

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan

IV-2a-1

für eine Teilfläche des ehemaligen Zentral- Vieh- und Schlachthofes zwischen Otto-Ostrowski-Straße, Agnes-Wabnitz-Straße, Walter-Friedländer-Straße und Kurt-Exner-Straße sowie Teilflächen südlich der Kurt-Exner-Straße und westlich der Otto-Ostrowski-Straße (Flur 41915 und 42015, Flurstücke 9032 und teilweise 131, 9024, 9027) sowie ein Abschnitt der Otto-Ostrowski-Straße im Bezirk Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg, wird festgesetzt. Er ändert teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans IV-2a im Bezirk Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg

Endfassung zur Festsetzung (*Rechtsverordnung*) am 31. Mai 2006

Anlage:

Rechtsverordnung veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin Nr. 22 vom 21.06.2006, S. 557

Inhaltsübersicht

I. Planungsgegenstand

- I.1. Veranlassung und Erforderlichkeit
- I.2. Plangebiet
 - I.2.1 Bestand
 - I.2.2 Planerische Ausgangssituation

II. Planinhalt

- II.1. Entwicklung der Planungsüberlegungen
- II.2. Intention des Plans
- II.3. Wesentlicher Planinhalt
 - II.3.1 Kerngebiet HB 11 mit Wasserturm
 - II.3.2 Kerngebiet HB 10, ehemaliger Rinderstall
 - II.3.3 Allgemeines Wohngebiet HB5
 - II.3.4 Allgemeines Wohngebiet HB 6.1
 - II.3.5 Textliche Festsetzungen
 - Pflanzliste 1:
 - Pflanzliste 2:

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

IV. Verfahren

- IV.1. Aufstellung
- IV.2. Erörterungstermin
- IV.3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- IV.4. Bestätigte Planreife für Teilflächen des Plans
- IV.5. Öffentliche Auslegung
- IV.6. Änderungen nach der öffentlichen Auslegung
- IV.7. Überleitungsvorschriften

Rechtsgrundlagen

I PLANUNGSGEGENSTAND

I.1. Veranlassung

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes IV-2a-1, dessen Verfahren mit Senatsbeschluss vom 7. Januar 2003 eingeleitet wurde, war das Erfordernis, abweichend von den bisherigen Planungen, die im Bebauungsplan IV-2a am 9. April 2001 festgesetzt wurden, auf der Grundlage der Umsteuerung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme veränderte Bedarfe und damit geringere Flächeninanspruchnahme für öffentliche Zwecke zu ermöglichen sowie die Vermarktungsfähigkeit zu verbessern. Weitere Änderungen wurden durch die nunmehrige Umnutzung von Denkmälern erforderlich und dienen der Flexibilisierung bisheriger Festsetzungen.

Die aktuelle äußerst schwierige Haushaltslage des Landes Berlins, ein auf Jahre prognostizierter überdurchschnittlicher Wohnungsüberhang und die anhaltende Nachfrageschwäche auf dem Berliner Immobilienmarkt machten die Neubetrachtung des Entwicklungsbereiches und eine Neubewertung der einst gefassten Ziele dringend notwendig. Da viele Entwicklungsziele auf einem Anfang der 90er Jahre erwarteten deutlich höheren Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten basierten, entschied sich der Senat im Jahr 2002 für eine deutliche Umsteuerung und gab den Auftrag, für jedes einzelne Gebiet die Aufgaben und Zielstellungen neu zu definieren

Für den Entwicklungsbereich Alter Schlachthof bedeutet das:

- Überprüfung der Entwicklungsziele und Überarbeitung der städtebaulichen Planungen,
- Neuordnung als innerstädtischer Standort mit hohem Vermarktungspotential für Dienstleistungen und Wohnen unter Einbeziehung der wertvollen Denkmalsubstanz.
- Ursprünglich geplante Vorhaben, wie der Bau einer Schulsporthalle, werden, bedingt durch veränderte Bedarfe, auf einer geringeren Fläche realisiert.

Gemäß Senatsbeschluss vom 1. Juli 2003 ist die Entwicklungsmaßnahme Alter Schlachthof, die am 8. Juli 1993 förmlich festgelegt wurde, bis 2006 abzuschließen.

Auch aus §166 Abs. 1 BauGB begründet sich die Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplans als Teilfläche des Entwicklungsbereiches.

Daher ist beabsichtigt, den Bebauungsplan IV-2a in Teilen aufzuheben und durch die Festsetzungen des Bebauungsplan IV-2a-1 zu ersetzen. Mit der Aufstellung des

Bebauungsplanes IV-2a-1 soll die planungsrechtliche Grundlage für die Umsteuerung der baulichen Nutzung auf Teilflächen im Entwicklungsbereich Alter Schlachthof geschaffen werden.

I.2. Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplans IV-2a-1 umfasst eine Teilfläche des ehemaligen Zentral-Vieh- und Schlachthofes zwischen Otto-Ostrowski-Straße, Agnes-Wabnitz-Straße, Walter-Friedländer-Straße und Kurt-Exner-Straße sowie Teilflächen südlich der Kurt-Exner-Straße und westlich der Otto-Ostrowski-Straße (Flur 41915 und 42015, Flurstücke 9032 und teilweise 131, 9024, 9027) sowie einen Abschnitt der Otto-Ostrowski-Straße im Bezirk Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg.

I.2.1 Bestand

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum des treuhänderischen Entwicklungsträgers. Die Teilfläche HB 10 (ehemaliger Rinderstall) ist inzwischen veräußert; das entsprechende Vorhaben ist im Bau.

Die Otto-Ostrowski-Straße, Agnes-Wabnitz-Straße, Walter-Friedländer-Straße und Kurt-Exner-Straße wurden im Bebauungsplan IV-2a festgesetzt und im Plangebiet bereits fertiggestellt. Die Erschließung des Plangebietes ist daher gesichert.

Abgesehen von dem 2002 fertiggestellten Wohnungsneubau auf einem benachbarten Grundstück (HB 4) stammen die Gebäude im Plangebiet aus dem Bestand des ehemaligen Zentral-Vieh- und Schlachthofes und stehen unter Denkmalschutz. Es handelt sich um

- den Turmschaft des früheren Wasserturmes im Hausburgpark (Flurstück 131) westlich der Otto-Ostrowski-Straße,
- den zweigeschossigen ehemaligen Rinderstall (auch Werkstattgebäude) (Flurstück 9032) am Südrand des Hausburgparks, westlich der Otto-Ostrowski-Straße,
- Teile der Rinderschlachthäuser D + E mit Kühlhaus (Baujahr 1912) und eine vorgesetzte Fassade des Architekten Ermisch (Baujahr 1930) (Flurstücke 129 und 9022) zwischen Otto-Ostrowski-Straße, Agnes-Wabnitz-Straße, Walter-Friedländer-Straße und Kurt-Exner-Straße.

Die Bausubstanz auf dem Grundstück zwischen der Otto-Ostrowski-Straße, südlich der Kurt-Exner-Straße und der Walter-Friedländer-Straße (Teilfläche des Flurstücks 9024) wurde abgeräumt.

Der Hausburgpark (Flurstück 131), zwischen Hausburgstraße und Otto-Ostrowski-Straße gelegen, wurde im Sommer 2003 fertiggestellt und eröffnet. Bei der Herstellung der Parkanlage sind diejenigen Flächen, die der Bebauungsplan IV-2a-1 als neue Baugebiete festsetzt, ausgespart und daher nicht als Parkanlage hergestellt worden.

Insgesamt haben die Bauflächen im Geltungsbereich des Änderungsplanes eine Größe von rund 15.200 m². Hierzu kommen Straßenverkehrsflächen mit 6.900 m² Größe.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes IV-2a-1 umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,2 ha.

I.2.2 Planerische Ausgangssituation

Der Bebauungsplan IV-2a wurde mit Verordnung vom 9. April 2001 festgesetzt.

Er setzt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans IV-2a-1 öffentliche Grünfläche (in den Bereichen HB 10 und HB 11) sowie Gemeinbedarfsfläche (im Bereich HB 10), ein Mischgebiet (im Bereich HB 6.1) und ein allgemeines Wohngebiet (im Bereich HB 5) mit Ausweisung der Grundfläche der baulichen Anlagen unter Angabe der zulässigen Traufhöhe und der zulässigen Vollgeschosse fest.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans IV-2a-1 stellt der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) folgende Nutzungen dar:

- Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage parallel zur Hausburgstraße,
- Wohnbaufläche W1 mit einer GFZ über 1,5 östlich der Grünfläche.

Außerdem werden schadstoffbelastete Böden gekennzeichnet.

Gemäß Grundsatz 1 für die Entwicklung von Bebauungsplänen aus den im FNP dargestellten Bauflächen können auch andere Baugebiete und Flächen kleiner als drei Hektar entwickelt werden.

Da die Abweichungen der Bauflächen zusammen kleiner als 3 ha sind und Funktion, Wertigkeit und Immissionsschutz nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge durch die künftig zulässige Nutzung gewahrt bleiben, kann von einer Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ausgegangen werden.

Straßenverkehrsflächen, die lediglich der Erschließung des Gebietes dienen, sind grundsätzlich aus der Darstellung der Bauflächen im FNP entwickelbar.

Aus kleineren Teilen am Rand der im FNP dargestellten Grünfläche können im Bebauungsplan Bauflächen entwickelt werden, wenn es sich – wie hier - um untergeordnete Grenzkorrekturen handelt.

Kleinteilige Nutzungsdifferenzierungen – sofern die übergeordnete Zielstellung des FNP grundsätzlich gewahrt bleibt – sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zulässig.

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm - LaPro 94 - (ABl. S. 2331), 2. Ausgabe 1995, enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplans IV-2a unter anderem Darstellungen in den Karten der Entwicklungsziele und Maßnahmen für Biotop- und Artenschutz, Erholung und Freiraumnutzung, Landschaftsbild sowie Naturhaushalt / Umweltschutz.

Aus der Vielzahl der auf den Themenkarten des Landschaftsprogramms aufgeführten Entwicklungsziele und Maßnahmen lassen sich zusammenfassend folgende wesentliche Anforderungen an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes IV-2a-1 ableiten: Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen, Emissionsminderung bzw. Emissionsvermeidung und Boden- und Grundwasserschutz; bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen sowie Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche.

