

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan

3-16

für das Gelände zwischen Neue Welt, James-Hobrecht-Straße, öffentlicher Parkanlage,
und August-Lindemann-Straße
im Bezirk Pankow von Berlin, Ortsteil Prenzlauer Berg

Endfassung zur Festsetzung (*Rechtsverordnung*) am 11. Mai 2009

Anlage:

Rechtsverordnung veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin Nr. 13 vom 27.05.2009, S. 256

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch

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	Flächennutzungsplan	7
I.2.2.2	Bebauungsplan IV-2e-1	7
I.2.2.3	Landschaftsschutzprogramm / Artenschutzprogramm	8
I.2.2.4	Stadtentwicklungsplanung	10
I.2.2.5	Bezirkliche Planung	10
I.2.2.6	Denkmalschutz.....	11
I.2.2.7	Bodenbelastungen	11
II.	Planungsinhalt	12
II.1.	Intention der Planung	12
II.2.	Wesentlicher Planinhalt, Begründung der Festsetzungen	12
II.2.1	Art der Nutzung	12
II.2.2	Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	15
II.2.3	Erschließung	17
II.2.4	Schallschutz.....	18
II.2.4.1	Schalltechnische Untersuchung.....	18
II.2.4.2	Untersuchungsergebnisse	20
II.2.4.3	Festsetzungen zum Schallschutz.....	21
II.2.5	Textliche Festsetzungen.....	22
III.	Auswirkungen des Bebauungsplans	25
III.1.	Städtebauliche Auswirkungen	25
III.2.	Umweltauswirkungen	26
III.3.	Auswirkungen auf die Infrastruktur	27
III.4.	Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung.....	28
IV.	Verfahren	29
IV.1.	Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 3-16 VE.....	29
IV.2.	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB	29

IV.3.	Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß §13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB	30
IV.4.	Änderung: Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 1 BauGB	30
IV.5.	Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	31
IV.6.	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	34
IV. 6.	Abgeordnetenhauszustimmung.....	40
IV. 7.	Nach Zustimmung des Abgeordnetenhauses.....	40
RECHTSGRUNDLAGEN		40

SenStadtUm

I. Planungsgegenstand

I.1. Anlass und Erfordernis

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Gebietes 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. Es hat eine Größe von ca. 1 ha und ist im Bebauungsplan IV-2e-1 als Gewerbegebiet festgesetzt. 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 08) aufgehoben. Am 23. Juni 2007 hatte der ursprüngliche Vorhabenträger nach § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Referat II C, gestellt. Gegenstand des Antrages war ein Wohnungsbauvorhaben zur Errichtung von 37 städtischen Reihenhäusern (Stadthäusern). Dieses Vorhaben war nach bestehendem Planungsrecht – Bebauungsplan IV-2e-1: Gewerbegebiet - nicht genehmigungsfähig, da das Wohnen innerhalb des Gewerbegebietes nach § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) grundsätzlich nicht zulässig war. Obwohl das Plangebiet vollständig beräumt und durch die anliegenden öffentlichen Straßen sehr gut erschlossen ist, konnte das Planungsziel einer gewerblichen Nutzung bislang nicht umgesetzt werden. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu einem öffentlichen Grünzug im Süden, sowie der Nähe zum westlich gelegenen Hermann-Blankenstein-Park, zu verschiedenen Nahversorgungseinrichtungen und zum S-Bahnhof Storkower Straße ist die Fläche grundsätzlich auch für eine urbane Wohnnutzung geeignet. In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass bereits ein weiteres im Bebauungsplan IV-2e-1 festgesetztes Gewerbegebiet südlich der Straße Zum Langen Jammer gegenwärtig durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren 3-9 VE in Wohngebiet umgeplant werden soll. Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 3-16 VE, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt werden sollte, wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung am 8. Oktober 2007 gefasst (ABl. S. 2803). Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet. Stattdessen konnte sich die Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 5. bis einschließlich 16. November 2007 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen unterrichten und dazu äußern. Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB muss der Vorhabenträger bereit und in der Lage sein, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen. Auf Grund seiner Erfahrungen beabsichtigte der Vorhabenträger die Grundstücke vor Projektdurchführung zu veräußern und die

Bauverpflichtung den künftigen Eigentümern zu übertragen. Auch wenn die Übertragung der Durchführung an Dritte bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan grundsätzlich möglich ist, wäre eine solche Übertragung nur nach einer Bonitätsprüfung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung möglich. Alle Beteiligten haben diese Verfahrensweise angesichts des beabsichtigten Weiterverkaufs an Einzelinteressierte für nicht praktikabel gehalten.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat daher im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger am 7. Januar 2008 beschlossen, den Bebauungsplan nicht mehr als vorhabenbezogenen Bebauungsplan **3-16 VE** aufzustellen und das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 31 Abs. 1 BauGB mit der Bezeichnung **3-16** als „normalen“ Bebauungsplan fortzuführen. Der Bebauungsplan 3-16 wird jedoch weiterhin im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt, da er der Wiedernutzbarmachung einer ehemals gewerblich-industriellen innerstädtischen Brachfläche dient.

I.2. Plangebiet

I.2.1 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum des östlichen Teils des ehemaligen Zentral-Vieh- und Schlachthofes zwischen der Straße Neue Welt, der James-Hobrecht-Straße, einer öffentlichen Parkanlage und der August-Lindemann-Straße. Es hat eine Größe von insgesamt ca. 12.450 m². Hiervon entfallen ca. 9.950 m² auf das Baugebiet und ca. 2.500 m² auf die angrenzenden, in den Geltungsbereich einbezogenen Straßenverkehrsflächen.

Es ist im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme vollständig beräumt worden und durch drei anliegende Straßenverkehrsflächen öffentlich erschlossen. Seit Abschluss der Ordnungsmaßnahmen liegt die Fläche brach.

Zwischen südlicher Grenze des Baugrundstücks und der Straße Zum Langen Jammer befindet sich ein 27,5 m breiter öffentlicher Grünzug. Weiter südlich folgt ein mit historischen ehemaligen Stallanlagen bebautes Areal an der Eldenaer Straße. Diese wurden teilweise denkmalgerecht wiederhergestellt und umgenutzt. Drei ehemalige Stallgebäude und eine Remise nahe der James-Hobrecht-Straße sind im Bebauungsplan IV-2 (festgesetzt am 17. Oktober 2000) als Mischgebiet festgesetzt und werden kleinteilig gewerblich genutzt. Zwei weitere historische Stallanlagen westlich und östlich der August-Lindemann-Straße sind jeweils als Kerngebiete festgesetzt (Bebauungsplan IV-2d, festgesetzt am 13. April 2006 und Bebauungsplan IV-2e-1, festgesetzt am 02. Dezember 2005) und werden durch Lebensmitteleinzelhandelseinrichtungen genutzt.

Im Bereich der noch nicht sanierten Gebäude an der Eldenaer Straße erfolgt gegenwärtig ebenfalls eine Umplanung des im Bebauungsplan IV-2e-1 festgesetzten Gewerbegebietes zu Wohnzwecken im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens 3-9 VE.

Der Bereich westlich der August-Lindemann-Straße ist vor allem durch das über 200 m lange Gebäude der ehemaligen Rinderauktionshalle geprägt. Beabsichtigt und in Vorbereitung ist eine vielseitige Nutzung als „Manufakturenhalle“ mit verschiedenen kleinteiligen Verkaufseinrichtungen sowie Gastronomie, handwerklichen Werkstätten, Markthalle für Waren des täglichen Bedarfs und kulturellen Veranstaltungen. Die Halle ist eingebettet in den ca. 4 ha großen, im Jahre 2005 in Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme fertig gestellten Hermann-Blankenstein-Park.

Nördlich der Straße Neue Welt ist ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt (Bebauungsplan IV-2e). Dort befinden sich Fachmärkte (Möbel, Bau- und Gartenmarkt) und Nahversorger. Östlich der James-Hobrecht-Straße schließt sich eine größere Gewerbegebietsfläche an, die inzwischen fast vollständig genutzt wird (Gastronomieservice, Büros, Nahversorger, Baustoffgroßhandel).

Das Plangebiet ist sowohl für den Individualverkehr wie für den öffentlichen Personennahverkehr sehr gut erschlossen. Es grenzt dreiseitig an öffentliche Verkehrsflächen an; die Haupteinschließung erfolgt von der Straße Neue Welt. Die durchschnittliche Entfernung zum S-Bahnhof Storkower Straße beträgt ca. 250 m (Luftlinie). Ferner verkehrt in der Eldenaer Straße eine Straßenbahnlinie.

Die infrastrukturelle Ausstattung im Umfeld des Vorhabens bietet aufgrund der im städtebaulichen Entwicklungsbereich durchgeführten Maßnahmen (öffentliche Parkanlagen mit Kinderspielplätzen, Kindertagesstätte an der Eldenaer Straße, Sporthalle an der Otto-Ostrowski-Straße, verschiedene Einzelhandelseinrichtungen) ebenfalls gute Voraussetzungen für eine künftige Wohnnutzung.

I.2.2 Planerische Ausgangssituation

I.2.2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 23. und 24. Dezember 2008 (ABl. S. 2330) stellt den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 3-16 VE als gemischte Baufläche M1 dar. Westlich des Plangebiets ist eine Grünfläche dargestellt, südlich ein übergeordneter Grünzug und daran anschließend eine gemischte Baufläche M2.

Das allgemeine Wohngebiet ist kleiner als 3 ha. Es befindet sich in Randlage der gemischten Baufläche M1, im Grenzbereich zum übergeordneten Grünzug. Da der Charakter der dargestellten Baufläche in Verbindung mit dem im Bebauungsplan IV-2e festgesetzten Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel 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 Bebauungsplänen), ist die Entwicklung des Bebauungsplans 3-16 aus dem Flächennutzungsplan gegeben.

I.2.2.2 Bebauungsplan IV-2e-1

Im Bebauungsplan IV-2e-1, festgesetzt am 02. Dezember 2005 (GVBl. S. 752), ist das Baugrundstück als Gewerbegebiet gemäß § 8 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist „flächenmäßig“ durch Baugrenzen ausgewiesen und umfasst das gesamte Baugebiet. Das Maß der Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 und der Geschossflächenzahl (GFZ) auf 2,4 bestimmt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der Oberkante (OK) auf 15,0 m über Gehweg begrenzt.

Das Vorhaben zur Errichtung von ca. 35 Stadthäusern ist hinsichtlich der Art seiner Nutzung im derzeit festgesetzten Gewerbegebiet nicht genehmigungsfähig, da Wohnungen nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nach den Regelungen des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden

können.

I.2.2.3 Landschaftsschutzprogramm / Artenschutzprogramm

Abgeleitet von übergeordneten Zielen des Naturschutzgesetzes formuliert das Landschaftsschutzprogramm 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 das gesamte Areal des ehemaligen städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Alter Schlachthof“ 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 Darstellung des Flächennutzungsplans als M1-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 Landschaftsprogramm 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 Landschaftsprogramm zu entwickeln. Die Vorgaben des Landschaftsprogramms sind jedoch in das planungsrechtliche Abwägungsverfahren einzubeziehen.

