

Bebauungsplan XV-43d
„Spreepark Friedrichshain“
Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Satzungsbeschluss: 12. März 2026 · Bekanntmachung: 20. März 2026 · Amtsblatt Berlin Nr. 12/2026

A. Plangebiet

Das Plangebiet umfasst ca. 2,4 ha zwischen Spreeuferweg (N), S-Bahn-Trasse S3/S5/S7/S9 (O), Stadtteilpark Friedrichshain-Mitte (W) und Spree (S), Gemarkung Friedrichshain.

Flurstücke (Auszug): 182/3, 183, 184/1, 184/2, 185, 186/1.

B. Art der baulichen Nutzung (§§ 1–11 BauNVO)

B-1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

Ausnahmsweise zulässig: Läden und nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2), Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).

Nicht zulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes; Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke mit überörtlicher Wirkung.

C. Maß der baulichen Nutzung

Parameter	Festsetzung
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	2,4
Zahl der Vollgeschosse	VIII (8)
Höhe Oberkante Rohdecke max.	26,0 m über Gehweg
GRZ-Überschreitung Tiefgarage	bis max. 0,8 zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

D. Bauweise und Baugrenzen

Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO). Bautiefe max. 18 m (Straßenfront), 14 m (Hofseite). Mindestabstand zur Spreeuferböschung: 5,0 m (Baulinie).

E. Grünflächen und Gemeinbedarf

E-1 Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB): 480 m², südöstliche Teilfläche.

E-2 Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB): mind. 15 % nicht versiegelt.

Hinweis: Die bisherige öffentliche Parkfläche (Spreeuferpark) wird vollständig als Wohnbauland überplant. Ersatzgrünfläche wurde nicht festgesetzt.

F. Verkehrsflächen

Erschließungsstraße „Spreeuferpfad“ (neu): Breite 7,5 m + einseitiger Gehweg 2,0 m, Zufahrt von Warnitzer Straße (N). Fußweg Spreeufer: Breite 3,0 m (öffentlich).

G. Stellplätze

Stellplatzschlüssel: 0,7 Stellplätze je Wohneinheit. Tiefgarage unter Baufeld 1 und 2. Fahrradabstellanlagen: 2,0 je Wohneinheit.

H. Umweltrelevante Festsetzungen

Festsetzung	Inhalt
H-1 Dachbegrünung	Flachdächer mind. 60 % extensiv begrünt (Substrat mind. 8 cm)
H-2 Artenschutz	CEF-Maßnahme Zauneidechse: 800 m ² Ersatzhabitat Rummelsburger Heide
H-3 Lärmschutz	Schallschutzfenster mind. Klasse 3 (Rw mind. 35 dB) Ostfassade
H-4 Niederschlagswasser	Versickerung; gedrosselte Einleitung max. 5 l/(s·ha)

I. Sonstige Festsetzungen

Leitungsrecht Fernwärme (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB): Breite 3,0 m nördliche Grenze. Anpflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB): 1 Laubbaum je 50 m² WGF, Stammumfang mind. 18–20 cm.

J. Rechtsgrundlagen

Festgesetzt aufgrund §§ 8–10 BauGB i.V.m. BauNVO (Fassung 21.11.2017). Zur Unbeachtlichkeit von Mängeln: § 214 BauGB. Rügepflicht: § 215 BauGB (1 Jahr ab Bekanntmachung). Quelle: dejure.org.

Quellen: dejure.org (§§ 8–10 BauGB, §§ 1–11 BauNVO, § 214 BauGB, § 215 BauGB); bundesverwaltungsgericht.de; openjur.de