Im Bodenbelastungskataster ist für den Geltungsbereich die Altlastenverdachtsfläche 7219 verzeichnet.

Auf Grund der vermuteten Altlasten – bedingt durch die ehemalige gewerbliche Nutzung - sowie des Bodenbelastungskatasters, das für die Flächen des Planbereiches eine Altlastenverdachtsfläche ausweist, wurden Erkundungen und im Rahmen der Durchführung der Ordnungsmaßnahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen Abräumungen vorgenommen, so dass keine Nutzungseinschränkungen für den Bebauungsplan zu erwarten sind.

Es liegen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vor. Eine präventive Untersuchung vor Baubeginn liegt im Interesse des Bauherrn und ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

II. Planinhalt

II.1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Rahmenbedingungen für die Stadtentwicklung in Berlin haben sich stark verändert: Derzeit stagniert die Bevölkerungszahl und die Nachfrage nach Bauflächen geht zurück. Auf dem Wohnungsmarkt und im Büro- und Dienstleistungssektor sind Angebotstüberhänge mit hohen Leerstandsquoten zu verzeichnen. Die anhaltende, auch für die kommenden Jahre prognostizierte Nachfrageschwäche auf dem Immobilienmarkt macht eine Umsteuerung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erforderlich.

Bei der Umsteuerung im Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für den ehemaligen Zentral-Vieh- und Schlachthof ist die Notwendigkeit von Änderungen in der städtebaulichen Planung aufgetreten. Ursprünglich geplante Vorhaben, wie der Bau einer Schulsporthalle, werden, bedingt durch veränderte Bedarfe, auf einer geringeren Fläche realisiert. Weitere Änderungen werden durch die Umnutzung von Denkmälern erforderlich.

Ein weiteres Ziel der Änderungen ist es, Festsetzungen des Bebauungsplans IV-2a mit hoher Regelungsdichte durch neue, flexible Festsetzungen zu ersetzen, um den Rahmen für die zukünftige bauliche Nutzung der Fläche zu vergrößern.

Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit, die Festsetzungen des Bebauungsplans IV-2a für die betroffenen Bereiche zu ändern.

II.2. Intention des Plans

Durch die Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen

- flexible Festsetzungen den städtebaulichen Rahmen vergrößern,
- die Rahmenbedingungen für den Erhalt, die Reaktivierung der Bausubstanz und die Umnutzung von Gebäuden unter Denkmalschutz erweitert werden,
- der Umfang der für Infrastruktur vorgesehenen Flächen auf den derzeitigen Bedarf reduziert werden.

II.3. Wesentlicher Planinhalt - Begründung einzelner Festsetzungen

II.3.1 Kerngebiet HB 11 mit Wasserturm

Der Turm steht unter Denkmalschutz. Er ist Teil des Ensembles, jedoch nicht als Einzeldenkmal gelistet. Im Bebauungsplan IV-2a-1 werden die Denkmale nachrichtlich übernommen. Die Entscheidung über die Unterschutzstellung von baulichen Anlagen gemäß Berliner Denkmalschutzgesetz erfolgt grundsätzlich unabhängig vom Bebauungsplanverfahren. Eine planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Wasserturms war im festgesetzten Bebauungsplan IV-2a nicht beabsichtigt und entsprach nicht dem damaligen Planungsziel – der Schaffung einer öffentlichen Parkanlage.

Die neue planerische Zielstellung berücksichtigt den Wasserturmschaft als baugeschichtliches Relikt des beginnenden 20. Jahrhunderts mit Bedeutung für das Stadtbild. Aus städtebaulicher Sicht bietet eine adäquate Nutzung des Gebäudes die Chance, dieses Stadtviertel zu beleben und seine Attraktivität zu steigern.

Nunmehr, nach erfolgter Instandsetzung des Turmes, wird durch die Planänderung rund um den Wasserturm eine überbaubare Grundstücksfläche als Kerngebiet festgesetzt (HB 11, Größe ca. 735 qm). Das Grundstück soll nicht nur zur Versorgung der umgebenden Gebiete genutzt werden. Das Kerngebiet ist im Zusammenhang mit den im Bebauungsplan IV-2a festgesetzten MK-Flächen entlang der Landsberger Allee zu betrachten. Eine Eignung für die Unterbringung von zentralen Einrichtungen ist daher gegeben. Die MK-Festsetzung dient weiterhin der planerischen Absicht, ein möglichst großes Spektrum an potentiellen Nutzungsarten planungsrechtlich zu sichern (z.B. Gaststätte, Büro, Handel, Gewerbe, Wohnen), um eine dauerhafte und gesunde wirtschaftliche Basis für die Erhaltung des Baudenkmals zu schaffen. Nachteilige Auswirkungen der Kerngebietsnutzungen auf die Umgebung sind aufgrund der geringen Größe dieses Grundstücks und der begrenzten Geschossfläche nicht absehbar.

Um eine bauliche nutzungsadäquate Ergänzung im unmittelbaren Umfeld des denkmalgeschützten Turms zu ermöglichen, wird die überbaubare Grundstücksfläche mit Baugrenzen festgesetzt.

Für die überbaubare Fläche wird eine Grundflächenzahl GRZ 0,5 sowie eine zulässige Geschossfläche von 1000 m² festgesetzt. Damit ist die Nutzung der vorhandenen Flächen im bestehenden Wasserturmschaft planungsrechtlich ermöglicht. Zudem wurde ein ausreichendes Potential für notwendige ergänzende Anbauten oder den Wiederaufbau der Kubatur im Bereich des nicht mehr vorhandenen Wasserbehälters berücksichtigt.

Folgende Modellrechnung verdeutlicht dies:

Der bestehende Turmschaft hat eine Grundfläche von ca. 94 m² und eine Höhe von 24,5 m. Beim Einbau von 8 Vollgeschossen à 3 m Höhe in den Turmschaft würden bereits 752 m² der GF „verbraucht“ werden.

Vor der Entfernung des Wasserbehälters nach dem 2. Weltkrieg betrug die Traufhöhe des Gebäudes 33,5 m. Auf diesen zusätzlichen 9 Höhenmetern könnten 3 Vollgeschosse entstehen. Bei der Wiederherstellung der ursprünglichen Proportionen des auskragenden Wasserbehälters würden hierfür 3 x 115 m² (= 345 m²) benötigt werden.

Damit wird die enge Bemessung der zulässigen GF deutlich, die nur begrenzte weitere Nutzungen des Baufeldes zulässt und eine Beeinträchtigung der sich anschließenden Parkanlage eingrenzt.

Alle baulichen Maßnahmen – einschließlich der Höhe der baulichen Anlage und damit alle durch eine Höhenentwicklung berührten Belange - sind auf Grund des Denkmalschutzes mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Im Sinne von § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO konnte daher von einer Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen abgesehen werden, da sichergestellt ist, dass öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Rechnerisch ergibt sich durch die zulässigen Nutzungsmaße eine GFZ von 1,4. Die zulässige Obergrenze für die Geschossflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO beträgt in Kerngebieten 3,0; diese wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht überschritten.

Die Erschließung durch die Otto-Ostrowski-Straße ist gesichert. Probleme hinsichtlich der Verkehrsentwicklung werden im Hinblick auf die Größe des Baugebietes, die zulässigen Nutzungen und die dort maximal realisierbare Nutzfläche nicht erwartet.

II.3.2 Kerngebiet HB 10, ehemaliger Rinderstall

Der Bebauungsplan IV-2a-1 setzt für das Baugebiet HB 10 Kerngebiet mit Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie zwei zulässige Vollgeschosse fest (Baukörperausweisung). Die bauliche Anlage (ein ehemaliger Rinderstall, der zwischenzeitlich als Werkstattgebäude genutzt wurde) ist vorhanden und steht unter Denkmalschutz.

Das denkmalgeschützte Gebäude soll weiterhin erhalten und genutzt werden. Daher ist die Festsetzung einer Baufläche, hier mit der Nutzungsart Kerngebiet (MK) beabsichtigt. Das Grundstück soll nicht nur für die Versorgung der umgebenden Gebiete genutzt werden. Das MK ist im Zusammenhang mit den im Bebauungsplan IV-2a festgesetzten MK-Flächen entlang der Landsberger Allee und den MI- und MK-Flächen an der Thaerstraße zu betrachten. Eine Eignung für die Unterbringung von zentralen Einrichtungen ist durchaus gegeben. Die Typik eines Kerngebietes ist gewahrt. Die MK-Festsetzung dient weiterhin der planerischen Absicht, ein möglichst großes Spektrum an potentiellen Nutzungsarten planungsrechtlich zu sichern (z.B. Gaststätte, Büro, Handel, Gewerbe, Wohnen), um eine dauerhafte und gesunde wirtschaftliche Basis für die Erhaltung des Baudenkmales zu schaffen. Nachteilige Auswirkungen der MK-Nutzungen auf die Umgebung sind nicht absehbar.

Die Festsetzung der zwei Vollgeschosse entspricht dem Bestand.

Um eine bauliche Ergänzung des Bestandsgebäudes zu ermöglichen, wird die überbaubare Grundstücksfläche mit Baugrenzen festgesetzt. Die überbaubare Fläche von rund 1800 m²

umfasst das Baudenkmal selbst und eine südlich anschließenden Fläche, die z.B. Nebenanlagen oder bauliche Ergänzungen des Bestandsgebäudes ermöglicht.

Nördlich an die überbaubare Fläche schließt sich ein rund 10 m breiter Streifen an, der nicht als überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen wurde. Es handelt sich um einen Übergangsbereich zwischen dem Baudenkmal und der öffentlichen Grünanlage, der aus funktionellen Gründen dem Kerngebiet HB10 zugeordnet wurde. Damit wird ein ausreichender Abstand zwischen Baudenkmal und öffentlicher Grünfläche hergestellt. Diese Fläche hat eine Größe von rund 530 m².

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen i.V.m. der zulässigen Zahl der Vollgeschosse (Baukörperausweisung) wird eine Bebauung ermöglicht, die die zulässigen Obergrenzen des §17 Abs. 1 BauNVO nicht überschreitet. Die zulässige GFZ im Kerngebiet würde rechnerisch ermittelt 1,4 und die zulässige GRZ 0,7 betragen.