Im Rahmen der Gesamtplanung für den städtebaulichen Entwicklungsbereich wurden wesentliche Vorgaben des Landschaftsprogramms 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 3-16 wird anstelle einer gewerblichen Nutzung eine Wohnnutzung festgesetzt. Das Maß der Nutzung und der mögliche Versiegelungsgrad werden deutlich reduziert und es werden private Grün- und Freiflächen entstehen. Ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft wird nicht vorbereitet (vgl. III.2.). Das Erfordernis zusätzlicher Grünfestsetzungen, in Ableitung aus dem Landschaftsprogramm (z.B. Dach- oder Wandbegrünung), besteht daher nicht.

I.2.2.4 Stadtentwicklungsplanung

Der Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren und Einzelhandel - Teil II (StEP Zentren 2020) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (SenStadt) vom 22. März 2005 weist die Fachmarktagglomeration „Fachmarktagglomeration Eldenaer Straße / Storkower Straße“ (Bestand / im Bau) aus. Teil dieser Fachmarktagglomeration ist das durch ein Fachmarktzentrum genutzte Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ (vgl. I.2.1) nördlich des Geltungsbereichs, nicht jedoch das Plangebiet 3-16.

Im Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen – Karte „Priorisierung Wohnbauflächen“ (SenStadt 2004) ist für den Großteil des (ehemaligen) städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Alter Schlachthof“ eine prioritäre Wohnentwicklung dargestellt. 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 3-16 befindet sich insofern im Einklang mit dem Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen, da eine Marktfähigkeit für Wohnen angesichts der konkreten Entwicklungsabsichten eines privaten Investors offenkundig gegeben ist.

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

I.2.2.5 Bezirkliche Planung

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

Im Zentrenkonzept des Bezirksamts Pankow von Berlin (Bezirksamts-Beschluss Nr. V-1193/05, Dezember 2005) ist das Fachmarktzentrum Landsberger Allee, Eldenaer Straße ausgewiesen. 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 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3-16 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 25. März 2008. Dieser Denkmalbereich wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen (Hinweis unter den textlichen Festsetzungen). Da das Plangebiet selbst vollständig unbebaut ist, befinden sich hier jedoch keine Gebäude oder Anlagen mit Denkmaleigenschaft.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich jedoch mit der ehemaligen Rinderauktionshalle (westlich der August-Lindemannstraße), den früheren Stallanlagen (südlich der Straße Zum Langen Jammer) sowie dem in den öffentlichen Grünzug eingebetteten Remisengebäude wichtige Elemente des Denkmalbereichs.

Nach § 11 des Gesetzes zum Denkmalschutz von Berlin (Denkmalschutzgesetz - DSchG) Berlin bedarf jegliche Maßnahme, welche die Baudenkmale berührt, der vorherigen Genehmigung durch das Landesdenkmalamt Berlin. 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 eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde im Bezirksamt Pankow von Berlin erforderlich ist.

Nach Einschätzung des Landesdenkmalamtes (vgl. IV.5.) ist jedoch davon auszugehen, dass durch die Intentionen des Bebauungsplans 3-16 denkmalpflegerische Belange nicht nachteilig berührt werden und dass diese denkmalverträglich und denkmalstützend sind.

I.2.2.7 Bodenbelastungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird aufgrund der historischen gewerblichen Vornutzung flächendeckend im Bodenbelastungskataster mit der Nummer 7217 geführt.

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Alter Schlachthof“ ist das Gelände vollständig beräumt worden. Bei einer, im Auftrag des Grundstückseigentümers im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung, durchgeführten orientierenden Altlastenerkundung im Januar 2008 wurden nur sehr geringe Schadstoffgehalte im Boden des Plangebiets nachgewiesen, die der geplanten Nutzung nicht entgegenstehen. Eine Gefährdung der unterschiedlichen Schutzgüter, insbesondere über den Gefährdungspfad Boden-Mensch oder Boden-Pflanze oder des

Schutzgutes Grundwasser, ist nach gutachterlicher Aussage in keinem Fall gegeben. Auf Basis der durchgeführten Untersuchungen kann eine Nutzungseinschränkung nicht abgeleitet werden.

II. Planungsinhalt

II.1. Intention der Planung

Der Bebauungsplan 3-16 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Schaffung von 37 Wohneinheiten schaffen.

Nach dem städtebaulichen Konzept des die Bebauungsplanaufstellung auslösenden Vorhabens ist die Errichtung so genannter „Stadthäuser“ (städtische Reihenhaustypen) in einer geschlossenen, jedoch durch Vor- und Rücksprünge („Mäander“) gegliederten Zeile entlang der Straße Neue Welt sowie an der August-Lindemann-Straße und der James-Hobrecht-Straße vorgesehen. Die Wohnfreiflächen und Gärten der Zeile sind nach Süden zur öffentlichen Parkanlage orientiert. Aufgrund der beabsichtigten städtebaulichen Figur sind diese sowie die rückwärtigen Wohnräume gut gegenüber den möglichen Belastungen (Lärm, Verkehr) durch die nördlich angrenzende großflächige Einzelhandelsnutzung abgesichert.

Die Planung dient der Neunutzung einer gut erschlossenen Teilfläche eines ehemals gewerblich genutzten Areals. Die Schaffung von innerstädtischen Wohnungen folgt den Zielen der inzwischen abgeschlossenen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Alter Schlachthof“ sowie dem Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen und führt zu einer städtebaulichen Aufwertung und Belebung des Gebiets und seines näheren Umfeldes.

II.2. Wesentlicher Planinhalt, Begründung der Festsetzungen

II.2.1 Art der Nutzung

Anstelle des im Bebauungsplan IV-2e-1 festgesetzten Gewerbegebiets setzt der Bebauungsplan 3-16 ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Danach sind neben der überwiegenden Wohnnutzung grundsätzlich u. a. der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

Entsprechende Nutzungsabsichten sind derzeit nicht bekannt.

Ausnahmsweise gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO zulässige Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden durch die textliche Festsetzung Nr. 1 nicht zugelassen (siehe hierzu unter II.2.5).

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. Der Bedarf an infrastruktureller Ausstattung kann sowohl hinsichtlich gemeinbedarflicher Einrichtungen als auch bezüglich der Nahversorgung in der näheren Umgebung gedeckt werden. Eine Kindertagesstätte befindet sich an der Eldenaer Straße, ein zusätzlicher Standort ist an der Otto-Ostrowski-Straße planungsrechtlich gesichert (Bebauungsplan IV-2a, f. 09.04.2001). Weitere Einrichtungen sowie verschiedene Schulen befinden sich in den angrenzenden Friedrichshainer und Lichtenberger Wohnquartieren.

In fußläufig erreichbarer Nähe 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 unmittelbar südlich an das Plangebiet an und stellt die Verbindung zum ca. 4 ha großen Hermann-Blankenstein-Park mit integrierten Kinderspielflächen her.

Wesentliche nachteilige Auswirkungen durch benachbarte Nutzungen sind nur in Form nächtlicher Lärmbelastungen für die straßenseitigen Fassaden an der Ecke James-Hobrecht-Straße / Neue Welt und entlang der James-Hobrecht-Straße zu erwarten. Diesen kann jedoch durch Maßnahmen und Festsetzungen zum passiven Schallschutz im Bebauungsplan wirksam entgegengewirkt werden (vgl. II.2.4.3).

Der verkehrs- und belastungsintensive Kundenverkehr des nördlich gelegenen Fachmarktzentrums wird über die Hermann-Blankenstein-Straße entlang der S-Bahntrasse abgewickelt. Die Stellplatzanlage sowie die Bahnanlagen sind durch dessen geschlossene Rückfront vollständig baulich abgepuffert. Die Anlieferung erfolgt zwar rückwärtig (über August-Lindemann-Straße und James-Hobrecht-Straße, z. T. auch über die Straße Neue Welt), die Anlieferzonen sind jedoch komplett eingehaust.

Im Bebauungsplan IV-2e ist ein Ein- und Ausfahrverbot an der nördlichen Seite der Straße Neue Welt (ehemals Planstraße ES 13) festgesetzt worden. Hiervon ist für die Andienung des Möbel- und Baumarktes sowie die Müllentsorgung im Rahmen der Baugenehmigung am 06.06.2002 eine Befreiung erteilt worden. Die Ladebereiche liegen nach der Begründung zur erteilten Befreiung nicht im Freien, sondern im überdachten, mit Toren verschließbaren Gebäudeinneren. Die Befreiung konnte erteilt werden, weil der entstehende Lieferverkehr seinem Umfang nach nicht erheblich ist und die Lage im Gebäudeinneren die Emissionen minimiert.

Eine wesentliche Beeinträchtigung der künftigen Anwohner ist deshalb, insbesondere in den Nacht- und Ruhezeiten, nicht zu erwarten. Im Übrigen weisen die anliegenden öffentlichen

Straßen nur ein geringes Verkehrsaufkommen auf. Eine wesentliche Erhöhung ist im Hinblick auf das bestehende Netz nicht zu erwarten, es besteht kein Durchgangsverkehr.

In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan IV-2e zum Zeitpunkt der Genehmigung und Errichtung des Fachmarktzentrums das Plangebiet als Mischgebiet festsetzte. Dies bedeutet, dass auch seinerzeit nicht von einer weitestgehend restriktionsfreien Nutzungsmöglichkeit des Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ ausgegangen werden konnte, da ein Mischgebiet sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen soll. Somit war hier ein hoher Wohnanteil vorauszusetzen. Die im Bebauungsplan im Wesentlichen umgesetzte städtebauliche Konzeption ermöglicht es, Aufenthalts- und Schlafräume überwiegend zur baulich abgeschirmten südlichen Gartenseite zu orientieren. Die Bebauung entlang der Straße Neue Welt tritt mindestens um 3 m gegenüber der Straßenbegrenzungslinie zurück. Zur gegenüberliegenden Bebauung besteht somit ein Abstand von mindestens 21,5 m. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind gewahrt.

Nach gleichem Prinzip erfolgt die Abschirmung gegenüber dem festgesetzten Gewerbegebiet östlich der James-Hobrecht-Straße (Bebauungsplan IV-2e) bzw. dem Kerngebiet mit der ehemaligen Rinderauktionshalle an der August-Lindemann-Straße (Bebauungsplan IV-2d). Die Bebauung innerhalb der Baufenster A und B wird jeweils straßenbegleitend mit ost- bzw. westorientierten rückwärtigen Gartenzonen errichtet werden.

Die Nutzungen im östlich gelegenen Gewerbegebiet (Lebensmitteleinzelhandel, Gastronomieservice, Büros, Baustoffgroßhandel) verursachen keine wesentlichen Störungen für das Wohnen. Durch passiven Schallschutz (Gebäudestellung, Bauweise Ausrichtung von Aufenthaltsräumen, vgl. II.2.4.3) können mögliche Lärmeinwirkungen so gemindert werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Das im Bebauungsplan IV-2e-1 festgesetzte Gewerbegebiet zwischen der Straße Zum Langen Jammer und der Eldenaer Straße (südlich des Bebauungsplanbereichs 3-16) erfährt gegenwärtig ebenfalls eine Umplanung zu Wohnzwecken (vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren 3-9 VE), so dass, im Ergebnis sowohl nördlich als auch südlich des öffentlichen Grünzuges, Wohnungsbaustandorte realisiert werden, die einander nutzungsstrukturell ergänzen.

