

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan

3-9

für das Gelände zwischen Eldenaer Straße, August-Lindemann-Straße, Zum Langen Jammer und der westlichen Grenze des Grundstücks Eldenaer Straße 35
im Bezirk Pankow von Berlin, Ortsteil Prenzlauer Berg

Endfassung zur Festsetzung (*Rechtsverordnung*) am 28. Oktober 2011

Anlage:

Rechtsverordnung veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin Nr. 28 vom 19.11.2011, S. 531

Inhaltsübersicht

I. PLANUNGSGEGENSTAND	4
I.1. Anlass und Erfordernis	4
I.2. Plangebiet	5
I.2.1 Bestandssituation	5
I.2.2 Planerische Ausgangssituation	7
I.2.2.1 Raumordnung / Landesentwicklungsplanung	7
I.2.2.2 Flächennutzungsplan	7
I.2.2.3 Landschaftsschutzprogramm / Artenschutzprogramm	8
I.2.2.4 Stadtentwicklungsplanung	10
I.2.2.5 Bezirkliche Entwicklungsplanung	11
I.2.2.6 Bebauungsplan IV-2e-1	11
I.2.2.7 Denkmalschutz	12
I.2.2.8 Verdacht auf Bodenbelastung	12
II. PLANINHALT	13
II.1. Intention der Planung	13
II.2. Entwicklung der Planungsüberlegungen	14
II.3. Wesentlicher Planinhalt, Begründung der Festsetzungen	15
II.3.1 Art der Nutzung	15
II.3.1.1 Allgemeines Wohngebiet	15
II.3.1.2 Mischgebiet	17
II.3.1.3 Kerngebiet	17
II.3.2. Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche	18
II.3.2.1 Allgemeines Wohngebiet	18
II.3.2.2 Mischgebiet	21
II.3.2.3 Kerngebiet	22
II.3.3 Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO	23
II.3.4 Immissionsschutz	26
II.3.4.1 Ausgangsbedingungen	26
II.3.4.2 Untersuchungsergebnisse	27
II.3.4.3 Regelungen zum Schallschutz	29
II.3.5 Erschließung	31
II.3.6 Textliche Festsetzungen	31
III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	40

III.1. Flächenmäßige Auswirkungen.....	40
III.2. Städtebauliche Auswirkungen.....	40
III.3. Umweltauswirkungen.....	41
III.3.1 Ausgangssituation	41
III.3.2 Schutzgut Mensch	42
III.3.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	43
III.3.4 Schutzgut Boden und Grundwasser	46
III.3.5 Schutzgut Klima	46
III.3.6 Schutzgut Landschaftsbild.....	46
III.4. Auswirkungen auf die Infrastruktur.....	47
III.5. Finanzielle und personelle Auswirkungen	48
IV. VERFAHREN.....	48
IV.1. Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans 3-9 VE	48
IV.2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.....	48
IV.3. Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	49
IV.4. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	49
IV.5. Änderung: Beschluss über die Aufstellung eines B-Plans gem. § 30 Abs. 1 BauGB.....	49
IV.6. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB.....	50
IV.7. Erneute Behördenbeteiligung	51
IV.8. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	59
IV.9. Abgeordnetenhauszustimmung	59
IV.10. Nach Zustimmung des Abgeordnetenhauses	60
RECHTSGRUNDLAGEN	61

I. PLANUNGSGEGENSTAND

I.1. Anlass und Erfordernis

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Areals des ehemaligen städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Alter Schlachthof“ im Bezirk Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg, welches durch den Senat von Berlin mit Beschluss vom 6. Dezember 1994 im Benehmen mit dem Rat der Bürgermeister als Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung festgestellt wurde. Die Verordnung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Alter Schlachthof“ vom 8. Juli 1993 (GVBl. S. 326) wurde mit Senatsbeschluss vom 11. Dezember 2007 (GVBl. S. 4, vom 26. Januar 2008) aufgehoben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 2,7 ha und ist im Bebauungsplan IV-2e-1 (festgesetzt am 02. Dezember 2005) als Gewerbegebiet (ca. 2,15 ha) und als Kerngebiet (ca. 0,55 ha) festgesetzt.

Auf Antrag eines privaten Vorhabenträgers wurde am 5. April 2006 durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung der Beschluss über die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 3-9 VE gefasst (ABl. Nr. 21 / 28. April 2006). Gegenstand des Vorhabens waren die Sanierung und der Umbau von fünf früheren Rinderställen zu Wohnzwecken. Dieses Ziel war nach dem bestehenden Planungsrecht nicht genehmigungsfähig, da das Wohnen innerhalb des Gewerbegebietes nach § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) grundsätzlich nicht zulässig war.

Aufgrund von Hemmnissen bei der zügigen Umsetzung des Projektes wurde die kaufvertragliche Bindung an das Vorhabengrundstück in Abstimmung mit dem Vorhabenträger im Dezember 2008 nicht mehr verlängert (vgl. IV.5.).

Insofern ergab sich die Notwendigkeit, das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (ohne Vorhabenbezug) umzustellen. Dies ist mit Beschluss der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 3. Juni 2009 (ABl. Nr. 29 / 26. Juni 2009) erfolgt.

Seitens anderer privater Investoren besteht weiterhin ein starkes Interesse an einer Wohnbebauung. Diese ist mit den generellen städtebaulichen Zielvorstellungen für das Areal des Alten Schlachthofs vereinbar. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu einem öffentlichen Grünzug im Norden sowie der Nähe zum westlich gelegenen Hermann-Blankenstein-Park, zu verschiedenen Nahversorgungseinrichtungen und zum S-Bahnhof Storkower Straße ist die Fläche grundsätzlich für eine urbane Wohnnutzung geeignet.

Außerdem wurde auch nördlich des Plangebiets inzwischen ein Wohnungsbauprojekt auf einer ursprünglich für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Fläche verwirklicht. Auch westlich des Hermann-Blankenstein-Parks ist inzwischen eine umfangreiche Wohnbaulandentwicklung

erfolgt. Anstelle eines Gewerbegebietes soll daher mit dem Bebauungsplan 3-9 die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes und eines kleinteiligen Mischgebietes erfolgen.

Die denkmalgeschützte historische Bausubstanz befindet sich aufgrund langjährigen Leerstandes in einem sehr schlechten Zustand, so dass eine vollständige Sanierung der ehemaligen Stallanlagen unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht tragfähig ist.

Denkmalpflegerische Ziele sind jedoch weiterhin die Erhaltung und Wiederherrichtung der noch vorhandenen historischen Giebelfassaden sowie die Beibehaltung der prägenden Zeilenbebauungsstruktur. Der Bewahrung weiterer Altbausubstanz soll der Bebauungsplan nicht entgegenstehen.

Die Planung greift in eine im Bebauungsplan IV-2e-1 festgesetzte Baugrenze des Kerngebietes ein. Daher ist dessen Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-9 erforderlich.

Da der Bebauungsplan 3-9 ein Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Wiedernutzbarmachung einer ehemals gewerblich-industriellen innerstädtischen Brachfläche ist, wird er im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

I.2. Plangebiet

I.2.1 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich im süd-östlichen Teil des ehemaligen Zentral-, -Vieh- und Schlachthofes zwischen der Eldenaer Straße, der August-Lindemann-Straße und der Straße Zum Langen Jammer.

Es ist mit fünf parallel zueinander angeordneten, ehemaligen Rinderställen sowie - im Bereich der Kerngebietsausweisung an der Eldenaer Straße Ecke August-Lindemann-Straße – mit einem rechtwinklig dazu stehenden früheren Hammelstall bebaut. Die Gebäude entstammen der Entstehungszeit des Schlachthofes in den Jahren 1878 bis 1881 und wurden in der für das gesamte Areal prägenden Backsteinbauweise errichtet. Im 2. Weltkrieg wurden sie teilweise erheblich zerstört. Von den ursprünglich sechs Rinderställen ist lediglich einer in seiner vollständigen ursprünglichen Länge erhalten geblieben; ein Gebäude im Bereich der östlichen Plangebietsgrenze fehlt völlig. Der Erhaltungszustand der Bausubstanz ist, insbesondere aufgrund eines inzwischen über fünfzehnjährigen Leerstandes, als überaus kritisch zu bezeichnen. Teile von Gebäuden sind bereits eingestürzt und an einem Gebäude (Baufeld 4) sind schwere Brandschäden zu verzeichnen.

Der Hammelstall wurde im Zusammenhang mit seinem Zwillingsgebäude westlich der August-Lindemann-Straße zu Einzelhandelszwecken (Supermarkt, Getränkemarkt, Fachmarkt)

umgenutzt. Auf den beiden Flächen südlich der Hammelställe an der Eldenaer Straße wurden zwei Parkplätze mit insgesamt ca. 150 Stellplätzen errichtet.

Durch die vorhandenen Bauten sowie die dazwischen befindlichen Verkehrsflächen der früheren gewerblichen Nutzung ist das Plangebiet hochgradig versiegelt. Lediglich an der Eldenaer Straße befindet sich eine größere, ruderalisierte Rasenfläche. In den Mauerfugen und -ritzen der Gebäude konnte sich teilweise Gehölzaufwuchs entwickeln. Es ist kein nach der Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung (BaumschVO)) geschützter Baumbestand vorzufinden.

Nördlich der Straße Zum Langen Jammer ist ein öffentlicher Grünzug mit einer Breite von 27,5 m festgesetzt (Bebauungsplan IV-2e, festgesetzt am 17. Oktober 2000). Dieser wurde bereits im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme hergestellt. Daran anschließend folgen in nördlicher Richtung ein allgemeines Wohngebiet (Bebauungsplan 3-16, f. 27. Mai 2009) sowie das Fachmarktzentrum am S-Bahnhof Storkower Straße (Bau- und Gartenfachmarkt, Möbel, Lebensmittel).

Unmittelbar östlich des Plangebietes wurden in einem Mischgebiet (ebenfalls Bebauungsplan IV-2e) drei weitere ehemalige Ställe sowie ein Remisengebäude denkmalgerecht saniert und zu kleinteiligen gewerblichen Zwecken (Werkstätten, Büros, Verkauf) umgenutzt.

Südlich der Eldenaer Straße beginnt ein bereits zum Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg gehörendes, gründerzeitliches Wohnquartier mit fünfgeschossiger Blockrandbebauung.

Der Bereich westlich der August-Lindemann-Straße ist vor allem durch das über 200 m lange Gebäude der ehemaligen Rinderauktionshalle geprägt. Diese wird künftig einen großflächigen Zweirad-Einzelhandelsbetrieb beherbergen. Die Halle ist von dem ca. 4 ha großen, im Jahre 2005 im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme fertig gestellten, Hermann-Blankenstein-Park umgeben.

Das Plangebiet ist sowohl für den Individualverkehr wie für den öffentlichen Personennahverkehr gut erschlossen. Es grenzt dreiseitig an öffentliche Verkehrsflächen an; die Haupteinschließung erfolgt von der Eldenaer Straße. Die Entfernung zum S-Bahnhof Storkower Straße beträgt ca. 400 m. Ferner verkehrt in der Eldenaer Straße eine Straßenbahnlinie.

Die infrastrukturelle Ausstattung im Umfeld des Vorhabens bietet aufgrund der im Rahmen des städtebaulichen Entwicklungsbereichs durchgeführten Maßnahmen (öffentliche Parkanlagen mit Kinderspielplätzen, Kindertagesstätte, Sporthalle, verschiedene Einzelhandelseinrichtungen) ebenfalls sehr gute Voraussetzungen für eine künftige Wohnnutzung.

Außerdem wurden mit Durchführung der Entwicklungsmaßnahme alle erforderlichen Versorgungsmedien und Entwässerungsleitungen im Rahmen der Neuanlage der öffentlichen Straßen installiert. Dies gilt auch für die an das Plangebiet angrenzende August-Lindemann-Straße sowie die Straße Zum Langen Jammer. In der Eldenaer Straße liegen ebenfalls alle erforderlichen technischen Erschließungsanlagen an.

Das geplante allgemeine Wohngebiet und das geplante Mischgebiet sowie das Kerngebiet mit dem bestehenden Einzelhandelsbetrieb befinden sich in privatem Eigentum.

I.2.2 Planerische Ausgangssituation

I.2.2.1 Raumordnung / Landesentwicklungsplanung

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg ist am 1. Februar 2008 in Kraft getreten (Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 15. Dezember 2007, GVBl. S. 629). Es bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, insbesondere für den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B). Die Hauptstadtregion soll gemäß § 3 (Zentrale Orte) Abs. 1 LEPro nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden. Zentrale Orte sollen als Siedlungsschwerpunkte und Verkehrsknoten für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt Wirtschafts-, Einzelhandels-, Kultur-, Freizeit-, Bildungs-, Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktionen erfüllen.

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ist am 15. Mai 2009 als Rechtsverordnung in Kraft getreten (GVBl. S. 182). Als gemeinsamer Raumordnungsplan der beiden Länder löst er die bisherigen Landesentwicklungspläne LEP I, LEP eV und LEP GR ab. Mit dem LEP B-B für die „Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg“ wird das LEPro 2007 (s.o.) konkretisiert und damit der Beitrag der Raumordnung zur Entwicklung des Gesamttraums ergänzt.

Der Kern der neuen Entwicklungsstrategie ist die Konzentration auf vorhandene leistungsfähige Strukturen im Raum. Dies erfordert, Prioritäten in der Wirtschaft, Infrastruktur, Bildung, Wissenschaft und beim Technologietransfer zu setzen und die räumliche Entwicklung auf Schwerpunkte auszurichten (Leitbild „Stärken stärken“). In der Bauleitplanung soll dem Prinzip des Vorranges der Innen- vor der Außenentwicklung gefolgt werden. Das bisherige Zentrale-Orte-System mit der Metropole Berlin wird grundsätzlich beibehalten.

Da das Plangebiet nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B im Gestaltungsraum Siedlung liegt, ist gemäß Ziel 4.5 (Z) Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B die Entwicklung von (Wohnsiedlungsflächen) möglich. Der Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

I.2.2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666) zuletzt geändert am 9. Juni 2011 (ABl. S. 2343) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-9 gemischte Baufläche M2 dar. Außerdem ist im Bereich des Plangebiets das Symbol für schadstoffbelastete Böden (ohne exakte Flächenabgrenzung) enthalten.

Nördlich des Plangebietes ist ein übergeordneter öffentlicher Grünzug dargestellt, südlich der Eldenaer Straße Wohnbaufläche W1 (GFZ über 1,5).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-9 befindet sich innerhalb des im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellten Vorranggebietes für Luftreinhaltung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-9 ist kleiner als 3 ha.

Die Entwicklung des Mischgebietes und des Kerngebietes ist aus der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche M2 gegeben.

Das Kerngebiet ist bereits im Bebauungsplan IV-2e-1 (vom 02. Dezember 2005) festgesetzt.

Der Bebauungsplan 3-9 nimmt dafür lediglich eine untergeordnete Grenzkorrektur vor.

Das allgemeine Wohngebiet befindet sich in der Randlage der gemischten Baufläche M2 im Grenzbereich zum übergeordneten Grünzug nördlich der Straße Zum Langen Jammer. Da der Charakter der dargestellten Baufläche WA in seiner Funktion und Wertigkeit sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge durch die künftig zulässige Nutzung gewahrt bleibt (Anwendung des Grundsatzes 1 für die Entwicklung von Bebauungsflächen) ist die Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan gegeben.

Im Zusammenwirken von Kern-, Misch- und Wohnbauflächen sowie dem östlich des Plangebiets bereits festgesetzten Mischgebiet (Bebauungsplan IV-2e, vom 17. Oktober 2000) entsteht eine städtische Nutzung- und Funktionsmischung mittlerer Intensität und Dichte. Die Anforderungen des Immissionsschutzes werden durch Festsetzungen zum Schallschutz und zur Luftreinhaltung gewahrt. Dem Bebauungsplan stehen keine Hinderungsgründe aufgrund von schadstoffbelasteten Böden entgegen (vgl. I.2.2.8).

I.2.2.3 Landschaftsschutzprogramm / Artenschutzprogramm

Abgeleitet von den übergeordneten Zielen des Bundes- und des Berliner Naturschutzgesetzes und bezogen auf den Flächennutzungsplan formuliert das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) i.d.F. 29. Juli 1994 (ABl. S. 2331), zuletzt aktualisiert am 27. Juni 2006 (ABl. S. 2350), für den Bereich des Plangebietes in Programmplänen u. a. die nachfolgende Zielsetzungen und Maßnahmen:

- *Programmplan Naturhaushalt / Umweltschutz:*

In diesem Programmplan ist der Bereich zwischen August-Lindemann-Straße, Eldenaer Straße und S-Bahntrasse als Fläche für „Industrie und Gewerbe“ dargestellt. Bei im Flächennutzungsplan vorgesehenen Nutzungsänderungen von gewerblichen Bauflächen in Wohnbauflächen sollen jedoch nach dem Erläuterungsbericht des Landschaftsprogramms die in diesem dargestellten übergeordneten Ziele und Anforderungen für die geänderte Nutzung berücksichtigt werden. Aufgrund der FNP-Darstellung als M2-Fläche und der geplanten Wohnnutzung sind folgende Anforderungen an „Siedlungsgebiete“ relevant:

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung),
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes,
- Dezentrale Regenwasserversickerung,
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme,

• *Programmplan Biotop- und Artenschutz:*

Zuordnung zum Biotopentwicklungsraum „Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen“:

- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung.

• *Programmplan Erholung und Freiraumnutzung:*

Darstellung als „sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren“. Aufgrund der Nutzungsänderung (s.o.) sind folgende Anforderungen an Wohnquartiere relevant:

- Anlage nutzbarer privater und halb öffentlicher Freiräume,
- Anbindung / Verknüpfung mit übergeordneten Grünzügen.

• *Programmplan Landschaftsbild:*

Darstellung als „städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen“:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie typischer Elemente des Landschaftsbildes,
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen,
- Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung.

• *Programmplan Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption*

Das Plangebiet ist nicht als Ausgleichsfläche dargestellt.

Das LaPro stellt eine vor allem auf qualitative Ziele und Anforderungen des Naturschutzes bezogene Ergänzung des Flächennutzungsplanes dar. Es enthält keine zwingenden Vorgaben

für die Bebauungsplanung. Auch sind Bebauungspläne nicht, anders als beim Flächennutzungsplan, aus dem LaPro zu entwickeln. Die Vorgaben des LaPro sind jedoch in das planungsrechtliche Abwägungsverfahren einzubeziehen.

Im Rahmen der Gesamtplanung für den städtebaulichen Entwicklungsbereich Alter Schlachthof wurden wesentliche Vorgaben des LaPro umgesetzt. Durch die Schaffung umfangreicher öffentlicher Grünflächen innerhalb eines vormals ausschließlich gewerblich genutzten Gebietes wurde der Anteil der naturhaushaltswirksamen Flächen als zusätzlicher Lebensraum für Flora und Fauna deutlich erhöht und es wurden Verknüpfungen mit übergeordneten Grünzügen geschaffen. Landschafts- bzw. Stadtbildbeeinträchtigungen in Form ungenutzter Brachen und maroder, nicht erhaltenswerter Bausubstanz wurden beseitigt. Gleichzeitig trug die Sanierung denkmalgeschützter Gebäude zum Erhalt charakteristischer Stadtbildelemente bei. Im Zuge von Wohnungsbauvorhaben entstanden nutzbare private und halb öffentliche Freiräume.