Da der ehemalige Rinderstall unter Denkmalschutz steht, sind alle baulichen Maßnahmen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Das Baugebiet wird verkehrlich von der Otto-Ostrowski-Straße aus erschlossen, da zur Hausburgstraße hin eine Höhendifferenz von 1,5 bis 2 m besteht, die von einer Stützmauer abgefangen wird. Im Hinblick auf die Größe des Baugebietes, die zulässigen Nutzungen (vgl. textliche Festsetzungen) und die dort maximal realisierbare Nutzfläche ist die Erschließung durch die Otto-Ostrowski-Straße als ausreichend anzusehen. Probleme hinsichtlich der Verkehrsentwicklung werden nicht erwartet.

II.3.3. Allgemeines Wohngebiet HB5

Der Bebauungsplan IV-2a-1 setzt die Fläche des Baufeldes HB 5 wie bereits im festgesetzten Bebauungsplan IV-2a als allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Diese Festsetzung basiert – nach wie vor - auf den Überlegungen des städtebaulichen Rahmenplanes, in dem die Flächen östlich des Hausburgparks auf Grund ihrer privilegierten Lage für Wohnnutzungen vorgesehen wurden. Nach Norden und Süden schließen sich an das Baufeld HB 5 weitere als allgemeine Wohngebiete festgesetzte Flächen an, von denen das Baufeld HB 4 (festgesetzt im Bebauungsplan IV-2a) bereits vollständig bebaut wurde. Wegen der bereits hergestellten Verkehrserschließung, überwiegend durch Anliegerstraßen und der unmittelbaren Nachbarschaft zum fertiggestellten Hausburgpark ist das Baufeld HB 5 für das Wohnen gut geeignet.

Die überbaubare Grundstücksfläche im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung HB 5 wird durch allseitig umlaufende Baugrenzen festgesetzt.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 1,6 in Verbindung mit fünf Vollgeschossen (flächenmäßige Ausweisung) zulässig. Auf Grund der flächenmäßigen Ausweisung sind die Abstandsflächenvorschriften der Bauordnung für Berlin anzuwenden

Planungsziel ist eine mögliche Bebauung mit typischer Berliner Traufhöhe als auch mit Gebäuden geringer Höhe im Rahmen der oben genannten Festsetzungen als flächenmäßige Ausweisung zuzulassen. Damit wird die Variationsbreite für die städtebauliche Gestaltung im Baufeld HB 5 wesentlich erweitert.

Durch die Verminderung der baulichen Dichte im Vergleich zu den Festsetzungen des Bebauungsplans IV-2a wird auch die Anzahl der potentiellen Wohnungen verringert. Demzufolge ergeben sich keine zusätzliche Bedarfe an sozialer Infrastruktur sowie an wohnungs- und siedlungsnahen öffentlichen Grün- und Spielflächen. Diese Belange sind bereits ausreichend durch den angrenzenden festgesetzten Bebauungsplan IV-2a gesichert.

Die Überschreitung der zulässigen Obergrenzen gem. § 17 Abs. 1 BauNVO ist städtebaulich erforderlich und wird im Zusammenhang mit dem Baufeld HB 6.1 begründet.

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch die nachrichtliche Übernahme der denkmalgeschützten Gebäude im Bebauungsplan berücksichtigt. Unter Denkmalschutz-Aspekten bedeutsam erschienen im Baufeld HB 5 die Fassade von Ermisch an der Otto-Ostrowski-Straße sowie ein Hallenteil an der Kurt-Exner-Straße. Jedoch ist die Erhaltungsfähigkeit der Bauteile mit hoher Denkmalschutz-Relevanz in der derzeit bestehenden

(Nach-)Nutzungssituation eindeutig konzept- und nachfrageabhängig. Alle baulichen Maßnahmen an Denkmälern und in der unmittelbaren Umgebung sind mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Der Erhalt der denkmalgeschützten Bebauung (Ermisch-Fassade und Halle) wird durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes allein nicht in Frage gestellt. Die Festsetzungen, gegen die seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde des BA Pankow keine Bedenken erhoben worden, ermöglichen eine dem Denkmalschutz gerechte Bebauung, da sie eine bestimmte Baukörperanordnung nicht erzwingen. Ein möglicher Abriss wäre unabhängig vom Bebauungsplanverfahren im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beurteilen.

II.3.4 Allgemeines Wohngebiet HB 6.1

Der Bebauungsplan setzt für das Baufeld HB 6.1 in Ergänzung der Festsetzung zum benachbarten Baufeld HB 5 als Art der Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest sowie die überbaubare Grundstücksfläche mit Baugrenzen in Verbindung mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse, der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl. Auf Grund der flächenmäßigen Ausweisung sind die Abstandsflächenvorschriften der Bauordnung für Berlin anzuwenden

Das Baufeld HB 6.1 hat eine Größe von rund 3.210 m².

Durch die geänderte städtebauliche Zielstellung sollen beiderseits der Kurt-Exner-Straße Flächen für ein qualitativ hochwertiges Wohnen entstehen. Beide Baufelder sollen sich funktional ergänzen und den Charakter der Kurt-Exner-Straße als ruhige Anliegerstraße prägen. Aufgrund der Festsetzungen sind die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Baugrenzen umfasst eine Fläche von rund 2775 m².

An der Kurt-Exner-Straße tritt die Baugrenze um 3,5 m zurück, um den Straßenraum aufzuweiten und um damit die Belichtungsverhältnisse zur gegenüberliegenden Wohnbebauung zu verbessern. Die Anforderungen an eine ausreichende Belichtung waren zwar auch durch die Festsetzungen im Bebauungsplan IV-2a ausreichend berücksichtigt, wie im Übrigen auf der Grundlage einer Besonnungsstudie in dem Verfahren nachgewiesen wurde, jedoch ermöglicht dieser Abstand eine günstigere städtebauliche Lösung.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt 5 Vollgeschosse als Obergrenze. Im Bereich der Höhenentwicklung im Baufeld HB 6.1 sind alle Variationen möglich, die sowohl die Berücksichtigung der Gebäudehöhen der gegenüberliegenden Bebauung im Baufeld HB 5 als auch den Anschluss an die im festgesetzten Bebauungsplan IV-2a zulässige Bebauung im südlich angrenzenden Baufeld HB 6 mit Traufhöhe 17,0 m - 20,0 m über Gehweg gestatten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,6 beschränkt.

Weiterhin festgesetzt werden soll die Grundflächenzahl 0,6 als Obergrenze für das gesamte Baufeld.

Die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung werden überschritten. Das Höchstmaß der baulichen Nutzung beträgt in allgemeinen Wohngebieten nach § 17 Abs. 1 BauNVO für die Grundflächenzahl 0,4 und 1,2 für die Geschossflächenzahl.

Die bereits im Rahmenplan – als Ergebnis eines ausgelobten städtebaulichen Gutachterverfahrens – festgelegten städtebaulichen Gestaltungsprinzipien wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Die daraus resultierende Überschreitung der Nutzungsmaße in den allgemeinen Wohngebieten HB 5 und HB 6.1 ist aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich und unumgänglich, da:

- der Rahmenplan für den alten Schlachthof auf dem Grundgedanken einer städtebaulichen Integration des Neubaugebietes in die städtebauliche Situation der näheren Umgebung durch Fortführung der im angrenzenden Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg bestehenden gründerzeitlichen Blockstrukturen und Straßenraster basiert. Ermöglicht werden soll die moderne Interpretation des historischen Straßengrundrisses, sowohl durch eine geschlossenen Bebauung entlang der Kanten der Baublöcke einschließlich der städtebaulich gewollten Bebauung der Blockecken, als auch durch Bebauungstypologien mit städtischen Reihenhäusern und Stadtvillen in verdichteter Bauweise. Es sollen verdichtete Baustrukturen mit betontem urbanen Charakter entstehen. Die Straßenräume sollen mehrheitlich von geschlossenen Gebäudefronten gefasst werden. Dieses Konzept könnte bei einer Einhaltung der in § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung kaum realisiert werden.
- die relativ hohe bauliche Ausnutzung im Baublock in erster Linie durch die städtebaulich gewünschte und verdichtete städtische Bauweise mit akzentuierten Baufluchten an den Blockrändern und gegebenenfalls akzentuierten Eckbebauungen erforderlich wird. Die verdichtete Bauweise führt zu einer dem innerstädtischen Standort angemessenen Nutzungsdichte.
- die Lagegunst der großen und zusammenhängenden innerstädtischen Baufläche der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im Anschluss an die gründerzeitlichen

Baustrukturen städtebaulich optimal genutzt werden soll. Dies bedeutet, dass das allgemeine Ziel des sparsamen Umgangs mit Flächen gerade für sehr gut erschlossene innerstädtische Standorte eine bauliche Verdichtung, auch über die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung hinaus, erfordert. So kann die Zahl der Verkehrsbewegungen minimiert und eine Zersiedelung an der Peripherie mit allen ihren negativen Folgen für die Funktionalität der Stadt vermieden werden.

- die überdurchschnittlich gute Erschließung durch den ÖPNV, insbesondere durch die S-Bahn und die Straßenbahn, eine erhöhte Anzahl an Wohnungen und den im WA zulässigen Arbeitsplätzen im Plangebiet ermöglicht.

Die Überschreitungen des Nutzungsmaßes werden durch die folgenden Maßnahmen und Umstände ausgeglichen, so dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Überschreitungen der Obergrenzen nicht beeinträchtigt werden:

- Das Konzept zur verkehrlichen Erschließung gewährleistet, dass der Durchgangsverkehr aus den Wohngebieten herausgehalten wird.
- Der Grünzug des im Bebauungsplan IV-2a festgesetzten, den Wohnblöcken benachbart gelegenen Hausburgparks, der bereits hergestellt wurde, hat positive klimatische Auswirkungen auf die bebaute Umgebung.
- Das Wohnen und die im WA zulässigen Arbeitsstätten werden im städtebaulichen Konzept sinnvoll einander zugeordnet und miteinander verknüpft. Dies trägt ebenfalls zu einer Reduzierung des Verkehrs und somit zu einer Abschwächung der durch die bauliche Dichte ausgelösten Belastungen bei.
- Die Verkehrsbelastung auf der Kurt-Exner-Straße wird durch die Festsetzung des Baufeldes HB 6.1 als WA im Verhältnis zu der früher beabsichtigten Art der Nutzung weiter reduziert.
- In der Umgebung des Plangebietes ist eine gute Ausstattung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und für die Naherholung vorhanden.
- Im Plangebiet IV-2a, das diesen Bebauungsplan umgibt, wurden ca. 9% der Fläche als öffentliche Grünflächen und Parkanlagen mit öffentlichen Spielplätzen festgesetzt.