Das Nutzungskonzept für die ehemalige Rinderauktionshalle westlich des Plangebiets sieht einen Wellnessbereich, Gastronomie- und Eventeinrichtungen sowie kleinteilige Handelsnutzungen vor. Auch hier ist von einer weitgehenden Wohnverträglichkeit im innerstädtischen Kontext auszugehen.

Die Festsetzung eines reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO kommt wegen des hohen Schutzanspruches dieser Baugebietskategorie gegenüber den Umgebungsnutzungen in

Nachbarschaft zu Gewerbe-, Kern- und Sondergebieten nicht in Betracht. Die Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO (wie ursprünglich in dem später durch den Bebauungsplan IV-2e-1 geänderten Bebauungsplan IV-2e vom 17. Oktober 2000 ausgewiesen) kommt ebenfalls nicht in Betracht, da keine gewerblichen Nutzungen mehr beabsichtigt sind. Außerdem wäre die Schaffung eines Gebietes mit einem gleichrangigen Nebeneinander von Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe aufgrund des beengten Flächenzuschnitts städtebaulich problematisch, da wechselseitige Störungen bzw. Restriktionen nur schwer zu vermeiden wären. Dadurch würde die Absicht, höherwertige Wohnnutzung zu realisieren, konterkariert.

II.2.2 Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Nach dem städtebaulichen Konzept des die Aufstellung des Bebauungsplan auslösenden Vorhabens ist entlang der Straße Neue Welt ein geschlossener Bebauungsriegel aus ca. 29 städtischen Reihenhäusern (Stadthäusern) mit einer Gesamtlänge von ca. 210 m vorgesehen. Gegliedert werden soll dieser Riegel durch Vor- und Rücksprünge sowie durch unterschiedliche Gebäudehöhen. Die Gebäude sollen außerdem über zwei bis drei Vollgeschosse verfügen und voraussichtlich teilweise in sich höhengestaffelt gestaltet werden.

Die Bebauung entlang der James-Hobrecht-Straße und der August-Lindemann-Straße soll ebenfalls straßenbegleitend errichtet und durch Vor- und Rücksprünge sowie Höhenstaffelungen gegliedert werden. Zwischen diesen kurzen Gebäudezeilen aus voraussichtlich jeweils vier Reihenhäusern und dem langen Riegel ist jeweils eine Bebauungslücke vorgesehen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen sollen den rechtlichen Rahmen für die Umsetzung dieses städtebaulichen Konzeptes bilden, gleichzeitig jedoch einen ausreichenden Spielraum für die konkrete Realisierung und eine angemessene Flexibilität für die gestalterischen Detaillösungen eröffnen. Das Nutzungsmaß wird im Vergleich zu den Festsetzungen des Bebauungsplans IV-2e-1 deutlich reduziert (vgl. I.2.2.2). Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ausgewiesen. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt nunmehr 1,0. Es sollen maximal drei Vollgeschosse zulässig sein. Anhand der teilweise bereits erfolgten, teilweise in konkreter Vorbereitung befindlichen Grundstücksteilungen ist erkennbar, dass die Nutzungsmaße auch nach erfolgter Parzellierung für jedes dann entstehende Einzelgrundstück eingehalten werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird flächenmäßig durch Baugrenzen in Form dreier „Baufenster“ ausgewiesen und umfasst insgesamt ca. 60 % der Grundstücksfläche. Diese „Baufenster“ bilden die städtebauliche Grundfigur mit dem langen Gebäuderiegel und den zwei

rechtwinklig gestellten Zeilen im Osten und Westen, einschließlich des Zurücktretens an der Straße Neue Welt und der Eckbetonung an der Einmündung in die James-Hobrecht-Straße bzw. die August-Lindemann-Straße. Die Vorgartenzone nördlich des mittleren Baufensters und der südliche Gartenbereich sind nicht überbaubare Grundstücksflächen.

Die erforderlichen Abstandsflächen nach § 6 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) werden zu allen Seiten eingehalten. Da davon auszugehen ist, dass im Wohnungsbau die „Normalhöhe“ für ein Vollgeschoss (i. S. d. § 21 Abs. 4 BauNVO) von höchstens 3,5 m nicht überschritten wird, ist bei drei Vollgeschossen von einer Gebäudehöhe von maximal ca. 10,5 m auszugehen.

Daraus ergibt sich gemäß § 6 Abs. 5 BauO Bln eine Tiefe der Abstandsflächen von ca. 4,2 m ($=0,4 H$). Eine Überlagerung von Abstandsflächen innerhalb des Baugebietes ist nicht zu erwarten. Die auf die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bzw. auf die südlich angrenzende öffentliche Grünfläche fallenden Abstandsflächen werden in keinem Fall deren jeweilige Mitte überschreiten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden insofern gewahrt.

Insbesondere aus Gründen der baulichen Abschirmung der straßenabgewandten Gebäudeseiten und der rückwärtigen Wohnfreiflächen gegenüber den angrenzenden gewerblichen Nutzungen, werden die städtebaulich gewünschten, geschlossenen Gebäuderiegel entlang der Straßen (vgl. II.2.1 und II.2.4) durch die Festsetzung der geschlossenen Bauweise planungsrechtlich gesichert.

Für das mittlere Fenster wird die geschlossene Bauweise (g) gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO in der Planzeichnung festgesetzt. Dies bedeutet, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Gebäude ohne seitliche Grenzabstände zu errichten sind. Vor- und Rücksprünge innerhalb eines Gebäudes sind im Rahmen der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Für das westliche Baufenster A an der August-Lindemann-Straße und das östliche Baufenster B an der James-Hobrecht-Straße wird eine von der geschlossenen Bauweise abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO textlich festgesetzt (vgl. II.2.5, TF 2.): Die Gebäude sind ebenfalls ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, an den Grenzen zur Straße Neue Welt und zur öffentlichen Parkanlage sind jedoch seitliche Grenzabstände bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig.

Letztere Festsetzung erfolgt aus gestalterischen Gründen. Das Zurücktreten der Baufluchten um bis zu 1,5 m ermöglicht die Schaffung einer angemessenen „Übergangszone“ zwischen öffentlichem und privatem Raum anstelle eines unmittelbaren Aneinanderstoßens. Dies ist insbesondere bei einer Bebauung mit Wohnnutzung im Erdgeschoss von Bedeutung. Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Fassade kann so gestaltet werden, dass er für den Benutzer des öffentlichen Raumes eindeutig als privat erkennbar ist.

Sofern die seitlichen Giebelwände der Reihenendhausbebauung mit Fenstern errichtet würden, befänden sich diese bei einer verpflichtenden Grenzbebauung direkt am öffentlichen Bereich.

Die festgesetzte abweichende Bauweise ermöglicht hingegen die Schaffung eines etwas größeren Abstandes, welcher sich sowohl unter Sicherheitsaspekten als auch hinsichtlich einer besseren Wahrung der Privatsphäre künftiger Bewohner positiv auswirken kann. Der bei Giebelwänden mit Fenstern gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 1 BauO Bln einzuhaltende Mindestabstand von 5 m zu bestehenden oder nach den baurechtlichen Vorschriften zulässigen künftigen Gebäuden ist in jedem Fall gesichert, da sich die Giebelwände gegenüber einer öffentlichen Verkehrsfläche bzw. gegenüber einer öffentlichen Parkanlage befinden.

Wenn die dem öffentlichen Raum zugewandten Fassaden ohne Fenster errichtet würden, wäre dieser bei einer verpflichtenden Grenzbebauung unmittelbar durch etwa 10 m hohe (drei Vollgeschosse), ungegliederte Wandflächen begrenzt. Dies könnte zu einer optischen Einengung in diesen Bereichen führen. Bei einem Zurücktreten der Baufluchten besteht hingegen die Möglichkeit der gärtnerischen Gestaltung von „Übergangszonen“ und Fassaden (z.B. durch Rank- und Klettergewächse). Dadurch wird eine bessere Integration der Gebäude in den öffentlichen Raum, insbesondere im Übergang zur öffentlichen Parkanlage, ermöglicht. Für die Bebauung entlang der Straße Neue Welt ist im Übrigen zu berücksichtigen, dass das mittlere Baufenster ebenfalls nicht unmittelbar an die Straßenbegrenzungslinie herantritt, sondern einen Abstand von 3,0 m einhält. Auch hier entsteht also ein quasi „halböffentlicher, privater Bereich“, welcher dem öffentlichen Straßenland zugewandt ist und dieses optisch aufweitet, jedoch privat genutzt wird.

Die Beschränkung des seitlichen Grenzabstandes auf eine Tiefe von maximal 1,5 m an der Straße Neue Welt und an der öffentlichen Parkanlage ist erforderlich, um angemessene, seitliche Grenzabstände zu den öffentlichen Straßen- und Grünräumen zu ermöglichen und um damit die Schallabschirmwirkung durch die ansonsten geschlossene Bebauung nicht zu konterkarieren. Dies gilt insbesondere für das Baufenster B an der James-Hobrecht-Straße. Im Sinne der städtebaulichen Einheitlichkeit erfolgt die genannte Beschränkung des seitlichen Grenzabstandes jedoch auch für das Baufenster A.

Die geschlossene Bauweise kann grundsätzlich erst nach Aufteilung des Baugrundstücks in Einzelgrundstücke umgesetzt werden. Diese ist, wie aus der Planunterlage ersichtlich, für die östliche Hälfte des Plangebiets bereits erfolgt und für die übrigen Bereiche in konkreter Vorbereitung.

II.2.3 Erschließung

Das Baugrundstück ist durch die drei anliegenden Straßen Neue Welt, James-Hobrecht-Straße (beide festgesetzt in den Bebauungsplänen IV-2e bzw. VI-2e-1) und August-Lindemann-Straße (festgesetzt im Bebauungsplan IV-2d) bereits vollständig öffentlich-rechtlich erschlossen. In den

öffentlichen Straßen liegen sämtliche erforderlichen Erschließungsmedien (Regen- und Schmutzwasserkanäle, Trinkwasser, Fernwärme, Elektro, Fernmeldeanlagen) an.

II.2.4 Schallschutz

II.2.4.1 Schalltechnische Untersuchung

Östlich der James-Hobrecht-Straße bis an die Hermann-Blankenstein-Straße sind Gewerbegebiete festgesetzt, nördlich der Straße Neue Welt ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ (Bebauungspläne IV-2e und VI-2e-1). Aufgrund der Nähe des geplanten allgemeinen Wohngebiets zu diesen Gebieten sind Nutzungskonflikte, insbesondere aufgrund verkehrs- und betriebsbedingten Lärms, nicht von vornherein auszuschließen. Aus diesem Grund erfolgte im Mai 2008 die Erarbeitung einer schalltechnischen Prognose für den Bebauungsplan 3-16, beauftragt durch den treuhänderischen Entwicklungsträger des Landes Berlin.

