

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan

IV-2a

für eine Teilfläche des ehemaligen Zentral-Vieh- und Schlachthofes zwischen der Landsberger Allee, der Ringbahn, der Thaerstraße und der Bezirksgrenze zum Bezirk Friedrichshain – Kreuzberg einschließlich von Grundstücksteilflächen östlich der Thaerstraße an der Ringbahn sowie für einen Abschnitt der Thaerstraße im Bezirk Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg

Endfassung zur Festsetzung (*Rechtsverordnung*) **am 9. April 2001**

Anlage:

Rechtsverordnung veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin Nr. 15 vom 26.04.2001, S. 98

I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans IV-2, dessen Verfahren mit Beschluss des damaligen Bezirksamtes Prenzlauer Berg vom 14. Januar 1992 eingeleitet wurde und aus dem nach der Teilung des Geltungsbereiches der Bebauungsplan IV-2 a hervorging, war die Notwendigkeit einer grundlegenden Neuordnung des ehemaligen Zentral-Vieh- und Schlachthofgeländes, um einer beginnenden ungesteuerten Umstrukturierung der freiwerdenden ungenutzten Flächen und Anlagen eine geordnete städtebauliche Entwicklung in innenstadtnaher Lage entgegenzusetzen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans IV-2 a umfasst eine Teilfläche des ehemaligen Zentral-Vieh- und Schlachthofes von ca. 15,6 ha zwischen der Landsberger Allee, der Ringbahn, der Thaerstraße und der Hausburgstraße sowie eine Teilfläche östlich der Thaerstraße an der Ringbahn und einen Abschnitt der Thaerstraße und grenzt an die Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg und Lichtenberg-Hohenschönhausen an.

Der ursprüngliche Vieh- und Schlachthof zwischen Landsberger Allee, Ringbahn und Eldenaer Straße wurde 1878 bis 1881 - damals noch am Rande der Stadt - für die Versorgung der Stadt Berlin errichtet und umfasste durch Ergänzungen ausgedehnte Bahnanlagen für Tiertransporte, Stallanlagen, Auktionshallen sowie notwendige Nebenanlagen.

In den der Gründung folgenden Jahrzehnten wurde das Gelände erweitert, einzelne Gebäude wurden auch durch zweckmäßigere Neubauten ersetzt.

Durch Kriegseinwirkungen wurde das Gelände im Februar und März 1945 stark in Mitleidenschaft gezogen. Insbesondere im Bereich östlich der Thaerstraße wurden zahlreiche Gebäude vollständig oder stark zerstört. In der Nachkriegszeit wurden Ruinen abgerissen und teilzerstörte Gebäude wiederhergerichtet. Während in den Bereich östlich der Thaerstraße Lager und Werkstätten einzogen, blieb der Bereich westlich der Thaerstraße bis 1991 der Fleischverarbeitung vorbehalten. Beginnend ab 1962 wurde ein für Berlin wichtiger Verteilungsstandort der Energieversorgung an der Thaerstraße/Ecke Eldenaer Straße etabliert, dessen technische Konzentration bei verringerter Flächeninanspruchnahme unter anderem Gegenstand der Planung des angrenzenden Bebauungsplanes ist.

Seit Mitte 1990 war das Gebiet - bedingt durch den Prozess der Zusammenführung der ehemals getrennten Stadthälften - verstärkt der Umnutzung unterworfen. Nach der Einstellung des fleischverarbeitenden Gewerbes, des Baustoffhandels und anderer Betriebe entwickelte sich eine ungeordnete Umnutzung des Geländes und des Gebäudebestandes. Nutzungen wie Lagerhaltung, häufig verbunden mit Einzel- oder Großhandel, siedelten sich an. Einige Firmen haben ihren Firmensitz zusammen mit Büros und Verwaltungen eingerichtet.

Die im unbeplanten Innenbereich hier anzuwendende Beurteilung der zulässigen Bebauung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) war nicht geeignet, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Grundstücksverkäufe wurden eingeleitet, so dass die Aufstellung eines Bebauungsplans dringend geboten war, um diesen ungeordnet begonnenen Prozess der Umnutzung des Geländes durch geeignete städtebauliche und planerische Schritte in eine Richtung zu lenken, die den Entwicklungszielen des Landes Berlin entsprach.

Die beabsichtigte Teilung von Grundstücken konnte infolgedessen zurückgestellt und die Planungsabsichten durch die Veränderungssperre IV-2/1, die am 19. November 1992 erlassen wurde, gesichert werden.

Mit dem Ziel, das Gelände des ehemaligen Vieh- und Schlachthofes aus einer Industriebrache mit ungeordneter beziehungsweise flächenintensiver Gewerbeansiedlung - unter Beachtung der denkmalgeschützten Gebäude und Bereiche - einer innenstadtdäquaten Nutzung für Wohnbebauung, Gemeinbedarfseinrichtungen, Dienstleistungsbetrieben, Handel und Gewerbe sowie Grünanlagen zuzuführen, wurde dieses Gelände am 8. Juli 1993 gemäß § 165 Baugesetzbuch (BauGB) als städtebaulicher Entwicklungsbereich "Alter Schlachthof" förmlich festgelegt. Damit traten zugleich die Genehmigungsvorbehalte und -sicherungen gemäß §§ 144 ff BauGB in Kraft. Auch aus § 166 Abs. 1 BauGB begründet sich die Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes als Teilfläche des Entwicklungsbereiches.

