

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

V-VE2

für das Gelände der ehemaligen Schultheiß-Brauerei
Grundstück Landsberger Allee 54
Richard-Sorge-Straße 51-52
Und eine Teilfläche des St. Georgen-Friedhofs
in Berlin Friedrichshain

Endfassung zur Festsetzung (*Rechtsverordnung*) vom 17. März 1998

Anlage:

Rechtsverordnung veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin Nr. 10 vom 07.04.1998 Seite 78

Inhaltsübersicht

1. Planungsgegenstand

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

1.2 Plangebiet

1.2.1 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

1.2.2 Städtebauliche Situation

1.2.3 Erschließung

1.2.4 Denkmalschutz

1.2.5 Naturräumliche Situation

1.2.6 Altlasten

1.3 Planerische Ausgangssituation

1.4 Gesetzliche Voraussetzungen für den Vorhaben- und Erschließungsplan

2. Planinhalt

2.1 Planungsvorbereitung und Intention des Planes

2.2 Wesentlicher Planinhalt

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

2.2.3 Abstandsflächen

2.2.4 Textliche Festsetzungen

2.3 Folgeeinrichtungen

2.4 Ergänzende städtebauliche und landschaftspflegerische Regelungen aus dem Durchführungsvertrag in Verbindung mit weiteren Plänen

3. Auswirkungen der Planung

3.1 Städtebauliche Auswirkungen

3.2 Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft

3.3 Auswirkungen auf den Landeshaushalt

4. Verfahren

4.1 Verfahrensablauf

4.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

4.2.1 Nutzungsarten und -struktur

4.2.2 Nutzungsmaß und Bebauungsstruktur

4.2.3 Grünfestsetzungen, ökologische und landschaftspflegerische Belange sowie Erholungsfunktion

4.2.4 Verkehr und technische Infrastruktur

4.2.5 Durchführungsvertrag

4.3 Öffentliche Auslegung

4.4 Planänderungen nach öffentlicher Auslegung

Rechtsgrundlagen

SenStadtUm

1. Planungsgegenstand

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Projektgemeinschaft Landsberger Allee / Friedrichshain GbR beabsichtigt, auf dem Grundstück Landsberger Allee 54, Richard-Sorge-Str. 51-62 sowie einer bisherigen Teilfläche des St. Georgen-Friedhofs zwei mehrgeschossige Wohnanlagen mit zusammen ca. 240 Wohnungen, Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen für die Nahversorgung sowie gastronomische Einrichtungen, ein Hotel mit ca. 240 Zimmern, ein Kino mit ca. 2.100 Sitzplätzen und Tiefgaragen mit insgesamt ca. 450 Stellplätzen zu errichten.

Mit dem Projekt soll die ungenutzte Denkmalsubstanz der ehemaligen Brauerei revitalisiert und die mit dem Wohnen und Gewerbe verbundene Flächenordnung und Erschließung gesichert werden.

Im Sinne des städtebaulichen Neuordnungs- und Entwicklungsbedarfs stellt das Brauereigrundstück aufgrund der aufgegebenen Nutzung einen Mangel dar, der durch eine differenzierte Nutzungsgliederung für den baulichen Bestand und durch Rückgewinnung verfügbarer Flächen überwunden werden muß.

Das geplante Vorhaben ist nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig. Aus diesem Grunde ist die Durchführung eines förmlichen Planverfahrens erforderlich.

Da das Bezirksamt Friedrichshain nicht in ausreichendem Maße die personellen und finanziellen Kapazitäten für ein Bebauungsplanverfahren besitzt, soll das notwendige Bauplanungsrecht durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan geschaffen werden.

Der Bezirk unterstützt das Projekt, um die ungenutzte Denkmalsubstanz der ehemaligen Brauerei zu revitalisieren und den Standort funktionell aufzuwerten.

1.2 Plangebiet

1.2.1 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfaßt das Grundstück Landsberger Allee 54, Richard-Sorge-Straße 51-62 (Flur 8, Flurstück 23) und eine Teilfläche des St. Georgen-Friedhofs (Flurstück 38). Das Liegenschaftskataster wurde 1997 fortgeschrieben. Das Baugrundstück umfaßt nach der Fortschreibung die Flurstücke 209 bis 212.

Nach Nordwesten wird der Geltungsbereich durch die Straßenbahngleise in der Landsberger Allee begrenzt; nordöstliche Grenze ist die Mitte der Richard-Sorge-Straße.

Eigentümerin der Flurstücke 209 und 211 (alt 23) ist die Brau und Brunnen AG, die Gesellschafterin der Projektgemeinschaft ist.

Die im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans liegende Baugrundstücksfläche des Friedhofs (Flurstücke 210 und 212) hat der Vorhabenträger

durch Kaufvertrag erworben. Die Eigentumsübertragung ist durch eine Auflassungsvormerkung gesichert.

1.2.2 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Bezirks Friedrichshain; es steht in zentralem Zusammenhang mit der Entwicklung dieses Stadtraums. In seiner unmittelbaren Umgebung befinden sich:

- in nördlicher Richtung das „Krankenhaus im Friedrichshain“ und der „Neue Hain“ mit dem Sport- und Erholungszentrum (SEZ)
- in östlicher und südlicher Nachbarschaft das Wohngebiet „Petersburger Straße/West“
- in direkter westlicher Angrenzung der St. Georgen-Friedhof, der als öffentlich wirksamer Grünraum auch eine bedeutende stadtökologische Funktion erfüllt.

Das Plangebiet selber stellt sich in diesem städtebaulichen Umfeld als überwiegend ungeordneter Teilbereich seines umgebenden Stadtraums dar. Die ursprüngliche Entwicklung des Geländes als vorstädtischer Gewerbestandort (Brauerei) hat zu einem isolierten Erscheinungsbild geführt.

Insgesamt erzeugt die städtebauliche Gestalt des Planungsgeländes den Eindruck, daß ein allseitiger stadträumlicher Verflechtungsbedarf besteht, der durch Umnutzung der Denkmalsubstanz und eine ordnende Ergänzungs- und Neubebauung erfüllt werden muß.

1.2.3 Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Ecklage zwischen Landsberger Allee und Richard-Sorge-Straße vollständig erschlossen. Aufgrund der Lage an einer Magistralen ist der Standort für den motorisierten Individualverkehr gut erreichbar.

Die Anbindung an den ÖPNV ist ebenfalls günstig. Über die Landsberger Allee und die Petersburger Straße / Danziger Straße verkehren mehrere Tramlinien. Durch die Direkt- und Umsteigebeziehungen zu U- und S-Bahn sowie Bussen bestehen gute Verbindungen zu den Nachbarbezirken.

1.2.4 Denkmalschutz

Gemäß dem Gesetz zum Schutz von Denkmälern in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin - DSchGBln) vom 24. April 1995 waren die baulichen Anlagen des Plangebietes Bestandteil der Gesamtanlage „Aktienbrauerei Friedrichshöhe, vormals Patzenhofer“.

Der Umfang der zu erhaltenden Bausubstanz wurde mit dem Landesdenkmalamt und der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Die Direktionsvilla, das Sudhaus mit den benachbarten Verwaltungsgebäuden, die begiebelte Schwankhalle und das ein- bis zweigeschossige Verwaltungsgebäude an der Landsberger Allee bleiben aufgrund ihres baugeschichtlichen und stadtbildprägenden Denkmalwertes erhalten. Sie werden nachrichtlich in den Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen.

1.2.5 Naturräumliche Situation

Zur Beurteilung der naturräumlichen Voraussetzungen für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind die nachfolgenden Aspekte maßgeblich:

Der westlich anschließende St. Georgen-Friedhof gilt nach dem Landschaftsprogramm 94 - LaPro 94 - als „Kaltluftentstehungsgebiet mit positiver Beeinflussung angrenzender Bereiche“. Das Grundstück Landsberger Allee 54, Richard-Sorge-Str. 51-62, dessen Versiegelungsgrad bei annähernd 100% liegt, galt aufgrund der bisherigen Nutzung als klimatisch hoch belastet mit negativem Einfluß auf die Umgebung.

Die ca. 4.400 qm große Teilfläche des Friedhofs, die im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans liegt, ist mit Ausnahme der Fläche unmittelbar an der Landsberger Allee begrünt und zum Teil mit Sträuchern und Bäumen bewachsen.

Entlang der Landsberger Allee stehen ca. 15 geschützte Bäume.

1.2.6 Altlasten

Das Baugrundstück ist im Altlastenkataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie als Verdachtsfläche ausgewiesen.

