
Eingereicht durch:	Eingang BVV:	10.04.2021
Schwarze, Julian	Weitergabe an BA:	12.04.2021
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen	Fälligkeit (Eingang BVV):	03.05.2021
	Fristverlängerung:	
Antwort von:	Erledigt:	06.05.2021
Abt. Bauen, Planen und Facility Management		

Stand der Entwicklungen am Ostkreuz (zwischen Markgrafendamm und Modersohnstraße)

Ihre Fragen beantworte ich wie folgt:

1. Welchen Stand hat das Bebauungsplanverfahren „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“?

Der Bebauungsplan V-56 B befindet sich im laufenden Verfahren und hat noch keine Rechtsqualität. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.12.2016 durch das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg gefasst. Der Bebauungsplan V-56 B sieht die Festsetzung eines zonierten Gewerbegebiets vor und soll als sog. einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 des Baugesetzbuches nur Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zur Erschließung haben. Dieses Planungsziel folgt den Festlegungen des bezirklichen Einzelhandelskonzepts zur Sicherung der bestehenden gewerblichen Nutzungen. Das Maß der baulichen Nutzung soll weiterhin auf der Grundlage von § 34 Abs. 1 des Baugesetzbuches (unbeplanter Innenbereich) beurteilt werden. Weitere Verfahrensschritte sind bisher nicht erfolgt.

2. Gibt es seit der Aufstellung Überlegungen, den B-Plan als qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen und wenn nein, warum nicht?

Ziel des Bebauungsplanes 2-56 B ist die Sicherung des Standortes für gewerbliche Nutzungen. Dies wird im Aufstellungsbeschluss folgendermaßen ausgeführt. „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.“ Diese Zielsetzung kann über Festsetzungen zu der Art der Nutzung durch die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes erreicht werden.

3. Auf welchen planungsrechtlichen Grundlagen erfolgte die Genehmigung des Neubaus Persiusstraße 7-8 (Bödikerstraße Ecke Persiusstraße) und wurden Vereinbarungen mit dem Investor (z.B. mittels städtebaulichen Vertrags) geschlossen?

Das Vorhabengrundstück liegt im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch. Danach fügt sich ein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn es unter Wahrung des Rücksichtnahmegebots hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche dem von dieser Umgebung gesetzten Rahmen entspricht, wobei die größte Prägungswirkung von der Bebauung auf den nächstgelegenen Grundstücken ausgeht. Die Erschließung muss gesichert sein. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewährleistet sein und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Da sich die nähere Umgebung keinem der Baugebiete nach der Baunutzungsverordnung zuordnen lässt, erfolgte die Beurteilung über die Zulässigkeit der Art der Nutzung ebenfalls gem. § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch.

Zudem wurde geprüft, ob das Vorhaben den Planungszielen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 2.56 B widerspricht. Dies konnte verneint werden, da das Vorhaben im GE 2 des Bebauungsplanes liegt, in dem aufgrund der Nähe zur Wohnnutzung vorwiegend emissionsarme Betriebe angesiedelt werden sollen. In diesem Zusammenhang steht eine Büronutzung nicht im Widerspruch zu den Planungszielen des Bebauungsplans.

Vereinbarungen mit dem Investor sind uns nicht bekannt.

4. Welche Grundstücke im Gebiet des Bebauungsplans befinden sich im Eigentum der Deutschen Bahn (bitte wenn möglich inklusive genauer Flurstücksbezeichnung angeben)?

Eine Beantwortung dieser Frage ist durch das Stadtentwicklungsamt nicht möglich.

5. Inwieweit gibt es hierbei bereits Bestrebungen, die kurz- bis langfristig nicht mehr von der Bahn für eine Nutzung vorgesehenen Grundstücke im Rahmen einer strategischen Stadtentwicklung durch die öffentliche Hand bzw. durch Landesunternehmen zu erwerben?

Im Auftrag der Abteilung Wirtschaft, Ordnung Schule und Sport wurde eine Studie beauftragt, die sich mit Entwicklungsperspektiven für Flächen der Deutschen Bahn östlich des Markgrafendamm beschäftigt hat. Hierbei wurde der Schwerpunkt auf eine gewerbliche Entwicklung gelegt. Die Studie soll als Grundlage für weitere Potenzialanalysen dienen. Vertreter der DB AG waren am Prozess beteiligt. In diesem Zusammenhang wurde dem Bezirk mitgeteilt, dass nach gegenwärtigem Stand im Unternehmen eher von einer langfristigen Perspektive auszugehen ist.

Ergänzung der Wirtschaftsförderung:

Das Gebiet Markgrafendamm/Modersohnstraße ist im Gewerbeflächenentwicklungskonzept vom Mai 2017 als Potentialfläche zur Sicherung der Nutzungsmischung im Bezirk dargestellt. Die Fläche ist eine der wenigen im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, die im FNP (teilweise) als gewerbliche Baufläche dargestellt ist. Es besteht erhebliches Nachverdichtungspotential. Durch die Lagegunst ist die Fläche attraktiv für kleinproduzierende Unternehmen und Handwerksbetriebe.

Ein (großer) Teil (war) ist im Eigentum der Deutschen Bahn. Zur Sicherung für eine gewerbliche Entwicklung der Fläche wurde die Kooperation und der Austausch mit der Deutschen Bahn und anderen Eigentümer*innen empfohlen.