- In der textlichen Festsetzung 9 wird geregelt, dass pro 600 qm Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen und zu erhalten ist, so dass gewährleistet ist, dass im WA neue Vegetationsflächen entstehen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden aus den genannten Gründen nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt liegen nicht vor.

Der Geltungsbereich ist durch den öffentlichen Personennahverkehr sehr gut erschlossen, so dass die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der Obergrenzen nicht entgegen.

II.3.5 Textliche Festsetzungen

1. TF Im Kerngebiet HB 10 sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

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

Das Kerngebiet HB 10 liegt zwischen der Hausburgstraße und der Otto-Ostrowski-Straße. Auf den gegenüberliegenden Straßenseiten befinden sich im Plangebiet das allgemeine Wohngebiet HB 5 und im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg Altbaubestand mit WA-Charakter. Mit der textlichen Festsetzung soll sichergestellt werden, dass durch den Besucherverkehr, der mit Vergnügungsstätten verbunden ist, Störungen in den späten Abend- und Nachtstunden ausgeschlossen werden. Der Ausschluss beschränkt sich auf eine Teilfläche des Kerngebietes. Unter Berücksichtigung der im umgebenden Bebauungsplan IV-2a festgesetzten Flächen mit Kerngebietsnutzung bleibt der Gebietscharakter insgesamt gewahrt.

2. TF In den Kerngebieten HB 10 und HB 11 sind in den baulichen Anlagen Wohnungen allgemein zulässig.

Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO

Beide Kerngebiete sind im Wesentlichen mit Gebäuden des früheren Schlachthofes bebaut, die unter Denkmalschutz stehen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes IV-2a-1 sollen diese Gebäude neuen Nutzungen zugeführt und der Bestand der baulichen Anlagen dauerhaft gesichert werden.

Um den städtebaulichen Rahmen zu erweitern, der sowohl die denkmalpflegerischen Belange als auch die städtebaulichen Zielstellung berücksichtigt, soll durch diese Festsetzung eine größtmögliche Flexibilität für die zukünftige Nutzung der Baudenkmäler (z.B. Wohnen für

Behinderte im Erdgeschoss) erreicht werden. Der Erhalt der Baudenkmale kann nur dann dauerhaft sichergestellt werden, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein größtmögliches Nutzungsspektrum beinhalten, damit eine Nutzungsvielfalt im Rahmen des Festsetzungsspielraumes möglich ist.

Durch die allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen werden die sonstigen kerngebietstypischen Nutzungen nicht ausgeschlossen. Aus städtebaulicher Sicht ist die Mischung des Wohnens mit den sonstigen kerngebietstypischen Nutzungen gewünscht. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind insbesondere durch die jeweils angrenzenden öffentlichen Grünflächen gewährleistet. Die beiden Kerngebiete sind flächenmäßig klein. Hinsichtlich der allgemeinen Zweckbestimmung sind sie im Zusammenhang mit den umgebenden im Bebauungsplan IV-2a festgesetzten Kerngebieten an der Landsberger Allee, an der Hermann-Blankenstein-Straße und der Walter-Friedländer-Straße sowie auch der Thaerstraße zu betrachten, die insgesamt bedeutend größere Flächen umfassen. Die Gliederung eines Kerngebietes ist nicht auf den Geltungsbereich beschränkt. Vielmehr kann das „Baugebiet“, in dem die allgemeine Zweckbestimmung zu wahren ist auch angrenzende Flächen etwa gleicher Nutzungsstruktur umfassen. Daher bleibt die allgemeine Zweckbestimmung der Kerngebiete gewahrt.

3. TF In den Kerngebieten HB 10 und HB 11 ist die Ausnahme nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

Durch die Festsetzung wird die Errichtung von Tankstellen in diesen Baugebieten verhindert. Gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO wären Tankstellen als Ausnahme in den Kerngebieten zulässig.

Die Baublöcke HB 10 und HB 11 werden im Wesentlichen von Gebäuden des früheren Schlachthofes eingenommen, die unter Denkmalschutz stehen. Lage und Größe der Flächen sind für eine Nutzung als Tankstelle ungeeignet.

4. TF Im allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 7 Nr. 2 BauNVO sowie § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO

Diese Festsetzung dient dem Schutz des Wohnens vor den von Tankstellen ausgehenden Störwirkungen und somit der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse. Für Tankstellen stehen in anderen Baugebieten sowie an den Hauptverkehrsstraßen außerhalb des Plangebietes ausreichende Flächenangebote zur Verfügung.

5. TF Im Kerngebiet HB 10 sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen Garagen unzulässig, Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig.

Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO, § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen liegen am Nordrand (10 m Breite) und am Südrand (3,0 m Breite) des Grundstücks. Diese Flächen dienen als Abstand und Übergang zu den benachbarten Gemeinbedarfs- und Grünflächen. Sie wurden dem Kerngebiet zugeordnet, um die durch den Denkmalschutz eingeschränkte Nutzbarkeit des bestehenden Gebäudes eine notwendige funktionale Ergänzung zu ermöglichen. Eine Nutzung der beiden Streifen entlang der Grundstücksgrenzen für Garagen könnte jedoch die benachbarten Flächen insbesondere im Hinblick auf die gewünschte Wahrnehmbarkeit des Baudenkmals beeinträchtigen. Mit der Festsetzung wird der nördliche und der südliche Randstreifen des HB 10 von Garagen freigehalten.

Nebenanlagen sind als Ausnahmen zulässig. Die Ausnahmen werden im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Damit wird sichergestellt, dass auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen nur diejenigen Nebenanlagen zugelassen werden, die keine Beeinträchtigungen für die Nutzung der angrenzenden Grünflächen und Gemeinbedarfsfläche mit sich bringen.

6. TF Im Kerngebiet HB 11 sind Garagen unzulässig.

Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO

Die Errichtung von Garagen, insbesondere Grenzgaragen, könnte die umgebenden Grünflächen gestalterisch und funktionell beeinträchtigen. Mit der Festsetzung werden daher oberirdische Garagen auf dem Grundstück um den Wasserturmschaft unzulässig.

Oberirdische Stellplätze bleiben im Kerngebiet jedoch zulässig. Der Bau von Tiefgaragen ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7. TF Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Der Vermessungsplan, der die Unterlage für den Bebauungsplan bildet, stellt in einigen Bereichen (z.B. Otto-Ostrowski-Straße) die Einteilung der Verkehrsfläche dar. Die textliche Festsetzung soll klarstellen, dass diese Darstellung keine planerische Festsetzung ist. Eine Einteilung des Straßenraumes erfolgt im Zusammenhang mit der Ausbauplanung.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans IV-2a-1 enthaltenen Verkehrsflächen sind bereits fertiggestellt. Sie wurden in den Geltungsbereich aufgenommen, um die Erschließung der Baugebiete durch öffentliche Straßen zu verdeutlichen. Planänderungen sind hier nicht beabsichtigt.

8. TF Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nur die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeloxid (SO_x), Stickstoffoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Vorranggebietes Luftreinhaltung. Die Festsetzung dient dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in einem dicht bebauten Innenstadtbereich. Es sollen nur Brennstoffe benutzt werden, deren Schadstoffimmissionen 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 Dieselmotorenkraftstoff 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.

9. TF Im allgemeinen Wohngebiet ist pro 600 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen und zu erhalten.

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

Die Festsetzung soll die Begrünung privater Grundstücksflächen durch eine Mindestanzahl von Bäumen sichern. Bäume tragen u.a. durch Verdunstung und Staubbindung zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Die Festsetzung dient der planerischen Zielstellung zur Schaffung neuer Vegetationsflächen und damit zur dauerhaften Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und ist weiterhin eine ausgleichende Maßnahme i. S. von § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO.

10. TF Im Kerngebiet sind ebenerdige Stellplätze durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB

Zur Sicherung der Begrünung von Parkplatzflächen wird diese textliche Festsetzung aufgenommen. Sie soll eine Gliederung der Stellplatzanlagen mit Vegetationsflächen und einen Bewuchs mit Bäumen sichern. Die Festsetzung dient der planerischen Zielstellung zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in einem verdichteten innerstädtischen Siedlungsraum.

11. TF Die Straßenverkehrsfläche mit der Bezeichnung Otto-Ostrowski-Straße ist mit Bäumen alleeartig zu bepflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB

Die Otto-Ostrowski-Straße ist für die Erschließung von Teilen der angrenzenden Bauflächen als Verkehrsfläche und als Raum für Leitungen notwendig. Aus städtebaulicher Sicht stellt sie einen integralen Bestandteil des Grünzuges dar, welcher sich von Norden nach Osten durch das gesamte Gebiet der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zieht. Die Gestaltung dieses Stadtraumes mit einer Baumallee gehört mit zu den wesentlichen Elementen der städtebaulichen Planung. Um den funktional-gestalterischen Zusammenhang zwischen der öffentlichen Parkanlage und der Otto-Ostrowski-Straße planungsrechtlich zu sichern, war diese Festsetzung im Bebauungsplan IV-2a notwendig und wird entsprechend durch die Festsetzung hier wiederholt. Der Erhalt der bereits bestehenden Bäume wird damit gesichert.