Folgende Ziele lagen der Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches zugrunde:

- Ausbau und Festigung der polyzentralen Struktur Berlin,
- Angleichung der Lebensverhältnisse zwischen dem westlichen und dem östlichen Teil Berlins,
- Verringerung hoher Grünflächendefizite im Verflechtungsbereich des Standortes,
- Verbesserung der Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung,
- Bereitstellung von Flächen für Arbeitsstätten,
- Ausbau der sozialen Infrastruktur, insbesondere im Bereich der Grundschulen, Kindertagesstätten und berufsbildenden Schulen,
- Berücksichtigung der Belange der Denkmalpflege und des Denkmalschutzes.

Die Planungsziele des Bebauungsplans IV-2 a stimmen mit den Zielstellungen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme überein.

Auf der Grundlage des mit der förmlichen Festlegung als städtebaulicher Entwicklungsbereich verabschiedeten städtebaulichen Programms wurde Mitte 1993 ein städtebauliches kooperatives Gutachterverfahren für den Bereich des ehemaligen Zentral-Vieh- und Schlachthofes ausgelobt, dem die Zielstellungen der förmlichen Festlegung des Entwicklungsbereichs als Vorgaben zu Grunde gelegt wurden. Im Herbst 1993 wurde aus den Ergebnissen des Gutachterverfahrens ein Entwurf zur weiteren Bearbeitung ausgewählt, dessen Ergebnis der städtebauliche Rahmenplan war.

Im Rahmen des Bewerbungskonzeptes der Stadt Berlin für die Ausrichtung der Olympischen Spiele im Jahre 2000 war das Gelände des Entwicklungsbereiches für eine temporäre Nutzung als "Mediendorf" vorgesehen. In den geplanten Wohngebäuden sollten für die Dauer der Spiele die Vertreter der Medien untergebracht werden. Im Anschluss daran hätten diese Gebäude für die normale Wohnnutzung zur Verfügung gestanden. Mit der Entscheidung des Internationalen Olympischen Komitees für einen anderen Olympia-Austragungsort wurden diese Vorstellungen hinfällig. Da die Olympianutzung von vornherein nur als Zwischennutzung vorgesehen war, welche sich nahtlos in das städtebauliche Konzept integrieren ließ, ergab sich hierdurch keine Notwendigkeit einer Änderung der ursprünglichen Planungsziele.

Durch die Planung soll ein Stadtquartier mit einer lebendigen Nutzungsvielfalt von Wohnen, Arbeiten sowie öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen entwickelt werden, welches eine eindeutige, baulich-räumliche Identität aufweist. Als Verbindung zur Vergangenheit des ehemaligen Zentral-Vieh- und Schlachthofes werden auf der Grundlage des Konzeptes der städtebauhistorischen Spurensicherung historische Hallen und Gebäude in das neue Planungskonzept integriert.

Der Bebauungsplan IV-2 a, der aus der Teilung des Geltungsbereiches des ursprünglich für das gesamte Schlachthofgelände vorgesehenen Bebauungsplanes IV-2 hervorgegangen ist, schafft insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die innere Erschließung des nördlichen Teils des Entwicklungsbereiches durch die Festsetzung der Fortführung der sogenannten "Randstraße" parallel zur Ringbahn – deren östlicher Abschnitt bereits im Bebauungsplan IV-2 b festgesetzt wurde – sowie für die Errichtung baulicher Anlagen in Kerngebieten, Mischgebieten, allgemeinen Wohngebieten und auf Gemeinbedarfsflächen sowie die Errichtung öffentlicher Parkanlagen und die Ergänzung der erforderlichen inneren Erschließung durch Festsetzung von Straßenverkehrsflächen.

Planungsziel ist die Entwicklung eines Stadtteils mit ausgeprägter baulich-räumlicher Identität und einer lebendigen Nutzungsvielfalt von Wohnen, Arbeiten und öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen.

Seine baugeschichtliche Identität im Stadtgefüge erhält der neue Stadtteil durch die Aufnahme von Achsen und Grenzlinien der Blankensteinschen Schlachthofanlage und die Weiterverwendung einzelner Großbauten.

Dabei waren insbesondere für den westlichen Teil des Geländes des "Alten Schlachthofes" zwischen Landsberger Allee und Thaerstraße die denkmalgeschützten baulichen Anlagen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB zu berücksichtigen, die insgesamt gemäß § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung eingehen.

Für die Erfassung und Bewertung wurde ein Gutachten erstellt und in die Abwägung einbezogen.

Die ursprüngliche Bebauung, charakterisiert durch rote Klinkerfassaden, verzierte Giebel und Kleinplastiken an den Fassaden, ist durch Kriegsschäden, mangelhafte Instandhaltung und besonders durch An- und Umbauten der Nachkriegszeit stark beeinträchtigt, aber dennoch ist die erhaltene Bausubstanz ein Dokument des mit der Großstadtentwicklung eng verknüpften Aufbaus einer modernen Infrastruktur. Von Gutachtern wurde eingeschätzt, dass der einstige Zentral-Vieh- und Schlachthof in seiner Gesamtanlage ein eingetragenes Baudenkmal ist. Aber substantiell überliefert und von denkmalpflegerischem Wert ist nur die Grundstruktur der Anlage mit ihrer Umgrenzung, die partiell stadtbildwirksame denkmalrelevanten Bebauungskanten und ein kleiner Teil von Einzelbauten beziehungsweise kleineren Ensembles. Daraus ergäbe sich die Notwendigkeit, mit einer Ergänzungsbebauung sowohl die innere Struktur der Anlage als auch ihre historische Darstellung nach außen zu bewahren beziehungsweise wieder herzustellen.