Die Wirtschaftsförderung hat mit dem Gewerbeflächenmanagement in enger Zusammenarbeit mit der Stadtplanung ein Projekt „Erarbeitung kooperativer Strategien für die gewerbliche Entwicklung von Flächen in (Teil-) Eigentum der DB AG im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg

Mobilisierung, Sicherung und Entwicklung von Flächenpotenzialen im (Teil)Eigentum der DB AG für gewerbliche Nutzungen, insbesondere zur Sicherung von Handwerk und Produktion an den Standorten Markgrafendamm sowie ehemaliger Containerbahnhof Frankfurter Allee“ initiiert. Im Rahmen des Projektauftrages vom März 2020 zur Umsetzung von „Maßnahmen zur Verbesserung der Standortbedingungen von Gewerbebetrieben“ der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betrieb wurde das Projekt eingereicht und ausgewählt.

In einem halbjährigen Strategieprozess sind in enger Zusammenarbeit mit der Deutschen Bahn AG, privaten Eigentümer*innen, der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe sowie verschiedenen Fachbereichen des Bezirkes umsetzbare Szenarien mit dem Ziel der Sicherung und Schaffung neuer Gewerbeflächen entstanden. Es besteht die Absicht, sich proaktiv auf anstehende Aushandlungen um Flächen vorzubereiten.

Das Projekt knüpft damit unmittelbar an das Gewerbeflächenentwicklungskonzept zur Sicherung der Nutzungsmischung aus dem Mai 2017 an.

Der Bericht zu dem Projekt befindet sich im Druck und wird zeitnah dem BA und der BVV zur Kenntnis gegeben.

6. Für welche Grundstücke im Planungsbereich des Bebauungsplan 2-56B liegen aktuelle Bauvoranfragen oder Bauanträge mit welchem Inhalt vor?

Markgrafendamm 24	
Nutzungsänderung von Gewerbe zu Mischnutzung Wohnen und Gewerbe	Antrag in 2020
Nutzungsänderung und neuer Zugang	genehmigt 2021
Laskerstraße 1	
Bebauung mit Büronutzung	Vorbescheid 2020
Abbruch einer eingeschossigen Werkstatthalle	Anzeige in 2021
Abbruch von 3 Werkhallen	Anzeige in 2021
Laskerstraße 1a	
Errichtung einer neuen Außenwand	Antrag in 2020
Bödikerstraße 26/ Persiusstr. 7	
Antrag auf Teilbaugenehmigung einer Baugrube	Antrag in 2020
Neubau eines Büro- und Gewerbegebäudes	Antrag in 2020

7. Für welche Grundstücke im Planungsbereich des Bebauungsplan 2-56B wurden innerhalb der letzten sieben Jahre Bauvoranfragen oder Bauanträge mit welchem Inhalt gestellt und wie wurden diese beschieden?

Modersohnstr. 33-45	
Nutzungsänderung Modersohnstr. 35-45 / Haus 40, zu einer Versammlungsstätte für eine Sylvester-Veranstaltung mit max. 400 Personen am 31.12.2019	genehmigt
Nutzungsänderung Modersohnstr. 35-45 / Haus 40, zu einer Versammlungsstätte für eine Festveranstaltung am 16.01.2020 im Rahmen der Berliner Fashion Week	genehmigt
Nutzungsänderung Modersohnstr. 35-45 / Haus 40, zu einer Versammlungsstätte für eine Festveranstaltung mit max. 400 Personen am 07.02.2020	genehmigt
Nutzungsänderung Modersohnstr. 35-45 / Haus 40, zu einer Versammlungsstätte für eine Festveranstaltung mit max. 400 Personen am 24.02.2020	genehmigt

Nutzungsänderung Modersohnstr. 35-45 / Haus 40 zu einer Versammlungsstätte für max. 800 Personen bis 31.12.2023	Antrag zurückgenommen
Markgrafendamm 24	
Neubau eines Werkstatt- u. Lagergebäudes u. Errichtung einer Überdachung u. eines Lagercontainers	genehmigt 2016
Neubau Werkstattgebäude mit 21 PKW- und 5 LKW-Stellplätzen am Markgrafendamm	genehmigt 2017
Rückbau ehem. Lager Haus 32	Anzeige 2017
Neubau Betriebsrestaurant	genehmigt 2019
Errichtung Biergarten mit max. 200 Gästen	Antrag zurückgenommen
Markgrafendamm 25	
Errichtung eines Bürostandorts	Vorbescheid zurückgenommen
Bödikerstraße 26/ Persiusstraße 7	
Neubau von vier Gewerbegebäuden	Vorbescheid 2017
Abbruch eines Tankstellenvordaches sowie mehrerer eingeschossiger Büro- und Lagergebäude	Anzeige 2019
Abbruch von zwei Autohäusern mit dazugehörigen Werkstätten und Lagerräumen	Anzeige 2020
Neubau von zwei Gewerbegebäuden	Vorbescheid 2020
Errichtung eines Bürogebäudes mit Tiefgarage	genehmigt 2020

8. Liegen dem Bezirksamt Bauvoranfragen oder Bauanträge zum Grundstück des LIDL-Supermarktes (Markgrafendamm 25c), welches an das an das Gebiet des Bebauungsplans 2-56B angrenzt, vor bzw. hat das Bezirksamt Kenntnis über mögliche entsprechende bauliche Entwicklungen auf dem Grundstück?

Nein, siehe Frage Nr. 9

9. Wurde innerhalb der letzten sieben Jahren Bauvoranfragen oder Bauanträge für das genannte Supermarkt-Grundstück gestellt und falls ja, mit welchem Inhalt und wie wurden diese beschieden?

Markgrafendamm 25C	
Erweiterung der Lidl Filiale	Vorbescheid 2015
Giebelseitige Erweiterung mit Vergrößerung der Verkaufsfläche	genehmigt 2018 (Antrag auf Verlängerung liegt vor)
Neubau eines Lidl Marktes mit Außenanlagen (67 Stellplätze) u. vorherigem Abbruch des vorhandenen Einkaufsmarktes	genehmigt 2020

Mit freundlichen Grüßen

Florian Schmidt
Bezirksstadtrat