



# Drucksachen der Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin V. Wahlperiode

**Drucksache: DS/1320/V**

Ursprung: Vorlage zur Kenntnisnahme  
Initiator: Abt. Bauen, Planen und Facility Management,  
Beitritt:

Beratungsfolge	Gremium		Erlidigungsart
29.05.2019	StadtBW	StadtBW-051/V	vertagt
29.05.2019	StadtBW	StadtBW-053/V	ohne Änderungen im Ausschuss beschlossen
05.06.2019	BVV	BVV-039/V	ohne Änderungen in der BVV beschlossen
05.06.2019	BVV		

## Beschluss

**Betr.:** Bebauungsplan 2-25 für das Gebiet zwischen Revaler Straße, Modersohnstraße, Bahnanlagen und Warschauer Straße im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain

### Die Bezirksverordnetenversammlung beschließt:

Die Vorlage wird zur Kenntnis genommen.

**Friedrichshain-Kreuzberg, den 06.06.2019**

Vorsteherin Frau Jaath, Kristine  
(Antragsteller/in, Fragesteller/in bzw. Berichterstatter/in)

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin  
Abt. für Bauen, Planen und Facility Management

28.05.2019

Bezirksverordnetenversammlung  
Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

DS/ IV

---

Vorlage - zur Kenntnisnahme –

Bebauungsplan 2-25 für das Gebiet zwischen Revaler Straße, Modersohnstraße, Bahnanlagen und Warschauer Straße im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain

Wir bitten, zur Kenntnis zu nehmen:

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung vom 28.05.2019 beschlossen:

Die Teilung des Bebauungsplanentwurfes 2-25

Die Bebauungsplanverfahren 2-25a und 2-25b werden unter folgenden Titeln fortgeführt:

2-25a für die westliche Teilfläche des Grundstücks Revaler Straße 99 zwischen Revaler Straße, östlicher Grenze zu den Flurstücken 299 und 300, Bahnanlagen und Warschauer Straße im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain

2-25b für die östliche Teilfläche des Grundstücks Revaler Straße 99 zwischen Revaler Straße, Modersohnstraße, Bahnanlagen und östlicher Grenze zu den Flurstücken 301 und 308 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB 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 Bauen, Planen und Facility Management zu beauftragen.

#### **Begründung:**

#### **Planbereich:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2-25a umfasst das Grundstück Revaler Straße 99 sowie das Flurstück 202 an der Warschauer Straße. Die Grundstücke liegen im statistischen Gebiet 116, Block 063.

Ein Teil der Gebäude und Flächen auf dem Grundstück Revaler Straße 99 werden derzeit zwischengenutzt. Ein anderer Teil der Gebäude wurde durch den Eigentümer saniert, instandgesetzt und einer neuen Nutzung zugeführt.

Der Geltungsbereich wird hinsichtlich des künftigen städtebaulichen Gefüges sowie der Erschließung als eigenständiges Gebiet betrachtet. Die Erschließung des Geländes erfolgt über die Revaler Straße.

#### **Denkmalschutz**

Im Planbereich liegt denkmalgeschützter Gebäudebestand, aufgeführt in der Denkmalliste Berlin (Quelle: LDA, Denkmaldatenbank Stand 12.10.2018).

- Ambulatorium des Reichsbahn-Ausbesserungswerkes, um 1871
- Beamtenwohnhaus des Reichsbahn-Ausbesserungswerkes, um 1896

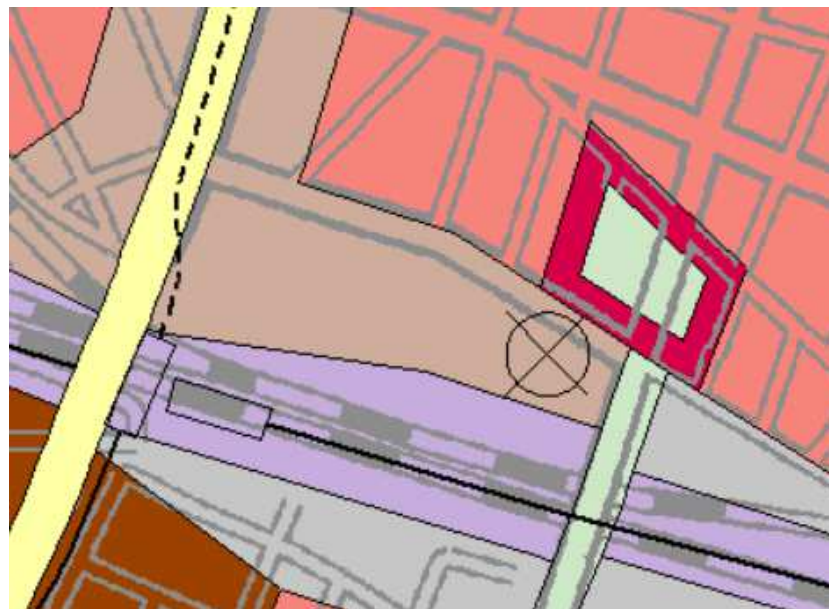
- Haupteingang des Reichsbahn-Ausbesserungswerkes, um 1913
- Verwaltungsgebäude des Reichsbahn-Ausbesserungswerkes, um 1896
- Bunker & Hochbunker um 1942