Eine Gefährdungspotentialabschätzung der IFZ Berlin vom 30.09.1993 hat als tatsächliche Belastungen Kontaminationen mit polyzyklisch aromatischen Kohlenwasserstoffen festgestellt, die jedoch nur oberflächennah angetroffen wurden. Im

Bereich der ehemaligen Tankstelle wurden die kontaminierten Schwermetalle und Mineralölkohlenwasserstoffe nur oberflächennah und lokal festgestellt.

Nach dem Erkenntnisstand der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie ist das Grundstück einschließlich seiner Bausubstanz nicht sanierungsbedürftig. Im Hinblick auf die Nutzungsfestsetzungen bestehen keine Bedenken. Gemäß § 3 Abs. 2 des Durchführungsvertrages ist der Vorhabenträger verpflichtet, Altlasten zu beseitigen.

1.3 Planerische Ausgangssituation

Im Flächennutzungsplan vom 1. Juli 1994 -FNP 94- ist das Plangebiet im wesentlichen als gemischte Baufläche vom Typ M2 dargestellt. In M2-Flächen sollen die Funktionen Wohnen und Gewerbe/Handel/Dienstleistungen etc. gleichrangig nebeneinander erhalten werden. Sie tragen vorwiegend Mischgebietscharakter und sind durch eine mittlere Nutzungsintensität und -dichte gekennzeichnet.

Das westlich angrenzende Friedhofsgelände ist entsprechend seiner jetzigen Nutzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt.

Verbindliche bauleitplanerische Aussagen bestehen nicht. Für die Beurteilung von Vorhaben auf dem Grundstück Landsberger Allee 54, Richard-Sorge-Str. 51-62 ist § 34 BauGB maßgeblich.

1.4 Gesetzliche Voraussetzungen für den Vorhaben- und Erschließungsplan

Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 7 BauGB-MaßnahmenG sind gegeben.

Die vorgesehene Bebauung könnte ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans oder Vorhaben- und Erschließungsplans nicht realisiert werden, da eine Genehmigung des Vorhabens nach § 34 BauGB nicht möglich ist. Die beabsichtigten gewerblichen Nutzungen und das geplante Multiplex-Kino überschreiten den vorgegebenen städtebaulichen Rahmen und würden bewältigungsbedürftige Spannungen auslösen, die nur im Rahmen eines verbindlichen Planverfahrens gelöst werden können.

Der Investor hat einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt und verpflichtet sich, innerhalb einer bestimmten Frist die baulichen Anlagen zu errichten. Der Vorhabenträger ist hierzu wirtschaftlich in der Lage und hat dies durch eine Finanzierungsbestätigung einer der deutschen Bankenaufsicht unterliegenden Bank nachgewiesen. Eigentumsrechtliche Hindernisse bestehen nicht. Der Durchführungsvertrag wurde am 19.12.1996 abgeschlossen und durch Vereinbarung vom 25.02.1997 ergänzt.

Das Vorhaben ist, wie im weiteren Verlauf der Begründung noch dargestellt wird, mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Grundsätzen des § 1 BauGB vereinbar.

SenStadtUm

2. Planinhalt

2.1 Planungsverlauf und Intention des Planes

Leitgedanke der Planung ist, den Standort funktionell aufzuwerten und in das städtebauliche Umfeld mit einer vielfältigen und ausgewogenen Nutzungsmischung einzubinden. Gleichzeitig muß der Vorhabenplan auf die differenzierten städtebaulichen Situationen in der Umgebung und die Lagebedingungen reagieren und sie

integrieren. Die Planungsziele müssen dementsprechend in ihrer nutzungsstrukturellen und stadträumlichen Ausprägung einen weiträumigen Bezug auf das Umfeld nehmen. Der südliche Teilbereich soll aufgrund seiner guten Wohnlage am Friedhof zu einem qualitativ hochwertigem Wohngebiet entwickelt werden. Die denkmalwerte Bausubstanz muß einer angemessenen Nutzung zugeführt werden, um sie langfristig vor Verfall zu schützen.

Die städtebauliche Struktur des Gesamtvorhabens bestimmt sich in ihrer Hauptgliederung aus der nutzbaren Denkmalsubstanz, die vor allem den Stadtraum im Einmündungsbereich der Richard-Sorge-Straße in die Landsberger Allee dominiert und aus den übrigen verfügbaren Nutzflächen des Grundstückes, die mit ihrer Bebauung eine ordnende Einbindung des Vorhabens in das städtebauliche Umfeld leisten müssen.

Mit den Neubauten in den Übergangsbereichen soll einerseits der Anschluß an die vorhandene und maßlich bindende Wohnbebauung der Richard-Sorge-Straße hergestellt und andererseits der öffentliche, gewerbliche Nutzungscharakter im Straßenraum der Landsberger Allee ausgeprägt werden. Hier wird das Denkmalobjekt „Direktionsvilla“ (Eckgebäude) in der Baukörpergruppierung der Bestands- und Neubauten als Höhenmaßstab respektiert.

Die aus städtebaulichen Gründen erwünschte Fußweganbindung des Friedhofs an die Richard-Sorge-Straße erfolgt in Höhe der Kochhannstraße. Durch sie wird die Erreichbarkeit des Friedhofs für die östlich angrenzenden Wohngebiete erheblich verbessert. Bis zum Erwerb des Straßenflurstücks durch die Brauerei im Jahre 1921 lag hier die Einmündung der Diestelmeyerstraße, die über das heutige Friedhofsgelände zur Friedensstraße führte. Der Fußweg bildet die Grenze zwischen der südlich gelegenen Wohnanlage und dem gewerblich geprägten nördlichen Teilbereich mit seinen citytypischen Nutzungen.

Um die städtebauliche Zielsetzung zu erreichen, wurde das Projekt frühzeitig mit dem Landesdenkmalamt, der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem bezirklichen Naturschutz- und Grünflächenamt abgestimmt.

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde nach der ersten verwaltungsinternen Beratung mit den betroffenen Senatsverwaltungen im Hinblick auf die Einzelhandelsnutzung wesentlich geändert. Der ursprünglich vorgesehene hohe Anteil an Einzelhandelsflächen (ca. 14.000 qm BGF = ca. 30 % der damaligen BGF) wurde zugunsten eines Hotels erheblich reduziert. Damit wurde auf die Bedenken der ehemaligen Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Umweltschutz sowie Wirtschaft und Technologie reagiert. Das veränderte Nutzungskonzept wirkte sich auch auf die Bebauungskonzeption aus.

Das nunmehr vorliegende Nutzungs- und Bebauungskonzept sieht folgende Maßnahmen vor:

- eine Wohnanlage südlich der Höhe Kochhannstraße mit sechs Vollgeschossen plus einem Staffelgeschoß entlang der Straße sowie zwei- bis viergeschossigen Querriegeln (ca. 14.700 qm BGF)
- eine fünf- bis sechsgeschossige Wohnanlage für betreutes Wohnen für Senioren (ca. 8.800 qm BGF)
- Revitalisierung der ungenutzten Denkmalsubstanz durch die Einordnung bestandsverträglicher Nutzungen und ergänzenden Neubau für ein Hotel, Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen (ca. 10.500 qm BGF)
- ein Multiplex-Kino mit acht Sälen und ca 2.100 Plätzen (ca. 3.800 qm BGF)
- Einzelhandelsflächen unterhalb des Kinos für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit max. 1.000 qm Verkaufsfläche sowie für kleinflächige Einzelhandelsbetriebe
- Einordnung von Pkw-Stellplätzen in Tiefgaragen, die z.T. im unterirdischen Bestand sowie überwiegend unter den Gebäuden errichtet werden.

2.2 Wesentlicher Planinhalt

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die städtebauliche Situation erfordert eine Konzentration der gewerblichen Nutzungen zur Landsberger Allee hin und der Wohnnutzung im südlichen Bereich des Plangebietes. Desweiteren müssen die geplanten Nutzungsarten mit der gewünschten Revitalisierung der denkmalgeschützten baulichen Anlagen vereinbar sein.

Der Vorhabenplan des Investors berücksichtigt diese Vorgaben, so daß drei unterschiedliche Baugebiete festgesetzt werden:

- Im nördlichen Bereich ist ein Kerngebiet (MK 1) gemäß § 7 BauNVO mit einer Größe von ca. 14.100 qm vorgesehen, in dem die Geschäftsnutzung sowie Kino und Hotel konzentriert werden.
- Daran schließt sich bis zur Höhe der Kochhannstraße ein Kerngebiet (MK 2) gemäß § 7 BauNVO mit einer Größe von ca. 5.300 qm an, in dem die Wohnfunktion stärker ausgeprägt sein kann.
- Der südliche Teilbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO mit einer Größe von ca. 8.300 qm festgesetzt.