Durch den Bebauungsplan 3-9 wird anstelle einer gewerblichen Nutzung eine Wohnnutzung und eine Mischgebietsnutzung festgesetzt. Der mögliche Versiegelungsgrad wird bezogen auf die Gesamtfläche reduziert und es werden private Grün- und Freiflächen entstehen. Ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft wird nicht vorbereitet (vgl. III.3.).

Dennoch wird durch die Festsetzung von Flächen, die gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind (vgl. II.3.6) sowie durch die Festsetzung von Baumpflanzungen der Vegetationsflächenanteil im Plangebiet im Vergleich zum Ausgangszustand erhöht.

I.2.2.4 Stadtentwicklungsplanung

In der Stadtentwicklungsplanung (StEP) Wohnen – Karte „Priorisierung Wohnbauflächen“ ist für den Großteil des (ehemaligen) städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Alter Schlachthof“ eine prioritäre Wohnentwicklung dargestellt (SenStadt, Ref. IA, letzte Aktualisierung 2004). Dies betrifft auch den dargestellten Bereich „Pettenkofer Dreieck – Nord“, innerhalb dessen sich das Plangebiet befindet. Für die Zeit nach 2006 wird eine Entwicklung nach Marktfähigkeit ausgewiesen. Der Bebauungsplan 3-9 befindet sich insofern im Einklang mit dem StEP Wohnen, da eine Marktfähigkeit für Wohnen angesichts der konkreten Entwicklungsabsichten eines privaten Investors offenkundig gegeben ist.

Der (zur Zeit der Zustimmung des Abgeordnetenhauses geltende) Stadtentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel - Teil II (StEP Zentren 2020) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (SenStadt) vom 22. März 2005 hat am S-Bahnhof Storkower Straße die Fachmarktagglomeration „FMA Eldenaer Straße / Storkower Straße“ (Bestand / im Bau) dargestellt. Teil dieser FMA ist das durch ein Fachmarktzentrum genutzte Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ (vgl. I.2.1), etwa 100 m nördlich des Plangebiets 3-9.

Der aktuelle Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (StEP Zentren 3) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Senatsbeschluss am 12. April 2011) stellt dementsprechend die

Fachmarkttagglomeration „Eldenaer Straße“ dar, wobei von bis zu 30.000 m² Verkaufsfläche und Anteilen im Baumarkt-, Gartenmarkt- und Möbelsortiment ausgegangen wird.

Im StEP Verkehr – mobil2010 – ist die Eldenaer Straße als Verbindungsstraße der Stufe III (örtliche Straßenverbindung) dargestellt (SenStadt, Abt. VII, Stand Juni 2003, Karten für das übergeordnete Straßennetz – „Bestand 2002“ und „Planung 2015“)

Andere Stadtentwicklungspläne (z.B. Gewerbe) enthalten für den Plangeltungsbereich oder sein unmittelbares Umfeld keine Darstellungen.

I.2.2.5 Bezirksliche Entwicklungsplanung

Eine beschlossene Bereichsentwicklungsplanung (BEP) liegt für das Areal des „Alten Schlachthofes“ bislang nicht vor.

Im Zentrenkonzept des Bezirksamtes Pankow von Berlin (BA-Beschluss Nr. V-1193/05, Dezember 2005) ist das Fachmarktzentrum Landsberger Allee, Eldenaer Straße dargestellt. Dessen räumliche Ausdehnung umfasst auch das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sowie die ehemalige Rinderauktionshalle und die Einzelhandelsnutzungen im Bereich August-Lindemann-Straße / Eldenaer Straße (vgl. I.2.1), nicht jedoch das Plangebiet selbst.

I.2.2.6 Bebauungsplan IV-2e-1

Im Bebauungsplan IV-2e-1, festgesetzt am 02. Dezember 2005, ist der Bereich um die fünf historischen Rinderställe südlich der Straße Zum Langen Jammer einschließlich einer dreieckigen Teilfläche an der Eldenaer Straße mit insgesamt ca. 21.500 m² Grundstücksfläche als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt in Form dreier gleich großer, sich an den Baufluchten der Bestandsgebäude orientierender Baufenster in flächenmäßiger Ausweisung durch Baugrenzen. Das Maß der Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf zwei als Höchstmaß begrenzt.

Die Errichtung von Wohngebäuden ist hinsichtlich der Art der Nutzung im festgesetzten Gewerbegebiet nicht genehmigungsfähig, da Wohnungen hier allenfalls als Ausnahme (z.B. Betriebswohnungen) nach den Regelungen des § 8 Abs.3 Nr. 1 BauNVO zulässig sind.

Im Bereich Eldenaer Straße Ecke August-Lindemann-Straße ist eine Fläche mit einer Größe von rd. 5.400 m² als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Bei erweiterter Baukörperausweisung und einer GRZ von 0,4 ist ein Vollgeschoss zulässig. Eine Planänderung erfolgt hier nur in Form der Korrektur einer durch den Bebauungsplan 3-9 berührten Baugrenze sowie der Anpassung der Baugebietsausweisung an die Grundstücksgrenzen.

I.2.2.7 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-9 befindet sich innerhalb des Denkmalbereichs Eldenaer Straße 33-37, Zentralvieh- und Schlachthof (Ensemble und Gesamtanlage) nach der Denkmalliste Berlin vom 14. Juni 2001 (ABl. S. 2261), aktueller Arbeitsstand 11. August 2009. Dieser Denkmalbereich wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen (Hinweis unter den textlichen Festsetzungen).

Die fünf noch teilweise erhaltenen ehemaligen Rinderställe sowie der sanierte Hammelstall an der Eldenaer Straße stehen danach nicht als Einzelanlagen unter Denkmalschutz, sind jedoch Bestandteile dieses Denkmalbereichs.

Nach § 11 DSchG Berlin bedarf jegliche Maßnahme, welche die Baudenkmale berührt, der vorherigen Genehmigung durch die zuständige untere Denkmalschutzbehörde. D. h. alle Eingriffe, die Auswirkungen auf die Baudenkmale haben, bedürfen der vorherigen Abstimmung und denkmalrechtlichen Erlaubnis. Im Rahmen konkreter Baumaßnahmen im Plangebiet sind die Belange des Denkmalschutzes und seines Umgebungsschutzes für die aufgeführten Denkmale berührt, weshalb während der Planungsphase – aber auch während der Umsetzung der Baumaßnahme – eine intensive Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde im Bezirksamt Pankow von Berlin erfolgt ist.

I.2.2.8 Verdacht auf Bodenbelastung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Bestandteil einer im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin unter der Katasternummer 7217 erfassten Altlastenverdachtsfläche. Aufgrund vermuteter Bodenbelastungen – bedingt durch die ehemalige gewerbliche Nutzung – sowie eines Eintrages im seinerzeitigen Altlastenverdachtsflächenkataster (heute Bodenbelastungskataster) wurde 1993 im Auftrag der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz eine erste Altlastenerkundung durchgeführt. Für den Bereich der ehemaligen Stallanlagen (Teilfläche der Grundstücke Eldenaer Str. 34, 34 A, 36, 36 A und 37) wurden Verunreinigungen durch Altöle, Betonzusatzmittel, Holzschutzmittel, Trennmittel und Bauschutt vermutet.

Im Ergebnis der Untersuchungen, die 1996 durch weitere Erkundungen ergänzt wurden, sind zwar einige Kontaminationen mit einzelnen Schadstoffen ermittelt worden; diese sind jedoch aufgrund ihrer flächenmäßig kleinen Ausdehnung und ihres lokalen Charakters als von untergeordneter, nicht erheblicher Bedeutung eingeschätzt worden. Bezüglich der mit dem Bebauungsplan IV-2e-1 festgesetzten gewerblichen Nutzung wurden gutachterlicherseits keine Nutzungseinschränkungen erkannt. Sanierungsmaßnahmen sollten im Rahmen konkreter Baumaßnahmen mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand baubegleitend erfolgen können.

Mit der Umplanung in ein allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet sind nunmehr strengere Anforderungen hinsichtlich der Bewertung von Bodenbelastungen zu stellen. Konkret sind nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anstelle der Prüfwerte für Industrie- und Gewerbegrundstücke nunmehr die Prüfwerte für Wohngebiete bzw. für Kinderspielflächen heranzuziehen.

Daher erfolgte im April 2010 eine erneute gutachterliche Untersuchung und Bewertung (Orientierende Altlastenuntersuchung der Freiflächen, Alter Schlachthof – Baufeld EB 6/7 vom 23.04.2010).

Insgesamt wurden auf den geplanten Wohn- und Mischbauflächen 337 Einzelsondierungen ausgeführt, aus denen 20 Mischproben auf insgesamt 10 Flächen gebildet und auf die vorgeschriebenen Parameter nach BBodSchV untersucht wurden. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass alle analysierten Mischproben unterhalb der relevanten Prüfwerte gemäß BBodSchV liegen und keine Einschränkungen für den „Wirkungspfad Boden- Mensch“ (direkter Kontakt) aufweisen. Nachdem bei einer Einzelprobe eine Grenzwertüberschreitung bei Parameter Blei (Pb) festgestellt wurde, erfolgte eine Zweitanalyse des Probenmaterials, in deren Ergebnis der geforderte Grenzwert unterschritten wurde.

Die Einhaltung der geltenden Maßnahmewerte des Wirkungspfades Boden – Mensch für Park- und Freizeitanlagen, Wohngebiete sowie Kinderspielplätze gemäß BBodSchV ist damit nachgewiesen. Der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes stehen somit keine Hinderungsgründe aufgrund von Bodenbelastungen entgegen.

II. PLANINHALT

II.1. Intention der Planung

Der Bebauungsplan 3-9 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung einer gut erschlossenen gewerblichen Brachfläche für den Wohnungsbau sowie in geringem Umfang für wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen schaffen. Die Herstellung von innerstädtischem Wohnraum folgt den Zielen der inzwischen abgeschlossenen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Alter Schlachthof“ sowie der Stadtentwicklungsplanung Wohnen und führt zu einer städtebaulichen Aufwertung und Belebung des Gebiets und seines näheren Umfeldes.

Aufgrund der Zugehörigkeit zum Denkmalbereich Zentralvieh- und Schlachthof soll die historische Bebauungsstruktur aus ehemals sechs gleichartigen, parallel zueinander angeordneten Rinderställen in Form einer urbanen Reihenhausbebauung wieder aufgenommen werden. Die noch vorhandenen südlichen Giebelfassaden der Baufelder 1, 3, 4 und 5 sowie die nördliche Giebelfassade des Baufeldes 4 bleiben dabei erhalten.

II.2. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Im Bebauungsplan IV-2e (vom 17. Oktober 2000) wurde das Plangebiet gemeinsam mit den drei östlich benachbarten Stallgebäuden als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Nach den städtebaulichen Zielvorstellungen für den Entwicklungsbereich Alter Schlachthof sollte hier eine gemischte Nutzungsstruktur aus Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe entstehen. Für den Hammelstall an der Eldenaer Straße wurde eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Jugendfreizeiteinrichtung / Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke“ festgesetzt.

Nach erfolgter Sanierung der drei östlichen Bauten sowie eines in den öffentlichen Grünzug integrierten Remisengebäudes werden diese jedoch ausschließlich gewerblich genutzt. Zudem war seit Ende der neunziger Jahre ein deutlicher Rückgang der Nachfrage auf dem Berliner Wohnungsmarkt zu beobachten. Aus diesen Gründen erfolgte im Rahmen einer umfassenderen Umsteuerung der Planungen für den Alten Schlachthof für die noch nicht sanierten Stallgebäude sowie für weitere Flächen nördlich und östlich des Plangebietes mit dem Bebauungsplan IV-2e-1 (vom 02. Dezember 2005) eine Festsetzung als Gewerbegebiet. Mit der Reduzierung der Wohnungsbauf Flächen im städtebaulichen Entwicklungsbereich verringerte sich auch der Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Der Hammelstall sowie die südlich davor liegenden Flächen bis an die Eldenaer Straße wurden deshalb mit dem Ziel einer Neunutzung zu Einzelhandelszwecken als Kerngebiet festgesetzt.

In den folgenden Jahren entwickelte sich jedoch eine große Nachfrage nach innerstädtisch gelegenen höherwertigen Reihenhaustypen (Townhouses), welche auch auf dem Gebiet des Alten Schlachthofes ihren deutlichen Niederschlag fand. In Folge dessen stellte ein privater Vorhabenträger am 23. Januar 2006 nach § 12 Abs. 2 BauGB einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Gegenstand des Antrages war ein Vorhaben zur Errichtung von 150 bis 180 Wohneinheiten. Zu diesem Zweck sollten die fünf früheren Rinderställe saniert, umgebaut und partiell um Neubauten ergänzt werden. Auf Grundlage dieses Antrages wurde am 5. April 2006 der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 3-9 VE durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gefasst (ABl. Nr. 21 / 28. April 2006).

Die Verordnung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Alter Schlachthof“ vom 8. Juli 1993 (GVBl. S. 326) wurde mit Senatsbeschluss vom 11. Dezember 2007 (GVBl. S. 4, vom 26.01.08) aufgehoben. Voraussetzung dafür war die Existenz festgesetzter Bebauungspläne für den gesamten Entwicklungsbereich. Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 3-9 VE stand einer Aufhebung der Entwicklungsbereichsverordnung nicht entgegen, da für das gesamte neue Plangebiet zu diesem Zeitpunkt der festgesetzte Bebauungsplan IV-2e-1 galt.

Aufgrund von Hemmnissen bei der zügigen Umsetzung des Projektes – welche auch dadurch bedingt waren, dass eine wirtschaftliche Umsetzbarkeit des Vorhabens wegen des schlechten Erhaltungszustandes der baulichen Substanz nicht mehr gegeben war – wurde die kaufvertragliche Bindung an das Vorhabengrundstück in Abstimmung mit dem Vorhabenträger im Dezember 2008 nicht mehr verlängert (vgl. IV.5.).

Der sich daraus ergebenden Notwendigkeit, anstelle eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens einen „qualifizierten“ Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen, wurde mit Beschluss der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 3. Juni 2009 (ABl. Nr. 29 / 26. Juni 2009) Rechnung getragen.

Seitens eines anderen Bauträgers besteht ein großes Interesse an einer Wohnbebauung im Plangebiet. Zum Zwecke der Findung angemessener städtebaulicher Lösungen als inhaltliche Grundlage der weiteren Planung veranstaltete dieser im Juni 2009 einen architektonischen Workshop. Geladen waren neben fünf Architekturbüros auch Vertreter der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und des Bezirksamtes Pankow (Stadtplanungsamt und Untere Denkmalschutzbehörde).

Auf Grundlage der Entwürfe zweier Architekturbüros soll nunmehr die Neubebauung des Geländes unter angemessener Berücksichtigung der sich aus den denkmalpflegerischen Zielen ergebenden Rahmenbedingungen erfolgen. Die vollständige Erhaltung und Wiederherstellung der noch vorhandenen Bausubstanz ist nicht mehr Ziel der Planung, wobei die noch vorhandenen Giebel erhalten bleiben (vgl. I.2.2.7 und II.1).

II.3. Wesentlicher Planinhalt, Begründung der Festsetzungen

II.3.1 Art der Nutzung

II.3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Anstelle des im Bebauungsplan IV-2e-1 festgesetzten Gewerbegebietes soll der Bebauungsplan 3-9 auf einer Fläche von ca. 18.500 m² ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festsetzen. Danach sind neben der überwiegenden Wohnnutzung grundsätzlich u. a. der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Letztere entsprechende Nutzungsabsichten sind derzeit jedoch nicht bekannt.

Ausnahmsweise gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO zulässige Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden durch die textliche Festsetzung Nr. 1 ausgeschlossen (vgl. II.3.6). Diese Nutzungen sind jedoch beispielsweise in den mit den Bebauungsplänen IV-2e und IV-2e-1 (vgl. II.2.) festgesetzten Gewerbegebieten östlich der James-Hobrecht-Straße zulässig.

Das Plangebiet ist trotz der heterogenen Umfeldnutzung gut für die Schaffung des geplanten, höherwertigen städtischen Wohnangebots geeignet. Durch die Nähe zum S-Bahnhof Storkower Straße einschließlich der dort sowie in der Eldenaer Straße verkehrenden Bus- bzw. Straßenbahnlinien ist es sehr gut in das öffentliche Nahverkehrsnetz eingebunden. Dem Bedarf an infrastruktureller Ausstattung kann sowohl hinsichtlich gemeinbedarftlicher Einrichtungen wie auch bezüglich der Nahversorgung in naher Umgebung entsprochen werden. Eine Kindertagesstätte befindet sich an der Eldenaer Straße (Bebauungsplan IV-2d, vom 13. April 2006), ein zusätzlicher Standort ist an der Otto-Ostrowski-Straße planungsrechtlich gesichert (Bebauungsplan IV-2a, vom 09. April 2001). Weitere Einrichtungen sowie verschiedene Schulen befinden sich in den angrenzenden Friedrichshainer und Lichtenberger Wohnquartieren. In geringer Entfernung haben sich außerdem drei Lebensmittelnahversorger (Hermann-Blankenstein-Straße, James-Hobrecht-Straße, Eldenaer Straße) angesiedelt. Die Versorgung mit Naherholungsflächen ist aufgrund der im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Alter Schlachthof“ angelegten öffentlichen Parkanlagen ebenfalls sehr gut. Ein öffentlicher Grünzug grenzt nördlich an, der ca. 4 ha große Hermann-Blankenstein-Park mit integrierten Kinderspielflächen befindet sich westlich der August-Lindemann-Straße. Auf dem südöstlich benachbarten Forckenbeckplatz befindet sich ebenfalls eine öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz.

Möglichen Beeinträchtigungen des Wohnens durch Lärmbelastungen wird auf Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan entgegengewirkt (vgl. II.3.4). Gegenüber der Anlieferungszone des Lebensmittelmarktes im Kerngebiet ist eine Lärmschutzwand zu errichten. Für die von erhöhten Verkehrslärmbelastungen betroffenen südlichen Bereiche der Baufelder 5 und 6 erfolgt eine Grundrissbindung hinsichtlich der Ausrichtung von Aufenthaltsräumen.

Aufgrund der geplanten Nutzung der als Kerngebiet festgesetzten ehemaligen Rinderauktionshalle (Bebauungsplan IV-2d) durch einen großflächigen Zweiradeinzelhandelsbetrieb sind keine erheblichen Lärmbelastungen zu erwarten. Die August-Lindemann-Straße weist aufgrund ihres Sackgassencharakters keine erheblichen Verkehrsströme auf.

Die unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzende Fläche ist als Mischgebiet festgesetzt (Bebauungsplan IV-2e). Die drei sanierten ehemaligen Stallgebäude werden gegenwärtig ausschließlich gewerblich genutzt. Von den Betrieben gehen jedoch gemäß den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 6 Abs. 1 BauGB keine wesentlichen Störungen für das Wohnen aus. Außerdem schirmen die Gebäude das Plangebiet gegenüber den östlich der James-Hobrecht-Straße gelegenen gewerblichen Bauflächen ab.