Bei dieser Untersuchung wurden die bereits vorhandenen bzw. genehmigten gewerblichen Nutzungen als Geräuschverursacher berücksichtigt. So befinden sich gegenwärtig im Gewerbegebiet (von Nord nach Süd) ein Getränkemarkt, ein Groß- und Einzelhandel für Lebensmittelfrischwaren und ein Lebensmitteldiscounter. Eine geplante Großhandelseinrichtung für Innenausbausysteme unmittelbar gegenüber dem allgemeinen Wohngebiet konnte im gegenwärtigen Planungsstadium mangels detaillierter Beurteilungsgrundlagen noch nicht berücksichtigt werden. Das Sondergebiet dient einem Fachmarktzentrum mit Bau- und Gartenmarkt, Möbelmärkten und Lebensmitteleinzelhandel.

Zur Beurteilung der gewerblich erzeugten Geräusche wurden im städtebaulichen Abwägungsprozess 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) herangezogen. Danach soll für allgemeine Wohngebiete jeweils ein Beurteilungspegel von 55 dB (A) am Tage und 40 dB (A) in der Nacht (für Verkehrslärm 45 dB (A)) nicht überschritten werden. Als Beurteilungszeit gelten am Tage alle 16 Stunden zwischen 6.00 und 22.00 Uhr, in der Nacht die volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen gemäß TA-Lärm die Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 30 dB(A) tags und um nicht mehr als 20 dB(A) nachts überschreiten.

Im vorliegenden Fall waren gemäß den Regelungen der TA Lärm den gewerblich erzeugten Geräuschen auch die durch die Fahrzeugbewegungen auf dem jeweiligen Betriebsgelände

(Anlieferungsverkehr) sowie durch die Ent- und Beladung der Fahrzeuge bei der Warenanlieferung erzeugten Geräusche zuzuordnen. Die durch den Anlieferungsverkehr im öffentlichen Straßenraum, z.B. durch das Rangieren vor Einfahrt auf ein Gewerbegrundstück, verursachten Geräuschemissionen wurden in Übereinstimmung mit den Regelungen der TA-Lärm nicht den gewerblichen Nutzungen zugerechnet.

Da es sich bei den vorhandenen gewerblichen Betrieben nicht um Produktionsstätten handelt, werden Geräuschemissionen vor allem durch den Anlieferungsverkehr sowie den Be- und Entladevorgang verursacht. Aber auch die haustechnischen Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen und Kühlaggregate) sind in die vorliegende Betrachtung eingeflossen.

Laut Begründung zur im Rahmen der Baugenehmigung am 06.06.2002 erteilten Befreiung von der Festsetzung der überfahrtsfreien Bebauung (vgl. II.2.1) beschränkt sich der Lieferverkehr an der Straße Neue Welt auf die Andienung des Möbel- und Baumarktes sowie auf die Müllentsorgung. Die Ladebereiche liegen danach nicht im Freien, sondern im überdachten, mit Toren verschließbaren Gebäudeinneren. Die Befreiung konnte erteilt werden, weil der entstehende Lieferverkehr seinem Umfang nach nicht erheblich ist und die Lage im Gebäudeinneren die Emissionen minimiert. Eine wesentliche Beeinträchtigung der künftigen Anwohner ist deshalb nicht zu erwarten.

Die allgemeine verkehrliche Belastung im untersuchten Gebiet ist nach gutachterlicher Aussage derzeit sehr gering und besteht überwiegend aus dem Anlieferungsverkehr für die vorhandenen Betriebe.

Die Berechnung der durch den anlagenbezogenen Verkehr während der Tagesstunden im öffentlichen Straßenraum verursachten Geräuschemissionen gemäß TA Lärm beruht auf einer im Rahmen des Gutachtens durchgeführten Lkw-Verkehrszählung zwischen 6.00 und 12.00 Uhr zuzüglich einer pauschalen Erhöhung um 30%.

Der Frischemarkt ist nordöstlich des Plangebietes zwischen James-Hobrecht-Straße und Hermann-Blankenstein-Straße gelegen. Die geringste Entfernung zwischen geplanter Wohnbebauung an der Ecke Neue Welt / James-Hobrecht-Straße und dessen Anlieferbereich beträgt ca. 65 m.

Gemäß Baugenehmigung wurde die Anlieferung durch je einen Sattelschlepper während der Tages- und Nachtstunden über die James-Hobrecht-Straße berücksichtigt. Über weitere nächtliche Anlieferungsfahrten auf den benachbarten Straßen der neuen Wohnbebauung liegen keine Kenntnisse vor. Nach gutachterlicher Aussage ist die Annahme einer Tages- und einer Nachtanlieferung jedoch auch im Hinblick auf Erfahrungen mit gleichartigen Märkten als realistisch einzuschätzen.

Die in der Baugenehmigung für den Frischemarkt aufgeführten Lkw für die Auslieferung an dessen Ostseite (Hermann-Blankenstein-Strasse) spielen für die vorliegende Untersuchung keine Rolle.

Die gegebenen örtlichen Ausbreitungsbedingungen für den Schall einschließlich der durch

vorhandene oder geplante Bebauung verursachten Abschirmungseffekte wurden gutachterlicherseits berücksichtigt.

II.2.4.2 Untersuchungsergebnisse

Die schalltechnischen Untersuchungen wurden beispielhaft für zwölf Immissionspunkte auf ausgewählten Hausfassaden der geplanten Gebäude entlang der James-Hobrecht-Straße und der Straße Neue Welt durchgeführt. Sie kamen zu dem Ergebnis, dass die wesentlichen gewerblichen Geräuschemissionen künftig durch den Frischemarkt, den Discounter südöstlich des Plangebietes und ggf. durch den Innausbaugroßhandel verursacht werden. Die vom Getränkemarkt nördlich des Frischemarktes ebenso wie von den Einzelhandelseinrichtungen im nördlich benachbarten Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ abgestrahlten Geräuschemissionen sind aufgrund der örtlichen Bedingungen nur von untergeordneter Bedeutung.

Konkret ergaben die schalltechnischen Untersuchungen, dass eine Überschreitung der genannten Orientierungs- bzw. Richtwerte nur in der Nacht und dann auch nur an drei von zwölf Immissionspunkten zu erwarten sind. Diese wird durch die nächtliche Anlieferung des Frischemarktes und hier maßgeblich durch das während des Entladevorganges laufende Kälteaggregat des Lieferfahrzeuges verursacht.

Eine Überschreitung des nächtlichen Richtwertes um 6-7 dB (A) ist dabei für die Bebauung unmittelbar an der Ecke James-Hobrecht-Straße / Neue Welt zu erwarten. Weiterhin ist für die straßenseitigen Fassaden entlang der James-Hobrecht-Straße grundsätzlich mit einer Richtwertüberschreitung zu rechnen, welche jedoch mit zunehmender Entfernung von der Schallquelle abnimmt. So liegt die Überschreitung in einer Entfernung von ca. 30 m zur o.g. Straßenecke nur noch im Bereich zwischen 42 und 44 dB (A).

Für die neun Immissionspunkte an den straßenseitigen Fassaden entlang der Straße Neue Welt wurden keine Richtwertüberschreitungen ermittelt. Deutlich niedrigere Lärmwerte ergeben sich außerdem aufgrund der baulichen Abschirmung durch die Gebäude selbst für die rückwärtigen Fassaden der Wohnbebauung. Hier wird der nächtliche Wert von 40 dB (A) selbst für die Bebauung an der James-Hobrecht-Straße nicht überschritten.

Der Tagesrichtwert von 55 dB (A) wird an keinem der zwölf Immissionspunkte erreicht. Die höchsten Werte ergaben sich auch hier im Bereich James-Hobrecht-Straße Ecke Neue Welt mit maximal 52 dB (A). Für alle anderen Immissionspunkte wurden deutlich niedrigere Werte ermittelt. Insbesondere die für den Tageszeitraum relevanten rückwärtigen Wohnfreiflächen weisen Ergebnisse weit unterhalb der Richtwertgrenze aus. Die maximale Belastung für ein Teilsegment der Bebauung an der James-Hobrecht-Straße liegt hier bei 43 dB (A).

Zwar ist davon auszugehen, dass durch den Baustoffgroßhandel östlich der James-Hobrecht-Straße zusätzliche Geräuschemissionen erfolgen werden, jedoch ist hier ausschließlich der Tageszeitraum relevant, da die Anlieferung gemäß Baugenehmigung nur in der Zeit von 6.00 bis 18.30 Uhr erfolgen wird. Im Hinblick auf den Tagesrichtwert besteht jedoch noch ein deutlicher Puffer von mindestens 3 dB (A) für zusätzliche Belastungen (s.o.).

II.2.4.3 Festsetzungen zum Schallschutz

Die Festsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen an den lärmverursachenden Quellen ist im Bebauungsplan 3-16 nicht möglich, da sich diese sämtlich außerhalb des Plangeltungsbereichs befinden. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass der „Verursacher“ eines möglichen Nutzungskonfliktes – zumindest im Hinblick auf bereits bestehende bzw. genehmigte gewerbliche Nutzungen – die heranrückende Wohnbebauung ist. Im Bebauungsplanverfahren ist daher durch geeignete Maßnahmen des passiven Schallschutzes sicherzustellen, dass die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im geplanten WA gewahrt und Konflikte mit den benachbarten Nutzungen weitestgehend vermieden werden.

Die schalltechnischen Untersuchungen belegen, dass durch die geplante, straßenbegleitende und weitgehend geschlossene Bebauung bereits eine erhebliche Minderung von Schallimmissionen für die rückwärtigen Wohnbereiche und Gartenzonen erreicht werden kann. Dieses städtebauliche Konzept wird im Bebauungsplan durch Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zur Bauweise gesichert (vgl. II.2.2). Nach gutachterlicher Aussage sind für Schlaf- und Kinderzimmer an den straßenabgewandten Fassaden keine zusätzlichen Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich.

Dies gilt auch für die rückwärtig angeordneten Wohnfreiflächen. Straßenseitige Freiflächen sind nur in geringerem Umfang geplant und dienen vorrangig den Zuwegungen und Stellplätzen, nicht jedoch dem längeren Aufenthalt.

Die der Straße zugewandten Fassaden müssen nach Aussage des Gutachtens zur Einhaltung der Mindestanforderungen nach DIN 4109 ein resultierendes Bauschalldämm-Maß von 30 dB aufweisen. Seit Einführung der DIN 4109 als technische Baubestimmung ist diese i. V. m. der Berliner Lärmkarte oder einer Schallschutzuntersuchung grundsätzlich anzuwenden. Auf eine entsprechende Schallschutzregelung im Bebauungsplan kann deshalb verzichtet werden.

Außerdem wird gutachterlicherseits eine schalltechnisch günstige Gestaltung der Wohnungsgrundrisse empfohlen. Die geplanten maximal dreigeschossigen

Einfamilienreihenhäuser weisen grundsätzlich Grundrisse auf, die mehrere zur lärmabgewandten Seite orientierte Wohn- und Schlafräume ermöglichen. Da der Bebauungsplan 3-16 jedoch eine Angebotsplanung ohne dezidierte Regelungen zu einem bestimmten Vorhaben vornimmt, wird auf Grundlage der gutachterlichen Empfehlung eine textliche Festsetzung aufgenommen. Danach muss ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von der Straße abgewandt sein (vgl. II.2.5, TF 3). Diese Festsetzung gilt ebenfalls nur für den festgestellten Bereich mit nächtlichen Richtwertüberschreitungen nach TA Lärm bzw. DIN 18005 (Linien C-D und D-E).