Dabei sei besonders zu beachten, dass es sich um den letzten Gewerbekomplex dieser Art in Berlin sowie um das letzte Zeugnis des Gewerbebezuges am ehemaligen Güter- (Eisenbahn-) Außenring handelt. Sein historischer Wert gehe also noch über die Wertigkeit der Einzelbauten hinaus und sei komplex zu sehen.

Die im Gutachten als denkmalrelevant bewertete stadtbildwirksame Bebauungskante bezieht sich auf die Funktionsbauten (Schweinestall und Verkaufshalle) und Schlachthallen entlang der Landsberger Allee und der Ringbahn, als einziger geschlossener erhaltener Komplex der Anlage, deren Erhalt in den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt wurde. Charakteristisch für die räumliche Gliederung des Geländes war die Raumachse, die sich aus der Betriebsstraße ergab – als Verbindung und Erschließung des Viehhofes östlich der Thaerstraße mit dem Erweiterungsgelände des Schlachthofes zwischen Thaerstraße und Landsberger Allee.

Entlang dieser Straße, die vom Pförtnerhaus und der Direktorenvilla (beide denkmalgeschützt) eingeleitet wurde, waren die Giebel- und Schauseiten ausgebildet, unter anderem das Gebäude von Richard Ermisch, dessen Fassade weitestgehend in die

künftige Bebauung integriert wird, wie auch das Pförtnerhaus und die Direktorenvilla (später Verwaltungsgebäude) und das Straßenreinigungsdepot.

Der Erhalt der Raumachse wird durch die Festsetzung der künftigen Straße HS 23 berücksichtigt.

Nachrichtlich wurden darüber hinaus im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 BauGB als Denkmale übernommen:

- das Kramhändlerhaus mit dem Wasserturm – innerhalb der öffentlichen Parkanlage entlang der Hausburgstraße;
 - zwei Rinderställe – innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule, Sporthalle, Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke";
 - das Straßenreinigungsdepot – im Mischgebiet MI HB 8;
 - die Mauer entlang der Hausburgstraße und der Thaerstraße;
 - die Lederfabrik Steinlein, Zurichterei, Farbenhaus, Kalkwerkstatt und Eisfabrik – innerhalb des Kerngebietes MK HB 3.2
- und
- die Darmschleimerei – im Kerngebiet MK HB 3.2.

Im Ergebnis der Abwägung ergab sich, dass von diesen Denkmalen das südlichere Rinderschlachthaus innerhalb der Gemeinbedarfsfläche und die baulichen Anlagen innerhalb der öffentlichen Parkanlage, deren Erhaltung im Verhältnis vom Aufwand und Nutzen beziehungsweise Ertragsminderung zu deren Bedeutung für das konzeptionelle Vorgehen der städtebaulich – denkmalpflegerischen Spurensicherung nicht vertretbar ist, nicht gesichert werden können.

Planungsziel ist die Schaffung einer öffentlichen Parkanlage. Das Erfordernis einer planungsrechtlichen Festsetzung ist nicht begründbar, da der Wasserturm durch seine starke Überformung als Einzeldenkmal nicht mehr zu qualifizieren ist und unter Kostengesichtspunkten und Beachtung der entwicklungspolitischen Ziele eine vollständige Erhaltung der baulichen Anlagen in die dort zu realisierende öffentliche Parkanlage mit Spielplatz, um das erhebliche Grünflächen- und Spielplatzdefizit im Verflechtungsbereich auszugleichen, nicht möglich ist.

Das ursprüngliche Interesse an der Erhaltung des ehemaligen Rinderstalls innerhalb der Gemeinbedarfsfläche und auch die zwischenzeitlichen Prüfungen unterschiedlicher Varianten zu einer möglichen Integration der Anlage haben zu dem Ergebnis geführt, dass unter Kostengesichtspunkten und unter Beachtung der entwicklungspolitischen Ziele eine vollständige Integration in die dort zu realisierenden Gemeinbedarfseinrichtungen nicht möglich ist.

Auch der vollständige Erhalt der unter Denkmalschutz stehenden Mauer wird bei gleichzeitiger erforderlicher Zugänglichkeit des Geländes nicht möglich sein.

Möglichkeiten von baulichen Ergänzungen, Umbauten infolge bestimmter Nutzungsanforderungen, teilweiser Rückbau beziehungsweise eine Bebauung im unmittelbaren Umfeld wurden im Einvernehmen mit der Denkmalschutzbehörde für die Denkmale im Baufeld HB 3.2, HB 5 und HB 7 (Gebäude an der nördlichen Grenze) vereinbart.

Die Erschließung der Grundstücke im Geltungsbereich ist zum Einen durch die Einbindung im vorhandenen gesamtstädtischen dichten Verkehrsnetz und zum Anderen durch die Festsetzung von ergänzenden Erschließungsstraßen gesichert. Der Geltungsbereich wird im Norden begrenzt durch die Landsberger Allee, die die Verbindung zwischen dem Zentrum Berlins und dem nordöstlichen Teil des Autobahnringes herstellt.

Auf der Landsberger Allee verkehren mehrere Straßenbahnlinien und Busse, ebenso südlich des Geltungsbereiches auf der Eldenaer Straße.

Nördlich und östlich begrenzt die Ringbahn das Planungsgebiet mit Fernbahngleisen und S-Bahn-Gleisen, so dass insgesamt eine ausreichende Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln gesichert ist.

Der S-Bahnhof Landsberger Allee liegt direkt nordöstlich des Plangebietes. Die Ringbahn verläuft mehrere Meter tiefer in einem Einschnitt, der beiderseits von steilen Böschungen begrenzt wird.