Aufgrund der örtlichen Situation wird die Darstellung des Plangebietes im FNP 94 als gemischte Baufläche vom Typ M2 auf der konkreteren Planungsebene präzisiert. Eine konsequente Gliederung in Kerngebiet und allgemeines Wohngebiet ist eine angemessene Lösung. Mit ca. 8.300 qm Größe liegt die Fläche des allgemeinen Wohngebietes weit unter der 3-Hektar-Schwelle des FNP 94; auch insgesamt wird mit den Festsetzungen die 3-Hektar-Schwelle nicht überschritten - wobei auch den materiellen Anforderungen des Entwicklungsgrundsatzes 1 durch das "Entflechten" der Nutzungsarten Rechnung getragen wird.

Funktion, Wertigkeit und Immissionsschutz der Baufläche nach dem im Flächennutzungsplan dargestellten städtebaulichen Gefüge bleiben gewahrt, so daß das Entwicklungsgebot des Vorhaben- und Erschließungsplans aus dem Flächennutzungsplan beachtet wurde.

Die Einbeziehung eines schmalen Streifens der angrenzenden Friedhofsfläche in die Baugebiete ist angesichts der Maßstäblichkeit des FNP 94 eine untergeordnete Grenzkorrektur im Sinne des achten Entwicklungsgrundsatzes (siehe FNP).

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Baukörperausweisung in Verbindung mit der Zahl der höchstzulässigen Vollgeschosse hinreichend bestimmt.

Die ursprünglich auf dem Brauereigrundstück vorhandene fast 100%-ige Überbauung und Versiegelung, die bis auf die denkmalgeschützten Bauteile bereits abgeräumt ist, wird durch eine, die bebaubare Grundstücksfläche reduzierende, neugestaltete Bebauung in Verbindung mit der zu erhaltenden Denkmalsubstanz, ersetzt.

Insbesondere für das Teilgebiet MK1 trifft die hohe Wertigkeit der stadträumlichen Lagebedingungen zu, die den Standort als kerngebietstypisch kennzeichnen. Die so ausgewiesene Teilfläche des Geltungsbereichs trägt die exponierten Merkmale des Gesamtvorhabens hinsichtlich der denkmalwerten Substanz und deren Ergänzung durch gewerblichen Neubau. Hier, in der Ecklage zwischen Landsberger Allee und Richard-Sorge-Straße, sind die Denkmalbauten konzentriert, die an der Landsberger Allee in betont rücksichtsvoller Höhenmaßstäblichkeit mit Bezug auf das viergeschossige Eckgebäude (Direktionsvilla) durch Neubau ergänzt werden sollen.

Für den Kinokomplex wird daher straßenseitig eine maximale Traufhöhe von 14,50 m über Gehweg festgesetzt. Damit bleibt die zulässige Höhe der Traufkante an der Landsberger Allee unter der Traufhöhe der Direktionsvilla. Diese liegt bei 14,70 m über Gehweg, mit gläsernem Dachaufbau über dem innenliegenden Treppenhaus beträgt die Gesamthöhe ca. 17 m über Gehweg. Der rückwärtige Bauteil kann wegen der größeren Höhe des Sudhauses auch höher errichtet werden, so daß hier eine maximale Traufhöhe von 18,60 m mit dem Denkmalschutz vereinbar ist.

Das als WA ausgewiesene Teilgrundstück entlang der Richard-Sorge-Straße - von der südlichen Gebietsgrenze bis zur Höhe der ehemaligen Diestelmeyerstraße (vis a vis Kochhannstraße) - soll mit Bezug auf die direkt benachbarte Bebauung durch Baukörperausweisung festgesetzt werden. In der Bauflucht der Richard-Sorge-Straße ist die Grenzbebauung an den Bestand - in allen Geschossen - städtebaulich erforderlich.

Die Gebäudehöhe orientiert sich straßenseitig an der gründerzeitlichen Bebauung; die der Straße abgewandten Bauteile sind maximal viergeschossig zzgl. Staffelgeschoß ausgewiesen.

Im Kerngebiet ist nach den Festsetzungen eine Bebauung mit einer maximalen GRZ von ca. 0,65 einschl. Tiefgaragen und Glasüberdachung und eine maximale GFZ von ca. 2,0 möglich. Im WA kann eine GRZ von ca. 0,33 ohne Tiefgaragen (mit ca. 0,45) und eine GFZ von ca. 2,0 erreicht werden. Damit überschreitet die zulässige GFZ im WA die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegte Obergrenze von 1,2 um ca. 0,8.

Gemäß § 26 a Abs. 1 i.V. mit § 17 Abs. 3 BauNVO können in Gebieten, die am 1. Juli 1990 überwiegend bebaut waren, die Obergrenzen überschritten werden, „wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen“. Desweiteren müssen die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sein oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Die Errichtung einer großen Anzahl von Wohnungen an einem der wenigen noch vorhandenen Standorte der Innenstadt ist eine Maßnahme zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Der Wohnungsbau ist erforderlich, um das gegenwärtige Defizit abzubauen und die in den östlichen Bezirken Berlins erwartete Wohnflächenzunahme je Einwohner auszugleichen.

Die Bebauung orientiert sich an der Bebauungsdichte der umliegenden Gebiete und übersteigt diese Dichte nicht. Die Aufnahme von Traufkante und Firsthöhe der vorhandenen Blockrandbebauung ist aus stadtgestalterischen Gründen erforderlich. Die Überschreitung der Obergrenze an diesem innerstädtischen Standort hält sich im städtebaulich gerechtfertigten Rahmen der unmittelbar angrenzenden und näheren Umgebung, die der FNP 94 als „Wohnbaufläche W1“ darstellt.

Der denkmalpflegerische Umgebungsschutz hinsichtlich der geschützten Bausubstanz ist entsprechend der denkmalbehördlichen Zustimmung zum Bebauungskonzept des Gesamtvorhabens gewahrt.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, weil

- die ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen aufgrund der halboffenen Bauweise und der direkten Nachbarschaft zu den Grünflächen des Friedhofs gewährleistet ist,
- die notwendigen Pkw-Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden,
- der Blockinnenbereich vom Fahrverkehr freigehalten wird,
- eine zusammenhängende, großzügig bemessene Grünfläche im Blockinnenbereich entsteht und
- die Wohnruhe auch durch Ausschluß von Tankstellen (textliche Festsetzung Nr. 4) erhalten wird.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden, weil

- für die Rückgewinnung naturhaushaltswirksamer zusammenhängender Grünflächen gesorgt wird,
- die Tiefgaragen überwiegend unterhalb der Gebäude errichtet werden und
- eine Begrünung der Brandwand Richard-Sorge-Straße 63 vorgesehen ist.

Die Bedürfnisse des Verkehrs werden befriedigt, weil

- insbesondere eine gute Verkehrsbedienung durch den ÖPNV über die Tram- und Busverbindungen gewährleistet ist,
- eine gute Verkehrsanbindung im vorhandenen Straßennetz besteht und
- ausreichend Stellplätze vorgesehen sind.

Die Überschreitung ist somit durch Umstände und Maßnahmen ausgeglichen.

2.2.3 Abstandsflächen

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Zahl der Vollgeschosse ergibt sich im Bereich der Schmalseite des Denkmal-Bauteils „Sudhaus“ eine geringfügige Überdeckung der Abstandsflächen zwischen diesem und dem Kinokomplex. Die Überdeckung ergibt sich aus dem Erfordernis, den Kinokomplex an der Landsberger Allee, unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Bausubstanz einzuordnen. Die hierdurch verursachten Beeinträchtigungen der Belichtung und Besonnung sind für die gewerbliche Nutzung unerheblich.

Eine weitere Überdeckung der Abstandsflächen ergibt sich im Übergang zwischen MK2 und WA im Abschnitt des dreigeschossigen denkmalgeschützten Bauteils der Schwankhalle sowie der angrenzenden sechsgeschossigen Giebelseite, wobei lediglich die Überdeckung zur achtgeschossigen Blockecke im WA als erheblich zu beurteilen ist. Um die gewünschte attraktive Fußwegeverbindungen von der Richard-Sorge-Straße zum Friedhof zu schaffen, soll die Funktion der ehemaligen Diestelmeyerstraße reaktiviert werden. Zu diesem Zweck wird die aus städtebaulichen Gründen gebotene Blockrandbebauung in Höhe der Kochhannstraße unterbrochen. Gleichzeitig soll aber der Eindruck der Geschlossenheit gewahrt bleiben. Der Fußweg wird durch zwei Gebäuderiegel räumlich gefaßt; gleichzeitig akzentuiert die höhere südliche „Blockecke“ den Eingangsbereich. Die Umsetzung dieser städtebaulichen Zielsetzung führt dazu, daß die Abstandsflächenregelungen des § 6 der Bauordnung Berlin in dem oben beschriebenen Abschnitt nicht eingehalten werden können.