Diese Baudenkmale (außer der Bunker & Hochbunker) sowie ein Erfrischungspavillon an der Warschauer Straße - um 1924 - die Einfriedung - um 1913 – sowie das Gebäude des Stoff- und Gerätelagers sind Bestandteile des Denkmalensembles.



### **Flächennutzungsplan (FNP)**

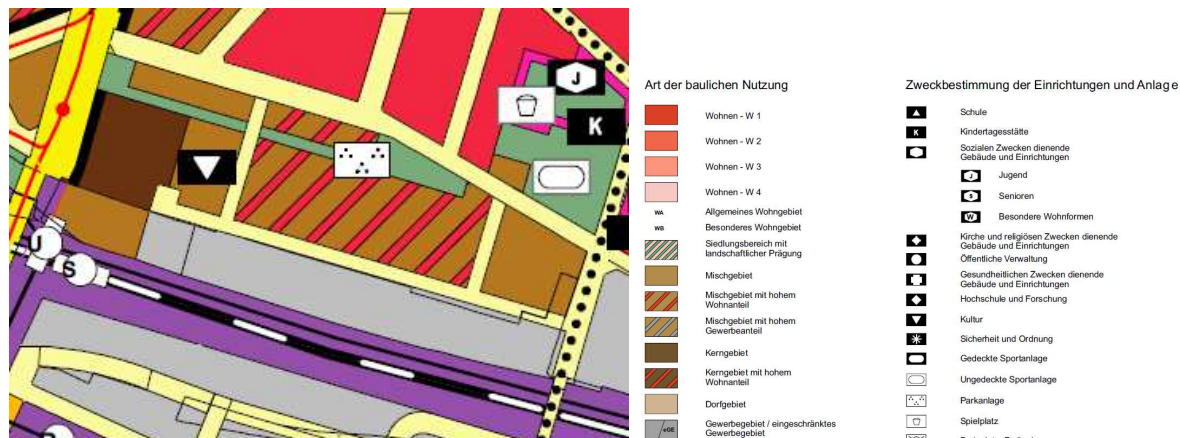
Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), der zuletzt am 11. Dezember 2018 (ABl. 2019 S.8) geändert worden ist, ist das Gebiet als gemischte Baufläche M2 dargestellt.



### **Bereichsentwicklungsplanung (BEP) 2005**

In der Bereichsentwicklungsplanung (BEP) sind im Planbereich Flächen für ein Mischgebiet mit hohem Wohnanteil, Flächen für Mischgebiete, Flächen für ein Kerngebiet mit einer Einzelhandelskonzentration an der Warschauer Straße, Flächen für ein Gewerbegebiet parallel zu den Bahnanlagen, eine öffentliche Grünfläche, sowie Einrichtungen und Anlagen „Kultur“ dargestellt. Geplant ist die Entwicklung eines lebendigen Stadtquartiers, welches eine Mischung aus Wohnen, Arbeit und Kultur aus der z.T. denkmalgeschützten Substanz heraus gestaltet werden soll.

(Räumliche Bereichsentwicklungsplanung Friedrichshain-Kreuzberg 2005 in der von der Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin am 10.07.2007 beschlossenen Fassung (Drucksache DS - 0064 -1 / III).



