aber auch in der Nachbarschaft zu berücksichtigen.

### **Umweltbelange**

Das Plangebiet ist geprägt von einer nahezu überwiegenden Versiegelung durch Gebäude, Straßen und Wege, Bahnanlagen sowie Rettungsflächen. Mit dem Bebauungsplan VI-140ca ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen.

### **Verkehrskonzept**

Durch die integrierte innerstädtische Lage des Plangebiets und die Eigenschaft als wichtiger Umsteigebahnhof für den öffentlichen Personennahverkehr soll die Erstellung eines integrierten Verkehrskonzepts erfolgen. Dies soll in Form eines zukunftsorientierten Mobilitätskonzepts geschehen, das der guten ÖPNV-Anbindung Rechnung trägt aber auch die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr und den Lieferverkehr, die Zunahme des Radverkehrs sowie Fragen des Car-Sharings, der E-Mobility, Radstellplätze und qualitative Aspekte für den Fußverkehr berücksichtigt.

### **Rechtsgrundlage:**

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

### **Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:**

- Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben: keine
- Personalwirtschaftliche Ausgaben: keine

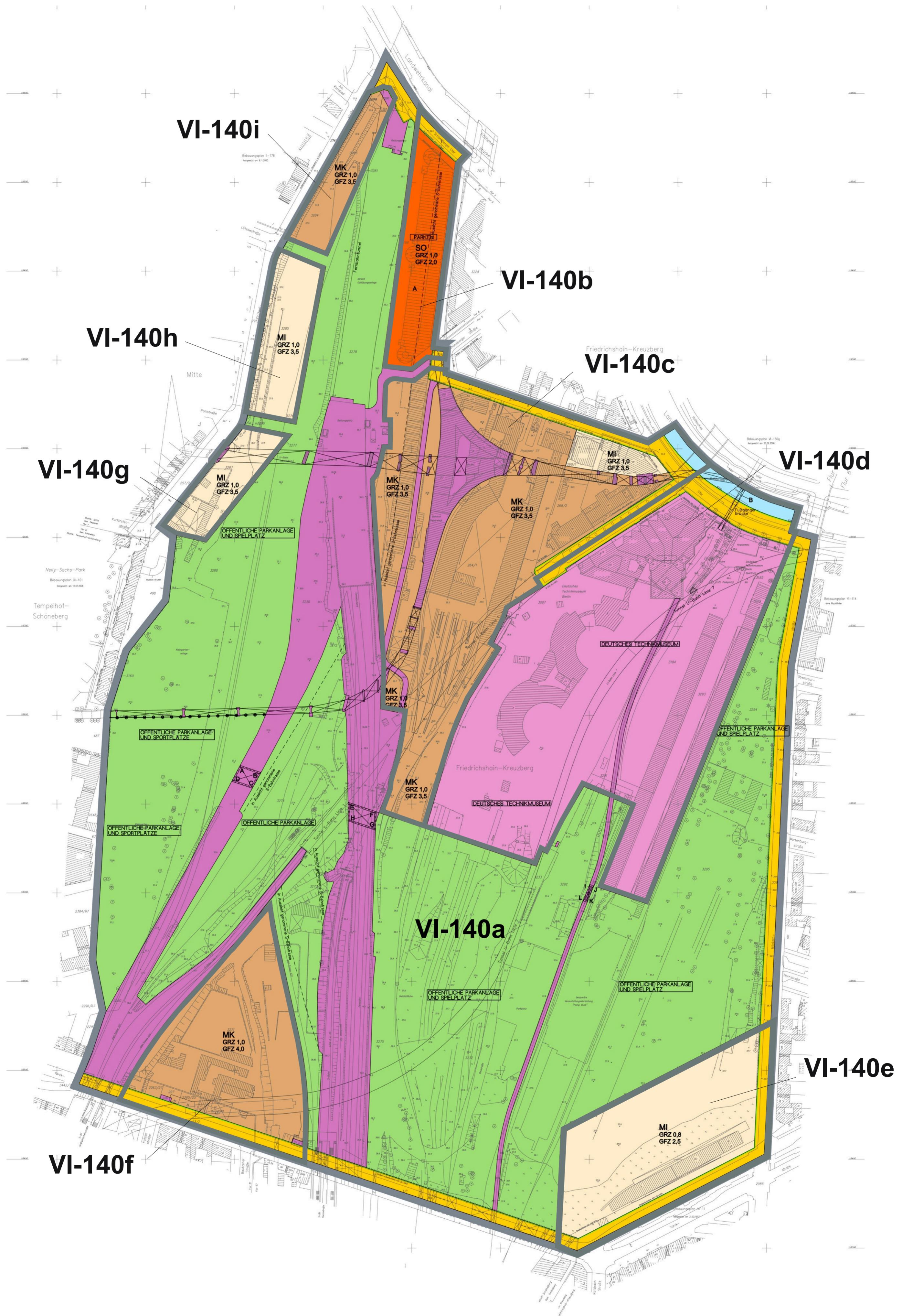
Berlin, den . . . 2015

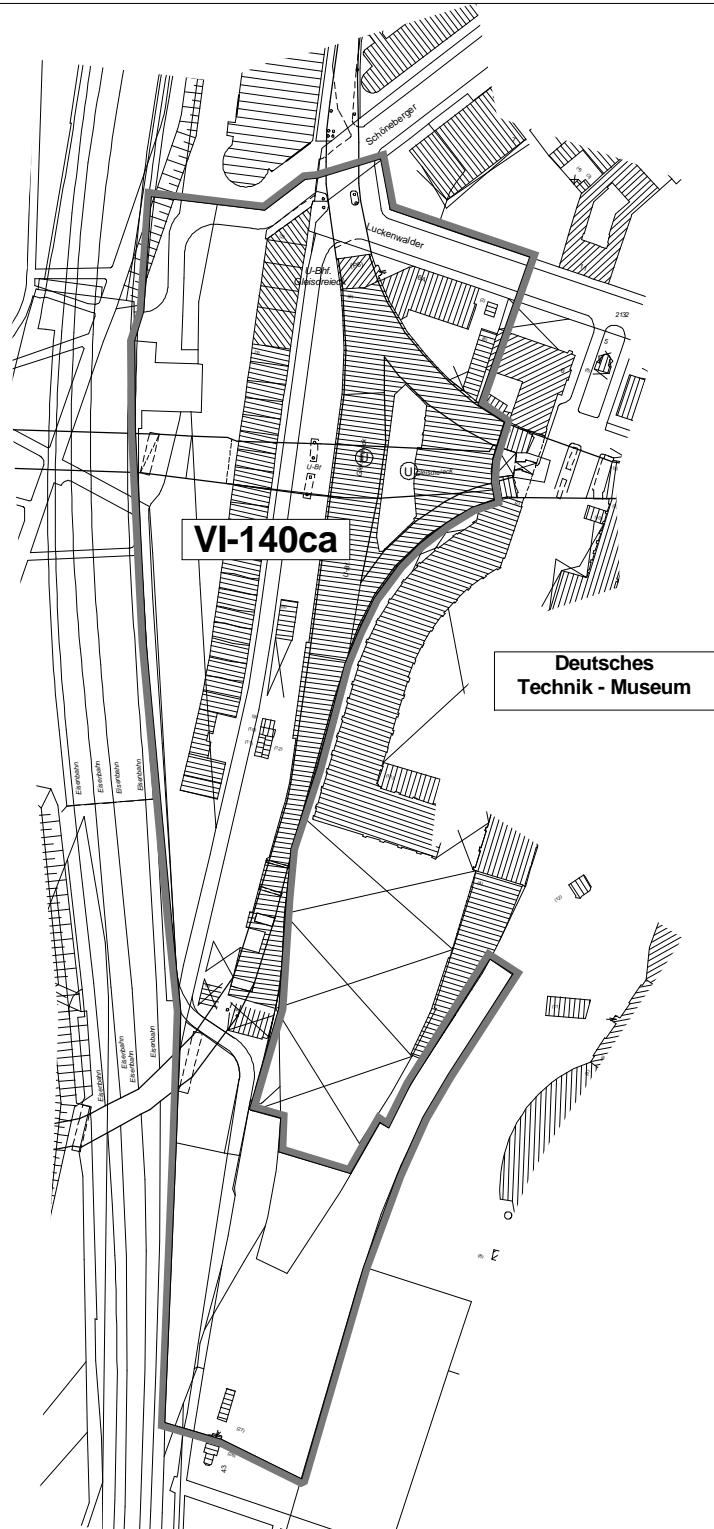
Herrmann  
Bezirksbürgermeisterin

Panhoff  
Bezirksstadtrat