2.2.4 Textliche Festsetzungen

1. In den Kerngebieten 1 und 2 (MK1 und MK2) sind Spielhallen sowie Vergnügungsstätten, die der Schaulstellung von Personen (z.B. Peep-, Sex- und Live-Shows sowie diesbezügliche Video- oder ähnliche Vorführungen) dienen, unzulässig.

Ziel des Vorhaben- und Erschließungsplans ist eine hochwertige und differenzierte Nutzungsstruktur, die den periodischen Nahversorgungsbedarf erfüllt, eine aufwertende Inanspruchnahme des Denkmalbestandes ermöglicht und der umgebenden Wohnnutzung sowie der Kindertagesstätte Rechnung trägt. Spielhallen und bestimmte Arten von Vergnügungsstätten stehen diesem komplexen städtebaulichen Ziel entgegen.

2. In den Kerngebieten 1 und 2 (MK1 und MK2) ist die Ausnahme gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen) nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Gewerbebetriebe mit unverhältnismäßig hohem Flächenverbrauch und Emissionswirkungen widersprechen der städtebaulichen Zielsetzung.

3. Im Kerngebiet 2 (MK2) sind oberhalb des ersten Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig.

Das MK2 bildet den Übergangsbereich vom MK1 mit seinen citytypischen Nutzungsmöglichkeiten zum WA. Die Festsetzung soll einen möglichst hohen Wohnanteil auch im Kerngebiet ermöglichen, der auf dieser Teilfläche am günstigsten realisiert werden kann. Durch die textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2 in Verbindung mit den Regelungen im Durchführungsvertrag sowie der Projektplanung wird gewährleistet, daß die im Kerngebiet realisierbaren Nutzungen wohnverträglich bleiben.

Durch die Baukörperfestsetzung, bei der die mögliche Wohnnutzung berücksichtigt wurde, wird eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung gewährleistet.

4. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Insbesondere großflächige und/oder Gewerbebetriebe mit Emissionswirkungen stehen dem städtebaulichen Ziel, ein attraktives Wohngebiet zu schaffen, entgegen. Sie lassen sich auch aufgrund der festgesetzten Baukörper städtebaulich nicht einordnen.

5. Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat das städtebauliche wie auch ökologische Ziel, einen erheblichen Gewinn an naturhaushaltswirksamen Flächen aus dem bisher fast 100%-ig versiegelten Grundstück zu erreichen. Die Festsetzung dient auch der Sicherung der Wohnruhe und unversiegelter Freiflächen für die Erholungsbelange der Anwohner.

6. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Tiefgaragen außerhalb der überbauten Grundstücksfläche sind mit einer Erdschicht von mindestens 60 cm zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten.

Insbesondere im WA und im MK2 sollen zusammenhängende Grünbereiche mit einem hohen ökologischen Wert entstehen, die auch für eine gute Wohnqualität erforderlich sind. Mit der Festsetzung sollen aber auch die landschaftspflegerischen Ziele planungsrechtlich gesichert werden.

7. Die Fläche ABCDA ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Hierdurch wird die Fläche für eine fußläufige Verbindung zwischen der Richard-Sorge-Straße und dem St. Georgen-Friedhof dauerhaft gesichert. Das Leitungsrecht ist zur technischen Ver- und Entsorgung erforderlich.

8. Die Fläche EFGHIKE ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Evangelischen Parochialgemeinde zu belasten.

Die Festsetzung sichert Anliegern die Zufahrt zum Friedhofsparkplatz und zum Wirtschaftshof.

9. Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO_x), Stickstoffdioxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes gleichwertig oder geringer zu den Emissionen von Heizöl EL sind.

Durch Einschränkung der am Standort zulässigen Brennstoffe soll eine Erhöhung der in der Berliner Innenstadt durch Hausfeuerungsanlagen vorhandenen Schadstoffbelastung der Luft vermieden werden. Damit entspricht der Vorhaben- und Erschließungsplan der Darstellung des FNP 94, der das Plangebiet dem „Vorranggebiet für Luftreinhaltung“ zuordnet.

10. Entlang der Landsberger Allee und entlang der Richard-Sorge-Straße zwischen den Punkten L und M müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämm-

Maß (R`w res nach DIN 4109, November 1989) von mindestens 45 db (Büroräume 40 db) aufweisen oder es sind andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen. Diese Festsetzung dient der Sicherung von Vorkehrungen zum Schallschutz der Wohnungen und Büroräume gegen den gegenwärtig hohen und langfristig zu erwartenden Außenlärmpegel in der Radiale Landsberger Allee.

11. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

2.3 Folgeeinrichtungen

Durch den geplanten oder möglichen Wohnungsbau entsteht ein Bedarf an Kitaplätzen. Das Bezirksamt Friedrichshain und der Vorhabenträger haben diesen Bedarf einvernehmlich mit 40 Plätzen festgestellt und am 12.12.1996 hierüber eine Vereinbarung abgeschlossen, in der der Vorhabenträger sich zur Zahlung eines Ablösebetrages verpflichtet, der nur zur Erweiterung und zum Ausbau der Kindertagesstätte Richard-Sorge-Straße verwendet werden darf.

Die ursprüngliche Forderung des Bezirks nach 75 Kitaplätzen war im Verhältnis zur geplanten oder möglichen Anzahl der Wohnungen unverhältnismäßig.

2.4 Ergänzende städtebauliche und landschaftspflegerische Regelungen aus dem Durchführungsvertrag in Verbindung mit weiteren Plänen

Der Durchführungsvertrag regelt u.a.

- die Bauverpflichtung gemäß den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie der Projektplanung,
- die Realisierung der im Grün- und Freiflächenplan vorgesehenen Maßnahmen sowie deren Durchführung in Abstimmung mit dem bezirklichen Naturschutz- und Grünflächenamt,
- die Fristen für die Stellung des Bauantrages und die Realisierung des Bauvorhabens,
- die Verantwortung des Vorhabenträgers für die Abstimmung erforderlicher Erschließungsmaßnahmen mit den zuständigen Unternehmensträgern sowie deren Kostenübernahme,
- die Beschränkung großflächiger Einzelhandelsbetriebe auf höchstens einen Betrieb mit max. 1.000 qm Verkaufsfläche sowie die Beschränkung der sonstigen Verkaufsfläche auf max. 1.500 qm für kleinflächige Einzelhandelsbetriebe und
- die Beschränkung des Multiplex-Kinos auf eine Sitzplatzzahl von höchstens 2.200.

Die Projektplanung konkretisiert die Nutzungen für das gesamte Plangebiet in allen Geschossen. Desweiteren wird für einzelne Gebäude die Gestaltung durch Ansichtszeichnungen festgelegt.

Der Grün- und Freiflächenplan konkretisiert die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans, sichert den Baumbestand sowie neue Baumstandorte und legt die Fläche für den Kinderspielplatz fest. Desweiteren sichert er die noch bis zum Jahr 2006 zu erhaltenden Friedhofsflächen. Für die Freiflächen im WA liegt ein detaillierter Plan vor.

3. Auswirkungen der Planung

3.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit dem Vorhaben wird eine Gewerbebrache städtebaulich neu geordnet und in das umgebende Stadtgebiet integriert. Das an der Landsberger Allee geplante Multiplex-Kino wird zusammen mit dem SEZ einen attraktiven Freizeitschwerpunkt in diesem Stadtgebiet schaffen.

3.2 Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft

Da der Grün- und Freiflächenplan einen erheblichen Neugewinn an naturhaushaltswirksamen Flächen und kompensatorische Maßnahmen für die unvermeidbare Überbauungsdichte vorsieht, ist eine deutliche Aufwertung der stadtökologischen Qualität des Plangebietes gewährleistet.

Im Vergleich zum derzeit hoch versiegelten Grundstück werden sich die angezeigten Maßnahmen des Grün- und Freiflächenplans auf die wesentlichen Faktoren des Naturhaushalts positiv auswirken. Die hinzukommende Biomasse und zurückgewonnenen Sickerflächen bieten die Gewähr für eine entscheidende Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse und für eine positive Beeinflussung der (nord- und südöstlich) angrenzenden Bereiche.