### Aktuelles Planungsrecht:

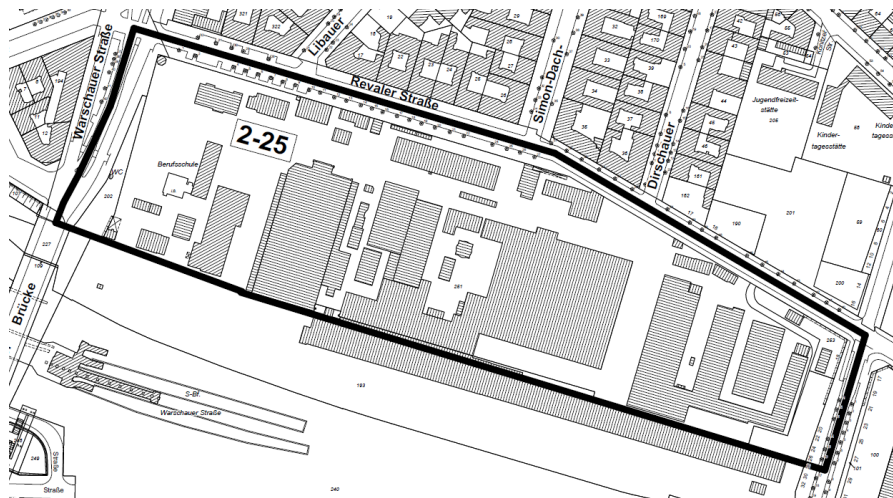
#### § 34 (1) BauGB

Das Gelände des ehemaligen RAW's weist eine heterogene Bebauungsstruktur in Form von Gebäuden, ehemaligen Schuppen, Werkstätten, großen ehemaligen Wartungs- und Reparaturlhallen auf. Ein Großteil des Geländes im östlichen Bereich liegt brach.

Das Gebiet wird nach der Art der baulichen Nutzung durch die Zwischennutzungen Gastronomie, Sport, Freizeit und Kultur geprägt. Da die Revaler Straße im Norden, die Warschauer Straße im Westen, die Modersohnstraße im Osten und die Gleisanlagen im Süden städtebauliche Zäsuren darstellen, beschränkt sich die maßgebliche nähere Umgebung auf das Gelände des ehemaligen RAW's. Die nähere Umgebung entspricht keinem Baugebiet der BauNVO, so dass für die Art der baulichen Nutzung § 34 Abs. 1 BauGB maßgeblich ist.

#### Aufstellungsbeschluss 2-25 (2009)

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 17.02.2009 die Aufstellung des B-Plans 2-25 für das Gebiet zwischen Revaler Straße, Modersohnstraße, Bahnanlagen und Warschauer Straße im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt von Berlin vom 22.5.2009.



### **Anzeige der Planungsabsicht 2009**

In Ihrem Schreiben vom 09.02.2009 zum B-Plan 2-25 erklärte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung u.a., dass das B-Planverfahren nach § 7 AGBauGB eingestuft wird, da es dringende Gesamtinteressen Berlins berührt.

Ein dringendes Gesamtinteresse Berlins i.S.v. § 7 Abs. 1 AGBauGB liegt vor.

Der Geltungsbereich des B-Plans grenzt an bzw. enthält folgende übergeordnete Verkehrsanlagen:

- die Warschauer Straße als übergeordnete Straßenverbindung (Verbindungsfunktionsstufe II, die im StEP Verkehr in der Planung 2015 als großräumige Straßenverbindung mit der Verbindungsfunktionsstufe I höher gestuft ist;
- die Modersohnstraße als örtliche Straßenverbindung (Verbindungsfunktionsstufe III);
- südlich grenzen an den B-Plan die Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG mit der Behandlungsanlage Intercity Night (TALGO);
- in der Warschauer Straße sind Anlagen der Straßenbahn enthalten;

Weiterhin berührt der B-Plan die übergeordnete Verkehrsplanung "Verlängerung der U-Bahn vom U-Bahnhof Warschauer Straße bis zum U-Bahnhof Frankfurter Tor".

### **Anzeige der Planungsabsicht 2019**

Gemäß § 5 AGBauGB teilt der Bezirk der für die vorbereitende Bauleitplanung und das Bauwesen zuständigen Senatsverwaltung **vor** Beschlussfassung im Bezirksamt unter Angabe der Planungsabsichten mit, dass die Absicht besteht einen Bebauungsplan aufzustellen. Die zuständige Senatsverwaltung äußert sich innerhalb eines Monats, ob gegen die Aufstellung des B-Plans Bedenken bestehen und ob durch die Aufstellung des B-Plans dringende Gesamtinteressen Berlins nach § 7 AGBauGB berührt sind.