II.3.1.2 Mischgebiet

Für eine Fläche von ca. 3.000 m² an der Eldenaer Straße erfolgt anstelle der bisherigen Festsetzung als Gewerbegebiet die Ausweisung eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO. Dieses dient gleichrangig dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Entlang der Eldenaer Straße ist eine nicht unerhebliche Verkehrslärmbelastung zu verzeichnen (vgl. II.3.4). Weitere Belastungen können durch die Einzelhandelsnutzung im Kerngebiet, insbesondere durch die Stellplatzanlage, verursacht werden. Eine Mischgebietsnutzung ist grundsätzlich als weniger sensibel gegenüber möglichen Störungen einzustufen, als ein allgemeines Wohngebiet.

Außerdem trägt eine Mischgebietsausweisung der Intention des Flächennutzungsplanes Rechnung, welcher mit der Darstellung einer gemischten Baufläche M2 die Entstehung einer Funktionsmischung verfolgt (vgl. I.2.2.2).

Aufgrund der verhältnismäßig geringen Größe der Gebietsausweisung ist davon auszugehen, dass innerhalb eines Gebäudekörpers eine gemischte Nutzung, z.B. aus kleinteiligem Einzelhandel, Praxen, Dienstleistungen oder Gastronomie im ersten Vollgeschoss und Wohnen im zweiten Vollgeschoss entstehen kann.

II.3.1.3 Kerngebiet

Die Fläche um einen früheren Hammelstall an der Eldenaer Straße Ecke August-Lindemann-Straße mit einer Größe von ca. 5.400 m² wurde im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Alter Schlachthof mit dem Bebauungsplan IV-2e-1 als Kerngebiet festgesetzt. Planungsziel war die Rekonstruktion eines denkmalgeschützten Gebäudes und dessen Neunutzung durch Einzelhandelsbetriebe oder andere kerngebietstypische Nutzungen. Diese Ziele wurden inzwischen umgesetzt. Der ehemalige Hammelstall wurde denkmalgerecht saniert und für einen Lebensmittelmarkt mit einer Geschossfläche von ca. 1.700 m² umgenutzt. Auf der Fläche südlich des Gebäudes entstanden ca. 75 ebenerdige Stellplätze, die gemäß textlicher Festsetzung (vgl. II.3.6) durch hoch wachsende Laubbäume gegliedert wurden.

Die Einbeziehung des Kerngebietes in den Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-9 ist nur erforderlich, weil sich die nach Rechtskraft des Bebauungsplans IV-2e-1 erfolgte Grundstücksteilung teilweise nicht an den Festsetzungen dieses Bebauungsplans orientiert. So entsprechen die Katastergrenzen teilweise nicht den Baugebietsgrenzen. Mit dem Bebauungsplan 3-9 soll nunmehr die Fläche der Kerngebietsausweisung der Grundstücksparzellierung angepasst werden. Insgesamt bleibt die Größe des Kerngebietes jedoch nahezu identisch.

Die im Bebauungsplan IV-2e-1 festgesetzte östliche Baugrenze wird im nordöstlichen Teil des Kerngebietes in einer Länge von 16,5 m, um 2,5 m nach Westen verschoben und in Verlängerung im rechten Winkel zur Eldenaer Straße bis zu dieser verlaufen. Anderenfalls würde sie die geplante östliche Nutzungsgrenze der Kerngebietes schneiden und teilweise innerhalb des geplanten Mischgebietes liegen.

II.3.2. Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

II.3.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Die historischen ehemaligen Stallgebäude sind ein prägendes Element des Denkmalbereichs Zentralvieh- und Schlachthof. Aufgrund des sehr schlechten Zustandes ist eine vollständige Erhaltung der noch vorhandenen baulichen Substanz aus wirtschaftlichen Gründen nicht tragfähig. In Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Bezirksamtes Pankow soll jedoch die städtebauliche Struktur prinzipiell bewahrt bzw. durch eine städtische Reihenhausbauung (Townhouses) wieder ablesbar werden. Diese Struktur ist geprägt durch ursprünglich sechs parallele Zeilen von je 90 m Länge und 20 m Breite sowie einem Zwischenraum von jeweils 10 m.

Die noch vorhandenen historischen Giebelfassaden sollen nach den Vorgaben der Unteren Denkmalschutzbehörde in jedem Fall erhalten und in eine Neubebauung einbezogen werden. Dabei handelt es sich um die südlichen Giebel der Baufelder 1, 3, 4 und 5 sowie den nördlichen Giebel des Baufeldes 4. Mit der Bewahrung der Giebel und deren Reintegration in eine Neubebauung ist das städtebauliche Raster weitgehend vorgegeben. Durch die textlichen Festsetzungen Nr. 4, 5 und 6 werden die übrigen Giebel an die zu erhaltenden angeglichen. Um die besonderen städtebaulich-denkmalspflegerischen Planungsziele zu sichern, sind im Bebauungsplan 3-9 sehr differenzierte Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zum Maß der Nutzung notwendig:

So ist die Ausweisung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung in Form einer erweiterten Baukörperausweisung mittels Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baulinien und Baugrenzen und der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen für sechs Baufelder erforderlich. Damit wird die beabsichtigte städtebauliche Figur gesichert, es verbleibt jedoch ein angemessener Spielraum für den baulichen Entwurf. Diese Flexibilität ist insbesondere deshalb notwendig, weil die geplante Wohnbebauung zugunsten angemessener Belichtung und Belüftung in der Regel geringere Bebauungstiefen als 20 m aufweisen wird. Wegen der großen Länge der einzelnen Zeilen sollen außerdem auflockernde und die Struktur belebende architektonische Gliederungen in Form von Vor- und Rücksprüngen möglich sein.

Gleichzeitig soll jedoch auch der Erhalt weiterer Teile der Altbausubstanz und deren Integration in die Neubebauung prinzipiell möglich sein. Außerdem soll die Möglichkeit bestehen – wie in den vorliegenden Planungskonzepten des Wohnungsbauinvestors teilweise vorgesehen – die ursprünglichen Kubaturen und Baufluchten nicht nur durch Gebäudefassaden, sondern auch durch andere architektonische Elemente wie Gartenmauern oder Pergolen wieder sichtbar zu machen. Aus diesen Gründen ist eine Baufeldtiefe von jeweils 20,0 m (bzw. 21,0 m für das Baufeld 1) erforderlich.

Das Ziel der Bewahrung der noch vorhandenen Giebelfassaden soll durch die Festsetzung von Baulinien planungsrechtlich unterstützt werden. Gleichzeitig wird dadurch eine den historischen Vorgaben entsprechende einheitliche Bauflucht gesichert. Da die vier Giebel entlang der Eldenaer Straße städtebaulich prägend sind, ist auch für die südlichen Stirnseiten der Baufelder 2 und 6 eine an den Bestand angelehnte Gestaltung beabsichtigt. Deshalb werden die Baulinien hier in der gleichen Weise festgesetzt wie für die Bestandsgiebel. Ein Hervortreten von architektonischen Gliederungs- und Gestaltungselementen (wie z.B. Mauervorsprünge, Gesimse, Austritte) vor die südlichen Baulinien ist zulässig (vgl. II.3.6, TF 4.).

Da von dem einzig erhaltenen Nordgiebel des Baufeldes 4 keine wesentliche städtebauliche Prägung für den Bereich an der Straße Zum Langen Jammer ausgeht, wird nur die vollständig erhaltene Fassade durch Baulinien umfahren. Eine an diesem Vorbild orientierte Wiederherstellung der fünf nicht mehr existierenden Giebelfassaden ist nicht beabsichtigt. Hier sollen lediglich die historischen Baufluchten auf einer Länge von jeweils mindestens 7 m aufgenommen und durch eine entsprechende Baulinie gesichert werden.

Für die übrigen Bereiche der nördlichen Stirnseiten sowie für sämtliche Längsseiten der Baufelder wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gesichert. Dies dient der gewünschten Flexibilität bei der konkreten städtebaulichen und architektonischen Gestaltung (s. o.).

Die ausdrückliche numerische Festsetzung einer Grundfläche (GR) oder einer Grundflächenzahl (GRZ) ist entbehrlich, da diese Werte durch die Baukörperausweisung bereits zeichnerisch bestimmt werden. Die durch die Planzeichnung ganz konkret festgelegte Grundfläche des Baukörpers ist eine Festsetzung mit Doppelcharakter. Sie bestimmt zum einen die zulässige Grundfläche i.S.d. § 16 BauNVO und ist Berechnungsgrundlage für § 19 BauNVO, zum anderen legt sie die überbaubare Grundstücksfläche i.S.v. § 23 BauNVO fest. Die durch die Baugrenzen eingefassten Flächen können jeweils vollständig überbaut werden.

Die Größe der Grundfläche beträgt für alle sechs Baufelder insgesamt 11.050 m². Bezogen auf die Gesamtfläche des allgemeinen Wohngebiets (ca. 18.500 m²) ergibt sich daraus eine GRZ von ca. 0,6. Die zulässige Obergrenze für die GRZ in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird somit um 0,2 überschritten (vgl. II.3.3).

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass voraussichtlich im Zuge der Bebauung mit städtischen Reihenhäuser Grundstücksteilungen erfolgen werden. Bezogen auf die dann entstehenden Einzelgrundstücke können, in Abhängigkeit von der Parzellierung und der konkreten Bebauungstypologie, andere GRZ - Werte erreicht werden.

Gleichzeitig ist jedoch davon auszugehen, dass die mögliche Bebauungstiefe von 20,0 m (bzw. 21,0 m im Baufeld 1) in aller Regel nicht ausgenutzt werden wird, da die Wohngebäude zugunsten einer ausreichenden Belichtung und Belüftung deutlich geringere Tiefen aufweisen werden. Anhand der vorliegenden konkreten Entwurfsplanungen des Wohnungsbauinvestors ergeben sich bezogen auf einzelne Reihenhausparsellen voraussichtlich GRZ - Werte im Bereich von 0,5 – 0,6.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) wird auf zwei (II) als Höchstmaß festgesetzt. Dies entspricht zum einen der für eine städtische Reihenhausbauung typischen Vollgeschossezahl. Zum anderen ergibt sich diese Vollgeschossezahl aus der durch die historischen Giebfassaden vorgegebene Höhenentwicklung (s.o.).

Bei einer erweiterten Baukörperausweisung erfordert die abschließende Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung die Festsetzung der Geschossfläche (GF) oder der Geschossflächenzahl (GFZ). Da im Zuge der Realisierung der geplanten städtischen Reihenhausbauung Grundstücksteilungen zu erwarten sind, ist der Festsetzung der GFZ hier der Vorzug zu geben. Diese gilt als relativer Maßbestimmungsfaktor stets für jedes einzelne Grundstück. Die zulässige GF ergibt sich aus der Relation von der GFZ zur Fläche des Baugrundstücks, die im Bauland liegt.

Bei Festsetzung einer GF als absolutem Zahlenwert für das gesamte allgemeine Wohngebiet ergäbe sich bei Grundstücksteilungen das Problem der anteiligen Zuordnung von Geschossflächen zu den einzelnen Baugrundstücken. Dies kann insbesondere bei einer kleinteiligen Parzellierung, wie sie im Reihenhausbau üblich ist, zu Vollzugsproblemen in der Praxis führen.

Festgesetzt wird eine GFZ von 1,2. Dies entspricht der Obergrenze für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Ein niedrigerer GFZ-Wert kommt nicht in Betracht, da dies dem städtebaulichen Ziel einer urban verdichteten Reihenhausbauung, welche die bauliche Struktur der historischen, relativ engen Zeilenbauung nachempfinden soll, widerspräche. Außerdem ergibt sich aus der Multiplikation der rechnerischen GRZ von 0,6 (s.o.) mit zwei zulässigen Vollgeschossen auch rechnerisch eine GFZ von 1,2.

Aus gestalterischen Gründen wird die Höhe der baulichen Anlagen außerdem in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde durch die Festsetzung von Traufhöhen (TH) und Oberkanten (OK) als Höchstmaß begrenzt. Diese Festsetzung folgt dem Prinzip, dass die Höhen der zu erhaltenden Giebfassaden in der Ansicht durch die Neubebauung nicht

wesentlich überschritten werden sollen. In einer Tiefe von jeweils 3,0 m hinter den längsseitigen äußeren Baugrenzen bzw. seitlichen Baulinien (bzw. 4,0 m hinter der westlichen Baugrenze des Baufeldes 1 beträgt die zulässige Traufhöhe jeweils höchstens 6,5 m über Gehweg. Dieses Maß orientiert sich an der Traufhöhe der Bestandsbebauung. Für die übrigen Bereiche der Baufelder wird die zulässige Oberkante auf ein Höchstmaß von 10,0 m über Gehweg festgesetzt. Dieser Wert entspricht in etwa der Firsthöhe der Rinderställe. Da nicht grundsätzlich davon auszugehen ist, dass Gebäude mit geneigten Dächern errichtet werden, wird der Festsetzung der zulässigen Oberkante hier gegenüber einer Festsetzung der Firsthöhe (FH) der Vorzug gegeben.

Oberhalb des zweiten Vollgeschosses ist prinzipiell ein weiteres Geschoss möglich, sofern es sich nicht um ein Vollgeschoss nach § 2 Abs. 11 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) handelt und die festgesetzten Oberkanten nicht überschritten werden.

Eine Überschreitung der in den Randbereichen der erweiterten Baukörperausweisungen zulässigen Traufhöhe durch Umwehrungen und architektonische Gliederungs- und Gestaltungselemente sowie ausnahmsweise durch Gauben oder Giebelelemente ist nach den Maßgaben der textlichen Festsetzung Nr. 5 zulässig. Für die neu zu errichtenden südlichen Giebelfassaden der Baufelder 2 und 6 ist außerdem, in Orientierung an den historischen Giebeln, eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante durch jeweils einen Frontspieß gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6 zulässig (vgl. II.3.6).

Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen werden im allgemeinen Wohngebiet eingehalten, obwohl gemäß § 6 Abs. 8 BauO Bln aufgrund der ausdrücklichen Festsetzung – erweiterte Baukörperausweisung – auch geringere Abstandsflächen zulässig wären. Bei einer Gebäudehöhe (Traufhöhe) von 6,5 m und einer Abstandsflächentiefe von 0,4 H betrüge der Mindestabstand zwischen den Zeilen lediglich 5,2 m, tatsächlich sind es 10,0 m. Der Mindestabstand zwischen den maximal 10,0 m hohen Gebäudeteilen betrüge 8,0 m, durch den Bebauungsplan ist jedoch der doppelte Abstand gewährleistet.

Die Abstandflächenregelung dient insbesondere der Wahrung gesunder hygienischer Verhältnisse (Besonnung, Belüftung), sozial verträglicher Wohnverhältnisse ("Sozialabstand") und der allgemeinen Sicherheit (Feuerschutz). Da der tatsächliche Abstand zwischen den Gebäudezeilen nahezu doppelt so groß ist, wie bauordnungsrechtlich erforderlich, ist grundsätzlich davon auszugehen, dass nicht nur die diesbezüglichen Anforderungen gewahrt werden, sondern dass gute Belichtungs-, Belüftungs- und Besonnungsverhältnisse und deutlich ausreichende Sicherheits- und Sozialabstände vorliegen.

II.3.2.2 Mischgebiet

Für das Mischgebiet an der Eldenaer Straße sind keine aus der bestehenden Bebauungsstruktur unmittelbar abzuleitende Vorgaben zu berücksichtigen. Die überbaubare Grundstücksfläche soll ein etwas höheres Maß an Flexibilität und Variantenreichtum für eine künftige Bebauung ermöglichen und wird deshalb in Form eines Baufensters mit Baugrenzen im westlichen Teil der Fläche lokalisiert.

Der östliche Teil der Mischgebietsfläche soll von einer Bebauung freigehalten werden, um hier die Sichtbeziehung zwischen der Eldenaer Straße und den historischen Giebelfassaden offen zu halten. Außerdem wäre dieser Bereich aufgrund des beengten Flächenzuschnitts ohnehin nur eingeschränkt bebaubar.

Das Maß der Nutzung wird durch die Festsetzung der GRZ auf 0,3 und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf zwei (II) abschließend definiert. Aus diesen beiden Maßbestimmungsfaktoren ergibt sich rechnerisch eine zulässige GFZ von 0,6.

Das Mischgebiet nimmt in Bezug auf die Wohnbaufläche eine ergänzende Funktion war. Dessen Bebauung soll die Wohnbebauung nicht dominieren und wird daher auf ein mittleres Nutzungsmaß begrenzt. Auch die Geschosszahl soll diejenige des allgemeinen Wohngebiets nicht überschreiten.

Aufgrund der relativ geringen Größe des Baufensters ist davon auszugehen, dass hier nur ein Baukörper verwirklicht wird. Auf die Festsetzung einer Bauweise wurde deshalb verzichtet.

Da die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche im Mischgebiet nicht als „ausdrückliche“ Festsetzung i.S.d. § 6 Abs. 8 BauO Bln zu verstehen ist, ist die Einhaltung der bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen zu berücksichtigen.

II.3.2.3 Kerngebiet

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung im Kerngebiet orientieren sich am sanierten historischen Hammelstall, da auch dieser Bestandteil des Denkmalbereiches Zentralvieh- und Schlachthof ist. Die überbaubare Grundstücksfläche wird in Form einer Baukörperausweisung durch Baugrenzen bestimmt. Deshalb ist die Festsetzung der Grundfläche (GR) oder der Grundflächenzahl (GRZ) entbehrlich, da diese Werte durch die Baukörperausweisung bereits zeichnerisch bestimmt werden (vgl. II.3.2.1). Somit kann die im Bebauungsplan IV-2e-1 erfolgte numerische Festsetzung der GRZ (0,4) nunmehr entfallen.

Aufgrund der inzwischen erfolgten Grundstücksteilung muss die ursprünglich ebenfalls um ca. 5 m gegenüber dem Hammelstall abgerückte östliche Baugrenze im Bebauungsplan 3-9 um ca. 2,5 m nach Westen zurückversetzt werden (vgl. II.3.1.3).

Im Übrigen werden alle im Bebauungsplan IV-2e-1 für das Kerngebiet getroffenen Festsetzungen in den Bebauungsplan 3-9 übernommen.

Das Maß der Nutzung wird durch die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse abschließend bestimmt. Die Höhe des Baukörpers soll aus Gründen des Denkmalschutzes nicht

verändert werden, weshalb dem Bestand entsprechend nur ein Vollgeschoss zulässig ist. Somit entspricht die Größe der Geschossfläche (GF) der Größe der Grundfläche (GR). Es ergibt sich rechnerisch eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4. Deren numerische Festsetzung ist aus den o.g. Gründen ebenfalls entbehrlich.

Zum Schutze des Wohnens im Vorhabengebiet sowie auf der südlichen Seite der Eldenaer Straße und rund um den Forckenbeckplatz sollen Vergnügungsstätten im Kerngebiet nur ausnahmsweise zulässig sein (vgl. II.3.6, TF 2).

Um eine für kerngebietstypische Nutzungen ausreichende Zahl von Stellplätzen innerhalb des Baugebietes zu ermöglichen, kann die festgesetzte Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden (vgl. II.3.6, TF 3).

II.3.3 Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO

Auf Grund der erweiterten Baukörperausweisung kann es zu einer Überschreitung der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) um 0,2 im allgemeinen Wohngebiet kommen. Die Obergrenze für die Geschossflächenzahl (GFZ) im allgemeinen Wohngebiet wird eingehalten.

Gemäß § 17 Abs. 3 in Verbindung mit § 26 a Abs. 1 BauNVO können die Obergrenzen des Abs. 1 überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern. Da das Plangebiet am 1. Juli 1990 überwiegend bebaut war, sind keine „besonderen“ städtebaulichen Gründe erforderlich.