12. TF Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Für die textlichen Festsetzungen 9, 10 und 11 wird die Anwendung der nachfolgenden Pflanzenlisten empfohlen:

Pflanzliste 1:

Auszug aus der Liste der einheimischen und/oder unter Naturschutzaspekten im Stadttinneren zur Verwendung empfohlenen Gehölze (Herausgeber: SENATSVERWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELTSCHUTZ, 1990):

<i>Acer campestre</i>	Feld - Ahorn
<i>Acer negundo</i>	Eschen - Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz - Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg - Ahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roß - Kastanie
<i>Ailanthus altissima</i>	Götterbaum
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz - Erle
<i>Betula pendula</i>	Hänge - Birke
<i>Buddleja davidii</i>	Chinesischer Flieder
<i>Caragana arborescens</i>	Erbsenstrauch
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Clematis vitalba</i>	Gemeine Waldrebe
<i>Colutea arborescens</i>	Gemeiner Blasenstrauch
<i>Cornus sanguinea</i>	Echter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Waldhasel
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Elaeagnus angustifolia</i>	Schmalblättrige Ölweide
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot - Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Hedera helix</i>	Gemeiner Efeu
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Sanddorn
<i>Laburnum anagyroides</i>	Gemeiner Goldregen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera periclymenum</i>	Deutsches Geißblatt

Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Philadelphus coronarius	Großer Pfeifenstrauch
Pinus sylvestris	Wald - Kiefer
Platanus x acerifolia	Platane
Populus nigra	Schwarz - Pappel
Populus tremula	Zitter - Pappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus cerasus	Sauerkirsche
Prunus domestica	Pflaume
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus petraea	Trauben - Eiche
Quercus robur	Stiel - Eiche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Ribes alpinum	Alpen - Johannisbeere
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes uva - crista	Stachelbeere
Robinia pseudoacacia	Robinie
Rosa canina	Hunds - Rose
Rosa corymbifera	Hecken - Rose
Rosa rugosa	Kartoffel Rose
Rosa spec.	Rosen i.S.
Rosa tomentosa	Filzrose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Rubus saxatilis	Stein - Brombeere
Salix alba	Silber - Weide
Salix cinerea	Grau - Weide
Salix triandra	Mandel - Weide
Salix viminalis	Korb - Weide
Salix x rubens	Hohe Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Syringa vulgaris	Flieder
Taxus baccata	Eibe
Tilia cordata	Winter - Linde

Tilia platyphyllos
Ulmus glabra
Viburnum opulus

Sommer - Linde
Bergulme
Schneeball

Pflanzliste 2:

Bäume mit säulenförmigem Habitus:

Carpinus betulus 'Fastigiata'
Fagus sylvatica 'Dawyck'
Populus nigra italica`
Populus simonii 'Fastigiata'
Populus x berolinensis
Prunus x hillerieri 'Spire'
Pyrus calleryana 'Chanticleer'
Quercus robur 'Fastigiata'

Pyramiden - Hainbuche
Säulen - Buche
Pyramiden - Pappel
Birkenpappel
Berliner Lorbeer - Pappel
Zierkirsche
Chinesische Wild - Birne
Säulen - Eiche

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch diesen Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Bei der Bewertung des Eingriffs ist auf die planungsrechtliche Situation abzustellen. Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Daher ist zunächst zu prüfen, ob und in welchen Umfang Eingriffe in Natur und Landschaft bereits unabhängig von den künftigen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zulässig waren.

Der Bebauungsplan IV-2a wurde am 9. April 2001 festgesetzt. Er ermöglichte für die Bauflächen HB 5 und HB 6 eine zulässige Überbauung durch Baukörperausweisung, die rechnerisch für das Baufeld HB5 einer GRZ 0,5 und einer GFZ 2,4 und für das Baufeld HB 6 einer GRZ 0,7 und GFZ 4,1 entsprach. Für diese Flächen erfolgt demzufolge planungsrechtlich kein Eingriff in Natur und Landschaft.

Die öffentliche Grünfläche des Hausburgparks umfasst eine Fläche von über 12.900 m². Sie vermindert sich durch die Festsetzung

- des Kerngebietes HB 10 um 530 m²,
- des Kerngebietes HB 11 um 725 m²,

insgesamt um ca. 1255 m², also um weniger als 10%.

Planungsrechtlich betrachtet, entstehen aus der im Bebauungsplan IV-2a festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage in zwei Teilbereichen neue Bauflächen, so dass zu prüfen ist, ob hierdurch ein Eingriff in die naturschutzrechtlichen Schutzgüter vorbereitet wird. Dabei ist zu berücksichtigen:

Durch die jahrzehntelange Nutzung des Geländes des "Alten Schlachthofes" waren große Teile des Bodens versiegelt und der natürlichen Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt entzogen beziehungsweise stark beeinträchtigt. Beide Flächen waren mit baulichen Anlagen und Nebenanlagen überbaut.

Der Wasserturm ist teilweise noch vorhanden.

Im Bestand handelt es sich um Brachflächen neben Baudenkmalen.

Ebenso ist die Fläche neben dem Kerngebiet HB 10 zu bewerten. Der rund 10 m breite Streifen des Kerngebietes HB 10 am Rand des Hausburgparks ist in der neuen städtebaulichen Planung nicht als überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen wurden. Es handelt sich um einen Übergangsbereich zwischen dem Baudenkmal und der öffentlichen Grünanlage, der aus funktionalen Gründen dem Kerngebiet HB 10 zugeordnet wurde.

Bei der Herstellung der Parkanlage, die zwischenzeitlich erfolgte, sind im Hinblick auf die in Aussicht genommenen Änderungen der städtebaulichen Planung die nunmehrigen künftigen Bauflächen dieses Bebauungsplans nicht einbezogen wurden. Aufgrund dieser Bestandssituation ist daher ein tatsächlicher Eingriff in die Schutzgüter zu verneinen.

Das Kerngebiet HB 11 ist nunmehr zu 50 % mit baulichen Anlagen überbaubar (GRZ 0,5), um eine zu hohe bauliche Dichte in der Nachbarschaft der öffentlichen Grünfläche zu vermeiden.

Die Funktionen des Parks als Frischluftschneise und Bereich der Naherholung werden durch die geringfügige Verminderung der Fläche an den Rändern nicht in Frage gestellt.

Der Park wird nicht zerschnitten. Die Wertigkeit der zusammenhängenden Grünfläche bleibt gewahrt.

Durch die geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen werden keine tatsächlichen Eingriffe in Natur und Landschaft oder in Schutzgüter vorbereitet. Die positiven Wirkungen der öffentlichen Grünfläche werden durch die unwesentliche Verminderung der Flächengröße nicht beeinträchtigt.

Bei der Abwägung der Belange von Natur und Landschaft (Eingriff in Schutzgüter) und der städtebaulichen Belange kann zusammenfassend festgestellt werden, dass ein Eingriff mit erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht zu erwarten ist. Kompensationsmaßnahmen aufgrund der Planänderung durch diesen Bebauungsplan werden nicht erforderlich.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung soll nicht durchgeführt werden, da keine UVP- pflichtigen Vorhaben gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) Anlage 1 vorgesehen sind. Eine allgemeine Vorprüfung war nicht erforderlich.

Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Da die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen abgeschlossen wurde, sind alle Grundstücke im Plangebiet voll erschlossen. Der Hausburgpark ist in den von diesen Planungsänderungen betroffenen Bereichen nicht fertiggestellt. Hier entstehen keine zusätzlichen Kosten, weil diese Flächen inzwischen veräußert wurden.

Die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie des verbleibenden Teils der Hausburgstraße wurde aus dem Treuhandvermögen der Entwicklungsmaßnahme Eldenaer Straße/Alter Schlachthof finanziert.

Es werden zwei neue Baugebiete geschaffen, deren denkmalgeschützte Bausubstanz in Zukunft privat genutzt werden kann.

Es werden gegenüber der früheren Planung zusätzliche Einnahmen für Berlin erwartet.

Kosten für den Grunderwerb fallen nicht an, da sich die Grundstücke im Eigentum des Trägers der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme befinden. Die Neuvermessung und Grundstücksbildung im Bereich der Planänderung ist abgeschlossen. Für das Grundstück HB10 wurde ein Vertrag mit einem Käufer abgeschlossen.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

IV. Verfahren

IV.1. Aufstellung

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat am 7. Januar 2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes IV-2a-1 beschlossen. Der Beschluss erfolgte in Anwendung von § 9 Abs. 3 i.V.m. § 8 Abs. 1 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB).

Die Zuständigkeit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung begründet sich aus der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung des Gebietes (§ 9 AGBauGB).

IV.2. Erörterungstermin

Die öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Erörterung mit den Bürgern nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan IV-2a-1 fand in der Zeit vom 24. Februar 2003 bis zum 07. März 2003 statt. Stellungnahmen zur Planung wurden nicht abgegeben. Während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung fand am 03. März 2003 eine Erörterungsveranstaltung statt. Zu dieser Veranstaltung sind keine Besucher erschienen.

IV.3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplans IV-2a-1 wurde am 07. März 2003 den betroffenen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 07. April 2003 zugesandt und es wurde eine Nachfrist bis zum 25. April 2003 eingeräumt. In der Zeit vom April bis zum Mai 2003 erfolgten die Auswertung der Bedenken, Anregungen und Hinweise der Träger öffentlicher Belange, die Zusammenstellung der Auswertungsergebnisse, die Entwicklung von Vorschlägen für die Ergänzung oder Änderung von Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung sowie die Vorbereitung von Entscheidungsempfehlungen zur Abwägung.

Als Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans IV-2a-1 insbesondere die folgenden Planänderungen zu vermerken:

- Ausschluss von oberirdischen Garagen im Kerngebiet HB 11,
- Ausschluss von Vergnügungsstätten im Kerngebiet HB 10 und
- Ausschluss von Einkaufszentren, großflächigem Einzelhandel und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben in dem zu dieser Zeit als Kerngebiet vorgesehenen Baufeld HB 6.1.

Die Obere Denkmalschutzbehörde wurde als Träger öffentlicher Belange beteiligt, hat jedoch keine Stellungnahme abgegeben.

Das Bezirksamt Pankow von Berlin, Amt für Bauaufsicht und Denkmalschutz (Untere Denkmalschutzbehörde) hat zum Ausdruck gebracht, dass es von den Änderungen im Bebauungsplan IV-2a-1 nicht berührt ist.

Die Begründung wurde aufgrund von Mitteilungen der Träger öffentlicher Belange ergänzt.

Den Anregungen, die auf den Ausschluss von Stellplätzen und Nebenanlagen in den Kerngebieten HB 10 und HB 11 abzielten, wurde nicht entsprochen, um die durch den Denkmalschutz ohnehin schon eingeschränkte Nutzungsfunktionen der Bauflächen nicht unverhältnismäßig einzuschränken.

Der Anregung, Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandel und sonstige großflächige Handelsbetriebe in den Kerngebieten HB 10 und HB 11 auszuschließen, wurde nicht entsprochen, da dies nicht erforderlich ist. Die Lage und die geringe Größe der Grundstücke sowie der denkmalgeschützte Baubestand lassen diese Flächen für den großflächigen Einzelhandel ungeeignet erscheinen. Stellplätze stehen kaum zur Verfügung. Aus diesen Gründen ist ein Ausschluss der genannten Nutzungen nicht erforderlich.