Die Thaerstraße im Süden des Geltungsbereiches, die in den letzten Jahr(zehnt)en als Sackgasse an der Bahn endete, da die Brücke im Krieg zerstört wurde, wird durch den Ersatzneubau der Thaerstraßenbrücke – mit dessen Bau bereits begonnen wurde und die direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzt – den Anschluss zur Storkower Straße herstellen, die mit ihrer geplanten Verlängerung zum Autobahn-Stadtring (A 100) im Flächennutzungsplan als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt ist und die Funktion des (großen) Innenstadtringes übernehmen soll. Eine entsprechende Kreuzungsverbreiterung mit der Deutschen Bahn wurde getroffen. Im Bereich der Thaerstraße ist eine Anschlussstelle vorgesehen, die ein Auf- und Abfahren in alle Richtungen ermöglicht.

Die Konzentration von Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen im nordwestlichen Teil des Plangebietes und an der Thaerstraße tragen dieser Situation Rechnung.

Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens wurden die Auswirkungen der Planung in einem Gutachten untersucht, das auf der Grundlage der überarbeiteten Planung 1998 aktualisiert wurde.

Auf Grund der bereits derzeitig sehr hohen Belastung des Plangebietes durch den Straßen- und Schienenverkehr treten die Geräusche, die hervorgerufen werden durch das derzeitige Gewerbe und dem Gewerbeverkehr, kaum in Erscheinung. Von Gutachtern wurde eingeschätzt, dass auch künftig das geplante, überwiegend als nichtstörendes Gewerbe vorgesehene, von untergeordneter Bedeutung für die Lärmsituation insgesamt sei und somit vernachlässigt werden kann.

Die hohe Lärmbelastung wird demzufolge überwiegend durch die das Plangebiet umgrenzenden Verkehrswege hervorgerufen. Bei der zukünftigen Nutzung der als Mischbeziehungsweise Kerngebiete ausgewiesenen Flächen sind daher teilweise sehr hohe Lärmbelastungen sowohl tags als auch nachts zu erwarten. Das betrifft die Baugebiete entlang der Landsberger Allee, entlang der Randstraße und zum Teil auch der Thaerstraße, die als Erschließungsstraße einzustufen ist. Daher setzt der Bebauungsplan hier überwiegend Kerngebiet fest.

Der Verkehr in und vom Entwicklungsgebiet verteilt sich hauptsächlich über die sogenannte "Randstraße", die Thaerstraßenbrücke zum (großen) Innenstadtring (hier: Storkower Straße), so dass eine Überlastung der angrenzenden Wohngebiete vermieden wird.

Als lärm mindernd gegenüber dem Schienenverkehr ist teilweise die "Randstraße" einzuschätzen, da auf Grund der niveaugleichen Kreuzung der Thaerstraßenbrücke mit der "Randstraße" letztere auf einen Wall – der insoweit auch die Aufgabe eines Lärmschutzwalles übernimmt - von zum Teil bis zu 4 m errichtet wurde. Zusätzliche Maßnahmen zum Schallschutz sind im Bebauungsplan entbehrlich, da mit der Einführung der DIN 4109 als technische Baubestimmung und der Berliner Lärmkarte diese im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind.

Auf Grund der vermuteten Altlasten – bedingt durch die ehemalige gewerbliche Nutzung – sowie des Altlastenverdachtsflächenkatasters wurde 1993 im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz eine Altlastenerkundung durchgeführt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IV-2 a wurden für den Bereich der ehemaligen Gleisanlagen (Teilfläche des Grundstücks Thaerstraße 28/28 A) Verunreinigungen durch Hydraulikflüssigkeit und Schmiermittel, in der ehemaligen Gerberei durch Schwermetalle (Chrom) sowie im Bereich der ehemaligen Tankstelle an der

Hausburgstraße und den Werkstätten (Grundstücke Thaerstraße 29/30/31 und Landsberger Allee 104) durch MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe) vermutet.

Im Ergebnis der Untersuchungen, die 1996 durch weitere Erkundungen ergänzt wurden, wurden für die bisherige Nutzung typische Verunreinigungen und lokale Kontaminationsverdachtsflächen in Gebäuden festgestellt, die aber alle insgesamt auf Grund ihrer flächenmäßig kleinen Ausdehnung und ihrem lokalen Charakters von untergeordneter Bedeutung sind.

Im Rahmen der Durchführung der Ordnungsmaßnahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wurden in den Jahren 1995 bis 1998 Abräumungen vorgenommen und das Gelände teilweise beräumt. Dabei wurden auch die festgestellten Bodenverunreinigungen durch Rückbau der Hofflächen im Bereich der ehemaligen Gerberei beseitigt.

Bei weiteren Arbeiten auf dem Gelände werden gegebenenfalls die vorhandenen lokalen MKW- und Schwermetallkontaminationen im Zuge der Bautätigkeit ohnehin beseitigt, so dass sich keine Nutzungseinschränkungen für den Bebauungsplan ergeben.

Aufgrund der Ermittlungen der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr – H VIII A – liegen keine Kenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln vor; eine präventive Untersuchung vor Baubeginn liegt im Interesse des Bauherrn und ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Durch die jahrzehntelange gewerbliche Nutzung des Geländes des "Alten Schlachthofes" waren große Teile des Bodens versiegelt und der natürlichen Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt entzogen beziehungsweise stark beeinträchtigt.

Ca. 86 % der Flächen waren versiegelt.

Der Bereich des Plangebietes ist einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 Baugesetzbuch zuzurechnen, so dass die Errichtung baulicher Anlagen zulässig wäre, sofern sie sich in die nähere Umgebung einfügen. Vorhaben, die hier nach § 34 Baugesetzbuch zulässig sind, sind insoweit nicht als Eingriffe in Natur und Landschaft anzusehen.