Für das Grundstück der ehemaligen Brauerei liegt kein Eingriff in Natur und Landschaft i.S. des § 8 BNatSchG vor, da die nach § 34 BauGB zulässige Überbauung und Versiegelung durch die Festsetzungen nicht erhöht wird.

Ungeachtet der Frage, ob die im Plangebiet liegende Teilfläche des Friedhofs dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen ist und somit durch die neue Friedhofsbegrenzung ein Eingriff in Natur und Landschaft vorliegt, wird dieser Eingriff auf ein unvermeidbares Minimum reduziert und auf dem Grundstück selber ausgeglichen.

Die bisherige Friedhofsfläche wird, mit Ausnahme kleinerer Teilflächen am Multiplex-Kino, als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Der Grün- und Freiflächenplan sichert die Erhaltung des Baumbestandes. Auch wenn durch die neue Friedhofsbegrenzung Schäden an den Bäumen zu erwarten sind, sichert die Verpflichtung, die Durchführung der Maßnahmen mit dem Naturschutz- und Grünflächenamt abzustimmen, die weitestgehende Schonung der Vegetation. Durch die Erhaltung der Friedhofsfläche als Grünzone und den Schutz des Baumbestandes bleibt die bisherige ökologische und klimatische Funktion dieser Fläche erhalten; die Maßnahmen auf dieser Fläche sind demzufolge als Ausgleich i.S. des § 8a BNatSchG zu bewerten.

Die Begrünungsmaßnahmen auf dem ehemaligen Brauereigrundstück dienen landschaftspflegerischen und städtebaulichen Zwecken und sind nicht Bestandteil der Ausgleichsmaßnahmen nach § 8a BNatSchG.

Die Ersatzpflanzungen für die zu fällenden ca. 15 Bäume entlang der Landsberger Allee werden im Rahmen der Fällgenehmigung festgelegt.

3.3 Auswirkungen auf den Landeshaushalt

Die Maßnahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans haben keine Auswirkungen auf den Landeshaushalt, da der Investor sämtliche Kosten der Planung und Erschließung trägt.

4. Verfahren

4.1 Verfahrensablauf

Das Bezirksamt Friedrichshain von Berlin hat in seiner Sitzung am 26.09.95 beschlossen, einen Vorhaben- und Erschließungsplan V-VE 2 für das Gelände der ehemaligen Schultheiß-Brauerei mit der Grundstücksbezeichnung Landsberger Allee 54/Richard-Sorge-Straße 51-62 und eine Teilfläche des St.-Georgen-Friedhofs aufzustellen. Die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain von Berlin wurde mit der Drucksache Nr. 2400/95 (Vorlage zur Kenntnisnahme) vom 11.10.95 über die Verfahrenseinleitung informiert.

In seiner Sitzung am 23.04.96 hat das Bezirksamt Friedrichshain den Beschluß zur Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöBs) und der Bürger gefaßt. Die BVV wurde mit der Drucksache Nr. 289/III vom 15.05.96 über den Durchführungsvertrag informiert.

Die Beteiligung der TöBs fand im Mai / Juni 96 statt. Die öffentliche Auslegung wurde vom 01.07.96 bis 15.07.96 durchgeführt. Die Ankündigung war fristgerecht im Amtsblatt vom 21.06.96, S.2178, erschienen. Die beiden zuvor stattgefundenen öffentlichen Auslegungen mußten wegen Fristversäumnissen beanstandet werden.

In seiner Sitzung am 10.12.96 hat das Bezirksamt Friedrichshain das Ergebnis der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die Abwägung zur Kenntnis genommen. Die BVV wurde mit der Drucksache Nr. 795/III vom 18.12.96 über den vorstehenden Bezirksamtsbeschluß informiert.

Der Durchführungsvertrag wurde am 19.12.96 unterzeichnet.

Am 18.02.97 wurde für das Wohngebiet und den Kino-/Einzelhandelskomplex die Planreife gemäß § 33 BauGB bestätigt.

Gemäß der Überleitungsvorschrift des § 243 Abs. 1 i.V. mit § 233 Abs. 1 BauGB in der seit 1. Januar 1998 geltenden Fassung ist das vorliegende Verfahren nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abzuschließen.

4.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Begründung sowie der Durchführungsvertrag mit dem Frei- und Grünflächenplan und dem Tiefgaragenkonzept wurde im Mai 96 den betroffenen Trägern öffentlicher Belange einschließlich Nachbarbezirken und bezirklichen Fachämtern zur Stellungnahme gegeben.

Kritik und Änderungswünsche beziehen sich auf folgende Themenbereiche:

- Nutzungsarten und -struktur
- Nutzungsmaß und Bebauungsstruktur
- Grünfestsetzungen, ökologische und landschaftspflegerische Belange sowie Erholungsfunktion
- Verkehr und technische Infrastruktur
- Durchführungsvertrag.

Anregungen, die sich nicht auf das Planverfahren beziehen, sondern Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens sind, gehen nicht in die Abwägung ein.

4.2.1 Nutzungsarten und -struktur

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie hält die ihrer Ansicht nach überdimensionierte Kinonutzung für nicht tragfähig. Angesichts seiner zentrenprägenden Funktion und des erforderlichen großen Einzugsbereichs, der vorgesehenen Realisierung eines Multiplex-Kinos am Alexanderplatz sowie der unbefriedigenden Erreichbarkeit des Standortes mit dem ÖPNV wird das Kino nicht befürwortet. Multiplex-Kinos sollen nur in ausgewiesenen Zentren zugelassen werden. Die Senatsverwaltung für Wirtschaft und Betriebe weist auf die im Bau befindlichen und geplanten Kinos hin und befürchtet einen ruinösen Wettbewerb. Die Bedenken des Bezirks Lichtenberg zielen mit Hinweis auf zwei weitere Kinoplanungen an der Landsberger Allee in die gleiche Richtung.

Aufgrund der Bedenken hat das Bezirksamt Friedrichshain beim FORMATT-Institut in Dortmund ein Gutachten in Auftrag gegeben, um die Folgen des Multiplex-Kinos sowohl in städtebaulicher Hinsicht für das Umfeld des geplanten Standorts (Sekundäreffekte) als auch in Bezug auf die vorhandenen bzw. parallel geplanten Filmtheaterbetriebe in Friedrichshain und den hier relevanten Nachbarbezirken (Primäreffekte) zu prüfen. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden am 20.01.97 vorgestellt und u.a. mit den beiden o.g. Senatsverwaltungen erörtert.

Auch wenn die Gutachter u.a. zu dem Ergebnis kommen, daß sowohl das Kosmos an der Karl-Marx-Allee als auch das neugeplante Multiplex-Kino an der Landsberger Allee „nebeneinander“ bestehen können, kann die betriebswirtschaftliche Argumentation kein städtebauliches Kriterium für den Abwägungsprozeß sein. Ihr Aufgreifen würde dazu führen, daß Gemeinden Privatunternehmen durch ihre Planungshoheit vor Konkurrenz schützen.

Für den Standort an der Landsberger Allee sprechen städtebauliche Gründe. Als innerstädtischer Bezirk hat Friedrichshain eine ideale Lage, um Zentrumsfunktionen im Freizeitbereich zu erlangen. Die Landsberger Allee ist eine Magistrale; der Standort ist verkehrstechnisch gut erschlossen, so daß keine Maßnahmen im Hinblick auf die Erreichbarkeit erforderlich sind. Mit dem in unmittelbarer Nähe befindlichen Sport- und Erholungszentrum (SEZ) ist bereits ein attraktiver, überbezirklicher Anziehungspunkt vorhanden, der jährlich von ca. eine Million, überwiegend jüngeren, Leuten aufgesucht wird. Auch Multiplex-Kinos ziehen überwiegend jüngeres Publikum an, so daß eins an diesem Standort eine sinnvolle Ergänzung zum SEZ wäre. Beide Einrichtungen würden von den Synergie-Effekten profitieren. Zusammen mit den geplanten gastronomischen Einrichtungen ist die Grundlage für die Entwicklung eines attraktiven Sport-, Freizeit-, Vergnügungs- und Erholungszentrums an der Landsberger Allee geschaffen. Die vorgesehene kleinteilige Handelsstruktur und das Hotel heben ebenfalls die

Attraktivität. Eine aus stadtentwicklungsplanerischer Sicht unverträgliche Zentrenentwicklung mit einer hohen Konzentration von Einzelhandel ist durch die deutliche Begrenzung der Verkaufsfläche ausgeschlossen.