Das Ergebnis der Trägerbeteiligung ist in die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans eingegangen und ergab Ergänzungen bzw. Änderungen von textlichen Festsetzungen und der Begründung.

IV.4. Bestätigte Planreife

Für das Vorhaben Sanierung und Umnutzung des ehemaligen Rinderstalls für Wohn- und Gewerbebezwecke im Baufeld HB 10 ist das Vorliegen der Voraussetzungen des § 33 Abs. 2 BauGB bestätigt worden. Das Abgeordnetenhaus hat dem am 21. Januar 2004 zugestimmt.

Gemäß § 33 Abs. 2 BauGB (alte Fassung) wurde den betroffenen Bürgern und berührten Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 13. Oktober 2003 Gelegenheit zur Stellungnahme zu den Änderungen der Festsetzungen im Baufeld HB 10 gegeben.

Anregungen zum beantragten Vorhaben wurden nur von den berührten Trägern öffentlicher Belange sowie vom Eigentümer vorgebracht bzw. es wurde auf die Stellungnahmen im vorhergegangenen Beteiligungsverfahren verwiesen.

Es sollten neben den Garagen, die bereits ausgeschlossen wurden, nunmehr auch Stellplätze unzulässig sein sowie andere Nebenanlagen, die den Erholungswert der Grünanlage beeinträchtigen würden. Die Versiegelung der Rasenfläche nördlich des vorhandenen Gebäudes sollte ebenfalls ausgeschlossen werden. Andererseits wurde geltend gemacht, dass Nebenanlagen funktional sowohl an der nördlichen (Cafeterrasse) wie auch an der südlichen Grundstücksgrenze erforderlich seien.

Zu den vorgebrachten Anregungen ist insgesamt zu bemerken:

Das Baufeld HB 10 umfasst eine Fläche von ca. 2500 m². Die bauliche Nutzbarkeit ist geprägt durch das bestehende denkmalgeschützte Gebäude und damit zugleich auch sehr eingengt. Eine Erschließung ist nur über die Otto-Ostrowski-Straße möglich, da die unter Denkmalschutz stehende Grundstücksmauer an der Hausburgstraße, die zugleich als Stützmauer des erheblichen Höhenunterschiedes (ca. 1,5 - 2,0 m) fungiert, keine Erschließung ermöglicht. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind daher für funktionale Ergänzungen, wie Wege, Stellplätze, Terrassen, Müllstandorte o. Ä. von denen keine Wirkung, wie von baulichen Anlagen ausgeht, unbedingt erforderlich. Der völlige Ausschluss von Nebenanlagen erscheint in diesem Falle nicht gerechtfertigt.

Daher wird nunmehr geregelt, dass Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig sind. Bezüglich der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Nebenanlagen kann im Ermessen der Gemeinde auch der schützenswerte Belang der öffentlichen Parkanlage berücksichtigt werden - hier im beantragten Vorhaben zum Beispiel die Ergänzung des beabsichtigten Cafés durch eine Terrasse (Freisitz),

die einen verträglichen Übergang zur Parkanlage ermöglicht. Ein Ausschluss von Versiegelungen für diese nördliche Grundstücksfläche erscheint in Abwägung aller Belange nicht gerechtfertigt.

IV. 5. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans IV-2a-1 hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 16. Januar 2004 Seite 94, gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 27. Januar bis einschließlich 1. März 2004 öffentlich ausgelegen.

Die während der Auslegungsfrist vorgebrachten Anregungen von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange betrafen neben dem Hinweis von Trägern auf die Stellungnahmen im vorhergegangenen Beteiligungsverfahren folgende planungsrelevante Aspekte:

1. Die Festsetzung eines Kerngebietes (HB 11) um den Wasserturm reduziere nicht nur die öffentliche Grünfläche, sondern auch das durchgängige Grünband und mindere den gestalterischen Wert der Grünanlage. Eine künftige bauliche Gestaltung solle mit dem Freiraum harmonieren.

Abwägung:

Im festgesetzten Bebauungsplan IV-2a wurde davon ausgegangen, dass der unter Denkmalschutz stehende Wasserturmschaft abgerissen und die Fläche in den Park integriert wird. Da nach der Planänderung, die Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens ist, nunmehr der Turm erhalten bleibt, war es erforderlich planungsrechtlich eine wirtschaftlich vertretbare Nutzung zu ermöglichen, die sowohl die denkmalpflegerischen und auch städtebaulichen Belange berücksichtigt und nicht im Widerspruch zur umgebenden Parkanlage steht. Der gestalterische Wert der Grünanlage wird hierdurch nicht beeinträchtigt. Eine geringfügige Verkleinerung der Grünfläche, die zudem den Randbereich betrifft, war notwendig, um rund um den Turmschaft ergänzende Flächen für notwendige Nebenanlagen zu schaffen, die im Turmschaft nicht möglich sind.

Die Festsetzung der künftigen baulichen Gestaltung war im Rahmen der Angebotsplanung nicht Planungsziel, jedoch wurde beachtet, dass die zukünftige bauliche Gestaltung der Fläche um den Wasserturm mit dem Freiraum der Parkanlage harmonisiert. Dieses Prinzip liegt bei der Planänderung den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde. Daher wurde für dieses Grundstück eine GRZ 0,5 festgesetzt, so dass nur die Hälfte des Grundstücks mit baulichen Anlagen (einschließlich des Wasserturmes) überbaubar ist.

Hinsichtlich der festgesetzten Geschossfläche (GF) von 1000 m² wurde von folgenden Überlegungen, die sich vordergründig an den Möglichkeiten des Denkmals orientieren, ausgegangen:

Der bestehende Turmschaft hat eine Grundfläche von ca. 94 m² und eine Höhe von 24,5 m. Beim Einbau von 8 Vollgeschossen à 3 m Höhe in den Turmschaft würden bereits 752 m² der zulässigen GF „verbraucht“ werden.

Vor der Entfernung des Wasserbehälters nach dem 2. Weltkrieg betrug die Traufhöhe des Gebäudes 33,5 m. Auf diesen zusätzlichen 9 Höhenmetern könnten 3 Vollgeschosse entstehen. Bei der Wiederherstellung der ursprünglichen Proportionen des auskragenden Wasserbehälters würden hierfür 3 x 115 m² (= 345 m²) benötigt werden. Aus dieser Modellrechnung wird die enge Bemessung der zulässigen GF deutlich.

Wenn man für die Umnutzung des Wasserturmgrundstücks vordergründig ökonomische Aspekte betrachtet, so wird ein Bauherr mit großer Wahrscheinlichkeit eher einen ebenerdigen Anbau an den Turm errichten, als das Bauwerk (in Abstimmung mit dem Denkmalschutz) wesentlich zu erhöhen. Aus diesem Grund ist nicht zu befürchten, dass der ehemalige Wasserturm wesentlich erhöht werden wird.

Da der ehemalige Wasserturm sehr massiv gebaut ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Bausubstanz auch bei Unglücksfällen bestehen bleiben wird und auch in Zukunft alle baulichen Maßnahmen – auch in der Umgebung des Baudenkmals - nur in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden zulässig sind. Daher kann von einer Harmonisierung mit dem Freiraum ausgegangen werden.

2. Stellplätze, Garagen oder andere störende Nebenanlagen und Nutzungen (in HB 11), die den Erholungswert der Grünanlage und das Erscheinungsbild beeinträchtigen, sollten ausgeschlossen werden.

Abwägung:

Der Bebauungsplan setzt für das Baufeld HB 11 Kerngebiet fest und regelt die Überbaubarkeit – ohne den Turmschaft gesondert als Baukörper festzusetzen. Ergänzende Nebenanlagen sollen planungsrechtlich zulässig sein, da die bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks – geprägt durch den Bestand des denkmalgeschützten Turmschaftes – ohnehin nur eingeschränkt möglich ist. Ein allgemeiner Ausschluss derartiger Einrichtungen würde den Zielen der Planung zuwiderlaufen und wäre nicht gerechtfertigt. Der Anregung, oberirdische Garagen auszuschließen, wurde bereits während des Verfahrens entsprochen.

3. Die Versiegelung der vorhandenen Rasenfläche nördlich des Werkstattgebäudes (HB 10) solle ausgeschlossen werden. Bisher seien noch Stellplätze oder andere störende

Nutzungen möglich, die das Erscheinungsbild, den ökologischen Wert und den Erholungswert der Fläche negativ beeinträchtigen könnten.

Abwägung:

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Baufeldes HB 10 und damit auch für die Fläche nördlich des Werkstattgebäudes im Baufeld HB 10 wird im Bebauungsplan geregelt, dass zwar Garagen unzulässig, aber Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig sein sollen. Das Baufeld HB10 umfasst eine Fläche von ca. 2500 m². Die bauliche Nutzbarkeit ist geprägt durch das bestehende denkmalgeschützte Gebäude und damit zugleich auch sehr eingengt. Eine Erschließung ist nur über die Otto-Ostrowski-Straße möglich, da die unter Denkmalschutz stehende Grundstücksmauer an der Hausburgstraße, die zugleich als Stützmauer des erheblichen Höhenunterschiedes (ca. 1,5 - 2,0 m) fungiert, keine Erschließung ermöglicht. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind daher für funktionale Ergänzungen, wie Wege, Stellplätze, Terrassen, Müllstandorte o. Ä. von denen keine Wirkung, wie von baulichen Anlagen ausgeht, unbedingt erforderlich. Der völlige Ausschluss von Nebenanlagen sowie der Ausschluss einer Versiegelung – auch für die Fläche nördlich des Werkstattgebäudes – erscheint in diesem Falle nicht gerechtfertigt und würde gegen das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 6 BauGB verstoßen.

4. Der Bebauungsplan bereite Eingriffe in Natur und Landschaft vor, da die zwei „Mischgebiete“ bisher als öffentliche Grünflächen festgesetzt waren und nunmehr nahezu vollständig überbaubar seien. Eine komplette Überbaubarkeit zerstöre das großräumige gesamte Landschaftsbild und schränke den Park erheblich ein. Diese Planung werde abgelehnt. Insbesondere der Hinweis, dass es sich nur um 10% der Parkfläche handele, sei keine fachliche Begründung.