Planbegleitend wurde 1995 für den genannten Entwicklungsbereich ein Gutachten zur Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt in Auftrag gegeben und 1997 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes IV-2 a konkretisiert.

Dabei wurden die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Lufthygiene, Arten/Biotop, Orts- und Landschaftsbild/Erholung untersucht.

Zusammenfassend wurde festgestellt, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes kein Eingriff mit erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten ist.

Der Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans IV-2 a gemischte Baufläche M1 (hohe Nutzungsintensität und –dichte, vorwiegend Kerngebietscharakter) entlang der Landsberger Allee und der Bahnanlagen, Wohnbauflächen W1 (GFZ über 1,5) entlang der Hausburgstraße und im Bereich zwischen der Grünfläche und der gemischten Baufläche sowie Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage parallel zur Hausburgstraße als Grünzug dar. Außerdem wird auf schadstoffbelastete Böden hingewiesen.

Abweichungen von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ergeben sich durch die Festsetzung der öffentlichen Parkanlage in anderer Lage, die erweiterte Festsetzung des Kerngebietes an der Landsberger Allee und an der Thaerstraße sowie die Ausweisung von Mischgebiet an der Thaerstraße.

Da in einigen Kerngebieten oberhalb des ersten Vollgeschosses Wohnungen allgemein zugelassen werden sollen, die Abweichungen der Bauflächen zusammen kleiner als 3 ha sind und Funktionen, Wertigkeit und Immissionsschutz nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge durch die künftig zulässige Nutzung gewahrt bleiben (Anwendung des Grundsatzes 1 für die Entwicklung von Bebauungsplänen) und der Grünzug vom Grundsatz her im Geltungsbereich des Bebauungsplans IV-2 a festgesetzt wird, ist die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan zu erkennen.

Straßenverkehrsflächen, die lediglich der Erschließung des Gebietes dienen und Gemeinbedarfseinrichtungen von örtlicher Bedeutung sind grundsätzlich aus den Darstellungen der Bauflächen im FNP entwickelbar.

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

Das Landschaftsprogramm wurde auf der Grundlage des Berliner Naturschutzgesetzes flächendeckend für Berlin aufgestellt. Für den Geltungsbereich enthält es unter anderem Darstellungen in den Karten Biotop- und Artenschutz, Erholung und Freiraumnutzung sowie Naturhaushalt/Umweltschutz als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen.

Das Landschaftsprogramm und der Flächennutzungsplan sind aufeinander bezogen und ergänzen einander.

Die Herstellung der "Randstraße" und der Straßen HS 12, HS 22, HS 27 und HS 28 erfolgten in Anwendung des § 125 BauGB.

II. Verfahren

Das damalige Bezirksamt Prenzlauer Berg von Berlin fasste am 14. Januar 1992 den Beschluss über die Aufstellung des (ursprünglichen) Bebauungsplanes IV-2 gemäß § 4 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs.

Der Beschluss des damaligen Bezirksamtes Prenzlauer Berg von Berlin über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs im Amtsblatt für Berlin 1992 S. 182 bekanntgemacht.

Auf Bitte des Bezirkes, der sich aus personellen Gründen nicht in der Lage sah, das Verfahren durchzuführen, sowie wegen der auf Grund der seinerzeit betriebenen Olympiabewerbung gebotenen zügigen Durchführung, machte die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen im Rahmen der Fachaufsicht mit Schreiben vom 23. März 1992 vom Eintrittsrecht gemäß § 8 Abs. 3 Buchstabe c Allgemeines Zuständigkeitsgesetz (AZG) Gebrauch.

Die Zuständigkeit der damaligen Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen begründet sich auch aus der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung (§ 4 c Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (AGBauGB)). Der Senatsbeschluss zur Feststellung des Gebietes gemäß § 4 c Abs. 1 Nr. 1 AGBauGB (dem heutigen § 9 AGBauGB) wurde am 6. Dezember 1994 gefasst; der Beschluss des Senats bedurfte der Zustimmung des Abgeordnetenhauses am 21. September 1995.

Die öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Erörterung mit den Bürgern nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs fand in der Zeit vom 19. Oktober bis 25. November 1994 einschließlich einer Erörterungsveranstaltung am 10. November 1994 statt.

Das Ergebnis der Bürgerbeteiligung ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes IV-2 berücksichtigt worden.

Der im Rahmen der Bürgerbeteiligung deutlich aufgetretene Widerspruch zwischen den Belangen der gewerblichen Wirtschaft und Ansprüchen an ruhiges Wohnen wurde durch die Ausweisung der sogenannten Randstraße am S-Bahngraben und deren Verknüpfung mit der Storkower Straße über die Brücke an der Thaerstraße aufgehoben. Auch die Kennzeichnung und der Erhalt der Denkmale wurde verstärkt berücksichtigt. Den Anregungen hinsichtlich der Entwicklung eines autoarmen Wohngebietes – das unter anderem Gegenstand der Untersuchung im Wettbewerb war – konnte durch planungsrechtliche Festsetzungen wegen der fehlenden rechtlichen Umsetzungsmöglichkeit im Bebauungsplan nicht entsprochen werden, wobei jedoch zumindest Teilflächen des Verkehrssystems mit "verkehrsberuhigten Zweckbestimmungen" ausgewiesen wurden.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 4 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 11. April 1995 bis 6. Juni 1995 beteiligt.

Zusätzlich zur bereits durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden im Mai/Juni 1996 weitere Träger öffentlicher Belange auf Grund von Strukturänderungen einzelner Träger beteiligt.