Nach dem Bericht des FORMATT-Instituts vom 12.01.97 können sich die beiden Multiplex-Kinos an der Karl-Marx-Allee und an der Landsberger Allee zu einem Kinomarktzentrum entwickeln, ähnlich dem komplementären Kinomarkt rund um das Gebiet Zoo / Kurfürstendamm. Voraussetzung ist, daß sich die jeweiligen „Umfel-der“ entwickeln, die Merkmale beider Anbieter unterscheidbar bleiben und die Summe beider Anbieter als ein Kinomarktzentrum wahrgenommen wird. Durch die wirtschaftlichen Effekte der Multiplexe wird im Umfeld Nachfrage erzeugt, die Investitionen vor allem von kleinbetrieblichen Unternehmen nach sich ziehen wird. Es ist zu erwarten, daß sich die Richard-Sorge-Straße als Verbindungsachse mit Geschäften, gastronomischen Einrichtungen etc. zwischen den beiden Multiplex-Kinos entwickelt.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie äußert Bedenken gegen die Betonung der Handelsflächen und die städtebaulich an dieser Stelle unverträgliche Passagennutzung. Statt der gewerblichen Nutzung wird ein höherer Wohnanteil gefordert. Das Gesundheitsamt sieht in der dichten Wohnbebauung an zwei lärmintensiven Straßen, verbunden mit der Integration von Handel, Gewerbe und Kino nicht unerhebliche Gefahren für die gesundheitliche Beeinträchtigung künftiger Bewohner durch Lärm und Luftschadstoffe.

Die Bedenken sind angesichts der Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche im Kerngebiet auf 2.500 qm nicht nachvollziehbar, da diese Größenordnung nur dem örtlichen Versorgungsbedürfnis Rechnung trägt. Bei der fußgängigen Erschließung der Handelsflächen, des Kinos und des Hotels handelt es sich nicht um eine Passage im üblichen Sinne. Die Passage hier stellt lediglich eine gläsern überdachte Wegführung zur geschützten Verbindung der gewerblichen Funktionen in den unterschiedlichen Baukörpern von Bestand und Neubau dar. Aufgrund der Lagebedingungen an der Landsberger Allee (hohe Lärm- und Schadstoffbelastung) wird eine Wohnnutzung an dieser Stelle nicht befürwortet und widerspricht auch der städtebaulichen Zielsetzung, eine qualitativ hochwertige nutzungsstrukturelle Mischung zu erreichen. Auch der FNP 94 sieht ein ausgewogenes Verhältnis von Wohnen und Gewerbe vor. Die Wohnnutzung konzentriert sich im südlichen Plangebiet (WA und MK2).

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie wünscht eine verbindliche bauleitplanerische Festsetzung für die Kindertagesstätte.

Die Einrichtung der erforderlichen Kitaplätze ist durch die zwischen dem Bezirksamt Friedrichshain und dem Vorhabenträger abgeschlossene Vereinbarung hinreichend gesichert. Auch die Bedenken des Hochbauamtes, daß der Vorhabenträger nicht über landeseigene Grundstücke verfügen kann, sind durch die Regelungen in der Vereinbarung nicht mehr relevant.

4.2.2 Nutzungsmaß und Bebauungsstruktur

Die Friedhöfe Friedensstraße-Auedreieck gelten als wichtiges Luftaustauschgebiet. Das Umweltamt regt an, die Gebäude so auszurichten, daß der Luftaustausch nicht oder nur unwesentlich behindert wird. Dem Gesundheitsamt erscheint die Besonnungssituation der Wohnbereiche problematisch.

Durch Abbruch der vorhandenen Bebauung und die Öffnung der neuen Wohnbebauung zum Friedhof wird das Kleinklima positiv beeinflusst und der Luftaustausch erleichtert. Die Blockrandbebauung an der Richard-Sorge-Straße ist städtebaulich gewollt. Eine Verbesserung des Luftaustausches wird mit der Wiederherstellung der Diestelmeyerstraße erreicht. Eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Wohnungen ist aufgrund der Öffnung der Höfe nach Südwesten gewährleistet.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie kritisiert, daß sich die Höhenentwicklung nach oben verschoben hat.

Die Behauptung der vermeintlichen Verschiebung nach oben ist schwer nachvollziehbar. In der Richard-Sorge-Straße nimmt die Blockrandbebauung im WA die Höhen der südlich anschließenden gründerzeitlichen Bebauung auf. Die Höhenentwicklung im MK1 und MK2 respektiert die Höhen der denkmalgeschützten Gebäude; zu diesem Zweck wurden für den Kinokomplex Traufhöhen festgesetzt, die unter denen der angrenzenden Denkmalgebäude bleiben.

Das Bau- und Wohnungsaufsichtsamt Friedrichshain kann verbindliche Aussagen zu den Abstandsflächen nur mit einem amtlichen Lageplan machen.

Die Abstandsflächen wurden am 05.08.96 anhand eines Lageplans mit dem Bau- und Wohnungsaufsichtsamt erörtert. Die Bedenken konnten dabei ausgeräumt werden.

4.2.3 Grünfestsetzungen, ökologische und landschaftspflegerische Belange sowie Erholungsfunktion

Das Umweltamt befürchtet, daß die eventuell im Boden vorhandenen Kontaminationen für eine sensible Nutzung wie Spielplatz bedenklich sind.

Durch § 3 des Durchführungsvertrages ist sichergestellt, daß Bodenkontaminationen beseitigt werden. Feststellung und Umfang der ggf. erforderlichen Sanierungsmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Umweltamt abzustimmen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie weist darauf hin, daß Aufgabe, Folgenutzung und Abgrenzung des Grundstücks zum Friedhof zu klären sind.

Das Verfahren zur Aufhebung der Friedhofsflächen entsprechend der Grün- und Freiflächenplanung (Anlage 4 zum Durchführungsvertrag, Plan vom 02.05.96) wurde von der o.g. Senatsverwaltung durchgeführt und ist abgeschlossen. Durch die Festlegung als Grün- und Freifläche ist die Folgenutzung konkret bestimmt. Die Abgrenzung ist geklärt.

Desweiteren fordert die o.g. Senatsverwaltung

- die Einhaltung der Standard-Erdschicht von mindestens 80 cm über den Tiefgaragen,
- textliche Festsetzungen zur Begrünung von Fassaden, Dachflächen, zur Verwendung wasserdurchlässiger Materialien und zur Gestaltung der Anlagen nach ökologischen Kriterien,
- die Verringerung der Versiegelung durch Anordnung der Tiefgaragen unter den Gebäuden und
- eine Aufrechnung der Versorgung mit Grün-, Frei- und Spielplatzflächen auf dem Grundstück.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan soll die Einrichtung einer ausreichenden Zahl von Stellplätzen in Tiefgaragen ermöglichen, um Parksuchverkehr zu vermeiden. Die Tiefgaragen werden weitgehend innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet, wobei der Vorhabenträger unterhalb der denkmalgeschützten Gebäude keine Tiefgaragen plant. Um einen angemessenen Flächenspielraum zu haben, ist eine vollständige Anordnung unter den Gebäuden nicht zu erreichen.

Eine textliche Festsetzung, die die Beachtung ökologischer Kriterien einfordert, ist zu unbestimmt und daher nicht zulässig. Wege und Wegematerial sind im Grün- und Freiflächenplan festgelegt, so daß eine textliche Festsetzung nicht erforderlich ist. Auch ohne Dachflächen- und umfassende Fassadenbegrünungen wird durch die Planung ein hoher Anteil naturhaushaltswirksamer Flächen an einem innerstädtischen, vormals hochversiegeltem Standort gewonnen.

Der Durchführungsvertrag i.V. mit dem konkreten Freiflächenplan sichert die Gestaltung und Umsetzung der Begrünung im WA. Der Freiflächenplan weist eine Spielplatzfläche von ca. 600 qm sowie Grünflächen (ohne Wege u.ä.) von ca. 4.400 qm aus. Damit wird der durch den Wohnungsbau verursachte Bedarf ausreichend gedeckt.

Auf der Tiefgaragenfläche im MK2 sind keine Baumstandorte vorgesehen, so daß eine Mindest-Erdschicht von 60 cm für die Begrünung ausreicht.

Die geforderte Darstellung der Prüfung und Bewertung nach §§ 8 und 8a BNatSchG wird unter Kap. 3.2 behandelt.