Die Überschreitung der Obergrenzen ist aus den nachfolgenden städtebaulichen Gründen erforderlich:

- Der Planung liegt ein qualifiziertes, zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Wohnungsbauinvestor intensiv diskutiertes Bebauungskonzept zugrunde, welches die Beibehaltung der relativ engen, ursprünglich aus sechs gleichartigen Gebäuden bestehenden Zeilenformation vorsieht. Durch deren Wiederaufnahme im Zuge der Neubebauung mit städtischen Reihenhäusern bleibt diese für den früheren Zentralvieh- und Schlachthof typische und prägende Struktur im Sinne des denkmalgerechten Ensembleschutzes weiterhin ablesbar.

Unmittelbar östlich des Plangebiets wurden drei ehemalige Stallgebäude denkmalgerecht instandgesetzt, welche die Zeilenstruktur fortführen. Zusammen mit den beiden ebenfalls sanierten ehemaligen Hammelställen an der Eldenaer Straße und der früheren Rinderauktionshalle westlich der August-Lindemann-Straße existiert hier ein Bereich, welcher am weitestgehendsten die ursprünglichen Bebauungsstrukturen des Alten Schlachthofes erfahrbar macht.

Umso mehr ist es von Bedeutung, dass sich eine Neubebauung in der dargestellten Art und Weise in diesen sensiblen Teil des Denkmalsbereichs integriert, ohne das noch vorhandene Gefüge zu stören sondern es stattdessen in Form einer Neuinterpretation zu stützen.

Das Zeilenraster wird nicht zuletzt durch die nach den Vorgaben der Unteren Denkmalschutzbehörde zu erhaltenden Bestandsgiebel vorgegeben. Damit diese nicht lediglich als „Kulisse“ fungieren, ist deren Integration in die Neubebauung erforderlich. Die gleichmäßigen Abstände zwischen den Giebeln 3, 4 und 5 geben somit auch die Abstände der übrigen Giebel und der dahinter liegenden Zeilen vor.

Die Umsetzung der städtebaulich-denkmalflegerischen Ziele erfordert zunächst, wie unter Pkt. II.3.2.1 dargelegt, die Ausweisung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung in Form einer erweiterten Baukörperausweisung. Die sich daraus ergebende GRZ kann, bezogen auf die Gesamtfläche des allgemeinen Wohngebiets, bis zu 0,6 betragen (vgl. II.3.2.1). Dieses Maß der Nutzung entspricht dem Nutzungsmaß der am 1. Juli 1990 vorhandenen Bebauung, nämlich der Zeilenbebauung aus historischen Stallgebäuden. Unter Berücksichtigung einer Fläche - innerhalb der Fläche Z - die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit in einer Mindestbreite von 3 m belastet ist und an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 3-9 innerhalb des allgemeinen Wohngebietes verläuft, erhöht sich die GRZ um 0,02, was zu vernachlässigen ist..

Tatsächlich wird die künftige Wohnbebauung die möglichen Bebauungstiefen von 20,0 m (21,0 m im Baufeld 1) in aller Regel nicht ausnutzen. Außerdem besteht die Möglichkeit, die Bebauungszeile durch Öffnungen oder Unterbrechungen zu gliedern. Dies ist in den vorliegenden Konzepten des Wohnungsbauinvestors vorgesehen.

Gleichzeitig sind bei einer Reihenhauspazellierung nur noch die jeweiligen Größen der Einzelbaugrundstücke, nicht jedoch Wege, Zufahrten o.ä. außerhalb der Grundstücke, für die GRZ-Ermittlung maßgeblich. Somit können sich voraussichtlich GRZ-Werte von ca. 0,6 für die einzelnen Parzellen ergeben.

Da die dargestellten wesentlichen planerischen Ziele mit einer Grundflächenzahl von 0,4 nicht umsetzbar wären, ist die Überschreitung der GRZ-Obergrenze aus städtebaulichen Gründen erforderlich.

- Die Schaffung kompakter innerstädtischer Einfamilienhausstrukturen durch Wiedernutzung bereits gut erschlossener innerstädtischer Brachflächen dient im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der Schonung von Ressourcen. Es wird ein Beitrag zur Vermeidung weiterer Zersiedelung an der Peripherie einschließlich der negativen Folgen für die Umwelt, den Verkehr und die Funktionalität der Stadt geleistet.

Das Umfeld des Plangebiets zeichnet sich durch eine sehr gute Ausstattung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und der Nahversorgung sowie eine gute Anbindung

an den öffentlichen Nahverkehr aus. Dies führt zu kurzen Wegen und trägt damit zur Vermeidung von Verkehr und damit verbundenen Belastungen bei.

Die Flächennutzungsplanung sieht für gemischte Bauflächen M2 eine mittlere Nutzungsintensität und –dichte vor. Für die umliegenden Wohnflächen W1 auf dem Gelände des Alten Schlachthofes sowie in Friedrichshain ist eine GFZ von über 1,5 dargestellt. Die bauliche Verdichtung innerhalb des Plangebietes bewegt sich innerhalb dieses von der Landesplanung vorgegebenen Rahmens.

Die Überschreitung der GRZ-Obergrenze im allgemeinen Wohngebiet wird durch die folgenden Umstände und Maßnahmen ausgeglichen, so dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden:

- Das Plangebiet ist in das Grün- und Freiflächensystem des ehemaligen Entwicklungsgebietes „Alter Schlachthof“ gut eingebunden. Unmittelbar nördlich der Straße Zum Langen Jammer befindet sich ein öffentlicher Grünzug, der Teilelement eines übergeordneten Grünverbundnetzes ist, welches das gesamte Schlachthofgelände durchquert und im Norden an den Ernst-Thälmann-Park und die Volksparks Anton Saefkow, Friedrichshain und Prenzlauer Berg sowie im Osten an den Stadtpark Lichtenberg anbindet. Der Hermann-Blankenstein-Park mit öffentlichen Spielplätzen und einer Größe von ca. 4 ha befindet sich ca. 100 m westlich des Bebauungsplans 3-9. Eine ausreichende Grün- und Freiflächenversorgung für die Naherholung der künftigen Bewohner ist daher gewährleistet.
Neben der Erhöhung der Wohnqualität wirken sich die benachbarten Grün- und Freiflächen sowie die in Straßen und Grünflächen neu gepflanzten fast 1.000 Bäume im Entwicklungsgebiet auch klimatisch positiv auf die geplante Wohnnutzung aus.
- Als Ausgleich für die Überschreitung der GRZ-Obergrenze sind nach der textlichen Festsetzung Nr. 11 im allgemeinen Wohngebiet mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Jedes Reihenhaushausgrundstück wird über einen Gartenteil verfügen, der den Bewohnern zu ihrer unmittelbaren Naherholungsnutzung zur Verfügung steht. Weitere Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen sind auch für das Mischgebiet festgesetzt.
- Obschon die Flächenversiegelung im allgemeinen Wohngebiet relativ hoch sein wird, ist die eigentliche städtebauliche Dichte mit einer durchschnittlichen GFZ von 1,2 für typische Berliner Innenstadtverhältnisse als mäßig einzustufen.

Insgesamt ist offenkundig, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in keiner Weise beeinträchtigt sind (vgl. III.3.2). Wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt liegen nicht vor (vgl. III.3.). Der Geltungsbereich ist durch den öffentlichen Personennahverkehr sehr gut erschlossen und in das öffentliche Straßennetz

eingebunden, so dass die Belange des Verkehrs berücksichtigt werden. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der GRZ-Obergrenze nicht entgegen.

II.3.4 Immissionsschutz

II.3.4.1 Ausgangsbedingungen

Aufgrund mehrerer Faktoren war nicht von vornherein auszuschließen, dass die geplante sensible Wohnnutzung zumindest partiell einer erhöhten Lärmbelastung ausgesetzt sein könnte:

- Die Eldenaer Straße weist als örtliche Straßenverbindung nach dem StEP Verkehr (vgl. I.2.2.4) eine verkehrliche Belastung mittlerer Intensität auf. Zudem verkehrt hier eine Straßenbahnlinie.
- Der Anlieferungsbereich des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs im Kerngebiet befindet sich auf der Rückseite des Gebäudes, unmittelbar angrenzend an das geplante allgemeine Wohngebiet. Außerdem verfügt der Standort über ca. 75 ebenerdige Stellplätze.
- Die Anlieferung des großflächigen Zweirad-Einzelhandelsbetriebes erfolgt im südlichen Teil der ehemaligen Rinderauktionshalle, also gegenüber dem Baufeld 1 des geplanten allgemeinen Wohngebietes.

Zur Beurteilung der Lärmsituation im Städtebau stehen die Orientierungsrichtwerte der DIN 18005 (Teil 1, Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren“, Ausgabe 2002) bzw. die Richtwerte der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998) zur Verfügung. Danach soll für allgemeine Wohngebiete jeweils ein Beurteilungspegel von 55 dB (A) am Tage und 45 dB (A) in der Nacht für Verkehrslärm (bzw. 40 dB (A) für Industrie, Gewerbe und Freizeitlärm) nicht überschritten werden. Für Mischgebiete gilt jeweils ein um 5 dB (A) höherer Wert. Die Orientierungswerte sind bereits auf den äußeren Rand der Bebauung oder der überbaubaren Grundstücksflächen bezogen. Als Beurteilungszeit gelten am Tage die Stunden zwischen 6.00 und 22.00 Uhr, in der Nacht die Zeit von 22.00 – 6.00 Uhr.

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den angegebenen Orientierungs- bzw. Richtwerten nicht um gesetzliche Grenzwerte handelt, die in jedem Einzelfall zwingend einzuhalten sind. Dennoch sind sie eine wichtige Grundlage im Rahmen des städtebaulichen Abwägungsprozesses.

Hierzu führt die DIN 18005 wie folgt aus: „In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte

möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“

II.3.4.2 Untersuchungsergebnisse

Um die möglichen Auswirkungen der o.g. Geräuschquellen auf die geplante Wohnnutzung zu ermitteln, wurde auf Grundlage der geplanten Bebauungsstruktur eine schalltechnische Untersuchung (Schalltechnische Untersuchung vom 22. September 2009) durchgeführt. Diese kommt zusammengefasst zu folgenden Ergebnissen:

- Aufgrund des Straßen- und Schienenverkehrs auf der Eldenaer Straße kommt es im südlichen Bereich der Baufelder 5 und 6 sowohl tagsüber wie nachts zu Überschreitungen der relevanten Orientierungswerte nach DIN 18005 (s. o.). Am stärksten betroffen sind dabei zwangsläufig die südlichen Giebelfassaden (Linien J-K, L-M). Hier wurden tagsüber Überschreitungen um bis zu 5,5 dB (A) (Baufeld 6) bzw. 2,8 dB (A) (Baufeld 5) ermittelt. In der Nacht lagen die Überschreitungen bei bis zu 7,9 dB (A) (Baufeld 6) bzw. bis zu 5,2 dB (A) (Baufeld 5). Diese Werte beziehen sich jeweils auf das 2. Vollgeschoss; für das 1. Vollgeschoss wurden geringere Werte prognostiziert.
Ebenfalls von Orientierungswertüberschreitungen (wenn auch geringeren Ausmaßes) betroffen ist beim Baufeld 6 ein Bereich entlang der südöstlichen Baugrenze, etwa auf einer Länge von 20 m (Linie M-R). Hier wurden für das 2. Vollgeschoss Überschreitungen von bis zu 1,6 dB (A) am Tage und 3,8 dB (A) in der Nacht ermittelt.
Die südöstliche Fassade des Baufeldes 5 und die südliche Fassade des Baufeldes 4 (Linie G-H) sind nur von geringfügigen Überschreitungen betroffen.
Für alle übrigen Bereiche – und damit für den weitaus größten Teil – des geplanten allgemeinen Wohngebietes wurden keine verkehrslärmbedingten Überschreitungen der Orientierungswerte ermittelt. Dies gilt auch für alle südwestlichen Fassadenbereiche der Baufelder 5 und 6.
Für das nahe der Eldenaer Straße gelegene Mischgebiet sind hingegen Überschreitungen der hier relevanten Werte für die Bereiche entlang der südlichen und der östlichen Baugrenze zu erwarten. Diese liegen bei maximal 2,9 bzw. 1,6 dB (A) am Tage sowie höchstens 5,3 bzw. 4,0 dB (A) in der Nacht für das 2. Vollgeschoss. Entlang der nördlichen und der westlichen Baugrenze werden die Orientierungswerte hingegen nicht überschritten.
- Während der rückwärtigen Anlieferung des Einzelhandelsgebäudes im Kerngebiet werden Geräuschemissionen durch den ein- und ausfahrenden Lkw, den Entladevorgang sowie das währenddessen laufende Kühlaggregat des Lkw verursacht. Davon am stärksten betroffen ist die südliche Fassade des Baufeldes 2 (Linie C-D). Der hier anzusetzende Richtwert der

TA-Lärm wird am Tage um bis zu 9 dB (A) überschritten. Weitere Überschreitungen des Tageswertes im Bereich zwischen 3,0 und 5,3 dB (A) wurden entlang der südlichen Baulinien der Baufelder 1 (Linie A-B) und 3 (Linie E-F) sowie die südwestliche Fassade des Baufeldes 3 prognostiziert.

Die von der Stellplatznutzung des Kerngebietes ausgehenden Geräuschemissionen werden von dem Gebäudekörper des Einzelhandelsbetriebes so abgeschirmt, dass sie keinen erheblichen Einfluss auf die Lärmbelastung im allgemeinen Wohngebiet haben.

Da keine nächtliche Anlieferung erfolgt, werden die Richtwerte der TA-Lärm in der Nacht an keiner Stelle des geplanten allgemeinen Wohngebiets überschritten. Die haustechnischen Anlagen wurden in die Betrachtung einbezogen. Sofern diese im Dauerbetrieb laufen, sind deren Geräuschemissionen jedoch nicht so hoch, dass sie eine Überschreitung der nächtlichen Richtwerte nach sich zögen.

Für das geplante Mischgebiet werden die Richtwerte der TA-Lärm grundsätzlich weder am Tage noch in der Nacht aufgrund gewerblicher Geräuschemissionen überschritten.

- Das Zweirad-Center wird nach Angaben des Betreibers tagsüber jeweils durch zwei Lkw beliefert. Im Gegensatz zum Lebensmittelmarkt rangieren die Lkw jedoch vollständig in die Halle ein und werden hinter verschlossenen Toren be- und entladen. Diese Umstände wurden bei der gutachterlichen Betrachtung berücksichtigt. Wie die dementsprechenden Berechnungen zeigen, sind für das allgemeine Wohngebiet keine wesentlichen Geräuschbelastungen zu erwarten.

II.3.4.3 Regelungen zum Schallschutz

Nach dem „Trennungsgrundsatz“ i.S.d. § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind die Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen für das Wohnen und andere sensible Nutzungen soweit wie möglich vermieden werden. Dieses Prinzip kann im gewachsenen Siedlungsbereich nicht immer strikt befolgt werden. Zum einen ist häufig bereits eine Mischung verschiedener Funktionen wie Wohnen, Gewerbe und Verkehrsinfrastruktur vorzufinden (Gemengelage). Zum anderen steht das Trennungsprinzip nicht selten im Konflikt mit anderen übergeordneten planerischen Grundsätzen, wie etwa dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden oder dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme noch unbesiedelter Flächen im Außenbereich. Auch die Ziele der effizienten Nutzung schon vorhandener Infrastrukturen und Ressourcen sowie der Vermeidung unnötiger Verkehrsströme sind zumeist nicht mit einer weitgehenden räumlichen Trennung unterschiedlicher Funktionen in Einklang zu bringen.

Im konkreten Planungsfall ist zunächst zu berücksichtigen, dass nur ein geringer Teil des geplanten allgemeinen Wohngebiets überhaupt von überhöhten Lärmbelastungen, teils verkehrlichen und teils gewerblichen Ursprungs, betroffen ist.

Mit der Ausweisung eines Mischgebietes an der Eldenaer Straße wird der Verkehrslärmbelastung bereits auf der Ebene der Festsetzung der Nutzungsart Rechnung getragen. Aufgrund des gleichrangigen gewerblichen Nutzungsanteils ist diese Gebietskategorie prinzipiell als weniger sensibel gegenüber Lärmbelastungen einzustufen, als allgemeine Wohngebiete. Dies kommt auch durch die höheren Richt- bzw. Orientierungswerte (s. o.) zum Ausdruck.

Sofern lärmbedingte Nutzungskonflikte nicht bereits durch die Zuordnung der Nutzungen untereinander vermieden werden können, sind aktive oder passive Maßnahmen des Immissionsschutzes zu ergreifen. Dies ist im Bebauungsplan 3-9 erfolgt:

- Aktive Schutzmaßnahmen an der Lärmquelle kommen bezüglich des öffentlichen Verkehrs auf der Eldenaer Straße nicht in Betracht. Die Errichtung einer Lärmschutzwand kann nicht Bestandteil der Planung sein, weil damit die Sichtbeziehung zwischen der Eldenaer Straße und den zu erhaltenden historischen Giebelfassaden vollständig gestört würde. Da nur ein sehr geringer Teil der Wohnbebauung von einer erhöhten Verkehrslärmbelastung betroffen sein wird, ist diesem städtebaulichen und denkmalpflegerischen Aspekt hier der Vorrang einzuräumen.

Stattdessen wird, basierend auf einer entsprechenden gutachterlichen Empfehlung, für die von einer Überschreitung der Orientierungswerte betroffenen Bereiche im WA und im MI eine Grundrissbindung textlich festgesetzt (vgl. II.3.6, TF 8.). Danach muss ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen

müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern jeweils zu den Seiten des Baufeldes ausgerichtet sein, für die keine erhöhte Verkehrslärmbelastung ermittelt wurde. Bei den Baufeldern 5 und 6 im allgemeinen Wohngebiet ist dies jeweils die westliche Gebäudeseite, im Mischgebiet die nördliche oder die westliche Seite.

Bei der geplanten städtischen Reihenhausbauung ist davon auszugehen, dass dieser Mindestanforderung in jedem Fall genüge getan werden kann. In aller Regel wird es sogar möglich sein, eine größere Anzahl von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern mit den notwendigen Fenstern nach Westen zu orientieren. Da im Mischgebiet zwei potenzielle Gebäudeseiten nicht von erhöhtem Verkehrslärm betroffen sind, ist auch hier die Einhaltung der Grundrissbindung realistischerweise möglich.

- Für einen ausreichenden Schallschutz innerhalb der Gebäude sind die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989) einzuhalten. Für die dem Lärmpegelbereich III zuzuordnenden Südfassaden im Baufeld 5 und 6 ergibt sich z.B. laut schalltechnischem Gutachten ein resultierendes Luftschalldämm-Maß ($R'_{w, res}$ nach DIN 4109) von mindestens 35 dB für Wohnräume. Für die Südfassade des Mischgebietes (Lärmpegelbereich IV) liegt der entsprechende Wert bei mindestens 40 dB für Wohnräume bzw. 35 dB für Büroräume. Im Unterschied zu den auf die Nutzungsart nach Bebauungsplan bezogenen Richt- bzw. Orientierungswerte der TA-Lärm und der DIN 18005 ist hier die tatsächliche Nutzung innerhalb des Gebäudes maßgeblich.