Aktuell wurde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen diese Absicht noch nicht mitgeteilt.

Es ist anzunehmen, dass mit der aktuellen Anzeige der Planungsabsicht 2019 die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen der Argumentation aus dem Jahr 2009 folgen wird.

### **Änderungsbeschluss B-Plan 2-25a (2019)**

#### **Aktueller Anlass und Planungserfordernis**

**Anlass** für die Änderung des Planungsziels „Mischgebiet“ des im Jahr 2009 aufgestellten Bebauungsplans 2-25 bieten das im Jahr 2018 durchgeführte Dialog/Beteiligungsverfahren, in dessen Ergebnis im Wesentlichen

1. die historische Identität erhalten
2. durch die Verbindung von bestehenden Gebäuden und neuen Architekturen ein besonderer Ort geschaffen
3. ein Netz aus lebendigen Freiräumen und Wegen aufgebaut
4. eine produktive Nutzungsmischung gefördert
5. die Soziokultur und das soziokulturelle Zentrum RAW Kultur L als besonderes Merkmal verankert
6. die Nachbarschaft eingebunden
7. der Raum für Experimente zum Treiber für Neues gemacht
8. das RAW Gelände prozesshaft entwickelt
9. Mitbestimmung und Mitverantwortung ermöglicht
10. eine Balance zwischen sozialen und ökonomischen Interessen gefunden werden soll

und

die Absichten der Eigentümer, die im privaten Besitz befindliche Teilfläche zu überplanen und zu bebauen. Aktuell (Stand 21.05.2019) liegen keine Anträge auf Vorbescheid bzw. Anträge auf Baugenehmigung vor.

Für das Gelände ehemaligen Reichsbahn-Ausbesserungswerks (RAW-Gelände) ist der Erhalt und Weiterentwicklung der (sozio-)kulturellen Nutzung und des gewachsenen urbanen Quartiers mit einem lebendigen Nutzungsmix und einer Vielzahl neuer Nutzungen ange-

dacht. Zur planungsrechtlichen Sicherung und Gewährleistung der bezirklichen Zielvorstellungen aus dem Dialogverfahren, sind verschiedene Arten der Nutzung hinsichtlich der Baugebietskategorien geprüft worden. Die zulässigen Nutzungen eines solchen Baugebietes sind zweckbestimmend und prägend für das Gesamtgebiet.

Dazu wurde das Spektrum von Baugebieten mittlerer bis hoher Nutzungsintensität und -dichte Rechnung getragen überprüft und mit den geplanten Nutzungen und Entwicklungszielen des RAW-Geländes abgeglichen, um möglichst realitätsnahe Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten.

### **Erfordernis**

Mit der Änderung der Zielstellung des Bebauungsplanes 2-25a sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung des Areals zwischen Revaler Straße, Modersohnstraße, Bahnanlagen und Warschauer Straße geschaffen werden.

### **Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) als gemischte Baufläche M2 dargestellt und kann somit als Kerngebiet entwickelt werden. Im Einzelfall kann aus der gemischten Baufläche ein Sondergebiet entwickelt werden.

Ziel ist die dauerhafte Konsolidierung einer historisch gewachsenen berlintypischen Gemengelage unter Sicherung der Entfaltung der derzeit vorhandenen Nutzungen, gleichzeitig aber auch deren Anpassung und gezielte Ergänzung durch eine lebendige Mischung aus kerngebietstypischen Nutzungen. Für das RAW-Gelände wird daher beschlossen, dass als Art der Nutzung zwei Sondergebiete SO1 (Soziokulturelles Zentrum) und SO2 (Freizeit und Kultur) festgesetzt werden sollen, um das bestehende sog. „Soziokulturelle L“ langfristig zu sichern und weitere Entwicklungsmöglichkeiten zu geben.

Darüber hinaus soll für den übrigen, von den durch die Bestandsbebauung getrennten Flächen im Teilbereich 2-25 a als Art der Nutzung das Kerngebiet zweckbestimmend sein und es sollen Kerngebiete differenziert festgesetzt werden. Dies dient zum einen der planungsrechtlichen Sicherung des anvisierten Nutzungszweckes und dem geplanten lebendigen Nutzungsmix. Das MK1 entlang der Warschauer Straße soll darüber hinaus großflächigen Einzelhandel ermöglichen. Für den Teilbereich 2-25 b sollen die Planungsziele noch im Weiteren konkretisiert werden.