Mit den dargestellten Festsetzungen zur Gebäudestellung, zur Bauweise und zur Ausrichtung von Aufenthaltsräumen kann ein passiver Schallschutz erreicht werden, mit dem sichergestellt wird, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere auch im Hinblick auf den Nachtschlaf, für das im Bebauungsplan 3-16 geplante allgemeine Wohngebiet gewahrt werden.

Die zusätzliche gutachterliche Empfehlung (welche auch vom Amt für Umwelt und Natur des Bezirksamtes Pankow geteilt wird), für Schlaf- und Kinderzimmer, die zu den von Richtwertüberschreitungen betroffenen Straßenseiten orientiert sind, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, löst nicht das Erfordernis einer weiteren planungsrechtlichen Regelung aus, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, Schlaf- und Kinderzimmer zu den lärmabgewandten Seiten auszurichten. Da an der James-Hobrecht-Straße eine Einfamilienhausbebauung geplant ist (welche durch die hier erfolgte Parzellierung auch bereits weitgehend determiniert ist) kann davon ausgegangen werden, dass von dieser Möglichkeit auch Gebrauch gemacht wird. Im Übrigen sind auch Schlaf- und Kinderzimmer Aufenthaltsräume und somit von der textlichen Festsetzung Nr. 3 erfasst. Da bei Einfamilienhäusern davon auszugehen ist, dass in jedem Fall mehr als zwei Aufenthaltsräume entstehen, müssen hier mindestens zwei Aufenthaltsräume von der Straße abgewandt sein.

Andere, nicht schallbedingte Nutzungskonflikte, etwa in Form von Schadstoff- oder Geruchsemissionen, sind nicht zu erwarten, da keine Betriebe des produzierenden oder verarbeitenden Gewerbes, Werkstätten o. ä. vorhanden bzw. geplant sind.

II.2.5 Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig.

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

Die Festsetzung dient dem Schutz des Wohnens und der benachbarten öffentlichen Grünfläche vor den von Tankstellen und Gartenbaubetrieben in der Regel ausgehenden Belastungen (Lärm, Geruch, Verkehrsbelastung).

Die im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind auch aus städtebaulichen Gründen im Planbereich nicht vertretbar, da sie sich auf Grund ihres Flächenanspruchs und ihrer üblichen baulichen Ausprägung nicht in die geplante städtebauliche Struktur einfügen lassen.

Insgesamt sind diese Nutzungen nicht mit der geplanten höherwertigen Wohnnutzung vereinbar. Außerdem würde auch die öffentliche Grünfläche sowohl in ihrer optisch-gestalterischen Wirkung wie auch in Ihrer Nutzungsqualität durch Tankstellen und Gartenbaubetriebe erheblich beeinträchtigt werden.

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. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen A und B sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Dies gilt nicht für die seitlichen Grenzen zur Straße Neue Welt sowie zur öffentlichen Parkanlage, von denen Gebäude mit einem Grenzabstand von bis zu 1,5 m errichtet werden dürfen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Um die – gutachterlich belegte – wirksame bauliche Abschirmung gegenüber gewerblichen Schallimissionen planungsrechtlich zu sichern, sollen die Gebäude entlang der James-Hobrecht-Straße und der August-Lindemann Straße – ebenso wie entlang der Straße Neue Welt – ohne seitliche Grenzabstände errichtet werden. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise – im Unterschied zur geschlossenen Bauweise für das mittlere Baufenster – ist für die Baufenster A und B erforderlich, um angemessene seitliche Grenzabstände zu den öffentlichen Straßen- und Grünräumen zu ermöglichen. Dies dient einerseits der Vermeidung gestalterischer Beeinträchtigungen dieser Räume durch zu massive und unmittelbare bauliche Begrenzungen. Andererseits wird die Möglichkeit zur Schaffung einer „Übergangszone“ als Puffer zwischen öffentlichem und privatem Raum mit adäquaten Sicherheits- und Sozialabständen eingeräumt (vgl. II.2.2).

3. Zum Schutz vor Lärm muss entlang der Linien C-D und D-E ein Aufenthaltsraum von

Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von der Straße abgewandt 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 gewerblichen Lärmimmissionen (vgl. II.2.4.3).

Bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen muss mindestens ein Aufenthaltsraum mit den notwendigen Fenstern von der Straße abgewandt sein. Bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen gilt die entsprechende Anforderung für mindestens zwei Aufenthaltsräume.

4. 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 Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO_x), Stickstoffdioxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.

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

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung des Flächennutzungsplanes Berlin. Die Festsetzung dient dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in einem dicht bebauten Innenstadtbereich. Es sollen nur Brennstoffe benutzt werden, deren Schadstoffemissionen verhältnismäßig gering sind. Zulässig ist selbstverständlich auch der Anschluss an Fernwärmenetze, deren Heizquellen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stehen.

Obwohl Erdgas die geringsten Emissionen nach der Verfeuerung aufweist, wird Heizöl EL als Bezugsbrennstoff gewählt, da zum einen die Qualität durch die Heizölqualitätsverordnung festgelegt ist und zum anderen der Schwefelgehalt gemäß der Verordnung über den Schwefelgehalt im leichten Heizöl und Dieselkraftstoff festgelegt ist. Damit ist die Qualität des Brennstoffes hinreichend bestimmt. Heizöl EL-Brenner neuerer Produktion weisen einen niedrigeren NO_x -Gehalt im Rauchgas auf als früher, so dass er mit dem aus Gasfeuerungen vergleichbar ist. Die Staubemission ist bei ausreichender Wartung tolerierbar. Eine regelmäßige Überwachung ist durch die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sichergestellt.

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

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

Diese textliche Festsetzung stellt klar, dass die aus der Planunterlage herauszulesenden Fahrbahnbegrenzungen und ähnliches keine Bebauungsplanfestsetzungen sind. Für eine planungsrechtliche Regelung der Einteilung der Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan ist weder ein städtebauliches Erfordernis noch eine Rechtsgrundlage im Baugesetzbuch zu erkennen.

6. 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 stellt noch einmal klar, dass die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans IV-2e-1 vom 02. Dezember 2005 im Planbereich aufgehoben werden.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

III.1. Städtebauliche Auswirkungen

Die Aufstellung des Bebauungsplans 3-16 trägt wesentlich zur Komplettierung und zum Abschluss der städtebaulichen Neuordnung des Stadtquartiers „Alter Schlachthof“ – auch nach erfolgter Aufhebung der Entwicklungsbereichsverordnung – bei. Die Planung fügt sich gut in das neu entwickelte, gemischt genutzte innerstädtische Quartier mit seinem hohen Wohnanteil ein. Eine der bislang verbliebenen, bereits vollständig beräumten und erschlossenen Brachflächen wird einer adäquaten Nutzung zugeführt. Es entsteht ein individuelles und attraktives Wohnangebot innerhalb eines abwechslungsreichen urbanen Stadtviertels.

Der Verlust von knapp 1 ha gewerblicher Baufläche zugunsten eines Wohngebietes wird demgegenüber keine nachteiligen städtebaulichen Folgen haben. Bisher ist es, trotz intensiver Bemühungen seitens des städtebaulichen Entwicklungsträgers, nicht gelungen, adäquate Gewerbebetriebe auf der Fläche anzusiedeln. Dies ist insbesondere auf den beengten Flächenzuschnitt mit einer für gewerbliche Strukturen sehr geringen Baugebietstiefe zurückzuführen, welche sowohl hinsichtlich der Flexibilität für die Errichtung baulicher Anlagen wie auch für interne Erschließungsmöglichkeiten keine optimalen Voraussetzungen bietet. Weitere Restriktionen ergeben sich aus der Nachbarschaft zu einer mit einem gewissen Schutzanspruch versehenen Naherholungsfläche.

Es verbleiben insgesamt weiterhin ca. 2,8 ha planungsrechtlich gesicherter Gewerbegebiete im südöstlichen Teil des Alten Schlachthofes, auf denen teilweise noch Flächen für

Neuansiedlungen zur Verfügung stehen. Darüber hinaus sind insgesamt ca. 10,5 ha Kerngebietsfläche im ehemaligen städtebaulichen Entwicklungsbereich festgesetzt, so dass hier ein ausreichendes Flächenangebot für die Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen gegeben ist.

Gegenüber der bisherigen Planung wird die vorhandene Lagequalität an einem öffentlichen Grünzug durch das Wohnen wesentlich angemessener ausgenutzt, als durch ein Gewerbegebiet, während gleichzeitig potenzielle Störwirkungen für den Naherholungsraum deutlich reduziert werden.

Da auch das südlich der Straße Zum Langen Jammer gelegenen Gewerbegebiet zu Wohnzwecken überplant wird (vgl. I.2.1), entsteht beidseitig der Parkanlage ein in sich stimmiger innerstädtischer Wohnbereich, eingebettet in Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen, Naherholungsräume und weitestgehend wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen. Einen wesentlichen Anteil an der nunmehr vorhandenen Nachfragebelegung nach Wohnflächen in dieser Lage hat die erreichte Qualität und Reife der Wohnnutzung im westlich angrenzenden Wohngebiet.

III.2. Umweltauswirkungen

Das Baugrundstück war nach Abschluss der Freiräumungs- und Ordnungsmaßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme als brachliegender, unversiegelter und vegetationsloser Rohbodenstandort einzuordnen. Aufgrund des Zeitablaufs und mangelnder Bewirtschaftung hat sich inzwischen eine Spontanvegetation bzw. Ruderalflora angesiedelt. Baumbestand ist nicht vorhanden.

Zum Zeitpunkt des Beginns der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Alter Schlachthof“ im Jahre 1993 waren große Teile des Bodens versiegelt und aufgrund der bereits über 100 Jahre andauernden gewerblichen Nutzung der natürlichen Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt entzogen bzw. in dieser Funktion stark beeinträchtigt.

Für den gesamten Entwicklungsbereich wurde 1995 ein Gutachten zur Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt erstellt und 1997 für das Plangebiet des Bebauungsplans IV-2e (in dessen Geltungsbereich auch das jetzige Baugrundstück liegt) konkretisiert. Darin wurde festgestellt, dass durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft zu erwarten sind.

Da der Bebauungsplan 3-16 der Wiedernutzbarmachung einer ehemals gewerblich-industriellen innerstädtischen Brachfläche dient, somit im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt wird, sind Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplans zu erwarten wären, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen. Nach § 1a Abs. 3 Satz 5

BauGB i. V. m. § 21 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) läge ein ausgleichspflichtiger Eingriff beim Bebauungsplan 3-16 aber auch dann nicht vor, wenn der Bebauungsplan im "normalen" Aufstellungsverfahren durchgeführt werden würde, da Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 21 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG) mit deutlich höherer Intensität bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplans zulässig waren. Der Bebauungsplan IV-2e-1 setzte für den Bereich des Baugrundstücks ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,4 fest. Demgegenüber soll der Bebauungsplan 3-16 ein Wohngebiet mit lediglich einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,0 festsetzen. Der mögliche Grad der Überbauung bzw. Flächenversiegelung sowie die bauliche Dichte werden also gegenüber der ursprünglichen Planung deutlich reduziert.