Das Naturschutz- und Grünflächenamt fordert den Verlauf der Friedhofsbegrenzung gemäß dem Plan vom 02.05.96 zu realisieren und die Abgrenzung nur mit Fundamenten zu errichten, die geringfügig ins Wurzelwerk eingreifen. Die Kronentraufen sind zu schützen. Die Feuerwehrumfahrt muß dementsprechend bei den Baumstandorten 79 und 81 korrigiert werden.

Der o.g. Plan wurde dem Durchführungsvertrag als Anlage beigelegt. Durch § 4 Abs. 2 des Durchführungsvertrages ist gesichert, daß die Durchführung der Maßnahmen im Grün- und Freiflächenplan mit dem Naturschutz- und Grünflächenamt abzustimmen ist. Insoweit ist der Schutz des vorhandenen Baumbestandes gewährleistet.

4.2.4 Verkehr und technische Infrastruktur

Die Straßenverkehrsbehörde gibt zu Bedenken, daß die ausschließliche Erschließung der Tiefgarage im MK1 mit ca. 300 Stellplätzen über die südliche Fahrbahn der Landsberger Allee zu erheblichen Umfahrungen für den aus Osten kommenden bzw. den nach Westen die Tiefgarage verlassenden Zielverkehr führt. Diese Umfahrungen würden zu negativen Auswirkungen auf die Verkehrsabläufe in der Landsberger Allee führen. Das Umweltamt wünscht die Verlegung der Tiefgaragenzufahrt in den vorderen Teil der Richard-Sorge-Straße, um die Kita nicht mit dem unmittelbaren Zufahrtsverkehr zu belasten. Die Richard-Sorge-Straße soll zwischen Landsberger Allee und Kochhannstraße als Einbahnstraße ausgewiesen werden.

Mit der Straßenverkehrsbehörde wurde am 24.07.96 abgestimmt, daß die Tiefgaragenebenen im MK1 und MK2 miteinander verbunden werden. Der Projektplanung wurde ein entsprechender Plan beigelegt. Mit Hilfe eines Verkehrsleitsystems können somit Umfahrungen vermieden werden. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen sind mit dem Tiefbauamt abgestimmt. Eine Verlegung der Zufahrt in

der Richard-Sorge-Straße Richtung Landsberger Allee ist wegen des Denkmalbestandes und aus Gründen des Verkehrsflusses nicht möglich. Die Einrichtung einer Einbahnstraße kann nicht Gegenstand des Planverfahrens sein. Die Bewag weist auf den Vorschlag des Stadtplanungsamtes aus dem Jahre 1993 hin, das neue Umspannwerk Pufendorfstr. II, dessen Bau für das Jahr 2005/2006 vorgesehen ist, auf dem Gelände der ehemaligen Schultheiß-Brauerei einzuordnen.

Mit Schreiben vom 19.06.96 teilt das Stadtplanungsamt der Bewag mit, daß ein Umspannwerk aus planungsrechtlicher Sicht möglich ist, die Klärung eigentumsrechtlicher Fragen aber Angelegenheit der Bewag sei. Eine Einigung ist inzwischen erfolgt.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung, so daß ein Eingehen auf das Regelwerk „Innere Landsberger Allee“, wie von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie gewünscht, nicht erforderlich ist.

Die Berliner Wasserbetriebe schließen eine ungedrosselte Einleitung der Regenabflußmenge von Dachflächen im Plangebiet wegen der Auslastung der Kanäle aus. Auch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie regt an, Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen auf dem Grundstück versickern zu lassen, um die Überlaufhäufigkeit des Kanalnetzes zu minimieren.

Der Vorhabenträger ist gemäß § 7 des Durchführungsvertrages verpflichtet, eine ausreichende Erschließung im Hinblick auf die Ver- und Entsorgung sicherzustellen. Diese Verpflichtung beinhaltet die Zustimmung der Berliner Wasser Betriebe zur Einleitung ins Kanalnetz. Der Vorhabenträger hat daher Maßnahmen, die der Verringerung der Regenabflußmenge dienen, mit den Berliner Wasser Betrieben abzustimmen.

Die Deutsche Telekom weist darauf hin, daß in der Richard-Sorge-Straße neue Fernmeldeleitungen verlegt werden müssen. Durch die o.g. Verpflichtung ist die Verlegung gesichert. Da die Geländehöhe im Plangebiet bei rd. 50 m ü. NN liegt, ist der Hinweis auf eine maximale Gebäudehöhe von 203 m ü. NN unbeachtlich.

4.2.5 Durchführungsvertrag

Die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr weist auf die erforderliche Abstimmung bzgl. der in § 6 Abs. 2 des Durchführungsvertrages festgelegten Rekonstruktion des Gehweges an der Landsberger Allee durch den Vorhabenträger hin.

Die Abstimmung ist mit H VIII erfolgt. Der o.g. Absatz wurde aber aus dem Durchführungsvertrag herausgenommen, da das Grundstück durch Straßen hinreichend erschlossen ist; die Forderung des Bezirks nach einer vollständigen Kostenübernahme von Straßenbau- und Begrünungsmaßnahmen nach einem noch zu entwickelnden Gestaltungskonzept war unangemessen. Die Wiederherstellung von Gehwegen und Gehwegüberfahrten bedarf keiner vertraglichen Regelung, da sie Teil des Baugenehmigungsverfahrens sind.

Da die Ersatzpflanzungen für die zu fällenden Bäume entlang der Landsberger Allee im Rahmen der Fällgenehmigung geklärt werden, ist eine Ergänzung des Durchführungsvertrages nicht erforderlich.

4.3 Öffentliche Auslegung

Auch die während der ersten (13.05. bis 03.06.96) und zweiten (31.05. bis 21.06.96), aus formellen Gründen nicht wirksamen Auslegungen vorgebrachten Bedenken und Anregungen werden in die Abwägung einbezogen.

Es liegen acht Stellungnahmen bzw. Schreiben von Bürgern vor, teilweise mit positiven Äußerungen zum Planentwurf und dem Vorhaben.

Ein Bürger äußert sich kritisch zur Größe des Hotels und des Kinos, allerdings nur im Hinblick auf deren betriebswirtschaftliche Tragfähigkeit. Hinsichtlich der Zweifel an dem gestalterischen Zusammenspiel von Alt- und Neubebauung wird darauf hingewiesen, daß die Untere Denkmalschutzbehörde im Rahmen des Umgebungsschutzes an der Gestaltung der Neubauten mitwirkt.

Eine Bürgerin hat Bedenken, daß sie durch den 24-Stunden-Betrieb des Hotels gestört wird und durch das Hotel öffentliche Stellplätze beansprucht werden.

Die im Kerngebiet zulässigen und in der Projektplanung konkretisierten Nutzungen sind wohnverträglich. Die gastronomischen Funktionen des Hotels werden sich in erster Linie zum Innenbereich orientieren. Für das Hotel werden in der Tiefgarage ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen. Durch das Vorhaben selbst werden keine öffentlichen Stellplätze wegfallen.

Eine Bürgerin regt an die Tiefgaragen direkt von der Landsberger Allee zu erschließen, um die Richard-Sorge-Straße beruhigt zu halten. Der Kinokomplex wird als überdimensioniert beurteilt. Es werden kleinteiligere Gebäudegruppen gewünscht, die sich den denkmalgeschützten Gebäuden annähern.

In der Landsberger Allee und der Richard-Sorge-Straße befinden sich jeweils eine Ein- und Ausfahrt zu den Tiefgaragen des Kerngebiets, um Umwegfahrten durch das Wohngebiet zu vermeiden (vgl. Kap. 4.2.2). Die Zufahrt in der Richard-Sorge-Straße zur Tiefgarage des Wohngebiets ist unvermeidbar.

Die städtebaulich gewollte Nutzungsstruktur ist in kleinteiligen Gebäudegruppen nicht realisierbar. Eine Magistrale, wie die Landsberger Allee, trägt Baukörper größeren Ausmaßes (siehe auch SEZ). Das Bebauungskonzept ist zudem mit dem Denkmalschutz abgestimmt.