Die erforderlichen Änderungen und Ergänzungen, wie zum Beispiel

- Umwandlung des allgemeinen Wohngebietes an der Hausburgstraße in eine Gemeinbedarfsfläche,
- Umwandlung des allgemeinen Wohngebietes an der Thaerstraße/Ecke Hausburgstraße in ein Mischgebiet und
- Veränderung von Baugrenzen und Baulinien zur Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes

wurden veranlasst.

Als Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, das eine Differenzierung der Zuordnung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes IV-2 sowie der Komplexität der Anforderungen, die sich aus dem großen Planbereich von ca. 50 ha ergaben, erkennen ließ, erfolgte mit Senatsbeschluss vom 24. Januar 1996 die Teilung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans IV-2 in 5 Geltungsbereiche der Bebauungspläne IV-2 a, IV-2 b, IV-2 c, IV-2 d und IV-2 e. Eine grundlegende Änderung des ursprünglichen Planinhalts erfolgte bei der Teilung nicht, so dass eine Wiederholung von Verfahrensschritten nicht erforderlich war. Der Beschluss wurde im Amtsblatt für Berlin am 9. Februar 1996 auf Seite 410 bekanntgemacht.

Insgesamt blieb die Schlüssigkeit des städtebaulichen Konzeptes in seinen wesentlichen Elementen trotz der Planänderungen gewahrt.

Die Abwägungsergebnisse aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan IV-2 a wurde im Zusammenhang mit Ergebnissen der Bebauungspläne IV-2 b bis IV-2 e dem Bauausschuss des Abgeordnetenhauses von Berlin auf seiner Sitzung am 11. Juni 1997 zur Kenntnis gebracht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes IV-2 a hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 23. Januar 1998, Seite 222 gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 2. Februar bis einschließlich 6. März 1998 öffentlich ausgelegen.

An Bedenken und Anregungen zu dem Entwurf des Bebauungsplanes IV-2 a wurde zusammengefasst folgendes vorgebracht:

- zum Bereich Verkehr:
 1. Durch die Thaerstraßenbrücke wird eine erhebliche Verkehrsbelastung der angrenzenden Bereiche befürchtet. Aussagen diesbezüglich fehlen in der ausgelegten Begründung.
Eine niveaugleiche Anbindung der "Randstraße" an die Thaerstraße sei nicht notwendig, besser wäre es, die "Randstraße" unter der Thaerstraße durchzuführen.
Die Thaerstraße solle zwischen Storkower Straße und Hausburgstraße für den Verkehr gesperrt werden, um zu vermeiden, dass diese Straße zur Durchgangsstraße wird.
 2. Die "Randstraße" solle direkt an die Landsberger Allee angebunden werden und so die Eldenaer Straße entlasten.
 3. Die Verschiebung der "Randstraße" nach Süden solle geprüft werden und ent-

lang der Bahn – wie im Flächennutzungsplan dargestellt – als öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden.

SenStadtUm

4. Der gewerbliche und private Verkehr solle in einem Ring um die Neubaugebiete herumgeführt werden und nur eine kurze Stichstraße das Gebiet erschließen, welches selbst autofrei sein solle.
In diesem Zusammenhang wird auch das Erschließungskonzept als zu konventionell angesehen; die Straßenanordnung sei unbefriedigend.
5. Es sollten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden, da die geplanten Straßenprofile einer Verkehrsberuhigung entgegenstünden.
6. Durch die Teilfläche zwischen Thaerstraße, Eldenaer Straße und Bahnanlage des Entwicklungsgebietes solle eine Straßenbahnlinie geführt werden und diese direkt erschließen.
Ebenso solle auch die Streckenführung der Buslinien die beabsichtigten Baugebiete direkt berücksichtigen.
7. Anstelle von Stellplätzen sollten am Rande des Planbereiches Quartiersgaragen errichtet werden, oder aber im Mischgebiet und nicht im allgemeinen Wohngebiet.
8. Die künftigen Straßen sollten einen einheitlichen Belag – ohne Unterscheidung zwischen Fahr- und Gehweg – erhalten, um dem Charakter der Fußgängerzone zu entsprechen.
Die Bodenversiegelung dieser Bereiche solle möglichst gering sein, um gute Versickerungsmöglichkeiten zu bieten.
9. Es sollten verkehrsberuhigte Bereiche und ein Stellplatzschlüssel festgesetzt werden.
10. Eine Begrenzung der Anzahl der Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet sei erforderlich.
11. Eine Überarbeitung der Verkehrserschließung sei erforderlich, um die Richtwerte für zulässige Schallpegel einzuhalten.
12. Die Planstraße HS 12 solle verlegt werden, zwischen die Hallen an der Landsberger Allee, um das angrenzende allgemeine Wohngebiet zu entlasten.
13. Die Planstraße HS 23 solle Fußgängerzone werden – sie habe keine Erschließungsfunktion; ebenso die Straßen HS 24 und HS 25.
Auch die Planstraße HS 26 und HS 21 solle ersatzlos entfallen.
Des weiteren sei textlich zu regeln, dass für die Planstraße TS 12 kein Durchgangsverkehr zulässig sein solle.
14. Bei der Zulässigkeit von zwei Tiefgaragengeschoßen sollten diese nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sein.
15. Ein direkter Zugang vom Hausburgviertel zum S-Bahnhof Landsberger Allee sei erforderlich.

die 16. Der Quell- und Zielverkehr sei nicht so ausgerichtet, dass Auswirkungen auf Umgebung unterblieben. Bedenken gegen die Verkehrserschließung generell wurden vorgebracht; besser sei eine Entflechtung der Verkehre.