Neben der Intensität der möglichen baulichen 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 angrenzenden öffentlichen Grünzug, aber auch auf nahe gelegene Wohnnutzungen. Wichtige Lebensräume geschützter Arten, wie z.B. gebäudebrütender Vögel oder Fledermäuse, werden durch das Vorhaben nicht tangiert, da sich auf dem Baugrundstück weder Bäume noch Altbausubstanz befinden.

Insgesamt sind auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans 3-16 keine nachteiligen Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft zu erwarten.

III.3. Auswirkungen auf die Infrastruktur

Durch die Planung werden voraussichtlich 37 Wohneinheiten für ca. 110 Einwohner geschaffen. Der bislang ermittelte Bedarf an Plätzen in Kindertagesstätten betrug für den gesamten Entwicklungsbereich ca. 70 Plätze. Aufgrund des Bebauungsplans 3-16 wird sich dieser Bedarf rechnerisch voraussichtlich um ca. 5 Plätze erhöhen.

Die dem Plangebiet nächstgelegene Einrichtung befindet sich an der Eldenaer Straße (Bebauungsplangebiet 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 das Vorhaben verursachte zusätzliche Bedarf im näheren Umfeld planerisch abgedeckt ist.

Insgesamt ca. 66.000 m² neu geschaffene öffentliche Grünflächen decken den bislang ermittelten Bedarf von ca. 21.000 m² (wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen) mehrfach ab. Auch bei Einbeziehung des Vorhabens und weiterer Wohnungsbauvorhaben ist eine mehrfache Bedarfsdeckung gegeben. Gleiches gilt auch für den Bedarf an öffentlicher Kinderspielfläche.

III.4. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

III.4.1 Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Aus dem Verkauf des Baugrundstücks an einen Investor werden Einnahmen als Bestandteil des abzuwickelnden Treuhandvermögens erwartet.

Die erforderlichen Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen (Freiräumung, öffentliche 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. Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren von rd. 9.500 € wurden aus Kapitel 1240, Titel 54005 getragen.

Darüber hinaus gehende Ausgaben sind für das Land Berlin nach gegenwärtigen Stand nicht zu erwarten.

III.4.2 Personalwirtschaftliche Auswirkungen

keine

IV. Verfahren

IV.1. Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 3-16 VE

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 3-16 ist ursprünglich als Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans 3-16 VE eingeleitet worden.

Der ursprüngliche Vorhabenträger hat am 23. Juni 2007 nach § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens 3-16 VE bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Referat II C, gestellt. Gegenstand des Antrages war ein Wohnungsbauvorhaben zur Errichtung von ca. 35 städtischen Reihenhäusern (Stadthäuser).

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 8. Oktober 2007 gefasst; er wurde ortsüblich im Amtsblatt von Berlin Nr. 4 vom 26. Oktober 2007 (S. 2803) veröffentlicht. Gleichzeitig wurde bekannt gemacht, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden soll und dass sich die Öffentlichkeit vom 5. bis einschließlich 16. November 2007 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich bis zum 23. November 2007 gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB dazu äußern konnte.

IV.2. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Da der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung einer ehemals gewerblich-industriellen innerstädtischen Brachfläche dient (dies gilt für den Bebauungsplan 3-16 ebenso wie für den ursprünglich beabsichtigten vorhabenbezogenen Bebauungsplan 3-16VE), wurde er als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die sonstigen Voraussetzungen des §13a BauGB sind dabei gegeben.

Der Bebauungsplan setzt bei einer GRZ von 0,4 und einer Grundstücksgröße von knapp 10.000 m² eine Grundfläche von ca. 4.000 m² fest; dies liegt weit unter dem zulässigen Grenzwert von 20.000m². Es besteht auch kein räumlicher, zeitlicher und sachlicher Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen im ehemaligen Entwicklungsgebiet, der erfordert, die zulässigen Grundflächen zur Ermittlung der Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens mitzurechnen, so dass u. U. 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 02. Dezember 2005) und IV-2d

(festgesetzt am 3. Dezember 2006), zu letzteren beiden 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 wurden und nicht im Rahmen beschleunigter Verfahren durchgeführt wurden. Mit dem im Verfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan 3-9 VE, der ebenfalls den Bebauungsplan IV-2e-1 ändern soll, besteht wiederum kein enger räumlicher Zusammenhang, da die im Bebauungsplan IV-2e festgesetzte öffentliche Grünfläche beide Planbereiche trennt.

Des Weiteren wird weder durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet, 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.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde bzw. von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Da der Verzicht auf die Umweltprüfung im beschleunigten Verfahren nicht bedeutet, dass die Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nicht Gegenstand der Abwägung sind, wurden diese wie unter den Punkten I.2. und II.2. in die Abwägung eingestellt.

IV.3. Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß §13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Da von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen wurde, konnte sich die Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 5. bis einschließlich 16. November 2007 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und bis zum 23. November 2007 dazu äußern. (Bekanntmachung im ABl. Nr. 47 vom 26. Oktober 2007, S. 2803) . Es liegen keine Äußerungen oder Stellungnahmen vor.

IV.4. Änderung: Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB muss der Vorhabenträger bereit und in der Lage sein, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen. Auf Grund seiner Erfahrungen beabsichtigte der Vorhabenträger die Grundstücke vor Projektdurchführung zu veräußern und die

Bauverpflichtung den künftigen Eigentümern zu übertragen. Auch wenn die Übertragung der Durchführung an Dritte bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan grundsätzlich möglich ist, wäre eine solche Übertragung nur nach einer Bonitätsprüfung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung möglich. Alle Beteiligten haben diese Verfahrensweise für nicht praktikabel gehalten.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat daher im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger am 7. Januar 2008 beschlossen, den Bebauungsplan nicht mehr als vorhabenbezogenen Bebauungsplan 3-16 VE aufzustellen und das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 1 BauGB mit der Bezeichnung 3-16 fortzuführen (Bekanntmachung im ABl. Nr. 4 vom 25. Januar 2008, S. 164).

Die Planinhalte sowie die Verfahrensweise (beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB) wurden beibehalten; der Geltungsbereich und im Wesentlichen auch die vorgesehenen Festsetzungen wurden nicht verändert. Allein der Vorhabenbezug entfällt zugunsten einer Angebotsplanung. Eine Wiederholung von Verfahrensschritten ist daher nicht erforderlich. Der Beschluss erfolgte in Anwendung von § 9 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB). Auf Grund der damit verbundenen Zuständigkeit wurde das Verfahren durch das Referat SenStadt IV D weitergeführt, obwohl die Rechtsverordnung für den städtebaulichen Entwicklungsbereich „Alter Schlachthof“ inzwischen aufgehoben wurde (vgl. I.1.).

IV.5. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 19. Dezember 2007 (noch vor der o. a. Änderung) wurden 30 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme bis spätestens zum 25. Januar 2008 gebeten. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan 3-16VE im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird und dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Insgesamt 6 Stellen haben sich nicht innerhalb der gesetzten Frist geäußert. Von den verbleibenden 24 beteiligten Stellen liegen Stellungnahmen vor.

Bedenken gegen die Planung wurden nicht geäußert. Die wesentlichen abwägungsrelevanten Stellungnahmen werden nachfolgend zusammenfassend dargelegt:

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – Landesdenkmalamt – vom 28. Dezember 2007 / 04. Januar 2008

Der Bebauungsplan 3-16 berührt Belange des Denkmalschutzes, welche nach § 1 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) bei der Planung einzubeziehen und angemessen zu berücksichtigen sind. Im Plangebiet und seinem Wirkungskreis befinden sich Baudenkmale. Das Plangebiet liegt im Denkmalbereich Eldenaer Straße 33-37, Zentralvieh- und Schlachthof (Ensemble und Gesamtanlage), der nach § 2 Abs. 2 DSchG Bln geschützt ist.

Es wird daher um nachrichtliche Übernahme dieser nach dem DSchG Bln geschützten Baudenkmale in der Darstellung des B-Plan Entwurfes gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sowie in der Erläuterung gebeten.

In der Plandarstellung ist die nachrichtliche Übernahme der genannten Denkmale nicht vollständig. Die Denkmalensembles sowie der Gesamtbereich sind nicht mit einem D im Kreis gem. Nr. 14.2 des Anhanges zur Planzeichenverordnung gekennzeichnet. Um Ergänzung wird gebeten.

Nach § 11 DSchG Bln bedarf jegliche Maßnahme, welche die Baudenkmale berührt, der vorherigen Genehmigung durch das Landesdenkmalamt Berlin. D. h. alle Eingriffe, die Auswirkungen auf die Baudenkmale haben, bedürfen der vorherigen Abstimmung und denkmalrechtlichen Erlaubnis. Daher sollte in der nachrichtlichen Übernahme auf diese Genehmigungspflicht hingewiesen werden.

Mit Neubauvorhaben im ausgewiesenen Bereich sind die Belange des Denkmalschutzes und seines Umgebungsschutzes für die aufgeführten Denkmale berührt, weshalb während der Planungsphase eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde im Bezirksamt Pankow von Berlin erforderlich ist.

Nach Prüfung der hergereichten Unterlagen wird davon ausgegangen, dass durch die Intentionen des Bebauungsplans 3-16 denkmalpflegerische Belange nicht nachteilig berührt werden und dass diese denkmalverträglich und denkmalstützend sind.

Auswertung / Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die nachrichtliche Übernahme des Denkmalbereichs ist auf der Planzeichnung bereits in Form eines textlichen Hinweises erfolgt: „*Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Denkmalbereichs* (Ensemble und Gesamtanlage) Eldenaer Straße 33-37, Zentralvieh- und Schlachthof“.

Der Hinweis, dass sich *im* Plangebiet 3-16 Baudenkmale befänden, ist nicht zutreffend, denn es ist vollständig geräumt. Innerhalb seiner Grenzen befanden sich jedoch auch schon zu Beginn der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Alter Schlachthof“ im Jahre 1993 keine Baudenkmale mehr.

Die Plangebietsfläche befindet sich inmitten des Denkmalbereichs, und macht nur einen sehr kleinen Teil desselben aus. Die Außengrenzen des Denkmalbereichs liegen sämtlich außerhalb des Plangebietes. Daher kann das Planzeichen 14.2 „Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen“ hier nicht zur Anwendung kommen. Der Begründungstext zum Bebauungsplan wird um die Hinweise des Landesdenkmalamtes zum Denkmalbereich sowie dessen rechtliche Folgen nach DSchG Bln ergänzt (vgl. I.2.2.6). Das LDA bestätigt, dass denkmalpflegerische Belange durch die Planungsziele des Bebauungsplans 3-16 nicht nachteilig berührt werden und diese außerdem denkmalverträglich und denkmalstützend sind. Eingriffe, die Auswirkungen auf die Baudenkmale haben und daher einer Genehmigung durch das LDA bedürften, sind deshalb nicht zu erwarten. Daher besteht auf planungsrechtlicher Ebene kein weiterer Handlungsbedarf.

Ggf. im Rahmen der konkreten Baumaßnahmen erforderliche Abstimmungen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

- Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen - vom 17. Januar 2008

Das Plangebiet ist zwischen denkmalgeschützten Gewerbehallen und neu errichtetem großflächigem Einzelhandel gelegen. Insofern entspricht die bisherige Festsetzung als Gewerbegebiet durchaus dem Charakter des Gebietes.