Seit Einführung der DIN 4109 als technische Baubestimmung ist diese i.V.m. der Berliner Lärmkarte oder einer Schallschutzuntersuchung wie der hier vorliegenden grundsätzlich anzuwenden. Auf eine entsprechende Schallschutzregelung im Bebauungsplan kann deshalb verzichtet werden.

- Zum Schutz der von erhöhten gewerblichen Lärmbelastungen betroffenen Teile des allgemeinen Wohngebiets ist entlang der nördlichen Grenze des Kerngebiets, also unmittelbar gegenüber der Anlieferungszone des Einzelhandels, aufgrund entsprechender gutachterlicher Empfehlung eine mindestens 2 m hohe Lärmschutzwand zu errichten (vgl. II.3.6, TF 7.).

Durch eine gesonderte Berechnung der Lärmausbreitung bei Errichtung der Lärmschutzwand wurde in der schalltechnischen Untersuchung belegt, dass in diesem Fall nur noch minimale Überschreitungen des Tages-Richtwertes von 55 dB (A) nach TA-Lärm um maximal 0,5 dB (A) an der Südfassaden des Baufeldes 1 bzw. der südwestlichen Seite des Baufeldes 3 auftreten werden. Alle übrigen Bereiche liegen unterhalb des Richtwertes. In der Nacht waren ohnehin keine Richtwertüberschreitungen ermittelt worden.

Mit den dargestellten Festsetzungen zur Grundrissbindung und zur Errichtung einer

Lärmschutzwand sowie mit den Regelungen der DIN 4109 kann ein ausreichender Schallschutz erreicht werden, mit dem sichergestellt wird, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-9 gewahrt werden.

II.3.5 Erschließung

Das Plangebiet ist von drei öffentlichen Straßen – Eldenaer Straße, August-Lindemann-Straße und Zum Langen Jammer – eingefasst. In diesen Straßen liegen sämtliche erforderlichen Erschließungsmedien (Regen- und Schmutzwasserkanäle, Trinkwasser, Fernwärme, Strom, Fernmeldeanlagen) an. Straßen und Erschließungsmedien wurden teilweise im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Alter Schlachthof neu hergestellt. Das Plangebiet ist somit bereits vollständig öffentlich-rechtlich erschlossen.

Zwischen der südlichen Giebelseite der ehemaligen Rinderauktionshalle und dem früheren Hammelstall westlich der August-Lindemann-Straße besteht eine Zuwegung zum Hermann-Blankenstein-Park. Diese Verbindung soll östlich der August-Lindemann-Straße geradlinig durch das Plangebiet bis an die Eldenaer Straße fortgeführt werden. Da ein wesentliches öffentliches Interesse an einer kurzen und direkten Fußwegeverbindung zwischen dem östlichen Abschnitt der Eldenaer Straße und dem Hermann-Blankenstein-Park besteht, welche gleichzeitig die zu erhaltenden historischen Giebelfassaden und die Wiederaufnahme der ursprünglichen Bebauungsstruktur unmittelbar erfahrbar macht, erfolgt die Ausweisung einer Fläche, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit in einer Breite von mindestens 3,0 m zwischen der August-Lindemann-Straße und der Eldenaer Straße zu belasten ist (Fläche Z, vgl. II.3.6, TF 14.).

Da die Fläche Z eine Breite von fast 15 m aufweist, führt die Belastung mit einem Gehrecht in einer Mindestbreite von 3,0 m nicht dazu, dass diese Fläche nicht auch für andere private Nutzungszwecke (Z.B. interne Erschließungsflächen, private Grünflächen etc.) genutzt werden kann. Außerdem kann die Gehrechtsfläche gleichzeitig beispielsweise auch als Fußwegerschließung innerhalb des allgemeinen Wohngebiets genutzt werden. Die Nutzbarkeit des Grundstückes wird durch die Gehrechtsausweisung nicht wesentlich eingeschränkt, eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit für den Eigentümer ist nicht gegeben.

II.3.6 Textliche Festsetzungen

- 1. Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Diese im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise und im Mischgebiet regelmäßig zulässigen

baulichen Nutzungen ließen sich nutzungsstrukturell und städtebaulich nicht konfliktfrei in das Plangebiet integrieren. Die potenziellen Störungen in Form zusätzlichen Verkehrs, Lärms und Schadstoffbelastungen würden sich nachteilig auf die geplante Wohnnutzung wie auch auf den benachbarten öffentlichen Grünzug auswirken. Dies ist insbesondere auch vor dem Hintergrund der bestehenden Verkehrslärmbelastung von Bedeutung (vgl. II.3.4).

Tankstellen und Gartenbaubetriebe fügen sich außerdem auf Grund ihres Flächenanspruchs und ihrer üblichen baulichen Ausprägung nicht in die durch die Ziele der Denkmalpflege geprägte städtebauliche Struktur ein und sind auch nicht mit der geplanten höherwertigen Wohnnutzung vereinbar.

Abschließend ist zu berücksichtigen, dass Tankstellen und Gartenbaubetriebe auf anderen Flächen des „Alten Schlachthofes“, so z.B. in den Gewerbegebieten östlich der James-Hobrecht-Straße (festgesetzt in den Bebauungsplänen IV-2e bzw. IV-2e-1) und östlich der Hermann-Blankenstein-Straße (Bebauungsplan IV-2b, f. 29. März 1999) planungsrechtlich zulässig sind.

2. Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Diese textliche Festsetzung ist bereits Regelungsgegenstand des festgesetzten Bebauungsplans IV-2e-1.

Vergnügungsstätten zählen zu den gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in Kerngebieten allgemein zulässigen Nutzungen.

Von bestimmten Vergnügungsstätten, z.B. von Diskotheken, Nacht- und Tanzlokalen können jedoch erhebliche Störungen durch Lärm und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in den späten Abend- und Nachtstunden ausgehen, wenn sich in räumlicher Nähe empfindliche Nutzungen befinden. Hier wären von diesen Störungen vor allem das geplante allgemeine Wohngebiet sowie die benachbarten Friedrichshainer Wohnblöcke an der Südseite der Eldenaer Straße und rund um den Forckenbeckplatz betroffen.

Es soll daher sichergestellt werden, dass Vergnügungsstätten dann nicht genehmigungsfähig sind, wenn anzunehmen ist, dass von ihnen wesentlich störende Auswirkungen auf das Wohnen zu erwarten sind. Dies ist in der Regel dann der Fall, wenn diese Einrichtungen von zentraler Bedeutung, d.h. für ein größeres Publikum bestimmt sind und deren Einzugsbereich deutlich über das nähere Umfeld hinaus geht. Gleichwohl können im Einzelfall auch dann wesentliche Störungen für das Wohnen auftreten, wenn die vorgenannten Kriterien nicht erfüllt sind.

Die derzeitige Nutzung des historischen Hammelstalls beinhaltet keine Vergnügungsstätte, sondern Einzelhandelsbetriebe. Eine Nutzungsänderung im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen ist jedoch jederzeit möglich.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets anstelle des im Bebauungsplan IV-2e-1 festgesetzten Gewerbegebiets die Störungssensibilität in unmittelbarer Nachbarschaft des Kerngebietes zugenommen hat.

Andererseits sollen die Nutzungsmöglichkeiten des zu erhaltenden Denkmalbaus nicht unnötig eingeschränkt werden.

Aus diesen Gründen sollen Vergnügungsstätten dann ausnahmsweise zulässig sein, wenn im Einzelfall gewährleistet werden kann, dass sie das benachbarte Wohnen nicht wesentlich stören. Dies wird in der Regel dann der Fall sein, wenn sie nur von verhältnismäßig geringer Größe sind und ihr Einzugsbereich nicht wesentlich über das Quartier hinausgeht.

Insgesamt verstößt die Einschränkung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nicht gegen die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebietes. Obwohl sie gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, sind sie nicht Ausschlag gebend für das Wesen des Kerngebietes. Die Schutzbedürftigkeit des Wohnens ist hier höher zu bewerten, als die uneingeschränkte Nutzbarkeit des Kerngebietes.

Im Mischgebiet sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nur in den Teilen des Gebiets allgemein zulässig, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind. Aufgrund der sehr geringen Größe des Mischgebietes ist jedoch die Entstehung von gewerblich geprägten Gebietsteilen nicht zu erwarten, weil ein gleichrangiger Wohnanteil in jedem Fall zu berücksichtigen ist. Da Vergnügungsstätten ansonsten im Mischgebiet ohnehin nur ausnahmsweise zulässig sind, ist eine der textlichen Festsetzung Nr. 2 entsprechende Regelung hier entbehrlich.

3. *Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche im Kerngebiet darf durch die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten die festgesetzte Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Diese textliche Festsetzung ist bereits Regelungsgegenstand des festgesetzten Bebauungsplans IV-2e-1.

Aus der Bauköperausweisung für das Gebäude des historischen Hammelstalls und die inzwischen erfolgten geringfügigen baulichen Ergänzungen ergibt sich rechnerisch eine GRZ von 0,4 (vgl. II.3.2.3). Dieser Wert liegt deutlich unter der höchstzulässigen GRZ von 1,0 für Kerngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die Wiedernutzung des Gebäudes durch eine Einzelhandelsnutzung als Voraussetzung für dessen Erhalt und Instandsetzung erfordert jedoch die Möglichkeit, in ausreichendem Maße Stellplätze innerhalb des Baugebietes herstellen zu können. Die Überschreitungsmöglichkeiten für die GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO reichen hier nicht aus. Die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche u.a. durch die Flächen von Stellplätzen um bis zu 50 vom Hundert zu

überschreiten, würde hier – bei Hinzurechnung der erforderlichen Nebenanlagen – lediglich die Schaffung von ca. 20-30 Stellplätzen ermöglichen.

Eine nicht ausreichende Zahl von Stellplätzen führt bei stark frequentierten Nutzungen wie der hier genehmigten zu vermehrtem Parkplatzsuchverkehr in der Umgebung bzw. zu einer nicht gewünschten Konkurrenz zwischen Anwohnern und Besuchern. Weder in der Eldenaer Straße noch in der August-Lindemann-Straße (bei Umnutzung der historischen Rinderauktionshalle) stehen in ausreichendem Maße öffentliche Stellplätze zur Verfügung.

Daher ist es erforderlich, die Kappungsgrenze gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zu überschreiten, wodurch die festgesetzte Grundfläche durch die Flächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden kann.

Die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben für die anderen unter den Nummern 1 bis 3 genannten Nutzungen (Garagen, Nebenanlagen etc.) durch diese textliche Festsetzung unberührt.

Aufgrund der textlichen Festsetzung konnten, unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzung Nr. 10, ca. 75 Stellplätze im Kerngebiet erstellt werden.

4. *Für die baulichen Anlagen kann im allgemeinen Wohngebiet ein Vortreten vor die Baulinien A-B, C-D, E-F, G-H, J-K und L-M für architektonische Gliederungs- und Gestaltungselementen, wie Mauervorsprünge, Gesimse oder Austritte, bis zu einer Tiefe von 0,5 m ausnahmsweise zugelassen werden.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Die vier zu erhaltenden südlichen Giebfassaden zeichnen sich durch umfangreiche architektonische Gliederungs- und Gestaltungselemente (Mauervorsprünge, Gesimse, Austritte u.a.) aus. Die Gestaltung der neu zu errichtenden Giebel soll sich aus denkmalpflegerischen Gründen an den Bestand anlehnen. Deshalb sollen, über die Möglichkeit des geringfügigen Vortretens nach § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO hinaus, weitere Ausnahmen zulässig sein.

Für die nördlichen Giebfassaden ist keine am Bestand orientierte Gestaltung erforderlich. Der erhaltene Giebel des Baufeldes 4 genießt Bestandschutz. Eine Regelung nach § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO ist deshalb hier entbehrlich.

5. *Die festgesetzte Traufhöhe von 6,5 m über Gehweg kann durch Umwehrungen um bis zu 1,0 m sowie durch architektonische Gliederungs- und Gestaltungselemente, wie Gesimse, Attiken oder Frontspieße, um bis zu 0,5 m überschritten werden. Eine Überschreitung um bis zu 1,0 m kann für Gauben oder Giebelelemente ausnahmsweise zugelassen werden.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mit der textlichen Festsetzung soll die Möglichkeit bestehen, bauordnungsrechtlich erforderliche Umwehrungen, z.B. für Dachterrassen oberhalb des zulässigen zweiten Vollgeschosses,

vorzusehen. Umwehrungen von Flächen mit einer Absturzhöhe von bis zu 12 m müssen gemäß § 38 Abs. 4 Nr. 1 BauO Bln eine Mindesthöhe von 0,90 m haben.

In Anlehnung an die Altgebäude mit Gestaltungselementen wie Gauben oder Frontispizen (Frontspießen), die deutlich über die Traufkante hinausragen, sollen außerdem auch für die Neubebauung dementsprechende Gliederungs- oder Gestaltungsmöglichkeiten bestehen. Im Falle von Gauben oder Giebelelementen (außer Frontispizen) sollen diese jedoch nicht dominieren, sondern untergeordneten Charakter haben und sind deshalb nur ausnahmsweise zulässig.

6. *Die festgesetzte Oberkante von 10,0 m über Gehweg kann an den Baulinien C-D und L-M durch jeweils einen Frontspieß um bis zu 1,0 m überschritten werden.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die vier zu erhaltenden südlichen Giebelfassaden weisen jeweils im Bereich des Dachfirstes einen zentralen Frontspieß auf, durch welchen die Mittelachsen der Baukörper besonders betont werden. Diese Frontspieße weisen jeweils eine maximale Höhe von 11 m auf und sollen als wesentliche architektonische Gestaltungselemente auch für die neu zu errichtenden Giebelfassaden an den Baulinien C-D und L-M übernommen werden können, um eine denkmalgerechte Gestaltung zu ermöglichen.

7. *Innerhalb der Fläche N ist eine mindestens 2,0 m hohe Lärmschutzwand mit einem Schalldämm-Maß (R nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 20 dB zu errichten und auf der nördlichen Seite zu begrünen. Die Begrünung ist zu erhalten.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 und 25a BauGB)

Die Festsetzung dient dem Schutz der sensiblen Wohnbebauung gegenüber den erhöhten gewerblichen Geräuschemissionen, verursacht durch die Anlieferung des Einzelhandelsbetriebes im benachbarten Kerngebiet (vgl. II.3.4.3).

Die Fläche N hat eine Tiefe von 1,0 m. Dies bedeutet nicht, dass die Lärmschutzwand ebenfalls eine Dicke von 1,0 m haben muss. Maßgeblich sind lediglich die festgesetzte Höhe und das festgesetzte Schalldämm-Maß. In der Regel wird eine Lärmschutzwand mit entsprechendem Schalldämm-Maß eine geringere Dicke als 1,0 m aufweisen. Somit besteht ein gewisser Spielraum für die Anordnung der Lärmschutzwand innerhalb der Fläche N. Sofern die Fläche N nicht vollständig für die Errichtung der Lärmschutzwand in Anspruch genommen wird, können innerhalb dieser Fläche auch weitere Funktionen (z.B. Beleuchtungen) untergebracht werden. Die Begrünung der nördlichen, dem allgemeinen Wohngebiet zugewandten Seite der Lärmschutzwand, z.B. mit klimmenden oder rankenden Gewächsen, dient vornehmlich gestalterischen Zwecken. Außerdem wird durch jede Begrünungsmaßnahme ein Beitrag zum Ausgleich der erhöhten GRZ im allgemeinen Wohngebiet geleistet.

Die Festsetzung einer Begrünung für die südliche Seite der Lärmschutzwand ist nicht sinnvoll, da diese für den Eigentümer der Wohnbauflächen nicht dauerhaft zugänglich sein wird. Auch aus gestalterischen Gründen ist die Bepflanzung hier nicht sinnvoll, da sich die Wand unmittelbar gegenüber der rückwärtigen Anlieferungszone des Einzelhandels befinden wird.

8. *Zum Schutz vor Lärm muss an der Linie J-K in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern zu der Linie J-P ausgerichtet sein.*

Zum Schutz vor Lärm muss an der Linie L-M-R in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern zu der Linie L-S ausgerichtet sein.

Zum Schutz vor Lärm muss an der Linie T-U-V in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern zu den Linien V-W, W-X oder X-T ausgerichtet sein.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die textliche Festsetzung dient der Wahrung von Mindestanforderungen an die Grundrissgestaltung im Sinne des passiven Schutzes vor Verkehrslärmimmissionen (vgl. II.3.4.3).

9. *Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Die textliche Festsetzung dient dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung, nachrichtlich dargestellt im Flächennutzungsplan von Berlin (vgl. I.2.2.2). Es sollen nur Brennstoffe benutzt werden, deren Schadstoffimmissionen verhältnismäßig gering sind.

Nach der TA Luft 2002 wird die Masse der emittierten Stoffe oder Stoffgruppen bezogen auf die Zeit als Massenstrom (Emissionsmassenstrom) angegeben. Der Massenstrom ist die während einer Betriebsstunde bei bestimmungsgemäßigem Betrieb einer Anlage unter den für die Luftreinhaltung ungünstigsten Betriebsbedingungen auftretende Emission der gesamten Anlage.

Eine regelmäßige Überwachung ist durch die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sichergestellt.

10. Im Kerngebiet sind ebenerdige Stellplätze durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je sechs Stellplätze ist ein hoch wachsender Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. m. Nr. 25 Buchst. a BauGB)

Diese textliche Festsetzung ist bereits Regelungsgegenstand des festgesetzten Bebauungsplans IV-2e-1.

Sie dient gestalterischen Zwecken. Eine Gliederung der Stellplatzanlagen mit Bäumen soll die nachteiligen Auswirkungen größerer zusammenhängender Parkplatzflächen auf das Stadtbild mindern. Des Weiteren kann durch die Erhöhung der Zahl der Bäume auf Bauflächen ein Beitrag zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch eine Verbesserung der mikroklimatischen Situation (Verdunstung und Staubbindung) in einem verdichteten innerstädtischen Quartier geleistet werden.

Um eine ausreichende gestalterische Qualität zu gewährleisten, sind hoch wachsende Laubbäume zu pflanzen. Diese sind im Umfeld des Plangebietes sowie in der gesamten Berliner Innenstadt vorherrschend. Laubbäume als Gestaltungselement verbessern daher die Integration von Stellplatzanlagen in die Umgebung. Nadelgehölze oder niedrig wachsende Bäume sind hingegen für die Innenstadt untypisch und haben daher nicht die dargestellte Wirkung.

Um sicher zu stellen, dass die positiven Auswirkungen von Baumpflanzungen langfristig bestehen, wird außerdem die Pflicht zur Erhaltung der Bäume festgesetzt.

Für das allgemeine Wohngebiet ist eine derartige Festsetzung nicht sinnvoll, da größere zusammenhängende Parkplatzflächen aus räumlichen Gründen nicht entstehen werden. Stattdessen wird voraussichtlich jedes künftige Reihenhausgrundstück über einen eigenen Stellplatz verfügen.

11. Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)

Die textliche Festsetzung dient vorrangig dem Ausgleich für die erhöhte GRZ im allgemeinen Wohngebiet im Sinne gesunder Wohnverhältnisse. Damit wird sichergestellt, dass ein Mindestmaß an Flächen innerhalb des relativ dicht bebauten Gebietes unversiegelt bleibt und begrünt wird. Es ist davon auszugehen, dass die gärtnerisch anzulegenden Flächen überwiegend in Form von den einzelnen, späteren Reihenhausgrundstücken zugeordneten privaten Gärten entstehen werden. Diese werden den künftigen Bewohnern unmittelbar als Naherholungsflächen zur Verfügung stehen.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB grundsätzlich auch die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. In diesem Sinne tragen unversiegelte, gärtnerisch angelegte Flächen zur Erhöhung der Versickerungsleistung für anfallendes Niederschlagswasser und zur Vermehrung des nutzbaren Grundwasseraufkommens bei und wirken sich somit vorteilhaft auf das Schutzgut Boden aus.

Mit der Schaffung von Vegetationsflächen wird außerdem neuer Lebensraum für Kleintiere, Insekten und Mikroorganismen geschaffen. Dies hat positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Flora und Fauna. Auch in gestalterischer Hinsicht ist die Entstehung einer durchgrünten Gartenzone innerhalb eines kompakt bebauten Stadtquartiers positiv zu bewerten.

Nicht zuletzt wird durch die Festsetzung auch ein Beitrag zur Umsetzung der im LaPro (vgl. I.2.2.4) genannten Ziele bezüglich der Erhöhung des Anteils der naturhaushaltswirksamen Flächen als zusätzlichem Lebensraum für Flora und Fauna geleistet.

12. Im Mischgebiet sind mindestens 500 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)

Eine grüne Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche östlich des Baufensters dient der optischen Aufwertung eines Bereiches, welcher quasi den südlichen Eingang zum Plangebiet, unmittelbar am öffentlichen Straßenraum der Eldenaer Straße markiert.

Die nahezu dreieckige Fläche mit einer Größe von rd. 1.000 m² soll einen platzartigen Charakter erhalten. Wenn diese etwa zur Hälfte grün gestaltet wird, verbleiben in ausreichendem Umfang Flächen für die Herstellung von Nebenanlagen, Stellplätzen, Zuwegungen und anderen Anlagen, die den Nutzungswegen des Mischgebietes dienen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind bzw. zugelassen werden können.

Unter anderem für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie für Nebenanlagen i.S.d. §14 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,3 um bis zu 50 v.H. zulässig. Dies entspricht einer Fläche von ca. 450 m².

Neben den gestalterischen Zwecken wirkt sich auch diese Festsetzung positiv auf die Schutzgüter Boden, Flora und Fauna aus und dient somit der Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Ziele des LaPro. Außerdem wird ein Beitrag zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Mischgebiet geleistet.

13. Im Mischgebiet ist pro 120 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein hoch wachsender Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen hoch wachsenden Laubbäume einzurechnen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)

Die Festsetzung dient ebenfalls gestalterischen und umweltschützenden Zwecken. Eine Gliederung der platzartigen Fläche durch Bäume wirkt sich positiv auf das Stadtbild im südlichen Zugangsbereich zum Plangebiet aus. Außerdem tragen Baumpflanzungen zur Verbesserung der mikroklimatischen Situation und somit zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei.

Derzeit befinden sich auf der geplanten Mischgebietsfläche 13 Bäume, davon acht außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Bäume fallen nicht unter die Regelungen der Baumschutzverordnung Berlin (BaumschVO).

Die künftige Zahl der Bäume soll in etwa der Bestandszahl entsprechen. Aufgrund der textlichen Festsetzung werden im Mischgebiet künftig mindestens zwölf hoch wachsende Laubbäume existieren. Die Erhaltung vorhandener Pflanzen wird durch deren Anrechenbarkeit auf die Gesamtzahl unterstützt. Wie viele Bestandsbäume erhalten werden können, wird vom konkreten Bebauungs- und Nutzungskonzept abhängen. Da nicht das gesamte Baufenster vollständig überbaut werden kann, kommt auch die Erhaltung von Bäumen im Bereich der östlichen Baugrenze prinzipiell in Betracht.

Die Beschränkung auf hoch wachsende Laubbäume dient insgesamt dem ortstypischen Gestaltungsbild.

- 14. Innerhalb der Fläche Z ist eine Fläche in einer Breite von mindestens 3,0 m zwischen der August-Lindemann-Straße und der Eldenaer Straße mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Ausweisung des Gehrechts dient der Schaffung einer im wesentlichen öffentlichen Interesse liegenden direkten und allgemein zugänglichen Fußwegeverbindung zwischen der Eldenaer Straße und dem Eingang zum Hermann-Blankenstein-Park südlich der ehemaligen Rinderauktionshalle (vgl. II.3.5).

- 15. Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten P1–P2–P3 zugleich Straßenbegrenzungslinie.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Diese Festsetzung stellt klar, dass sich südlich der Geltungsbereichsgrenze eine Straßenverkehrsfläche für die bestehende, öffentlich gewidmete Eldenaer Straße anschließt (Ausweisung durch textliche Festsetzung da zeichnerisch ungünstig, da die Eldenaer Straße sich im Stadtbezirk Friedrichshain – Kreuzberg befindet.).

Entlang der an die Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplans 3-9 angrenzenden Straßenverkehrsflächen der August-Lindemann-Straße und der Straße Zum Langen Jammer ist diese Textfestsetzung nicht erforderlich, da die jeweiligen Straßenbegrenzungslinien mit den Bebauungsplänen IV-2d bzw. IV-2e-1 bereits festgesetzt wurden.

16. *Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.*

Diese textliche Festsetzung ist bei allen Bebauungsplänen aufzunehmen, in deren Geltungsbereich bereits planungsrechtliche Festlegungen vorhanden sind. Der Bebauungsplan 3-9 ändert mit den Festsetzungen in seinem Geltungsbereich teilweise den am 2. Dezember 2005 festgesetzten Bebauungsplan IV-2e-1.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

III.1. Flächenmäßige Auswirkungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-9 umfasst eine Fläche von ca. 26.880 m² mit folgenden städtebaulichen Kennwerten:

- allgemeines Wohngebiet WA ca. 18.500 m²
 - Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO (erw. Baukörperausw.) ca. 11.050 m²
 - Geschossfläche (2 Vollgeschosse) ca. 22.100 m²
- Mischgebiet MI ca. 2.950 m²
 - Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO (GRZ 0,3) ca. 885 m²
 - Geschossfläche (2 Vollgeschosse) ca. 1.770 m²
- Kerngebiet MK ca. 5.430 m²
 - Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO (GRZ 0,4) ca. 2.180 m²
 - Geschossfläche (1 Vollgeschoss) ca. 2.180 m²

III.2. Städtebauliche Auswirkungen

Nach der formalen Aufhebung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs Alter Schlachthof verbleiben nur noch wenige Flächen, die bislang noch nicht einer neuen Nutzung zugeführt werden konnten. Das Plangebiet – mit Ausnahme der bereits verwirklichten Einzelhandelsnutzung im Kerngebiet – gehört zu diesen Flächen.

Das planerische Leitbild der Schaffung eines neuen, gemischt genutzten innerstädtischen Quartiers mit einem hohen Wohnanteil hat auch über das Ende der Entwicklungsmaßnahme hinaus Gültigkeit. Die Aufstellung des Bebauungsplans 3-9 trägt wesentlich zur endgültigen

Verwirklichung der städtebaulichen Ziele für das ehemalige Schlachthofareal – hier insbesondere zur Sicherung von Flächen für den Wohnungsbau und zur Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes – bei.

Bezogen auf die übergeordneten Planungsziele des Landes Berlin leistet das Vorhaben einen Beitrag zur Stärkung des innerstädtischen Wohnens und wirkt somit der Abwanderung in die Peripherie entgegen. Dies führt zur Vermeidung von Verkehr und trägt zur besseren Auslastung der vorhandenen städtischen Infrastruktur bei.

Insbesondere im Jahr 2009 sind eine Reihe von Wohnungsbauvorhaben westlich des Hermann-Blankenstein-Parks fertig gestellt und bezogen worden. Dies hat zu einer erheblichen Belebung und Aufwertung des Gebietes auch in sozial-struktureller Hinsicht geführt. Es ist zu erwarten, dass auch die Planung derartige positive Auswirkungen zeitigen wird.

Die denkmalgeschützten ehemaligen Stallgebäude befinden sich in einem außerordentlichen schlechten baulichen Zustand, so dass eine vollständige Erhaltung und Wiederherstellung wirtschaftlich nicht tragfähig ist. Dennoch ist mit der Bewahrung der noch vorhandenen Giebelfassaden und der Wiederaufnahme der historischen Baustruktur ein angemessener Umgang mit einem wichtigen Teil des Denkmalbereichs Zentralvieh- und Schlachthof verbunden.

Es entsteht ein individuelles und attraktives Wohnangebot innerhalb eines abwechslungsreichen Stadtviertels, mit einer eigenständigen und unverwechselbaren Identität. Eine sehr gut erschlossene innerstädtische Brachfläche innerhalb eines infrastrukturell gut ausgestatteten Quartiers wird nach nahezu 20 Jahren wieder nutzungsstrukturell und städtebaulich in ihr Umfeld integriert.

Der Verlust von rd. 2 ha gewerblicher Baufläche zugunsten eines Wohngebietes wird demgegenüber keine nachteiligen städtebaulichen Folgen haben. Bislang ist es, trotz intensiver Bemühungen insbesondere seitens des seinerzeitigen städtebaulichen Entwicklungsträgers, nicht gelungen, kleinteilige Gewerbebetriebe auf der Fläche anzusiedeln. Es verbleiben insgesamt weiterhin ca. 3,2 ha planungsrechtlich gesicherter Gewerbegebiete im südöstlichen Teil des Alten Schlachthofes.

III.3. Umweltauswirkungen

III.3.1 Ausgangssituation

Da der Bebauungsplan 3-9 der Wiedernutzbarmachung einer ehemals gewerblich-industriellen innerstädtischen Brachfläche dient und die Größe der festgesetzten Grundfläche geringer als 20.000 m² ist, wird er im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt (vgl. IV.6.). Gleichwohl sind die Belange des Umweltschutzes

einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplans zu erwarten wären, sind als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen. Nach § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG läge ein ausgleichspflichtiger Eingriff beim Bebauungsplan 3-9 aber auch dann nicht vor, wenn der Bebauungsplan im "normalen" Aufstellungsverfahren durchgeführt werden würde, da Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 18 BNatSchG mit höherer Intensität bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplans auf Grund des bestehenden Planungsrechts zulässig waren.

Der Bebauungsplan IV-2e-1 setzte für das nun im Bebauungsplan 3-9 festgesetzte allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet ein Gewerbegebiet in flächenmäßiger Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen (Baufensterausweisung) mit zwei zulässigen Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl GRZ von 0,6 fest. Das Maß der Nutzung für das Kerngebiet entspricht dem des im Bebauungsplan IV-2e-1 festgesetzten Kerngebietes. Der mögliche Grad der Überbauung sowie die bauliche Dichte werden gegenüber der ursprünglichen Planung leicht reduziert.

Neben der Intensität der möglichen Nutzung und Flächenversiegelung wird durch das Wohnungsbauvorhaben - im Vergleich zur bisher planungsrechtlich zulässigen gewerblichen Nutzung – auch die potenzielle Intensität der Störungen, etwa durch Lärm, Abgase und Schwerlastverkehr reduziert. Dies hat positive Auswirkungen auf das Umfeld, so z. B. auf den unmittelbar nördlich angrenzenden Grünzug, aber auch auf nahe gelegene Wohnnutzungen. Geschützter Baumbestand nach BaumSchVO Bln ist nicht vorzufinden.

Hinsichtlich der einzelnen naturschutzrechtlichen Schutzgüter stellen sich die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung wie folgt dar:

III.3.2 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet selbst hat keine Funktion für die Freiraum- oder Naherholungsversorgung. Die Ausstattung mit grünen Naherholungsflächen im Umfeld des Plangebietes ist hingegen durch die im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme geschaffenen öffentlichen Grünflächen sehr gut.

Trotz der Überschreitung der GRZ-Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO (vgl. II.3.3) erfolgt für innerstädtische Berliner Verhältnisse nur eine mäßige bauliche Verdichtung. Ausgleichend wirken sich Festsetzungen zur gärtnerischen Anlage von mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im allgemeinen Wohngebiet aus. Jedes

Reihenhausgrundstück wird über eine Gartenfläche zur privaten Naherholungsnutzung durch die künftigen Bewohner verfügen.

Da die Abstände zwischen den Gebäudezeilen nahezu doppelt so groß sind, wie bauordnungsrechtlich erforderlich, können gesunde hygienische Verhältnisse (Besonnung, Belüftung), sozial verträglicher Wohnverhältnisse (sogenannter "Sozialabstand") und die allgemeine Sicherheit (Feuerschutz) in jedem Fall gewahrt werden.

Nachteiligen gesundheitlichen Auswirkungen durch erhöhte verkehrliche bzw. gewerbliche Geräuschemissionen wird durch die Festsetzung einer Grundrissbindung für die südlichen Bereiche der Baufelder 5 und 6, die Ausweisung einer Lärmschutzwand gegenüber der rückwärtigen Anlieferung des Einzelhandelsbetriebes im Kerngebiet sowie die Berücksichtigung der Regelungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) im Baugenehmigungsverfahren entgegengewirkt.

Im Vergleich zur bisher planungsrechtlich zulässigen gewerblichen Nutzung wird außerdem die potenzielle Intensität der Störungen, etwa durch Lärm, Abgase und Schwerlastverkehr, reduziert. Gewerbliche Nutzungen sind im allgemeinen Wohngebiet nur in eingeschränktem Umfang in Form nicht störender Betriebe zulässig. Im Mischgebiet sind gewerbliche Nutzungen nur genehmigungsfähig, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies hat positive Auswirkungen auf das Umfeld, so z.B. auf den unmittelbar angrenzenden öffentlichen Grünzug, aber auch auf nahe gelegene Wohnnutzungen. Nutzungskonflikte innerhalb des Plangebiets, welche sich nachteilig auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auswirken könnten, sind nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan hat keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

III.3.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die Festsetzungen zur gärtnerischen Anlage von Flächen im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sowie zu Baumpflanzungen im Misch- und Kerngebiet wird der Vegetationsanteil und somit der Anteil der naturhaushaltswirksamen Flächen als zusätzlicher Lebensraum für Flora und Fauna im Plangebiet gegenüber der Ausgangssituation erhöht.

Da zu erwarten ist, dass durch den Abriss von Altbausubstanz Brutplätze und Verstecke geschützter Arten betroffen sein könnten, wurde eine faunistische Begutachtung des Plangebiets durchgeführt (Bubo Arbeitsgemeinschaft Freilandbiologie: Gebäudebrüter auf dem Gelände des Bebauungsplans 3-9, Berlin, Oktober 2009):

Bei der Bestandsaufnahme Anfang August 2009 wurden in Mauernischen oder –rissen fünf Brutplätze für Gebäudebrüter und sechs Verstecke für Fledermäuse gefunden. Die Nistplätze werden mit größter Wahrscheinlichkeit von Haussperlingen und Hausrotschwänzen genutzt. Haussperlinge und junge Hausrotschwänze wurden im Untersuchungsgebiet beobachtet. Für Fledermäuse stellt das Plangebiet einen typischen innerstädtischen Lebensraum mit geeigneten Jagdgebieten dar. An den Gebäuden befinden sich Nischen, die einzelnen Fledermäusen als Tagesverstecke dienen können. Nachgewiesen sind in unmittelbarer Nähe des Untersuchungsgebietes Zwergfledermäuse und Breitflügelfledermäuse. Auch wenn eine abendliche Erfassung nicht erfolgte, ist insbesondere mit dem Vorkommen von Zwergfledermäusen sicher zu rechnen.

Bei der Bestandserfassung erfolgt außerdem die Zufallsbeobachtung einer Haubenlerche. In Zusammenhang mit einer Beobachtung im Plangebiet 3-16 im Sommer 2008 ist nunmehr ein dauerhaftes Vorkommen auf dem Gelände des Alten Schlachthofs zu erwarten. Das Plangebiet selbst bietet jedoch für die bodenbrütende Haubenlerche so gut wie keine geeigneten Lebensraumvoraussetzungen, da die vorhandenen Gebäude sehr eng stehen und Vorzugsbiotope nur sehr eingeschränkt vorhanden sind. Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet sind deshalb nicht erforderlich.

Die Nistplätze von Haussperlingen und Hausrotschwänzen sowie die Verstecke und Quartiere von Fledermäusen sind als geschützte Lebensstätten zu bewerten. Ihre Beseitigung erfordert eine vorherige Befreiung nach § 67 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) von den Verboten des § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG. Diese Befreiung wird von der Obersten Naturschutzbehörde (SenStadt) regelmäßig mit der Auflage erteilt, für die beseitigten Nistplätze in angemessenem Umfang Ersatzquartiere zu schaffen. Die Realisierung der Kompensationen ist der Genehmigungsbehörde nachzuweisen. In der Fortpflanzungszeit von März bis August ist eine Beseitigung nur nach vorheriger Kontrolle der Nistplätze und einem Nachweis der Nicht-Nutzung möglich. Außerhalb der Brutzeit (September – Februar) ist eine Beseitigung der Nistplätze uneingeschränkt möglich.

Als Kompensationsmaßnahme wird gutachterlicherseits die Anbringung folgender Ersatzquartiere empfohlen:

- 10 Sperlingskoloniekästen mit jeweils drei Brutplätzen,
- 5 Halbhöhlen für Nischenbrüter,
- 10 Einzelquartiere (Sommerquartiere) für Fledermäuse,
- 5 großräumige Fledermausquartiere,
- 5 Winterquartiere für Fledermäuse.

Der strenge Schutz der Haubenlerche sowie die starke Gefährdung in Berlin und auch deutschlandweit erfordern eine Erfassung auf allen geeigneten Flächen des ehemaligen Schlachthofes. Die Fläche südlich Zum Langen Jammer ist für den Nestbau und die Brut

schlecht geeignet, da die Fläche entweder versiegelt, überbaut oder zu hoch bewachsen ist. Ein Brutplatz wird dagegen zwischen Neue Welt und Zum Langen Jammer – in der öffentlichen Grünfläche außerhalb des Geltungsbereichs – vermutet.

Einem Abriss der untersuchten Gebäude steht das Vorkommen der Haubenlerche nicht entgegen, da die Gebäude sehr eng stehen und auf der Untersuchungsfläche die Vorzugsbiotope nur sehr eingeschränkt vorhanden sind.

Der Baumbestand auf dem Gelände ist von geringem Alter. An verwitternden Stellen der Gebäude und der Böden durchbrechen Birken, Ahorne und andere Baumarten primärer Sukzessionsstadien die Versiegelung. Lediglich auf dem Baufeld 6 hat sich eine kleine Baumgruppe angesiedelt, die Vögeln Schutz bietet. Es ist nicht vollständig ausgeschlossen, dass selbst in den Bäumen mit geringem Stammdurchmesser Baumhöhlen oder Stammrisse existieren, die von Kohl- und vor allem den kleineren Blaumeisen als Brutplatz genutzt werden. Insbesondere Blaumeisen können auch kleine Nischen an Gebäuden regelmäßig nutzen. Insgesamt ist jedoch nur mit einer geringen Zahl an Baumhöhlen zu rechnen.

Es ist nicht zu erwarten, dass auf dem gesamten Gelände des Bebauungsplans 3-9 mehr als zehn Reviere von Höhlenbrütern bestehen. Das Alter der Bäume lässt auch keine Totholzstrukturen erwarten, die einen relevanten Lebensraum für Xylobionten (Holzbewohnern) und insbesondere geschützte Arten mit sehr spezifischen Lebensraumansprüchen bieten.