- zum Bereich Städtebau- und Denkmalschutz:

17. Der Bebauungsplan solle im Hinblick auf die Einhaltung der Nutzungsmaßeobergrenzen des § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) überarbeitet werden, vor allem im allgemeinen Wohngebiet sei das Nutzungsmaß zu hoch. Die angestrebte Fortführung der gründerzeitlichen Blockstrukturen und Straßenraster bedeutet zugleich eine Übertragung der gründerzeitlichen Arbeiterviertel mit Slumcharakter auf ein Neubaugebiet mit dem Motiv der Renditenmaximierung. Zudem wird eine monotone Bauweise befürchtet. Die ökologischen Belange würden auf Grund des hohen Verwertungsdrucks zurückgestellt werden.

das 18. Unter anderem solle das Gewerbegebiet sowie auch das Kerngebiet und Sondergebiet aus angrenzenden Bebauungsplänen an die Landsberger Allee verlegt werden, um eine Durchfahrung des Entwicklungsbereiches durch den erhöhten Lieferverkehr dieser Gebiete auszuschließen.

geschaf- 19. Es solle eine funktionelle Einheit von Hallen- und Außensportflächen geschaffen werden.
Es wurden Bedenken bezüglich der Gemeinbedarfsflächen an der Hausburgstraße vorgebracht; die Flächen für die Sporthalle und die ungedeckten Sportflächen seien nicht ausreichend.
Die Sportflächen sollten zur Thaerstraße verlagert werden.

20. Die Wohnbebauung sei isoliert von der übrigen (vorhandenen) Bebauung angeordnet.

21. Das Kerngebiet an der Thaerstraße entspräche nicht der vorhandenen städtebaulichen Struktur, bzw. sei ein Mischgebiet.
Da die Thaerstraße derzeit eine Sackgasse sei, solle diese als Wohnstraße genutzt werden und ein allgemeines Wohngebiet angrenzend festgesetzt werden.

22. Zur Ergänzung der zu erhaltenen Denkmale sei eine 3 – 4geschossige Bebauung angemessener. Der geschlossene Block MK 2 stelle einen nicht akzeptablen Riegel vom Plangebiet an den Hallen dar.
Der Abstand zwischen den Denkmalen und den neuen Gebäuden müsse mindestens 20 m betragen.

23. Die Abstandflächen entsprächen nicht der Berliner Bauordnung. Die Aufenthaltsqualität an den Denkmalen müsse gewahrt bleiben.

24. Die bauliche Ausweisung im Kerngebiet HB 8 sei bedenklich, da der alte Garten damit überbaut werden könnte. Dieser sollte jedoch unbedingt erhalten werden durch eine Ausweisung als Grünfläche.

25. Die weitere Nutzung der Denkmale Wasserturm, Ermisch-Fassade und Verwaltungsgebäude der Fa. Steinlein sei fraglich.
Generell bestehen Bedenken bezüglich des Umgangs mit dem Denkmalschutz;

nicht anzuführen sei, dass sie "der Planung entgegenstehen", sondern dass "der Erhalt unverhältnismäßig hoch sei". Die "Ermisch-Fassade" solle nicht erhalten werden, da diese die Wohnqualität erheblich einschränke. Die Aussagen zum Denkmalschutz in der Begründung seien widersprüchlich. Das Krämerhaus mit dem Wasserturm sei zu erhalten und in die Parkanlage zu integrieren.

Das Landesdenkmalamt wiederum brachte vor, dass der Wasserturm zu erhalten sei, aber das angrenzende Gebäude aufgegeben werden könne, nicht jedoch die Ermisch-Fassade und die Hallen entlang der Landsberger Allee.

26. Gegen die Hochgarage im Kerngebiet 2 bestehen erhebliche Bedenken, da davon ausgegangen wird, dass das Gebiet des "Alten Schlachthofes" Korrektiv für die Fehlplanung anderer Gebiete – wie zum Beispiel der Radsporthalle – sei. Die textliche Festsetzung 3 zur Zulässigkeit der Garagengeschosse ohne Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse sei bedenklich.
27. Die Innenhofüberbauungen sollten unzulässig sein. Die Begründung zur Überschreitung der zulässigen GFZ in der Auslegungsbegründung sei falsch, da dargelegt wurde, dass die Hofbereiche nach Süden geöffnet seien.
28. Baudenkmale sollten durch Baulinien gesichert werden.
29. Der Flächenanteil der Kerngebiete sei zu hoch; diesbezüglich gäbe es in Berlin keine Nachfrage. Es sollten mehr Flächen für den Wohnungsbau ausgewiesen werden.
30. Die Verbesserung der Wohnungsversorgung für breite Bevölkerungsschichten wird durch den Wegfall der öffentlichen Wohnungsbauförderung im Plangebiet nicht möglich.
31. Das Kerngebiet an der Planstraße HS 13 Ecke Thaerstraße solle durch ein drei- bis viergeschossiges Mischgebiet ersetzt werden, um die Sicht auf die Baudenkmale zu erhalten.
32. Zwischen den Kerngebieten MK 3 und MK 4 solle ein Stadtplatz festgesetzt werden.
- zum Bereich Grünflächen:
33. Es bestehen Zweifel am angeführten Erfordernis des Ausgleichs der Maßnahmen und Umständen, da sie ohnehin erforderlich wären.

34. Im Grünzug sollten auch die Baudenkmale integriert werden.
35. Die Breite der Thaerstraße sei in Höhe der Promenade einzuengen beziehungsweise die Straße zu unterbrechen.
36. Es fehle eine Festsetzung der Fassadenbegrünung und zur Regenwasserrückhaltung sowie des Stammumfangs der Bäume.
37. Der Anteil der Grünfläche im Plangebiet solle vergrößert werden.
Zu viele öffentliche Grünflächen seien von symbolischem Alibicharakter.
38. Der "Hausburgpark" solle nicht durch die Gemeinbedarfsflächen unterbrochen werden.
39. Der Grünzug aus dem Flächennutzungsplan sei im Bebauungsplan zu übernehmen.