Eine Bürgergruppe setzt sich kritisch mit den ökologischen und landschaftspflegerischen Belangen auseinander. Vermißt wird eine qualifizierte grünordnerische Stellungnahme einschließlich einer differenzierten Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung. Durch das Vorhaben sind erhebliche Auswirkungen auf die direkt angrenzende Friedhofsfläche zu erwarten. Im Grenzbereich Kinokomplex / Friedhof ist mit den größten durch das Bauvorhaben ausgelösten Konflikten zu rechnen. Die Flächenabtrennung und Umwidmung von Friedhofsflächen in Kerngebietsnutzung sowie die bauliche Planung widersprechen den Zielsetzungen des LaPros. Wertvoller innerstädtischer Grünraum wird „privatisiert“, obwohl Friedrichshain ein Defizit an nutzbaren Grün- und Freiflächen aufweist. An der Stelle des Kinokomplexes sollte ein zusätzlicher Zugang zum Friedhof geschaffen werden. Die Bürgergruppe weist außerdem auf den Verlust von fünf alten Kastanien und einer Reihe von Pappeln hin,

die durch veränderte Baugrenzen vermieden werden könnten. In der Begründung wird nicht auf die mit dem Bau der Tiefgaragen verbundenen Auswirkungen auf den Baumbestand des Friedhofs eingegangen. Hier müßten Schutzmaßnahmen getroffen werden.

Die im BNatSchG verankerte Regelung, Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich im Planverfahren zu beurteilen und zu bewältigen, bedeutet nicht, daß eine mathematische Bilanzierung zu leisten ist. Auf die naturschutzrechtlichen und landschaftspflegerischen Belange wird in der Begründung hinreichend eingegangen.

Das Verfahren zur Aufhebung der Friedhofsflächen ist im Friedhofsgesetz vom 01.11.95 geregelt und, mit Ausnahme der bis zum Jahre 2006 festgelegten Friedhofsflächen, abgeschlossen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sichert die weitere Nutzung als Grün- oder Freifläche. Die ökologische Funktion dieser Flächen wird erhalten bleiben. Öffentliches Grün geht zwar „verloren“, dient aber als private Grünfläche weiterhin der Erholung der Anwohner. Für die zu fällenden Bäume werden Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück selber vorgenommen. Der Bau der Tiefgaragen hat keine negativen Auswirkungen auf den Baumbestand des Friedhofs. Durch Auflagen in der Abbruchgenehmigung werden Keller und Fundamente im unmittelbaren Wurzelbereich im Boden belassen, so daß eine Störung der Wurzelbereiche ausgeschlossen ist.

Der Kinokomplex ist städtebaulich gewollt, um den Standort zu entwickeln und aufzuwerten. Nutzungskonflikte zwischen Kino und Friedhof sind nicht zu erwarten. Ein öffentlicher Zugang zum Friedhof befindet sich in unmittelbarer Nähe, so daß ein zusätzlicher an dieser Stelle nicht erforderlich ist.

4.4 Änderungen nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung wurden folgende Änderungen von Planinhalten vorgenommen:

- Der Geltungsbereich wurde im Nordwesten geringfügig erweitert, um die Identität von Geltungsbereichs- und Eigentumsgrenzen herzustellen. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Eine erneute öffentliche Auslegung ist daher nicht erforderlich.
- Die Traufkante für den Kinokomplex im MK1 wurde straßenseitig von 12,00 m über Gehweg auf 14,50 m erhöht. Für die südliche Gebäudekante wurde eine Traufhöhe von maximal 18,60 m über Gehweg festgesetzt. Die Änderung wurde durch die Weiterentwicklung der Projektplanung erforderlich, ist aber mit dem Denkmalschutz vereinbar.
- Im MK1 hat es Änderungen im Bereich der Baugrenzen gegeben. Die Erweiterung der Baugrenzen für den Kinokomplex auf der Nordostseite umfaßt den Eingangsbereich der funktionell mit der Glasüberdachung verbunden ist. Die Funktionsfähigkeit der Durchwegung wird hierdurch nicht eingeschränkt. Die Baugrenzenerweiterungen an der Nordwest- und Südostseite des Kinokomplexes sind im Verhältnis zum Baukörper nicht derart wesentlich, daß die Grundzüge der Planung berührt werden. Mit den Erweiterungen ist eine sehr geringfügige Verringerung des Flächenanteils für Maßnahmen nach § 8a BNatSchG verbunden (Verringerung um ca. 120 qm von ca. 4400 qm). Desweiteren wird eine geringfügige Verschiebung des Geh- und Fahrrechts neben dem Kinokomplex erforderlich, die graphisch im Deckblatt nicht dargestellt werden kann.

- Die Festsetzung der Tiefgaragenzufahrt an der Richard-Sorge-Straße ist keine inhaltliche Änderung, da der Bereich bereits als Zu- und Ausfahrt gekennzeichnet war.
- Bei der Zahl der Vollgeschosse wurden die Dachgeschoßfestsetzungen entsprechend der Projektplanung als Staffelgeschosse ausgewiesen. Für die „Blockecke“ südlich des Fußweges wurden statt sieben Vollgeschossen plus Dachgeschoß acht Vollgeschosse festgesetzt. Das oberste Geschoß der Blockecke wird nach der Projektplanung aber als Dachgeschoß gestaltet, ohne den Einschränkungen der Bauordnung Berlin unterworfen zu sein. Die Projektplanung für das WA hat sich gegenüber der öffentlichen Auslegung nicht geändert.
- Um Mißverständnisse zu vermeiden, wurde in der textlichen Festsetzung Nr. 1 klargestellt, daß sich die Video- oder ähnlichen Vorführungen nur auf die Schaustellung von Personen beziehen. Die Präzisierung berührt nicht die Grundzüge der Planung, da der Bezug offenkundig ist und das geplante Kino in der Begründung und der Projektplanung deutlich dargestellt war.
- In der textlichen Festsetzung Nr. 5 wurde auf den Ausschluß von Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen verzichtet. Der der Behörde eingeräumte Ermessensspielraum in der Regelfestsetzung des § 23 Abs. 5 BauNVO und der konkrete Freiflächenplan sichern das Planungsziel hinreichend.
- Die textliche Festsetzung Nr. 6 wird um die in der Begründung zur Auslegung bereits enthaltene Erdschicht-Überdeckung der Tiefgaragenflächen außerhalb der überbauten Grundstücksflächen ergänzt.
- Die Änderung in der textlichen Festsetzung Nr. 10 dient nur der Klarstellung.

Darüber hinaus wurden einige Maßangaben ergänzt bzw. korrigiert.

Eine erneute öffentliche Auslegung ist nicht erforderlich, da es sich um keine wesentlichen Änderungen handelt, die die Grundzüge der Planung berühren. Die Betroffenenbeteiligung ist durch Abstimmung mit dem Vorhabenträger und, soweit erforderlich, mit der Evangelischen Parochialgemeinde erfolgt.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049/2076).

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 1. November 1996 (BGBl. I S. 1626).

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel IV des Gesetzes vom 09. November 1995 (GVBl. S. 764).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081)

Berlin, den 06.04.1998

Der Regierende Bürgermeister
in Vertretung

K ä h n e

Chef der Senatskanzlei

J ü r g e n K l e m a n n

Senator für Bauen, Wohnen und Verkehr

V E R O R D N U N G

über die Festsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans V - VE 2
im Bezirk Friedrichshain
Vom 17. März 1998

Auf Grund des § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 1. November 1996 (BGBl. I S. 1626), in Verbindung mit § 243 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), in Verbindung mit § 11 b des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel IV des Gesetzes vom 9. November 1995 (GVBl. S. 764), wird verordnet:

§ 1

Der Vorhaben- und Erschließungsplan V - VE 2 vom 15. April 1996 mit Deckblatt vom 11. September 1997 für das Gelände der ehemaligen Schultheiß-Brauerei, Grundstück Landsberger Allee 54, Richard-Sorge-Straße 51-62, und eine Teilfläche des St. Georgen-Friedhofs im Bezirk Friedrichshain wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Vorhaben- und Erschließungsplans ist zur kostenfreien Ansicht beim Landesarchiv Berlin niedergelegt. Beglaubigte Abzeichnungen des Vorhaben- und Erschließungsplans können beim Bezirksamt Friedrichshain von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Stadtplanungsamt und Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs),
 2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Abs. 4 des Baugesetzbuchs)
- wird hingewiesen.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs),
 2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Abs. 4 des Baugesetzbuchs)
- wird hingewiesen.

§ 4

(1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muß

1. eine Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 9 Abs. 3 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch bezeichnet oder die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind, innerhalb eines Jahres,
2. Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren

seit der Verkündung der Verordnung schriftlich gegenüber der für die städtebaulichen Maßnahmen zuständigen Senatsverwaltung geltend machen; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Nach § 9 Abs. 3 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in Verbindung mit § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie des Abwägungsgebots nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen unbeachtlich.

(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 5

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.