Um auch den Verlust potenzieller Lebensstätten in Höhlen aufweisenden Bäumen angemessen zu berücksichtigen, werden im faunistische Gutachten folgende Vorschläge für Kompensationsmaßnahmen gemacht:

- 7 Nistkästen für Höhlenbrüter mit unterschiedlichen Einflugöffnungen,
- 3 Nisthilfen für Insekten.

Die Aufhängung von Nistkästen für Höhlenbrüter und Nisthilfen für Insekten in der vorgeschlagenen Diversität lässt eine Verhinderung negativer Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf die lokalen Bestände als nahezu gesichert erscheinen. Gerade die von einem Verlust von Baumhöhlen potenziell betroffenen und in der Innenstadt lebenden Arten Kohl- und Blaumeise profitieren von der Aufhängung entsprechender Nistkästen.

Durch die Aufhängung von Insektenkästen können zwar keine Lebensräume für Xylobionten, die mit der Beseitigung von Baumhöhlen ebenfalls verloren gehen könnten, geschaffen werden; dieser Lebensraumtyp ist an den jungen Bäumen jedoch auch nicht zu erwarten. Es handelt sich also um eine Förderung von Insekten allgemein, die zum Erhalt und zur Förderung der allgemeinen Artenvielfalt beiträgt.

Gemäß Mitteilung der zuständigen Oberen Naturschutzbehörde (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung) stehen der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe entgegen.

Die Anlage extensiv begrünter Dachflächen als Beitrag zum Erhalt des Lebensraumes für Haubenlerchen kommt im Plangebiet nicht in Betracht. In Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde beabsichtigt der Bauträger grundsätzlich die Errichtung von Satteldächern, welche Begrünungsmaßnahmen erheblich erschweren. Aufgrund der kleinteiligen, differenzierten Gestaltung der Dachlandschaft mit vielen Vor- und Rücksprüngen werden außerdem kaum größere und zusammenhängende Dachflächen entstehen, die als Lebensraum für die Haubenlerche geeignet wären.

Der Bebauungsplan hat keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere können durch die genannten Maßnahmen kompensiert werden.

III.3.4 Schutzgut Boden und Grundwasser

Der Anteil der versiegelten Flächen wird gegenüber dem Ist-Zustand von 85 % voraussichtlich auf etwa 60 % zurückgehen. Eine Erhöhung des Anteils der versickerungsfähigen Flächen trägt zu einer Verbesserung der Grundwasserneubildungsrate bei.

In einer orientierenden Altlastenuntersuchung konnte die Einhaltung der geltenden Maßnahmewerte des Wirkungspfades Boden – Mensch für Park- und Freizeitanlagen, Wohngebiete sowie Kinderspielplätze gemäß BBodSchV nachgewiesen werden (vgl. I.2.2.8). Der Bebauungsplan hat keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Grundwasser.

III.3.5 Schutzgut Klima

Das Gebiet weist typische innerstädtische klimatische Verhältnisse ohne Extremwerte auf. Die Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen und die damit einhergehende Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen wirken sich vorteilhaft auf das Mikroklima aus, da die Flächen Staub binden und als Luftbefeuchter und Verdunstungskühler wirken. Weil außerdem Sauerstoff produziert wird, ergeben sich positive Auswirkungen auf die Lufthygiene. Durch die Planung ist deshalb keine relevante Beeinträchtigung des Kleinklimas gegeben.

III.3.6 Schutzgut Landschaftsbild

Die bauliche Wiedernutzung einer innerstädtischen Brachfläche wirkt sich positiv auf das Stadtbild aus (vgl. III.2.). Im Übrigen weist das Gelände keine unmittelbaren landschaftsräumlichen Bezüge auf.

III.4. Auswirkungen auf die Infrastruktur

Durch die Planung werden voraussichtlich neue Wohnungen in einer Größenordnung von etwa 80 – 90 Einheiten, überwiegend in Form von Einfamilienhäusern, geschaffen. Daraus kann ein Zuwachs von etwa 250 – 290 Einwohnern prognostiziert werden (Auf der Grundlage einer Annahme von 3,2 Einwohnern (EW) / Wohneinheiten (WE) im Einfamilienhausbau). Der bislang ermittelte Bedarf an Plätzen in Kindertagesstätten betrug für den gesamten Entwicklungsbereich ca. 75 Plätze. Aufgrund des Bebauungsplans 3-9 wird sich dieser Bedarf rechnerisch voraussichtlich um ca. 10 – 12 Plätze erhöhen:

Als Orientierungswert für die Berechnung der Anzahl von Kindern in den jeweiligen Altersklassen wird z.Z. in Anlehnung an den Berliner Durchschnitt eine Jahrgangsstärke von 1 % angenommen.

Außerdem wird ein Versorgungsgrad von 70% der Kinder in den entsprechenden Altersstufen angesetzt. Da die Hort-Betreuung inzwischen ganz überwiegend an den Schulen erfolgt, wird von sechs zu betreuenden Jahrgängen ausgegangen. Hieraus ergibt sich folgender Wert:

Kitaplätze: $\text{ca. } 250 - 290 \text{ EW} \times 1\% \times 6 \text{ Jahrgänge} \times 70\% = \text{ca. } 10 - 12 \text{ Plätze}$

Die dem Plangebiet nächstgelegene Einrichtung befindet sich an der Eldenaer Straße (Bebauungsplan IV-2d) in einer Entfernung von ca. 500 m. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans IV-2a an der Otto-Ostrowski-Straße ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte, Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke“ festgesetzt. Die Größe dieser Fläche ist für die Errichtung einer Einrichtung mit bis zu 100 Plätzen konzipiert. Es kann insofern davon ausgegangen werden, dass auch der durch die Planung verursachte zusätzliche Bedarf im näheren Umfeld planerisch abgedeckt ist. Insgesamt ca. 66.000 m² neu geschaffene öffentliche Grünflächen decken den bislang für das ehemalige Schlachthofareal ermittelten Bedarf von ca. 21.000 m² (wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen) mehrfach ab. Auch bei Einbeziehung des mit dem Bebauungsplan 3-9 vorbereiteten Wohnungsbauvorhabens ist eine mehrfache Bedarfsdeckung gegeben. Gleiches gilt auch für den Bedarf an öffentlicher Kinderspielfläche.

Der Bedarf an privater Kinderspielfläche nach § 8 Abs. 2 BauO Bln (4 m² je WE = ca. 320 – 360 m²) ist wegen der beengten räumlichen Verhältnisse aufgrund der Beibehaltung der historischen Bebauungsstrukturen voraussichtlich nicht vollständig im Plangebiet nachweisbar. In diesem Fall besteht die Möglichkeit, dass sich der Bauträger gemäß § 8 Abs. 3 BauO Bln zur Zahlung eines Geldbetrages zur Herstellung oder Instandsetzung eines Spielplatzes an anderer Stelle

verpflichtet. Da voraussichtlich alle Wohnungen (außer denen im Mischgebiet) über einen eigenen privaten Garten verfügen werden, erscheint dies angemessen. Außerdem weist der im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme hergestellte Hermann-Blankenstein-Park einen öffentlichen Spielplatz in einer Entfernung von lediglich ca. 200 m vom Plangebiet aus.

III.5. Finanzielle und personelle Auswirkungen

Durch den Verkauf der Flächen für das allgemeinen Wohngebiet und das Mischgebiet durch den Liegenschaftsfonds an einen privaten Bauträger konnten zwischenzeitlich Einnahmen für das Land Berlin erzielt werden. Die im Plangebiet befindliche Kerngebiets-Fläche ist bereits seit längerem veräußert.

Die erforderlichen Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen (Freiräumung, Herstellung öffentlicher Straßen und Grünflächen) im Umfeld des Plangebietes sind bereits im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Alter Schlachthof“ erfolgt und wurden über das Treuhandvermögen der Entwicklungsmaßnahme finanziert.

Ausgaben sowie personalwirtschaftliche Auswirkungen sind für das Land Berlin nach gegenwärtigem Stand nicht zu erwarten.

IV. Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 3-9 ist ursprünglich als Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Bezeichnung 3-9VE eingeleitet worden.

IV.1. Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 3-9 VE

Der ursprüngliche Vorhabenträger stellte am 23. Januar 2006 bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, gem. § 12 Abs. 2 BauGB, einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens für die von ihm zum Erwerb vorgesehene Fläche. Gegenstand des Antrages war ein Vorhaben zur Errichtung von ca. 150 Wohneinheiten auf der im Bebauungsplan IV-2e-1 als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche. Zu diesem Zweck sollten fünf frühere Rinderställe saniert, umgebaut und partiell um Neubauten ergänzt werden. Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 3-9 VE wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung am 5. April 2006 gefasst und ortsüblich im Amtsblatt von Berlin Nr. 21 vom 28. April 2006 (S. 1565) veröffentlicht.

IV.2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am vorhabenbezogenen Bebauungsplan 3-9 VE fand in der Zeit vom 12. Juni bis einschließlich 23. Juni 2006 in Form einer Ausstellung in den Räumen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung statt. Auf diese Beteiligung wurde durch Anzeigen am 9. Juni 2006 in der Berliner Morgenpost, dem Tagesspiegel und der Berliner Zeitung hingewiesen.

Es ging lediglich eine schriftliche Stellungnahme ein. Im Ergebnis der Abwägung hatte die frühzeitigen Bürgerbeteiligung keine Auswirkungen auf die weitere Planung.

IV.3. Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 29.05.2006 wurden 29 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme bis spätestens zum 26.06.2006 aufgefordert.

Insgesamt sieben Stellen haben sich nicht innerhalb der gesetzten Frist geäußert und auch nicht um eine Verlängerung der Frist gebeten. Von den verbleibenden 22 beteiligten Stellen liegen Stellungnahmen vor. Das Ergebnis der Abwägung ist in die weitere Planung eingeflossen. Es hatte keine Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplans.

IV.4. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 27. November 2006 wurden 30 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgefordert.

Insgesamt 12 Stellen haben sich nicht innerhalb der gesetzten Frist geäußert und auch nicht um eine Verlängerung der Frist gebeten. Von den verbleibenden 18 beteiligten Stellen liegen Stellungnahmen vor. Sofern inhaltliche Äußerungen zur Planung erfolgt sind, handelt es sich überwiegend um Hinweise, die in späteren Genehmigungsverfahren oder bei der Baudurchführung zu beachten sind.

Das Ergebnis der Abwägung ist in die weitere Planung eingeflossen. Es hatte keine Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplans.

IV.5. Änderung: Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 1 BauGB

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat am 3. Juni 2009 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 3-9 VE auf ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 1 BauGB umzustellen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt von Berlin Nr. 29 vom 26. Juni 2009 (S. 1737) veröffentlicht.

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB muss der Vorhabenträger bereit und in der Lage sein, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen. Im Rahmen der Projekterarbeitung wurden jedoch Hemmnisse bei der zügigen Umsetzung des Projektes deutlich, so dass die vertraglichen Verpflichtungen des mit dem Vorhabenträger aufschiebend bedingt abgeschlossenen Kaufvertrages trotz mehrmaliger Verlängerung nicht mehr fristgemäß zu erfüllen waren. Insofern wurde in Abstimmung mit dem Erwerber die vertragliche Bindung nach Ablauf der letztmaligen Verlängerung im Dezember 2008 nicht erneut verlängert. Damit ergab sich die Notwendigkeit zur o.g. Umstellung des Verfahrens.

Der Beschluss erfolgte in Anwendung von § 9 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB). Auf Grund der sich daraus ergebenden Zuständigkeit hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Referat IV B das Verfahren weitergeführt, auch wenn die Rechtsverordnung für den städtebaulichen Entwicklungsbereich „Alter Schlachthof“ inzwischen aufgehoben wurde (vgl. I.1.).

IV.6. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Zugleich mit dem o.g. Änderungsbeschluss hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung am 3. Juni 2009 beschlossen, das Bebauungsplanverfahren 3-9 gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchzuführen.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer ehemals gewerblich-industriellen innerstädtischen Brachfläche (dies gilt für den Bebauungsplan 3-9 ebenso wie für den ursprünglich beabsichtigten vorhabenbezogenen Bebauungsplan 3-9 VE). Deshalb kann er als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die sonstigen Voraussetzungen des § 13a BauGB sind dabei gegeben. Der Bebauungsplan setzt bei einer Plangebietsgröße von ca. 26.900 m² für die drei geplanten Baugebiete (WA, MI, MK) insgesamt eine Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 14.115 m² fest (vgl. III.1.). Dieser Wert liegt deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

Es besteht auch kein räumlicher, zeitlicher und sachlicher Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen im ehemaligen Entwicklungsgebiet, der es erfordern würde, die zulässigen Grundflächen zur Ermittlung der Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens mitzurechnen, so dass unter Umständen ein beschleunigtes Verfahren wegen der erreichten Gesamtgröße der Grundflächen nicht zulässig wäre:

Zwar besteht ein enger räumlicher Zusammenhang mit dem Bebauungsplänen IV-2e (festgesetzt am 17. Oktober 2000), IV-2e-1 (festgesetzt am 2. Dezember 2005) und IV-2d (festgesetzt am 3. Dezember 2006), zu beiden letzteren auch ein enger zeitlicher Zusammenhang. Ein enger sachlicher Zusammenhang besteht jedoch nicht, da diese

Bebauungspläne im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme im Sinne des § 166 BauGB aufgestellt und nicht im Rahmen beschleunigter Verfahren durchgeführt wurden.

Mit dem Bebauungsplan 3-16 (f. 27. Mai 2009), der ebenfalls den Bebauungsplan IV-2e-1 ändert, besteht wiederum kein enger räumlicher Zusammenhang, da die im Bebauungsplan IV-2e festgesetzte öffentliche Grünfläche beide Planbereiche trennt. Der bestehende sachliche Zusammenhang zum Bebauungsplan 3-16 der kumulierend gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB den Festsetzungen bezüglich der Grundfläche zuzurechnen ist, hat keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan 3-9, da die festzusetzenden Grundflächen, mit ca. 4000 m² und 14.115 m², insgesamt weniger als 20.000 m² betragen.

Des Weiteren wird durch den Bebauungsplan 3-9 weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, noch wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets durch Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplans beeinträchtigt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Die frühzeitigen Unterrichtungen und Erörterungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurden bereits vor dem Beschluss zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

IV.7. Erneute Behördenbeteiligung

Nach Durchführung der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und nach der Umstellung auf ein Verfahren nach § 30 Abs. 1 BauGB wurde der Bebauungsplan 3-9 in Teilen geändert. Die wesentlichen Planänderungen sind:

- Für eine ca. 3.000 m² große Fläche an der Eldenaer Straße erfolgt anstelle der bisherigen Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (mit der Ausweisung als Fläche für Stellplätze) nunmehr eine Ausweisung als Mischgebiet (vgl. II.3.1.2).
- Zur Wahrung der Ziele des Denkmalschutzes (Erhaltung der noch vorhandenen Giebel, Sicherung einheitlicher Baufluchten) erfolgt für die Giebelseiten der Baufelder anstelle der Ausweisung von Baugrenzen die Ausweisung von Baulinien. Die südlichen Giebel der Baufelder 1 – 6 sowie der nördliche Giebel des Baufeldes 4 werden vollständig von Baulinien eingefasst; für die übrigen Giebelseiten werden teilweise Baulinien ausgewiesen (vgl. II.3.2.1).

- Ergänzend zur Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse erfolgt nunmehr eine differenzierte, an den zu erhaltenden historischen Giebelfassaden orientierte Ausweisung zur Höhe der baulichen Anlagen im allgemeinen Wohngebiet. In einer Tiefe von jeweils 3,0 m hinter den längsseitigen Baugrenzen bzw. seitlichen Baulinien beträgt die Traufhöhe (TH) jeweils höchstens 6,5 m über Gehweg. Für die übrigen Bereiche der Baufelder wird die OK auf eine Höchstmaß von 10,0 m über Gehweg festgesetzt (vgl. II.3.2.1).
- Zum Schutz des Wohnens vor erhöhten verkehrlichen bzw. gewerblichen Geräuschemissionen erfolgt auf schallgutachterlicher Grundlage die Festsetzung einer Grundrissbindung für die südlichen Bereiche der Baufelder 5 und 6 sowie die Ausweisung einer Lärmschutzwand gegenüber der rückwärtigen Anlieferung des Einzelhandelsbetriebes im Kerngebiet (vgl. II.3.4.3).
- Als Ausgleich für die Überschreitung der GRZ-Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet mindestens 50 % der überbaubaren Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Im Mischgebiet sind aus gestalterischen Gründen ebenfalls gärtnerische gestaltete Flächen anzulegen und Baumpflanzungen vorzunehmen (vgl. II.3.6, TF 11 – 13).
- Aus öffentlichem Interesse an einer direkten Fußwegeverbindung zwischen dem östlichen Abschnitt der Eldenaer Straße und dem Hermann-Blankenstein-Park erfolgt die Ausweisung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit im allgemeinen Wohngebiet (vgl. II.3.5).

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurden sechs Behörden und Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch diese Planänderungen berührt waren, erneut gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB beteiligt. Sie wurden mit Schreiben vom 22. Oktober 2009 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 20. November 2009 aufgefordert. Es sind drei Stellungnahmen eingegangen. Nur in einer Stellungnahme wurden wesentliche Anregungen und Bedenken geäußert, welche nachfolgend in zusammengefasster Form dokumentiert und abgewogen werden:

Bezirksamt Pankow von Berlin, Abt. Finanzen, Personal und Umwelt, Amt für Umwelt und Natur:

1. Naturschutzfachliche Belange:

Auch bei einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sei zu überprüfen, ob dem Bebauungsplan keine rechtlich unüberwindbaren Hinderungsgründe aufgrund der Verbotsnormen des § 42 Abs. 1 BNatSchG a.F. (§ 44 n.F.) entgegenstehen, bzw. ob die Voraussetzungen nach § 42 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG a.F. (§ 44 n.F.) vorliegen.

Im Plangebiet sei gemäß vorliegendem Gutachten das Vorkommen von gemeinschaftsrechtlich geschützten Gebäudebrütern und von streng geschützten Fledermäusen festgestellt worden, bzw. habe deren Vorkommen nicht ausgeschlossen werden können, da die vorhandene Biotopstruktur hinreichende günstige Potenziale vorweist.

Das Vorkommen von mehrjährig bzw. dauerhaft genutzten Fortpflanzungsstätten (Gebäudebrüter) sei bestätigt worden. Bei Verwirklichung der geplanten Festsetzungen könnten die Zugriffs- und Beeinträchtigungsverbote nach § 42 Abs.1 BNatSchG a.F. (§ 44 n. F.) grundsätzlich verletzt werden. Im Sinne des Art I der V-RL (Vogelschutz-Richtlinie) würden alle europäischen Vogelarten als gemeinschaftsrechtlich geschützt gelten.

Auch wenn es sich um einen nach § 18 Abs. 1 BNatSchG a.F. (§ 14 n. F.) i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft handle und damit grundsätzlich unter bestimmten Voraussetzungen des § 42 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG a.F. (§ 44 n. F.) von den Verboten des § 42 Abs. 1 BNatSchG a. F. (§ 44 n. F.) abgewichen werden könne, so mangle es in der Begründung zum Bebauungsplan an einer Überprüfung, ob die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. In dem beigelegten Gutachten fänden sich hierzu keine Angaben.