Abwägung:

Wie bereits in der Begründung unter III. Auswirkungen des Bebauungsplans dargelegt, werden durch den Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Planungsrechtlich betrachtet, entstehen aus der im Bebauungsplan IV-2a festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage in zwei Teilbereichen neue Bauflächen, so dass zu prüfen war, ob hierdurch ein Eingriff in die naturschutzrechtlichen Schutzgüter vorbereitet wird.

Bei der Herstellung der Parkanlage, die zwischenzeitlich erfolgte, sind im Hinblick auf die in Aussicht genommenen Änderungen der städtebaulichen Planung die nunmehrigen künftigen Bauflächen dieses Bebauungsplans nicht einbezogen wurden. Auf den zukünftigen

Baugrundstücken wurde kein Park angelegt. Ergänzend war weiterhin zu berücksichtigen, dass durch die jahrzehntelange Nutzung des Geländes des „Alten Schlachthofes“ große Teile des Bodens versiegelt und der natürlichen Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt entzogen beziehungsweise stark beeinträchtigt waren. Beide Flächen waren mit baulichen Anlagen und Nebenanlagen überbaut.

Der Wasserturm ist teilweise noch vorhanden.

Ebenso ist die Fläche neben dem Kerngebiet HB10 zu bewerten. Der rund 10 m breite Streifen des Kerngebietes HB 10 am Randes des Hausburgparks ist in der neuen städtebaulichen Planung nicht als überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen wurden. Es handelt sich um einen Übergangsbereich zwischen dem Baudenkmal und der öffentlichen Grünanlage, der aus funktionalen Gründen dem Kerngebiet HB 10 zugeordnet wurde.

Eine vollständige Überbaubarkeit dieser Baugebiete ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen.

Für das Kerngebiet HB 11 wird eine GRZ 0,5 festgesetzt, d.h. dass 50 % der Fläche mit baulichen Anlagen überbaubar sind, um eine zu hohe bauliche Dichte in der Nachbarschaft der öffentlichen Grünfläche zu vermeiden. Im Kerngebiet HB 10 umfasst die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ebenfalls nicht das gesamte Baugrundstück, insbesondere nicht die Fläche, die direkt an die Parkanlage angrenzt.

Die Funktionen des Parks als Frischluftschneise und Bereich der Naherholung werden durch die geringfügige Verminderung der Fläche an den Rändern nicht in Frage gestellt.

Der Park wird nicht zerschnitten. Die Wertigkeit der zusammenhängenden Grünfläche bleibt gewahrt.

Durch die geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen werden keine tatsächlichen Eingriffe in Natur und Landschaft oder in Schutzgüter vorbereitet. Die Ausgleichsfunktionen der öffentlichen Grünfläche werden durch die unwesentliche Verminderung der Flächengröße nicht beeinträchtigt.

5. Die Fläche HB 11 um den ehemaligen Wasserturm sei inzwischen – wie der umgebende Park - mit Rasen begrünt und mit einigen Bäumen bestanden.

Abwägung:

Bei der Herstellung der Parkanlage, die zwischenzeitlich erfolgte, sind im Hinblick auf die in Aussicht genommenen Änderungen der städtebaulichen Planung die nunmehrigen künftigen Bauflächen dieses Bebauungsplans nicht einbezogen wurden.

Um die Gestaltung der angrenzenden Parkanlage jedoch nicht zu beeinträchtigen, wird die vorübergehende Grasvegetation auf dem Grundstück um den Wasserturm gemäht und

gesäubert. Es handelt sich nicht um Rasenflächen im Zusammenhang einer öffentlichen Grünfläche. Bäume wurde auf dem Grundstück nicht gepflanzt und sind auch nicht vorhanden. Ein Bauzaun, der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung stand, umschloss sowohl das Grundstück um den Wasserturm, als auch Teile der Parkanlage, in denen sich neu gepflanzte Bäume befinden. Wahrscheinlich liegt die Annahme, der Bauzaun umschließe nur das Grundstück um den Wasserturm, der Fehleinschätzung zu Grunde.

6. Die beiden Teilflächen (d.h. die neuen Baugebiete) seien von ihrer Größe in der Lage, um im innerstädtischen Bereich wichtige ökologische Funktionen übernehmen zu können. Die ökologische Wertigkeit dieser Flächen gehe aus den Unterlagen nicht hervor und solle untersucht werden. Dies stelle einen erheblichen Mangel dar, zumal sich aus der Zerstörung der Funktion dieser Freiflächen keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ergeben. Der Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe sei innerhalb dieses B-Plangebietes zu regeln.

Abwägung:

Die öffentliche Grünfläche des Hausburgparks, die im Bebauungsplan IV-2a festgesetzt wurde, umfasst insgesamt eine Fläche von über 12.900 m². Sie vermindert sich durch die Festsetzung

- des Kerngebietes HB 10 um 530 m²,
- des Kerngebietes HB 11 um 725 m²,

insgesamt um ca. 1255 m², also um weniger als 10 %. Die planungsrechtliche Beurteilung war Gegenstand der Abwägung. Die jetzt vorhandenen unbebauten Flächen in den Baufeldern HB10 und HB11 sind in der Zwischennutzung temporär vegetationsbewachsen. Die ökologische Wertigkeit dieser Grasflächen ist gering. Des weiteren war zu berücksichtigen, dass es nicht Planungsziel dieses Bebauungsplans war Festsetzungen zu treffen, um ökologische Funktionen zu sichern. Wie bereits in der Begründung dargelegt, besteht kein planungsrechtliches Erfordernis für einen Ausgleich.

7. Als Ausgleichsmaßnahme sei mindestens die textliche Festsetzung 12 (jetzt 9) zu erweitern: Im WA ist pro 350 qm Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen und zu erhalten. Des weiteren solle die Dachbegrünung in der textlichen Festsetzung 13 (alte Nummer) zwingend festgesetzt werden.

Abwägung:

Der Anregung kann nicht entsprochen werden. Zwischen den Baumpflanzungen im WA, die der planerischen Zielstellung zur Schaffung neuer Vegetationsflächen und damit der

Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse dienen und den Festsetzungen von MK-Flächen in HB 10 und HB 11 besteht kein kausaler Zusammenhang. Eine Zuordnung dieser Maßnahme ist nicht begründbar. Als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in Natur und Landschaft ist die Festsetzung der Anpflanzung von Bäumen, wie bereits dargelegt, auch nicht erforderlich.

Eine städtebauliche Begründung für die zwingende Notwendigkeit der Dachbegrünung liegt nicht vor. Die Festsetzung der Dachbegrünung ist eine gestalterische Festsetzung und bezweckt die Erhöhung des Vegetationsanteils im Plangebiet. Zur Sicherung der Belange des Denkmalschutzes sind Baudenkmale nicht für die Begrünung vorgesehen.

8. Es wird darauf hingewiesen, dass wegen der Spielplatz- und Grünflächendefizite im Bezirk allgemein und in der näheren Umgebung des Plangebietes die Flächen der beiden neuen Baugebiete als Freiflächen bedeutsam seien. Zudem müssten aufgrund der geplanten Wohnbebauung die notwendigen öffentlichen Grün – und Spielflächen entsprechend den zu erwartenden Einwohnern berücksichtigt werden.

Abwägung:

Dem ist zu entgegnen, dass im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme mehr neue öffentliche Grünflächen geschaffen werden, als Bedarfe aus der Entwicklungsmaßnahme selbst resultieren. Daran ändert sich auch durch die Verkleinerung des Hausburgparks nichts. Gegeneinander abzuwägen ist weiterhin die Schaffung neuer notwendiger Grünflächen einerseits und die denkmalpflegerisch bedeutsame Nachnutzung geschützter Gebäude andererseits. Zu berücksichtigen ist auch, dass durch den Bebauungsplan IV-2a-1 gegenüber dem festgesetzten Bebauungsplan IV-2a für das Baufeld HB 5 eine Verminderung der baulichen Dichte erfolgt und damit die Anzahl der potentiellen Wohnungen verkleinert wird.

Die im Bebauungsplan IV-2a festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind bereits ausreichend, um den erforderlichen Bedarf an wohnungsnahen und siedlungsnahen Grün- und Spielflächen zu decken und entsprechen trotz Verringerung der Parkanlage aufgrund der Verringerung der baulichen Dichte dem erforderlichen Bedarf im Zusammenhang mit den weiterhin geltenden Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans IV-2a. Konkret betrug aufgrund der Richtwerte der Bedarf im Bebauungsplan IV-2a 11.700 m² Grünfläche; festgesetzt waren im Geltungsbereich 14.370 m². Die nunmehrige Verminderung der Grünfläche um 1.255 m² auf 13.125 m² deckt damit noch immer den früheren Bedarf, welcher sich nun aber durch die Verminderung der baulichen Dichte in den Baufeldern HB 5 und HB 6.1 noch verkleinert.

9. Es wird angeregt, die nicht „bebauten“ Flächen von HB 10 und HB 11 als Sonderflächen mit der Zweckbestimmung Grünfläche festzusetzen. Die komplette Überbaubarkeit sei durch Maßnahmen, wie Dach- und Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen u. ä. auszugleichen. Der Verlust der Bodenfunktion sei zu untersuchen und durch Maßnahmen auszugleichen.

Abwägung:

Der Anregung kann nicht entsprochen werden. Die Festsetzung einer „Sonderfläche mit der Zweckbestimmung Grünfläche“ ist planungsrechtlich unzulässig. Die Flächen um die beiden Baudenkmale sind notwendig, um eine bauliche nutzungsadäquate Ergänzung im unmittelbaren Umfeld der bestehenden Gebäude zu ermöglichen. Die Festsetzung als Grünfläche würde dieser Absicht widersprechen.

Wie bereits dargelegt, ermöglicht der Bebauungsplan keine komplette Überbaubarkeit. Es besteht auch keine Notwendigkeit für derartige Festsetzungen als Ausgleichsmaßnahmen. Als gestalterische Maßnahmen kommen derartige Festsetzungen für das Plangebiet insofern nicht in Betracht, da ein städtebauliches Gebot zu Begrünung von Gebäuden mit den Belangen des Denkmalschutzes kollidieren würde. Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden untersucht und wie bereits dargelegt, abgewogen.

10. Es wird darauf hingewiesen, dass alte leerstehende Gebäude Brutplätze für bestimmte Vogelarten und potentielle Fledermausquartiere sind; dies soll untersucht werden.