Sofern der Intention der Planung unter fiskalpolitischen Gesichtspunkten gefolgt werden soll (und allein diese Betrachtung kann eine Umnutzung in diesem Bereich rechtfertigen), muss im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sichergestellt werden, dass negative Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen für im Umfeld ansässiges bzw. anzusiedelndes Gewerbe ausgeschlossen werden.

Auswertung / Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die mit dem Bebauungsplan 3-16 verfolgte Umplanung eines Gewerbegebiets in ein allgemeines Wohngebiet ist nicht nur unter fiskalpolitischen Gesichtspunkten sinnvoll. Sie erfolgt im Kontext mit der Gesamtentwicklung für das Gebiet des „Alten Schlachthofes“. So ist das Plangebiet nicht nur durch benachbarte, weitgehend wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen geprägt, sondern auch durch eine unmittelbar südlich angrenzende öffentliche Grünfläche. Der Bereich der ehemaligen Stallanlagen an der Eldenaer Straße wird entweder

(im Rahmen einer Mischgebietsfestsetzung) durch nicht wesentlich störendes Gewerbe genutzt oder wird ebenfalls (bisher: Gewerbegebiet) für Wohnzwecke (vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren 3-9 VE) umgeplant.

Öffentliche Nahverkehrsanbindung, infrastrukturelle Ausstattung und öffentliche Grünversorgung im Umfeld sind sehr gut und bieten somit geeignete Voraussetzungen für eine Wohnnutzung.

Eine Ansiedlung von Gewerbebetriebe auf der Plangebietsfläche ist bislang nicht gelungen. Dies ist insbesondere auf den beengten Flächenzuschnitt mit einer für gewerbliche Strukturen sehr geringen Baugebietstiefe zurückzuführen, welche sowohl hinsichtlich der Flexibilität für die Errichtung baulicher Anlagen wie auch für interne Erschließungsmöglichkeiten keine optimalen Voraussetzungen bietet. Weitere Restriktionen ergeben sich aus der Nachbarschaft zu einer mit einem Schutzanspruch versehenen Naherholungsfläche. Gleichzeitig besteht inzwischen ein – zum Zeitpunkt der Festsetzung der gewerblichen Nutzung (im Bebauungsplan IV-2e-1) noch nicht erkennbarer – Bedarf an der Entwicklung eines Wohnungsbaustandortes durch einen privaten Investor. Aufgrund der städtebaulichen Konzeption mit überwiegend geschlossenem Bebauungsriegel und überwiegender Südausrichtung zur öffentlichen Grünfläche sind wesentliche nachteilige Auswirkungen umliegender gewerblicher Nutzungen auf das Wohnen nicht zu erwarten. Im Umkehrschluss entstehen auch keine wesentlichen Schutzansprüche des Wohnens und daraus abzuleitende Restriktionen für das Gewerbe.

Das Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat keine Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplans und steht auch nicht einer Fortführung des Verfahrens zur Aufstellung nunmehr als Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB entgegen.

IV.6. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplanentwurf 3-16 vom 15. Juli 2008 hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 25. Juli 2008, Seite 1874, mit Begründung in der Zeit vom 5. August 2008 bis einschließlich 5. September 2008 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 29. Juli 2008 in "Der Tagesspiegel", der "Berliner Morgenpost" und in der "Berliner Zeitung" veröffentlicht.

In allen Veröffentlichungen wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan 3-16 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ 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.

Es liegt eine schriftliche Stellungnahme eines eingetragenen Naturschutzvereines, verspätet eingegangen am 8. September 2008, vor. Diese wird nachfolgend in teilweise in zusammengefasster Form dokumentiert und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung fließt in die weitere Planung zum Bebauungsplan 3-16 ein.

1. Bei einer Besichtigung des Plangebiets am 03. August 2008 sei das Vorkommen der Haubenlerche festgestellt worden. Diese Art sei nach dem Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt und gehöre nach der Roten Liste Berlin zu den in ihrem Bestand stark gefährdeten Arten. Der in der Begründung zum Bebauungsplan gemachten Aussage, dass Lebensräume geschützter Arten durch das Vorhaben nicht tangiert würden, müsse widersprochen werden. Höchstwahrscheinlich stelle das Plangebiet, da es eingezäunt und somit vor Störungen durch Fußgänger geschützt sei, ein Bruthabitat für die bodenbrütende Haubenlerche dar. Dies sei zu untersuchen.

Auswertung / Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Anregung wurde gefolgt.

Das angegebene Vorkommen der Haubenlerche wird in der Stellungnahme nicht näher belegt. Dennoch wurde der Anregung dahingehend gefolgt, dass eine naturschutzfachliche Untersuchung zum Lebensraumpotenzial für Haubenlerchen im Plangebiet und auf nahe gelegenen Flächen des Alten Schlachthofes erarbeitet wurde (Haubenlerche *Galerida cristata* auf dem Gelände des Bebauungsplans 3-16 in Berlin Prenzlauer Berg, Arbeitsgemeinschaft Freilandbiologie, Berlin, September 2008).

Darin wird das in der Stellungnahme angegebene Vorkommen der Haubenlerche als „überraschend“ eingeschätzt, da diese als „aus der Innenstadt vollständig verschwunden“ gilt. Bekannte Brutvorkommen in Berlin existieren in Mahrzahn und Hellersdorf sowie am westlichen und südlichen Stadtrand. Eine mögliche Besiedlung kann daher erst in jüngster Zeit erfolgt sein.

Nach gutachterlicher Einschätzung kommen neben dem Plangebiet sechs weitere bislang noch brach liegende Flächen auf dem Gelände des Alten Schlachthofes als potenzieller Siedlungsraum für die Haubenlerche in Betracht. Das geplante Baugebiet weist von diesen

Flächen aufgrund seiner geringen Größe (ca. 1 ha), seiner isolierten Lage inmitten bereits bebauter Flächen und des bereits bestehenden Nutzungsdrucks die geringste Lebensraumqualität auf.

Eine Brut auf dieser Fläche ist zwar nicht ausgeschlossen, erscheint aber wegen der Reviergrößen von Haubenlerchen als nicht wahrscheinlich. Eher ist diese auf den größeren und offeneren Flächen des Alten Schlachthofes zu erwarten.

Durch die geplante Bebauung geht das Plangebiet zwar als potenzieller Lebensraum für die Haubenlerche verloren. Bei einem Verzicht auf eine bauliche Nutzung wäre dies jedoch aufgrund natürlicher Sukzession innerhalb weniger Jahre ebenso der Fall.

Haubenlerchen leben in offenen Gebieten, z.B. auf Ruderalflächen, die max. 50 % geschlossene Vegetation aufweisen. Als Bodenbrüter nistet die Haubenlerche zwischen niedriger, schütterer Vegetation. Der beginnende Aufwuchs mit Birken und die zu erwartende Verbuschung ließen bei einem fortdauernden Verzicht auf eine Bebauung ein natürliches Sukzessionsstadium erwarten, welches keinen Lebensraum für die Haubenlerche mehr böte. Insgesamt werden die Auswirkungen einer Bebauung und gärtnerischen Gestaltung des Plangebiets und der damit verbundene Verlust als temporärer Sekundärlebensraum für den potenziellen Bestand der Haubenlerche auf dem Alten Schlachthof als nicht erheblich eingeschätzt.

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

2. Es seien sämtliche Maßnahmen einzuleiten, die zum Schutz der Haubenlerche auf dem Plangebiet einschließlich seiner Umgebung beitragen. Als mögliche Ausgleichsflächen seien Flachdächer mit extensiver Begrünung anzulegen, da brütende Haubenlerchen auf begrünten Dächern vereinzelt beobachtet worden seien.

Auswertung / Abwägung

Der Anregung wird nicht gefolgt

Nach der vorliegenden Untersuchung ergibt sich rechnerisch im „Idealfall“ (Beibehaltung der Brachflächen und Steuerung der Sukzession für den Naturschutz) ein zu erwartender Bestand von weniger als drei Haubenlerchen-Brutpaaren auf dem gesamten Gelände des Alten Schlachthofes. Der Standort ist von den nächstgelegenen dauerhaften Brutplätzen am Stadtrand (vgl. 1.) deutlich isoliert, so dass die Stabilität einer Ansiedlung als sehr unsicher erscheint.

Isolierte Schutzmaßnahmen im Plangebiet werden gutachterlicherseits als nicht erfolgversprechend eingeschätzt. Die hier potenziell zur Verfügung stehende Dachfläche von max. 3.000 m² ist selbst bei einer optimalen Gestaltung für die Ansprüche der Haubenlerche (lockere Grasvegetation auf der gesamten Dachfläche) deutlich zu klein, um den Erhalt eines Vorkommens zu sichern. Eine derartige Maßnahme ließe weder eine stabile Besiedlung noch eine dauerhafte Nutzung als Nahrungsgebiet erwarten.

Zudem führt die bereits existierende Bebauung und Nutzung (Wohnen, Gewerbe, Verkehr) zu einem nicht unerheblichen Nutzungsdruck. Gravierende nachteilige Einflüsse sind im besiedelten Bereich auch durch Hunde und streunende Katzen zu erwarten.

Aufgrund der generell starken Gefährdung von Haubenlerchen und ihres strengen Schutzes wird in der Untersuchung empfohlen, das Vorkommen der Art und ihres Lebensraums übergeordnet zu erfassen. Auf Basis dieser Ergebnisse können Möglichkeiten für den nachhaltigen Schutz (z.B. Biotopmanagement mit kontinuierlicher Pflege von dauerhaften Ruderalflächen) geprüft und eingeleitet werden.

Derartige übergeordnete naturschutzfachliche Untersuchungen können jedoch nicht Gegenstand des auf einen kleinräumigen Geltungsbereich beschränkten Bebauungsplans 3-16 sein. Sie sind vielmehr von den zuständigen Naturschutzfachbehörden zu prüfen und ggf. unabhängig von einzelnen Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Eine Planänderung ist nicht erforderlich, sie erscheint unter Würdigung aller abwägungsrelevanten Aspekte nicht angemessen.

- 3 Auf bereits errichteten Gebäuden, die im räumlichen und planerischen Zusammenhang mit dem Plangebiet lägen, sei keine Dachbegrünung festgesetzt worden. Dadurch sei wertvoller Lebensraum beeinträchtigt worden. Der im Landschaftsprogramm genannten Forderung, für den Biotop und Artenschutz zusätzlichen Lebensraum für Flora und Fauna zu schaffen, sei nicht nachgekommen worden.

Auswertung / Abwägung

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Das Gebiet des inzwischen aufgehobenen städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Alter Schlachthof“, in welchem sich auch das Plangebiet befindet, war zu Beginn der Entwicklungsmaßnahme (1993) ausschließlich gewerblich genutzt. Große Teile des Bodens waren versiegelt und aufgrund der bereits über 100 Jahre andauernden gewerblich-industriellen Nutzung der natürlichen Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt entzogen bzw. in dieser Funktion stark beeinträchtigt. Wertvolle Vegetationsflächen waren nur mit einem

sehr geringen Anteil vertreten. Dies traf auch für den Bereich des jetzigen Plangebiets 3-16 zu.