Damit fehle eine zwingend erforderliche Prüfung und der Nachweis darüber, ob die Voraussetzungen nach § 42 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG a.F. (§ 44 n. F.) vorliegen. Diese Angaben seien einer Abwägung nicht zugänglich.

Der vorliegende artenschutzrechtliche Fachbeitrag sei unzureichend und entspreche nicht den fachlichen Mindestanforderung für die o.g. erforderliche Prüfung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Hiernach seien folgende Inhalte ergänzend zu untersuchen:

- Potenzialanalyse einschließlich Bestandsbeschreibung und -bewertung der potenziell im Geltungsbereich vorkommenden besonders und streng geschützten Arten sowie europäischer Vögel nach Maßgabe der Kriterien des Art. 12 FFH-RL und Art. 5, 9 und 13 VRL auf der Grundlage aktueller methodischer Leitfäden (z.B. LANA) zur Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages.
- Ermittlung der Wirkfaktoren und der möglichen Beeinträchtigungen von relevanten Arten. Darstellung, ob die ökologischen Funktionen der Lebensstätten bzw. die lokale Population der relevanten Arten baubedingt und/oder anlage- und betriebsbedingt durch das geplante Vorhaben erheblich beeinträchtigt werden können (Bewertung des Erhaltungszustandes der aktuellen lokalen Population versus prognostizierter Erhaltungszustand).
- Prüfung und Beurteilung, ob Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 BNatSchG a.F. (§ 44 n. F.) bzw. der Art. 12, 13 FFH-RL oder Art. 5 VRL erfüllt werden, bzw. ob die Voraussetzungen nach § 42 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG a.F. (§ 44 n.F.) vorliegen.
- Ermittlung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für einzelne potenziell betroffene Artengruppen auch für die Bauphase.

Auswertung / Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; die Bedenken werden nicht geteilt.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden mit der vorliegenden faunistischen Untersuchung (vgl. III.3.3) hinreichend berücksichtigt. Diese sowie die Begründung zum Bebauungsplan wurden vom Amt für Umwelt und Natur offenkundig nicht vollständig geprüft.

Bei der Bestandsaufnahme Anfang August 2009 wurden in Mauernischen oder -rissen fünf Brutplätze für Gebäudebrüter und sechs Verstecke für Fledermäuse gefunden. Die Nistplätze werden mit größter Wahrscheinlichkeit von Haussperlingen und Hausrotschwänzen genutzt. Haussperlinge und junge Hausrotschwänze wurden im Untersuchungsgebiet beobachtet. Für Fledermäuse stellt das Plangebiet einen typischen innerstädtischen Lebensraum mit geeigneten Jagdgebieten dar. An den Gebäuden befinden sich Nischen, die einzelnen Fledermäusen als Tagesverstecke dienen können. Nachgewiesen sind in unmittelbarer Nähe des Untersuchungsgebietes Zwergfledermäuse und Breitflügelfledermäuse. Auch wenn eine abendliche Erfassung nicht erfolgte, ist insbesondere mit dem Vorkommen von Zwergfledermäusen sicher zu rechnen.

Bei einem Abriss der maroden, in einem sehr schlechten Erhaltungszustand befindlichen Altbausubstanz wird diese als Lebensstätte für Gebäudebrüter und Fledermäuse verloren gehen. Deshalb wird gutachterlicherseits die Anbringung folgender Ersatzquartiere als Kompensationsmaßnahme empfohlen:

- 10 Sperlingskoloniekästen mit jeweils drei Brutplätzen,
- 5 Halbhöhlen für Nischenbrüter,
- 10 Einzelquartiere (Sommerquartiere) für Fledermäuse,
- 5 großräumige Fledermausquartiere,
- 5 Winterquartiere für Fledermäuse.

Wie in der faunistischen Untersuchung und der Begründung zum Bebauungsplan bereits dargelegt, sind die Nistplätze von Haussperlingen und Hausrotschwänzen sowie die Verstecke und Quartiere von Fledermäusen als geschützte Lebensstätten zu bewerten. Ihre Beseitigung erfordert aller Voraussicht nach eine vorherige Befreiung von den Verboten des § 42 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG a.F. (§ 44 n.F.) nach § 62 BNatSchG a. F. (§ 67 n.F.).

Ein Befreiungsverfahren kann erst durchgeführt werden, wenn die Beseitigung der Lebensstätten konkret ansteht. Da der Bebauungsplan 3-9 eine Angebotsplanung vornimmt, ist gegenwärtig noch nicht absehbar, wann und in welchem Umfang die Lebensstätten tatsächlich beseitigt werden. Die Erteilung einer Befreiung schon im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist deshalb nicht möglich. Gemäß Mitteilung der zuständigen Oberen Naturschutzbehörde (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 15. April 2010) stehen der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans jedoch keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe entgegen.

Eine hinreichende planungsrechtliche Konfliktbewältigung ist gegeben:

In der Stellungnahme des Umweltamtes wird darauf verwiesen, dass eine Befreiung nach § 62 BNatSchG a.F. (§ 67 n F.) i.d.R. mit der Maßgabe in Aussicht gestellt wird, dass entfallende Lebensstätten im Verhältnis 1:1 durch künstliche Nist- bzw. Quartiershilfen zu kompensieren sind.

Da mit diesem Schlüssel jedoch eine vollständige Kompensation nicht sichergestellt ist, gehen die gutachterlich vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen (s.o.) darüber hinaus: Bei der Festlegung des Kompensationsumfangs wurde berücksichtigt, dass nicht alle Ersatzbrutplätze und Ersatzverstecke angenommen werden und möglicherweise nicht alle geschützten Lebensstätten erfasst werden konnten (s.u.). Im vorliegenden Fall wurde besonders beachtet, dass eine Schaffung neuer Nistplätze in direkter Umgebung der alten Brutplätze nicht möglich ist.

Die Wahrscheinlichkeit eines Besiedlungserfolgs an anderer Stelle ist noch nicht absehbar so dass die Anzahl der neu zu schaffenden Nistplätze dementsprechend erhöht wurde. Bei der Bestimmung des Kompensationsumfangs für Fledermäuse wurde stärker berücksichtigt, dass in den Dachbereichen nicht alle Verstecke zu erfassen waren und mit den Dachkonstruktionen eine besondere Quartierstruktur im innerstädtischen Bereich verloren geht.

Bei Abwägung dieser Faktoren und der unterschiedlichen Qualität der vorgeschlagenen Fledermausquartiere (Einzelquartiere, großräumiges Fassadenquartier, Winterquartier) wird die Anbringung von insgesamt 25 Brutplätzen (einschließlich Nistkästen für Höhlenbrüter und Insekten und 20 Fledermausverstecken) als angemessen betrachtet.

Werden die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen realisiert, d.h. Anbringung von Ersatzniststätten und Fledermausverstecken an nahe gelegenen Gebäuden und Aufhängung von Nist- und Insektenkästen in unmittelbarer Eingriffsnähe, ist mindestens zu erwarten, dass die Auswirkungen durch den Eingriff auf die Bestände der relevanten Artengruppen – Fledermäuse, Gebäudebrüter, Höhlenbrüter – vollständig ausgeglichen werden. Für die Gebäudebrüter ist lokal, d.h. auf dem Standort der abzureißenden Gebäude, mit einem Rückgang der Bestände zu rechnen, da das Nistplatzangebot verschwindet. Dieser Rückgang wird aber in räumlicher Nähe durch Anbringung der vorgeschlagenen Nistkästen ausgeglichen. Per Saldo ist keine negative Bestandsveränderung und somit keine negative Auswirkung auf die Population zu erwarten. Werden die Nistkästen für Gebäudebrüter an günstigen Stellen angebracht und erfolgt eine erfolgreiche Annahme ist sogar eine Bestandsverbesserung also eine positive Auswirkung auf die Population möglich.

Für Fledermäuse ist Ähnliches zu erwarten. Im Gegensatz zu Gebäudebrütern mit vergleichsweise engen Aktionsradien, ist bei Fledermäusen mit Aktionsradien von mindestens 500-2.000 m zwischen Sommerquartier und Jagdgebiet auch eine Anbringung von Verstecken in größerer Entfernung zu einer Vermeidung negativer Auswirkungen auf den

lokalen Bestand möglich. Insbesondere die Berücksichtigung des maximal zu erwartenden, jedoch nicht nachweisbaren Fledermausvorkommens, bei der Bemessung des Kompensationsumfangs lässt eine per Saldo negative Auswirkung auf die Fledermausvorkommen nahezu ausgeschlossen erscheinen.

Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen ist somit eine vollständige Kompensation der ökologischen Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewährleistet. Die Voraussetzungen nach § 42 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG a.F. (§ 44 n. F.) sind somit gegeben. Diese Aussagen sind bereits Gegenstand sowohl der faunistischen Untersuchung wie auch der Begründung. Der Hinweis in der Stellungnahme, wonach diesbezügliche Angaben fehlen sollen, ist nicht nachvollziehbar.

Der für ein späteres Befreiungsverfahren zuständigen Abt. I E der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ist das faunistische Gutachten im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung zugegangen. Bedenken wurden nicht geäußert. Das Gutachten erfüllt die für eine angemessenen Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange erforderlichen Voraussetzungen. Zusätzliche Untersuchungen sind nicht erforderlich.

2. Die Angaben in der Begründung bezüglich der Kompensation der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere seien nicht nachvollziehbar, da die geplanten Maßnahmen (u.a. Baumpflanzungen lt. der textlichen Festsetzungen Nr. 10 und Nr. 13 nicht geeignet seien, um den Verlust von dauerhaft genutzten Lebensstätten der Gebäudebrüter, der Haubenlerche (Lebensstätte: Ruderalflächen) und der Fledermäuse zu kompensieren.

Auswertung / Abwägung:

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Wie in der Begründung dargelegt, dienen die geplanten Baumpflanzungen vor allem gestalterischen Zwecken sowie dem Ausgleich für die Überschreitung der GRZ-Obergrenze gem. § 17 Abs. 1 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet.

Der Kompensation des Verlustes von Lebensstätten von Gebäudebrütern und Fledermäusen dient die Anbringung von Ersatzquartieren im Plangebiet. Damit sind eine vollständige Kompensation und die Wahrung der ökologischen Funktion gewährleistet.

Für die Haubenlerche als Bodenbrüter bietet das Plangebiet so gut wie keine geeigneten Lebensraumvoraussetzungen, da die vorhandenen Gebäude sehr eng stehen und Vorzugsbiotope nur sehr eingeschränkt vorhanden sind. Die Beobachtung einer Haubenlerche im Plangebiet wurde gutachterlich als zufällig eingestuft.

Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet sind deshalb nicht erforderlich.

3. Soweit höhlenaufweisende Bäume (Baumhöhlen = geschützte Lebensstätten für Vögel und/oder Fledermäuse) beseitigt werden müssen, bedürfte es gemäß § 42 Abs.1 Nr.1 BNatSchG a.F. (§ 44 n.F.) - ungeachtet einer ggf. erforderlichen Genehmigung nach der BaumSchVO - der Befreiung nach § 62 BNatSchG a.F. (§ 67 n.F.). Dies sei rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Auswertung / Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen:

Der Baumbestand auf dem Gelände ist von geringem Alter. An verwitternden Stellen der Gebäude und der Böden durchbrechen Birken, Ahorne und andere Baumarten primärer Sukzessionsstadien die Versiegelung. Lediglich auf dem Baufeld 6 hat sich eine kleine Baumgruppe angesiedelt, die Vögeln Schutz bietet. Es ist nicht vollständig ausgeschlossen, dass selbst in den Bäumen mit geringem Stammdurchmesser Baumhöhlen oder Stammrisse existieren, die von Kohl- und vor allem den kleineren Blaumeisen als Brutplatz genutzt werden. Insbesondere Blaumeisen können auch kleine Nischen an Gebäuden regelmäßig nutzen. Insgesamt ist nur mit einer geringen Zahl an Baumhöhlen zu rechnen.

Es ist nicht zu erwarten, dass auf dem gesamten Gelände des B-Plans 3-9 mehr als zehn Reviere von Höhlenbrütern bestehen. Das Alter der Bäume lässt auch keine Totholzstrukturen erwarten, die einen relevanten Lebensraum für Xylobionten (Holzbewohnern) und insbesondere geschützte Arten mit sehr spezifischen Lebensraumsansprüchen bieten.

Um auch den Verlust potenzieller Lebensstätten in Höhlen aufweisenden Bäumen angemessen zu berücksichtigen, wurde das faunistische Gutachten um folgende Vorschläge für Kompensationsmaßnahmen ergänzt:

- 7 Nistkästen für Höhlenbrüter mit unterschiedlichen Einflugöffnungen,
- 3 Nisthilfen für Insekten.

Die Aufhängung von Nistkästen für Höhlenbrüter und Nisthilfen für Insekten in der vorgeschlagenen Diversität lässt eine Verhinderung negativer Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf die lokalen Bestände als nahezu gesichert erscheinen. Gerade die von einem Verlust von Baumhöhlen potenziell betroffenen und in der Innenstadt lebenden Arten Kohl- und Blaumeise profitieren von der Aufhängung entsprechender Nistkästen.

Durch die Aufhängung von Insektenkästen können zwar keine Lebensräume für Xylobionten, die mit der Beseitigung von Baumhöhlen ebenfalls verloren gehen könnten, geschaffen werden, dieser Lebensraumtyp ist an den jungen Bäumen jedoch auch nicht zu erwarten. Es handelt sich also um eine Förderung von Insekten allgemein, die zum Erhalt und zur Förderung der allgemeinen Artenvielfalt beiträgt.

3. Die textlichen Festsetzungen Nr. 7, Nr. 10 und Nr. 13 sollten dahingehend ergänzt werden, dass die Anpflanzungen zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. Die Ergänzungen dienen der nachhaltigen Sicherung der in der Begründung zu den Festsetzungen formulierten Zielsetzung.

Auswertung / Abwägung:

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Die textliche Festsetzung Nr. 7 wird dahingehend ergänzt, dass die Begrünung der festgesetzten Lärmschutzwand (nördliche Seite) zu erhalten ist.

In den textlichen Festsetzungen Nr. 10 und Nr. 13 ist bereits geregelt, dass die festgesetzten Baumpflanzungen zu erhalten sind. Die Erhaltung schließt auch die Nachpflanzung bei Abgang ein.

5. Das Plangebiet sei Bestandteil einer im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin unter der Katasternummer 7217 erfassten Altlastenverdachtsfläche.

Im Jahre 1993 durchgeführte Altlastenerkundungen hätten lokale Kontaminationen gezeigt. Anschließend durchgeführte Sanierungen der Flächen im Rahmen von Gebäudeabrissen und Rückbau vorhandener Bausubstanz außerhalb heute noch bestehender Gebäude hätten eine Neubewertung der Flächen im Bodenbelastungskataster zugelassen.

In Auswertung vorliegender Untersuchungen habe die gesamte altlastenverdächtige Fläche wegen Einhaltung geltender Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung zur Nutzung als Industrie- und Gewerbegrundstück (Wirkungspfad Boden Mensch) vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten befreit werden können.

Mit der geänderten Festsetzung als allgemeines Wohngebiet anstelle der im Bebauungsplan IV-2e-1 festgesetzten Nutzung als Gewerbegebiet stehe die derzeitige Befreiung des Areals zur Nutzung als Industrie und Gewerbegebiet im Widerspruch zur geplanten Nutzung. Die Fläche müsse deshalb als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet werden.

In Anbetracht der geplanten sensibleren Nutzung seien Untersuchungen der zukünftig entsiegelten Flächen und der Areale mit möglichem direktem menschlichem Kontakt sowie evtl. durch Gebäuderückbau entstehender Brachen notwendig.

Dabei seien die Grenzwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch für die geplante Nutzung Wohnen bzw. im Bedarfsfall für die Nutzung Kinderspielfläche nach BBodSchV einzuhalten. Bei Überschreitung dieser Werte seien Sanierungen notwendig.

Auswertung / Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der Nutzungsänderung von Gewerbegebiet in allgemeines Wohngebiet war eine erneute Untersuchung und Bewertung der Altlastensituation im Plangebiet erforderlich. Darin konnte die Einhaltung der geltenden Maßnahmewerte des Wirkungspfades Boden – Mensch für Park- und Freizeitanlagen, Wohngebiete sowie Kinderspielplätze gemäß BBodSchV nachgewiesen werden (vgl. I.2.2.8). Der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes stehen somit keine Hinderungsgründe aufgrund von Bodenbelastungen entgegen.

Im Ergebnis der Abwägung zur erneuten Behördenbeteiligung ist lediglich eine geringfügige Planänderung erforderlich. Die textliche Festsetzung Nr. 7 zur Begrünung der nördlichen Seite der festgesetzten Lärmschutzwand wird dahingehend ergänzt, dass die Begrünung zu erhalten ist.

IV.8. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplanentwurf 3-9 vom 3. Juni 2010 hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 11. Juni 2010, Seite 868, mit Begründung in der Zeit vom 21. Juni 2010 bis einschließlich 21. Juli 2010 in den Räumen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Württembergische Straße 6 in Berlin-Wilmersdorf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Darüber hinaus wurde die öffentliche Auslegung am 14. Juni 2010 in "Der Tagesspiegel", der "Berliner Morgenpost" und in der "Berliner Zeitung" veröffentlicht.

In allen Veröffentlichungen wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan 3-9 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird. Ferner wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder nur verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Während der Auslegungsfrist wurden keine Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans vorgebracht. Das Ergebnis der öffentlichen Auslegung hatte keine Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplans 3-9.

IV.9. Abgeordnetenhauszustimmung

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Entwurf des Bebauungsplans vom 3. Juni 2010 am 7. Oktober 2010 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gebilligt.

IV.10. Nach Zustimmung des Abgeordnetenhauses

Nach Zustimmung des Abgeordnetenhauses hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung am 21. Oktober 2010 – nach Prüfung der Voraussetzungen gemäß § 33 Abs. 1 BauGB – die Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung (formelle und materielle Planreife) gegenüber der Genehmigungsbehörde bestätigt. Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung gegeben.

SenStadtUm

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - (Bau-NVO) 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 zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)

Berlin, den 28. Oktober 2011

J u n g e – R e y e r
Senatorin für Stadtentwicklung

SenStadtUm

V E R O R D N U N G

über die Festsetzung des Bebauungsplans 3-9 im Bezirk Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg

Vom 28. Oktober 2011

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), in Verbindung mit § 9 Abs. 3, § 8 Abs. 1 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan 3-9 vom 3. Juni 2010 für das Gelände zwischen Eldenaer Straße, August-Lindemann-Straße, Zum Langen Jammer und der westlichen Grenze des Grundstücks Eldenaer Straße 35 im Bezirk Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg, wird festgesetzt. Er ändert teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans IV-2e-1 im Bezirk Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg, vom 2. Dezember 2005 (GVBl. 2005, S. 752) festgesetzten Bebauungsplan.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung Geoinformation, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Pankow von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Amt für Planen und Genehmigen, Bauleitplanung und Bauaufsicht, kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) und 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 beachtliche Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und Abs. 2a Nr. 3 und 4 des Baugesetzbuchs bezeichnet sind,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs
4. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

in den Fällen der Nummern 1 bis 3 innerhalb eines Jahres, in den Fällen der Nummer 4 innerhalb von zwei Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber der für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung schriftlich geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen werden die in Nummer 1 bis 4 genannten Mängel gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und gemäß § 32 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs 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.