

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

Bezirksverordnetenversammlung  
Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Drucksache Nr.

Vorlage - zur Kenntnisnahme –

**Bebauungsplan 2-48 „Dragonerareal“ im sogenannten Rathaus-Block zwischen Yorckstraße, Mehringdamm, Obentraut- und Großbeerenstraße im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg.**

hier: Beschluss über

- die Aufstellung des Bebauungsplans 2-48 „Dragonerareal“

Wir bitten zur Kenntnis zu nehmen:

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 26.05.2015 beschlossen:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans 2-48 „Dragonerareal“ im sogenannten Rathaus-Block zwischen Yorckstraße, Mehringdamm, Obentraut- und Großbeerenstraße im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg mit den Planungszielen:
  - Gemeinbedarfsflächen, u.a. für Kita, Grünflächen, Kultur
  - Mischgebiet mit überwiegendem Wohnanteil und einer GFZ von höchstens 1,8 auf die Nettobaufläche des Dragonerareals bezogen
  - Mindestens die Hälfte der Bauflächen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB für öffentlich geförderten Wohnungsbau auszuweisen

Darüber hinaus ist möglichst ein Teilbereich als Gewerbegebiet zu definieren, um innerstädtische Flächen für Handwerk und Gewerbe zu sichern, die keine störende Wirkung auf die Wohnnutzung ausüben und damit langfristig eine attraktive Durchmischung von Nutzungsarten gewährleistet.

Das Bebauungsplanverfahren soll gemäß § 2 BauGB durchgeführt werden.

Nach Kenntnisnahme der BVV soll die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die weiteren erforderlichen Verfahrensschritte durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan soll nach Bearbeitung, Unterrichtung und Erörterung (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Beteiligungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Öffentlichkeit) der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung gemäß § 6 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) vorgelegt werden.

2. Die beigelegte Vorlage der Bezirksverordnetenversammlung zur Kenntnis zu geben.
3. Die Abteilung Planen, Bauen und Umwelt mit der Durchführung des Beschlusses zu beauftragen.

**Begründung:**

Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 28. Januar 2015 das Bezirksamt beauftragt, für den so genannten „Rathaus-Block“ zwischen Yorckstraße, Mehringdamm, Obentraut- und Großbeerenstraße unverzüglich ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten mit den Planungszielen:

- Gemeinbedarfsflächen, u.a. für Kita, Grünflächen, Kultur
- Mischgebiet mit überwiegendem Wohnanteil und einer GFZ von höchstens 1,8 auf die Nettobaufläche des Dragonerareals bezogen
- Mindestens die Hälfte der Bauflächen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB für öffentlich geförderten Wohnungsbau auszuweisen

Darüber hinaus ist möglichst ein Teilbereich als Gewerbegebiet zu definieren, um innerstädtische Flächen für Handwerk und Gewerbe zu sichern, die keine störende Wirkung auf die Wohnnutzung ausüben und damit langfristig eine attraktive Durchmischung von Nutzungsarten gewährleistet. Der Rathaus-Block soll dabei als Einheit entwickelt und für die zukünftige Bereitstellung von sozialer Infrastruktur für den Bezirk und die Stadt gesichert werden.

Das Bezirksamt wurde beauftragt, mit einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft eine Entwicklungspartnerschaft für das Dragonerareal zu organisieren. Auf diesem Potential ist neben öffentlichen Nutzungen auf Teilflächen auch eine Nutzung für preiswerten Wohnungsbau möglich und sinnvoll. Das wird begleitend zur Bauleitplanung geprüft werden.

### **Aktuelles Planungsrecht**

Die Flächen sind im Bebauungsplan VI-92 vom 6. Januar 1966 der Art der Nutzung nach als Gewerbegebiet (GE), als Kerngebiet (MK) sowie als nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Bindungen für Bepflanzungen dargestellt. Das Maß der Nutzung wird auf eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 2,0 in der geschlossenen Bauweise festgelegt.

### **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 Mischgebiet entwickelt werden.

### **Maß der Nutzung**

Es soll GFZ von höchstens 1,8 bezogen auf die Nettobaulandfläche des Dragonerareals bezogen ermöglicht werden. Die Obergrenzen gem. § 17 BauNVO (GRZ 0,6, GFZ 1,2) werden demnach überschritten. Dies ist durch besondere städtebauliche Gründe gerechtfertigt. Hierunter zählt insbesondere die exponierte, die herausgehobene Lage im städtischen Kontext sowie die innerstädtische Lage und der urbane Charakter der unmittelbaren Umgebung.

### **Denkmalschutz**

Im Plangebiet und seiner Umgebung befinden sich mehrere Baudenkmale. So stehen das Finanzamt Friedrichshain-Kreuzberg und das Gebäude Mehringdamm 32/34 (BKA-Theater) unter Denkmalschutz. Des Weiteren ist die rückwärtige an das Plangebiet angrenzende Bebauung auf dem Grundstück Großbeerenstraße 71 geschützt. Weitere Bau-, Ensemble-, und Gartendenkmale befinden sich in den angrenzenden Blöcken. Für das Dragonerareal selber besteht ein Ensembleschutz. Auch hier sind einzelnen Gebäude als Einzeldenkmale geschützt.

Bei der Umsetzung der städtebaulichen Konzepte werden die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigt.