Die Wohnnutzung wird im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Geplant ist die Sicherung des vorhandenen Gefüges des Soziokulturellen L in Verbindung mit einer urbanen Dichte, die sich in ihrer Traufhöhe auf die angrenzende Bebauung gegenüber der Revaler Straße bezieht. Ergänzt werden soll diese um einen städtebaulichen Hochpunkt an der Warschauer Brücke. Im Dialogprozess wurden städtebauliche Regeln entwickelt die in den Bebauungsplan übersetzt werden sollen. Der bauliche und erschließungstechnische Zustand des Geländes weist erhebliche Defizite auf, deren Beseitigung mit erheblichen Kosten verbunden ist. Die historischen Schienen und das Kopfsteinpflaster soll erhalten werden, gleichzeitig soll eine barrierefreie Durchwegung ermöglicht werden. Für das RAW-Gelände entsteht ein hoher Erschließungs- und Instandsetzungsaufwand, der von den Eigentümern durchgeführt und finanziert werden wird. (Sicherung im städtebaulichen Vertrag).

Neben den öffentlichen Belangen, wie z.B. der Erhalt soziokulturell genutzten Flächen und Angeboten, die öffentliche Zugänglichkeit des Geländes und von urbanem Grün sowie ein breites Angebot an Freizeit- und Bildungsangeboten auch für den Stadtteil müssen auch die privaten Belange in die Abwägung eingestellt werden, dazu gehört, dass dem Eigentümer eine wirtschaftliche Entwicklung ermöglicht werden soll.

Im Ergebnis des Dialogprozesses wird unter Berücksichtigung der vergleichsweise geringen Ausnutzung der SO-Fläche, des Erhalts der charakteristischen historischen Kopfsteinpflaster- und Schienenfläche und zur Annäherung an kerngebietstypische Nutzungsmaße nach § 17 Abs. 1 BauNVO eine GFZ von 2,9, in Bezugnahme auf die Flurstücke 202, 301, 308 und 309, angestrebt.

In den Sondergebieten SO1 und SO2 erfolgt hauptsächlich die Sicherung der denkmalgeschützten Bausubstanz.

### **Umweltbelange**

Das Plangebiet ist geprägt von einer nahezu überwiegenden Versiegelung durch Gebäude, Wege und (Brach)flächen. Mit dem Bebauungsplan 2-25 ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen.

### **Rechtsgrundlage:**

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

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

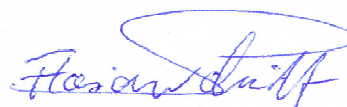
a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:  
keine

b) Personalwirtschaftliche Ausgaben:  
keine

Berlin, den 28.05.2019



Herrmann  
Bezirksbürgermeisterin



Schmidt  
Bezirksstadtrat

### **Anlage 1: Planzeichnung**



Bezirksamt  
Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin  
Stadtentwicklungsamt  
FB Vermessung  
Yorckstr. 4-11  
10965 Berlin

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte

Flur 26  
Gemarkung  
Friedrichshain

Maßstab 1:2000  
Aktualität 07.05.2019 23:00 Uhr  
Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg

### Legende

- Landesgrenze
- Bezirksgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Abgrenzung tatsächliche Nutzung (soweit nicht überdeckt)
- Flurstücksnummer
- Grundstücksnummer
- Gebäude für öffentliche Zwecke
- Wohngebäude mit Geschossanzahl
- Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
- Tiefgarage
- Grünanlage
- Wald
- Gewässer
- Klassifizierung nach Straßenrecht
- Klassifizierung nach Wasserrecht

Hinweis:  
Klassifizierungsflächen werden möglicherweise nicht korrekt dargestellt.

Das Vervielfältigen für den eigenen Gebrauch ist zulässig; für andere Zwecke ist eine Erlaubnis der zuständigen Behörde erforderlich (§7 Abs. 1, § 27 Abs. 1 Gesetz über das Vermessungswesen in Berlin (VermGBln) in der Fassung vom 9. Januar 1996 (GVBl. S. 56), das zuletzt durch Artikel 32 des Gesetzes vom 2. Februar 2018 (GVBl. S. 160) geändert worden ist). Vervielfältigungen müssen deutlich als solche gekennzeichnet sein.