Anlagen

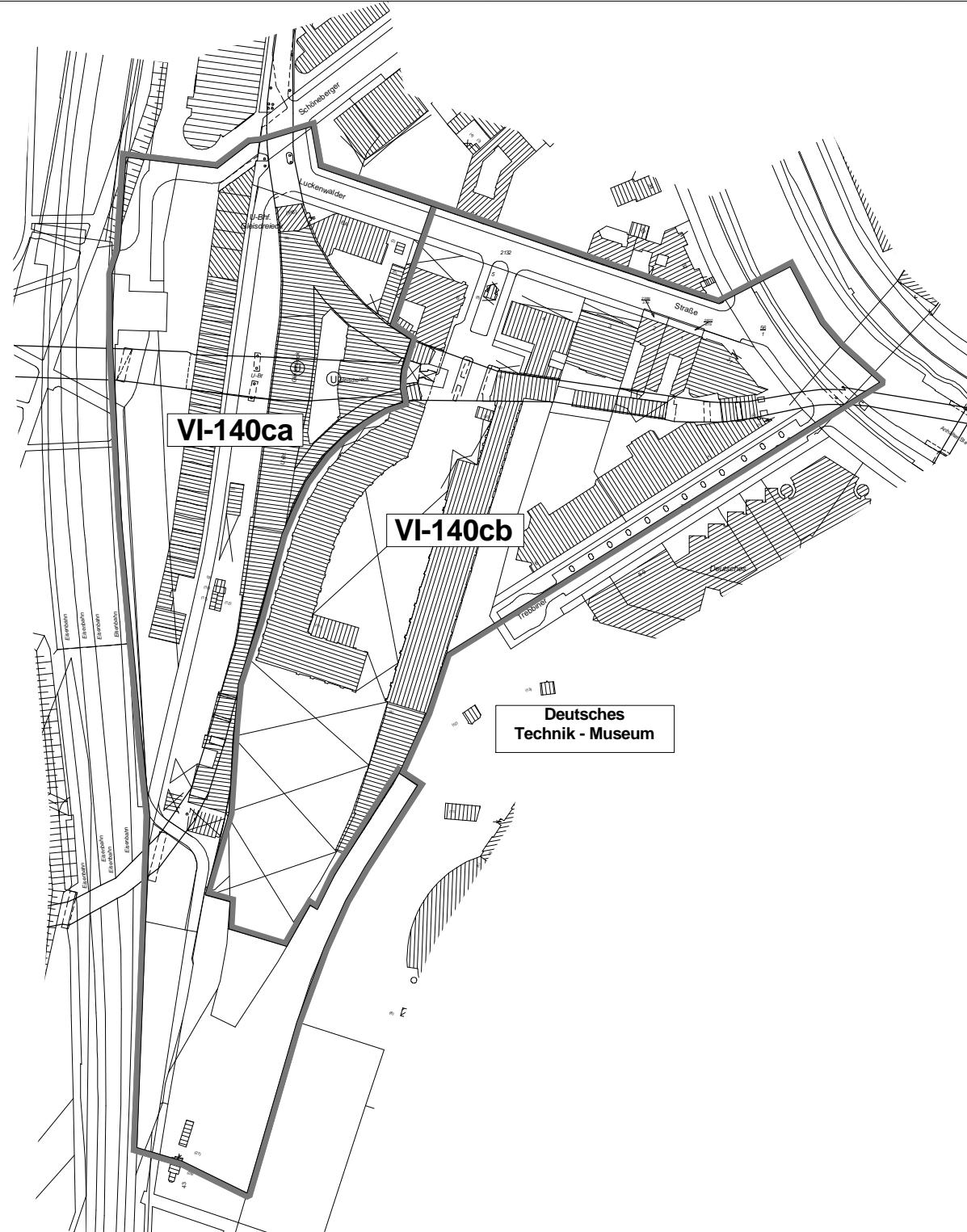
- Entwurf B-Pläne Gleisdreieck nach der Teilung VI-140
- Entwurf der Planzeichnung Teilung des VI-140c in VI-140ca und VI-140cb
- Entwurf Planzeichnung VI-140ca, Stand 23.04.2015





## Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes VI - 140ca für das Baufeld "Urbane Mitte"

zwischen Luckenwalder Straße, Schöneberger Straße,  
öffentlicher Parkanlage, Grenze zum  
Deutschen Technik-Museum und Grenze zum  
Grundstück Luckenwalder Straße 5 / 6  
im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, OT Kreuzberg



## Geltungsbereiche der Bebauungsplanentwürfe VI - 140ca und VI - 140cb