Abwägung:

Die Annahmen hinsichtlich Gebäudezustand und -nutzung sind nicht zutreffend. Das Werkstattgebäude in HB 10 steht nicht leer, sondern wurde bis zum kürzlich erfolgten Verkauf als Materiallager genutzt. Der Wasserturm wurde in 2002 - 2003 an Dach, Fassaden und Gebäudeöffnungen instandgesetzt. Brutvögel und Fledermäuse wurden und werden in den Gebäuden nicht beobachtet. Die potentiell- zukünftige Nutzung der Gebäude durch Brutvögel, die an Wänden, in Winkeln und an Mauervorsprüngen der Fassaden nisten, ist durch die Umnutzung nicht in Frage gestellt.

11. Es wird angeregt die Pflanzenliste auf die Planzeichnung zu übernehmen sowie aus Umweltschutzgründen im Außenbereich nur Kaltlichtlampen zu verwenden.

Abwägung:

Den Anregungen kann nicht entsprochen werden.

Für die Festsetzung der Pflanzliste ist keine städtebauliche Rechtfertigung erkennbar. Sie ist als Orientierung für die Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB in der Begründung enthalten.

Für die Regelung der ausschließlichen Verwendung von Kaltlichtlampen fehlt die mögliche Rechtsgrundlage. Für derartige Anliegen gibt es im Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten für Bebauungspläne gemäß § 9 BauGB keine Entsprechungen.

12. Großflächige Werbeanlagen sowie LED-Anzeigetafeln sollten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden.

Abwägung:

Im Plangebiet ist die Festsetzung von Kerngebieten vorgesehen. Daher muss auch die Möglichkeit bestehen, an der Stätte der Leistung für den Betrieb oder das Produkt zu werben. Über Art und Größe der Werbeanlagen ist auf Antrag im Baugenehmigungsverfahren und im Einvernehmen mit dem Denkmalschutz zu entscheiden. Ein Ausschluss von Werbeanlagen erscheint hier nicht gerechtfertigt.

IV.6. Änderungen nach der öffentlichen Auslegung

Zwischenzeitlich wurden die städtebaulichen Konzepte für die Baufelder HB 5 und HB 6.1 überarbeitet und den aktuellen Anforderungen an die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme angepasst.

Die Änderungen schlagen sich als Inhalt des Deckblattes 1 vom 26. August 2005 zum Bebauungsplan IV-2a-1 nieder und machen - da sie die Grundzüge der Planung berühren - eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB (a.F.) erforderlich.

Folgende Änderungen waren erforderlich:

Das Baufeld HB 5 war bisher durch eine Baugrenze und Knotenlinie in zwei Bereiche mit erweiterter Baukörperausweisung bei unterschiedlichem Maß der Nutzung unterteilt. Diese Unterteilung ist entfallen.

Durch die Änderung der Planung entfallen weiterhin:

- im Bereich der denkmalgeschützten Gebäude die Festsetzung von drei Vollgeschossen als Obergrenze;
- die Festsetzung der zulässigen Geschossfläche (GF) mit 13.000 m² als Obergrenze;
- die Festsetzung von 6 Vollgeschossen als Obergrenze und der Traufhöhe 17,0 m - 20,0 m über Gehweg entlang der Agnes-Wabnitz-Straße und der Walter-Friedländer-Straße.

Das Baufeld HB 6.1 wird nicht mehr als Kerngebiet (MK), sondern als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die frühere Festsetzung einer Mindesthöhe und einer Obergrenze der Traufhöhe (12,0 m - 20,0 m über Gehweg) ist entfallen.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird von 6 Vollgeschossen auf 5 Vollgeschosse als Obergrenze vermindert.

Die Festsetzung der GFZ ersetzt den früheren Planinhalt (zulässige Geschossfläche (GF) 10.000 m² als Obergrenze).

Die textlichen Festsetzungen werden neu nummeriert. Die textlichen Festsetzungen mit den alten Nummern 2, 3 und 6 sind im Zuge der Planänderung entfallen, da das Baufeld HB 6.1 nicht mehr als Kerngebiet (MK), sondern als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt wird.

Die textliche Festsetzung mit der neuen Nummer 3 ist im Zuge der Planänderung nicht mehr für das Baufeld HB 6.1 anzuwenden, da dieses Baufeld nicht mehr als Kerngebiet (MK), sondern als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden soll.

Die frühere textliche Festsetzung 13 zur Dachbegrünung ist im Zuge der Planänderung entfallen, da das Baufeld HB 6.1 nicht mehr als Kerngebiet (MK), sondern als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt wird. Für eine Dachbegrünung, auch im Baufeld HB 5, wo die bauliche Dichte erheblich vermindert wurde, ist eine städtebauliche Notwendigkeit für die Festsetzung nicht mehr gegeben.

Bei dieser Änderung wird bei der Abwägung der unterschiedlichen Belange und Anforderungen an die Planung dem neuen Planungsziel Vorrang eingeräumt, diejenigen Festsetzungen entfallen zu lassen, welche zu einer hohen Regelungsdichte beitragen ohne wesentliche städtebauliche Grundsätze zu berühren.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans IV-2a-1 hat mit dem Deckblatt vom 26. August 2005 nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin Nr. 45 vom 09. September 2005 Seite 3450, gemäß § 3 Abs. 3 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 20. September bis einschließlich 5. Oktober 2005 öffentlich ausgelegen.

Die während der Auslegungsfrist vorgebrachten Anregungen betrafen Belange des Artenschutzes:

Die Aussage in der Begründung, dass das im Bestand vorhandene Werkstattgebäude bis vor kurzem noch als Lager genutzt wurde, sei kein Beweis dafür, dass in diesem Gebäude keine gesetzlich geschützten Gebäudebrüter vorkommen. Gebäudebrüter würden auch an den Außenseiten von Gebäuden nisten. Alte und leerstehende Gebäude seien zudem potentielle Quartiere für Fledermäuse.

Auch sei das mögliche Vorkommen von Gebäudebrütern im größten vorhandenen Gebäude im Geltungsbereich nicht untersucht wurden. Ein entsprechendes Erfordernis werde darin gesehen, da die Zugänglichkeit für Gebäudebrüter über zerstörte Fenster gegeben sei.

Das Vorhandensein von Gebäudebrütern bei dem ehemaligen Werkstattgebäude und dem o.g. Gebäude im Baufeld HB 5 sei durch ein Fachgutachten zu untersuchen. Verluste von Revier oder Brutplätzen der Gebäudebrüter seien in Berlin ausgleichspflichtig.

Abwägung:

Im Bebauungsplanverfahren sind bei der Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB auch die artenschutzrechtlichen Vorschriften zu beachten. Daher wurde, der Anregung entsprechend, für das Baufeld HB 5 ein Fachgutachten zum Vorhandensein von Wildvögeln, Gebäudebrütern und Fledermäusen beauftragt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass potentielle Fledermausquartiere und bereits benutzte Brutplätze von Haussperlingen und Hausrotschwanz vorhanden sind, die zum Zeitpunkt der Untersuchung nicht besetzt waren. Als Maßnahme für den Artenschutz wurde vorgeschlagen – sofern die bestehenden Gebäude abgerissen werden sollten –, Ersatzquartiere in Form von Nistkästen oder Fledermausunterschlüpfen zu schaffen. Die Ersatzmaßnahmen werden dann aus Mitteln der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme finanziert. Sie sind nicht Gegenstand der Festsetzung, da der Bebauungsplan grundsätzlich als Angebotsplanung zu verstehen ist und nicht absehbar ist, ob zum Zeitpunkt der tatsächlichen Umsetzung der Planung o. g. Arten betroffen sind.

Die Möglichkeit für Brutvögel, an Wänden, in Winkeln und an Mauervorsprüngen von im Bestand vorhandenen Gebäuden zu nisten, ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht in Frage gestellt, da insbesondere durch den Denkmalschutz durch nachrichtliche Übernahme die bestehenden Bebauungen zu berücksichtigen sind.

Aus diesen Gründen ist erst im Baugenehmigungsverfahren oder bei Abrissanträgen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu klären, ob zum Zeitpunkt der Antragstellung durch die geplanten Maßnahmen der Schutz von Wildvögeln, Gebäudebrütern und Fledermäusen berührt wird. Für das Baufeld HB 10 wurde bereits auf der Grundlage des § 33 Abs. 2 BauGB ein Bauantrag genehmigt.

Alle vorgebrachten Belange – sowohl die öffentlichen, wie auch die privaten – sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden, führten aber zu keiner Änderung des Bebauungsplans. Ergänzende Hinweise zur Begründung wurden berücksichtigt.

IV.7. Überleitungsvorschriften

Von den Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 244 Abs. 2 BauGB wird Gebrauch gemacht.

IV.8. Abgeordnetenhauszustimmung

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Entwurf des Bebauungsplans am 23. März 2006 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB gebilligt.

SenStadtUm

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818,1824) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 27 August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetztes vom 05. Mai 2004 (BGBl. I S. 1359), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692).

Verordnung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches Alter Schlachthof vom 8. Juli 1993 (GVBl. S. 326)

Berlin, den 31. Mai 2006

Ingeborg Junge-Reyer
Senatorin für Stadtentwicklung

V E R O R D N U N G

über die Festsetzung des Bebauungsplans IV-2a-1 im Bezirk Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg

Vom 31. Mai 2006

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824), in Verbindung mit § 9 Abs. 3, § 8 Abs. 1 und mit § 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 IV-2a-1 vom 15. Januar 2004 mit Deckblatt vom 26. August 2005 für eine Teilfläche des ehemaligen Zentral- Vieh- und Schlachthofes zwischen Otto-Ostrowski-Straße, Agnes-Wabnitz-Straße, Walter-Friedländer-Straße und Kurt-Exner-Straße sowie Teilflächen südlich der Kurt-Exner-Straße und westlich der Otto-Ostrowski-Straße (Flur 41915 und 42015, Flurstücke 9032 und teilweise 131, 9024, 9027) sowie ein Abschnitt der Otto-Ostrowski-Straße im Bezirk Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg, wird festgesetzt. Er ändert teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans IV-2a im Bezirk Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg vom 9. April 2001 (GVBl. S. 98) festgesetzten Bebauungsplan.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung Geoinformation, Vermessung, Wertermittlung, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Mitte 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 des Baugesetzbuchs bezeichnet sind,
2. eine nach § 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,

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.