### **Planungskonzept**

Das Plangebiet ist bis heute durch unterschiedliche Betriebe des Kfz-Handwerks geprägt. Garagen, Reparaturbetriebe, Taxi- und Verkaufsbetriebe dominieren. Darüber hinaus finden sich Handwerksbetriebe anderer Art, kleinteilige Dienstleistungen, eine Diskothek sowie ein großer Lebensmittelmarkt. Die Gebäude Obentrautstrasse 23 bis 29 werden im Wesentlichen als Wohngebäude genutzt. Auf dem Grundstück Obentrautstr. 31 befindet sich ein Garagenhof.

Im Laufe des Jahres 2013 sind im Bereich der ehemaligen Kaserne Nutzungen aufgegeben bzw. entmietet worden. Wichtige Teile der Baulichkeiten und der damit bis dato in Nutzungszusammenhang stehenden Flächen (Pkw-Abstellplätze) sind deshalb ungenutzt. Der Eigentümer des Grundstücks Mehringdamm 22, 28 (BIMA) hat das Areal im Jahr 2014 veräußert. Die Veräußerung wurde zwar rückabgewickelt, aber es wird weiterhin eine Veräußerung angestrebt. Einhergehend mit der geplanten Privatisierung der im öffentlichen Eigentum befindlichen Fläche ergibt sich das Erfordernis einer städtebaulichen Neuordnung unter Beachtung der Zielvorgaben aus dem FNP und den geänderten Anforderungen an Wohnbaulandpotentialen im Hinblick auf das prognostizierte Bevölkerungswachstum.

In diesem Sinne beabsichtigt der Bezirk ein Bauleitplanverfahren einzuleiten, welches im besonderen Maße berücksichtigt:

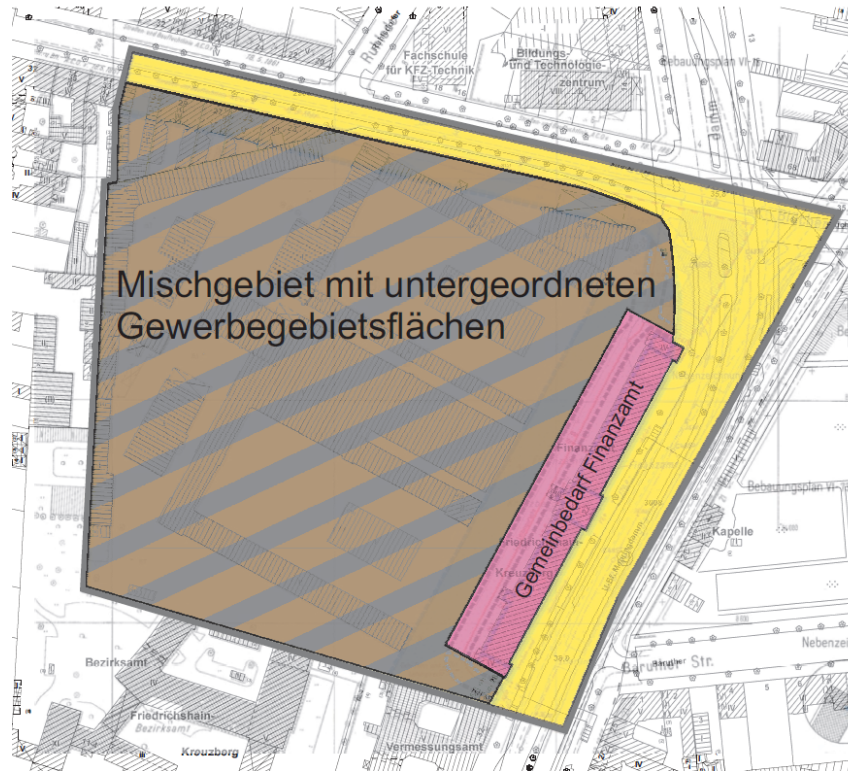
- Reduzierung der Verkehrsflächen in der Obentrautstrasse auf den Bestand.
- Festsetzung eines Mischgebietes mit überwiegendem Wohnanteil. Die Dichte soll sich an einer GFZ von ca. 1,8, bezogen auf die Baulandflächen orientieren.
- Festsetzung von Wohnfolge- und Infrastruktureinrichtungen (Kindertagesstätte, Kultureinrichtungen, allgemein zugängliche Grünflächen).
- Gliederung des Mischgebietes, um in Teilbereichen die gewerblichen Nutzungen unter Beachtung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen zu sichern – Teilflächen sollen auch möglichst als Gewerbegebiet gesichert werden.
- Ein wesentlicher Anteil der Wohnbaupotentiale (>50%) soll für den öffentlich geförderten Wohnungsbau gesichert werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB).

Das Plangebiet ist gegenwärtig überwiegend gewerblich genutzt und auch zukünftig als Standort für zentral gelegene gewerbliche Nutzungen geeignet. Vor dem Hintergrund einer zunehmenden Verdrängung bestehender Gewerbenutzungen insbesondere in den gründerzeitlichen Gebieten des Bezirks besteht auch die planerische Aufgabe, Flächen im Bezirk vorzuhalten, die der Unterbringung von Gewerbe zu möglichst moderaten Bedingungen dienen.

Insofern soll im Verfahren geklärt werden, wie unter Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Belange der gewünschte Wohnanteil von über 50% im Hinblick auf die Unterbringung von Gewerbenutzungen auf dem Areal selbst, sowie von bestehenden Gewerbenutzungen auf den umliegenden Grundstücken, verträglich untergebracht werden kann.

## Änderungsplan

### Bebauungsplan Vorentwurf 2-48 "Dragonerareal"



#### 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 26.05.2015

  
Herrmann  
Bezirksbürgermeisterin

  
Panhoff  
Bezirksstadtrat