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wurden insgesamt ca. 66.000 m² öffentliche Grünfläche neu hergestellt. Entlang der neuen Straßen und in den Grünflächen sind fast 1000 Bäume neu gepflanzt worden. Somit sind nicht nur neue Naherholungsräume für die Anwohner entstanden; es wurde auch in erheblichem Umfang zusätzlicher Lebensraum für Flora und Fauna geschaffen. Den im Landschaftsprogramm genannten Forderungen wurde somit umfänglich nachgekommen.

Dachbegrünung ist im Übrigen nur eine von vielen Möglichkeiten, zusätzlichen Lebensraum für Flora und Fauna zu schaffen. Von ihr ist insbesondere dann Gebrauch zu machen, wenn – anders als hier – keine anderen Möglichkeiten zur Schaffung neuer Grünflächen bestehen. Gegenüber dem Bebauungsplan IV-2e-1 (festgesetzt am 02. Dezember 2005), der durch den Bebauungsplan 3-16 in Teilen geändert wird, werden die mögliche Baumasse und Flächenversiegelung im Plangebiet deutlich reduziert. Im Vergleich zur bisher planungsrechtlich zulässigen gewerblichen Nutzung wird durch den nunmehr geplanten Wohnungsbau auch die potenzielle Intensität der Störungen, etwa durch Lärm, Abgase und Schwerlastverkehr, gemindert. Ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft i.S.d. § 21 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans 3-16 nicht zu erwarten. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

- 4 Es sei nicht verständlich, dass auf einer mehrere Jahre alten und mehrere Hektar großen Industriebrache die Biotoptypen der entstandenen Vegetation nicht ermittelt wurden und das Vorkommen bodenbrütender Arten ausgeschlossen werde.

Das Plangebiet sei Teil einer großen Brachfläche und müsse im Zusammenhang mit dieser betrachtet werden, anderenfalls werde die Wertigkeit des Gebiets aus naturschutzfachlicher Sicht verfälscht. Im vorliegenden Fall läge eine Beeinträchtigung der Schutzgüter vor. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB könne daher nicht angewendet werden und entsprechende Untersuchungen seien vorzunehmen.

Auswertung / Abwägung

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Der Bebauungsplan 3-16 erfüllt alle formalen Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, welcher der Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Gewerbebrache dient. Die Größe der

festgesetzten Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt deutlich weniger als 20.000 m². Das geplante allgemeine Wohngebiet ist nicht mehrere Hektar, sondern nur ca. 1 ha (9.950 m²) groß.

Vor Eingang der Stellungnahme lagen keinerlei Hinweise auf ein eventuelles Vorkommen von Bodenbrütern im Plangebiet vor. Das angegebene Vorkommen der Haubenlerche wird gutachterlicherseits als überraschend eingeschätzt (vgl. 1.). Nach Aussage der o. g. Untersuchung war das Gelände zu Planungsbeginn mit größter Wahrscheinlichkeit nicht von Haubenlerchen besiedelt, so dass ihr Vorkommen in der Planung zunächst nicht berücksichtigt werden konnte.

Anhaltspunkte für eine wesentliche Beeinträchtigung anderer Schutzgüter bzw. für wesentlich nachteilige Umweltauswirkungen lagen ebenfalls nicht vor. Seitens der zuständigen oberen und unteren Naturschutzbehörden sind im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB keine anders lautenden Stellungnahmen erfolgt und keine Hinweise auf mögliche wesentliche Beeinträchtigungen gegeben worden.

Ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft ist aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans 3-16 nicht zu erwarten (vgl. 3.).

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sind auch im beschleunigten Verfahren zu berücksichtigen. Eine ausführliche und detaillierte Sachverhaltsermittlung, etwa in Form umfangreicher Untersuchungen oder Gutachten, ist jedoch nur vorzunehmen, wenn konkrete Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigung von Schutzgütern vorliegen. Dies war bis zum Zeitpunkt des Eingangs der vorliegenden Stellungnahme nicht der Fall.

Dem Hinweis auf ein mögliches Vorkommen der Haubenlerche ist mit der nunmehr vorliegenden Untersuchung in hinreichender Form nachgegangen worden. Ein Erfordernis für weitere naturschutzfachliche Untersuchungen besteht nicht. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Der Planfestsetzung stehen keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse aufgrund der Zugriffsverbote des § 42 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BNatSchG entgegen. Zwar wird das Verbot des § 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zugriff auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten) berührt. Jedoch darf wegen der Erfüllung der Ausnahmevoraussetzungen gemäß § 43 Abs. 8 Nr. 5 BNatSchG davon abgewichen werden. Der Erhalt dieses ehemals als Schlachthof genutzten Areals in seinem derzeit anzutreffenden Überformungszustand stellt keine zumutbare Alternative für den Plangeber dar. Der Bebauungsplan 3-16 kann weiterhin im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Das Ergebnis der öffentlichen Auslegung hat keine Auswirkungen auf den Inhalt des Bebauungsplans 3 -16.

IV. 6. Abgeordnetenhauszustimmung

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Entwurf des Bebauungsplans vom 15. Juli 2008 am 27. November 2008 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gebilligt.

IV. 7. Nach Zustimmung des Abgeordnetenhauses

Nach Zustimmung des Abgeordnetenhauses wurde mit der Errichtung von 17 Stadthäusern vor Festsetzung des Bebauungsplans auf der Grundlage der Planreife vom 8. Dezember 2008 begonnen, da die Voraussetzungen gemäß § 33 Abs. 1 BauGB dafür vorlagen und die Erschließung gesichert ist.

Ein Gewerbetreibender - der sich an der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans nicht beteiligte – sah sich, nach Beginn der Bauarbeiten, in der Ausübung seiner Nutzung, durch das Heranreichen der Wohnbebauung, eingeschränkt.

Er befürchtet künftige zusätzliche Rücksichtnahmepflichten in Form immissionsschutzrechtlicher Anforderungen und dadurch dauerhafte Störungen des Geschäftsbetriebes bis hin zur Betriebsstilllegung und reichte einen Antrag auf Aussetzung der Vollziehung der Baugenehmigung ein.

Diese Befürchtungen sind unbegründet. Da die Schalltechnische Prognose vom 23. Mai 2008 für den geplanten Querriegel an der Straße Neue Welt entlang der James-Hobrecht-Straße, Richtwertüberschreitungen in der Nacht prognostiziert, wird im Bebauungsplan 3-16 aus diesem Grund die folgende textliche Festsetzung aufgenommen: „Zum Schutz vor Lärm muss entlang der Linien C-D und D-E ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern von der Straße abgewandt sein.“. Des Weiteren wurde in die Genehmigungsplanung eingearbeitet, dass das Gebäude an der James-Hobrecht-Straße/Ecke Neue Welt giebelseitig fensterlos, der Erdgeschossbereich an der James-Hobrecht-Straße bis auf das hinterste Gebäude mit dahinterliegenden Hauswirtschaftsräumen und die Fenster in der Schallschutzklasse 4 mit Rollläden auszuführen sind.

Auf Grund dieser Regelungen wird eine Planänderung nicht für erforderlich gehalten.

Unter dem Aspekt, dass der Antrag auf Aussetzung der Vollziehung der Baugenehmigung zu keiner Planänderung führt, ist eine nochmalige Vorlage im Abgeordnetenhaus nicht erforderlich. Eine gerichtliche Entscheidung lag bis zur Festsetzung des Bebauungsplans nicht vor.

Nach Festsetzung des Bebauungsplans ist der Ausschuss für Bauen und Wohnen über den Stand zu informieren.

SenStadtUm

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)

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).

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

Berlin, den 11. Mai 2009

.....

Senatorin für Stadtentwicklung

SenStadtUm

V E R O R D N U N G

**über die Festsetzung des Bebauungsplans 3-16
im Bezirk Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg**

Vom 11. Mai 2009

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018), 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 3-16 vom 15. Juli 2008 für das Gelände zwischen Neue Welt, James-Hobrecht-Straße, öffentlicher Parkanlage und August-Lindemann-Straße 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. 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

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

wird hingewiesen.

§ 4

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

1. eine 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.

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG nach § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan 3-16

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans 3-16 als Teilfläche des ehemaligen Zentral-Vieh- und Schlachthofes Eldenaer Straße war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung städtischer Reihenhäuser. Das bestehende Planungsrecht des Bebauungsplans IV-2e-1 mit dem Ziel - Schaffung einer gewerblichen Nutzung - konnte, obwohl

das Plangebiet vollständig beräumt und durch drei öffentliche Straßen sehr gut erschlossen ist, bisher nicht umgesetzt werden.

Der ursprünglich für die Umsetzung der städtischen Reihenhäuser gemäß § 12 BauGB aufgestellte vorhabenbezogene Bebauungsplan 3-16 VE musste aufgegeben werden, da der Vorhabenträger das Bauvorhaben nicht innerhalb einer vorgegebenen Frist durchführen konnte. Daher wurde das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 1 BauGB umgestellt.

Der Bebauungsplan 3-16 setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Dabei wird eine Teilfläche des am 2. Dezember 2005 festgesetzten Bebauungsplans IV-2e-1 geändert.

Da sowohl der vorhabenbezogene Bebauungsplan 3-16VE als auch der Bebauungsplan 3-16 im beschleunigten Verfahren durchgeführt wurde, konnte gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

Die in der öffentlichen Auslegung vorgebrachte Stellungnahme zum Bebauungsplan, bezüglich der Berücksichtigung naturschutzrechtlicher Belange – Vorhandensein und Schutz von Haubenlerchen – wurde gemäß § 1 Abs. 7 BauGB mit den öffentlichen Belangen gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und in der Begründung berücksichtigt, führte jedoch zu keiner Änderung des Bebauungsplans.

Eine naturschutzfachliche Untersuchung zum Lebensraumpotential für Haubenlerchen führte zu dem Ergebnis, dass aufgrund der geringen Flächengröße (ca. 1,2 ha) des Bebauungsplans, seiner isolierten Lage und des bereits bestehenden Nutzungsdrucks für Haubenlerchen die geringste Lebensraumqualität aufweist, dass das Verbot des § 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zugriff auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätte) berührt wird, jedoch wegen Erfüllung der Ausnahmenvoraussetzungen gemäß § 43 Abs. 8 Nr. 5 BNatSchG davon abgewichen werden konnte.

Maßnahmen zum Erhalt der Art im Gebiet des ehemaligen Zentral - Vieh - und Schlachthofgeländes sind nicht möglich, da keine dafür erforderliche, zusammenhängenden Flächen von ca. 10 ha vorhanden sind.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daraus resultiert, dass kein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich war.

Die Voraussetzungen gemäß § 33 Abs. 1 BauGB lagen vor, so dass mit der Errichtung von 17 Stadthäusern vor Festsetzung des Bebauungsplans begonnen wurde.

Ein Gewerbetreibender - der sich an der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans nicht beteiligte – sah sich, nach Beginn der Bauarbeiten, in der Ausübung seiner Nutzung durch das Heranreichen der Wohnbebauung eingeschränkt.

Er befürchtet künftige zusätzliche Rücksichtnahmepflicht in Form immissionsschutzrechtlicher Anforderungen und dadurch dauerhafte Störung des Geschäftsbetriebes bis hin zur Betriebsstillegung und reichte einen Antrag auf Aussetzung der Vollziehung der Baugenehmigung ein. Der Antrag wurde zurückgewiesen.

Berlin, den 11. Mai 2009

.....
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

SenStadtUm