- zum Bereich Verfahren:

- den 40. Die zur öffentlichen Auslegung ausgelegten Unterlagen entsprächen nicht den Anforderungen der öffentlichen Auslegung, da sie der Öffentlichkeit nicht ausreichend ermöglichten, sich mit den Bebauungsplanentwürfen auseinander zu setzen; zum Beispiel fehlten wichtige Unterlagen, wie das Verkehrsgutachten oder das Gutachten zum Denkmalschutz.
- Verfahren 41. Die Wahl und damit die Tätigkeit der Betroffenenvertretung sei Teil des Verfahrens als Maßnahme des besonderen Städtebaurechts und müsse berücksichtigt werden.

Zu den vorgebrachten Anregungen und Bedenken ist zu bemerken:

- zum Bereich Verkehr:

zu 1. – 5. Ein Teil der Bedenken und Anregungen konnte in der Gesamtkonzeption für den Entwicklungsbereich berücksichtigt werden. Das Verkehrserschließungssystem für den gesamten Entwicklungsbereich Alter Schlachthof basiert auf einer hierarchischen Gliederung. Die sogenannte "Randstraße" entlang des S-Bahngrabens (in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne IV-2 a und IV-2 b) bildet das Rückgrat der verkehrlichen Erschließung. Anbindend an die Eldenaer Straße sowie an die Thaerstraße wird sie einen wesentlichen Anteil des Durchgangsverkehrs aufnehmen, welcher sich von dort in das Gebiet verteilt. Da sie weitgehend im Rücken der geplanten Bebauung verläuft und praktisch ausschließlich gewerblich zu nutzende Bereiche (im Sondergebiet, Gewerbegebiet und Kerngebiet) und einen geplanten Sportplatz tangiert, sind für die empfindlichen Nutzungen im Entwicklungsbereich (Wohnen, Gemeinbedarf, Grünflächen) nur geringe Belastungen durch Verkehr zu erwarten. Die Gebiete, in denen Wohnnutzungen von der Zweckbestimmung her zulässig sind (allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete), sind überwiegend von gebietsinternen Erschließungsstraßen und Wohnanliegerstraßen mit geringem Durchgangsverkehr umgeben. Die allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen in Kerngebieten wird nur unter bestimmten Umständen geregelt. Insofern findet eine Entflechtung der verschiedenen Verkehre bereits statt.

Für den Bereich westlich der Thaerstraße hat die "Randstraße" eine reine Erschließungsfunktion, da eine Anbindung an die Landsberger Allee für den Kraftfahrzeugverkehr nicht vorgesehen ist. Eine Unterführung unter der Landsberger Allee ermöglicht zwar den Anschluss der nördlich der Landsberger Allee gelegenen Sportstätten, jedoch wird auf Grund der durch die topographischen Gegebenheiten (es besteht auf Grund der unterschiedlichen Höhenlage keine direkte Zugänglichkeit der genannten Verkehrsflächen zueinander) einerseits und die "Führung als Sackgasse" zu den Sportflächen andererseits diese nur vom Wirtschafts- und Lieferverkehr sowie von Technik-Fahrzeugen benutzt werden. Außerdem ist während der Vorbereitung und Durchführung von Veranstaltungen von einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von maximal 200 Fahrten pro Tag auszugehen.

Soweit der Zuschauer- und Individualverkehr mit Pkw durchgeführt wird, bleibt auf Grund des Verkehrskonzeptes für Sportanlagen der Bereich südlich der Landsberger Allee und damit das Plangebiet unberührt. Im Verhältnis zum gesamten Verkehrsaufkommen besitzen die Verkehre der Sporteinrichtungen eine absolut nachrangige Bedeutung.

Durch die Neuordnung des Gebietes ist ein verstärkter Verkehrsfluss – auch durch angrenzende Wohngebiete – nicht auszuschließen, wobei jedoch diesbezüglich überwiegend von einer Nutzung der Hauptverkehrsstraßen ausgegangen werden kann und bezüglich der Eldenaer Straße und der Hausburgstraße sich die Verkehrsbelastung – wie dargestellt – durch die "Randstraße" erheblich verringern wird.

Im Flächennutzungsplan ist nördlich der Bahnanlagen, im Bezirk Lichtenberg-Hohenschönhausen, parallel zur Bahnanlage eine Haupterschließungsstraße dargestellt, die eine Zubringerfunktion in das Hauptverkehrsstraßennetz der Stadt erfüllt, so dass angrenzende Wohngebiete nur begrenzt belastet werden.

Durch den Ersatzneubau der Thaerstraßenbrücke – mit deren Bau bereits begonnen wurde -, die unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzt, wird die in

den Kriegsjahren zerstörte Straßenbrücke als moderne Stadtstraßenbrücke wieder hergestellt und sichert zukünftig eine kurze, direkte und leistungsfähige Straßenanbindung aus dem Entwicklungsbereich an das Hauptstraßennetz Berlin.

Die "Thaerstraßenbrücke" wird bezüglich der Erschließung des Entwicklungsbereiches entlastend wirken, jedoch ist die Erschließung derzeitig bereits über das vorhandene Netz gesichert.

Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

Nicht entsprochen wird der Anregung, den Durchgangsverkehr ausschließlich über einen äußeren Verkehrsring zu leiten, um die gebietsinterne Erschließung nur über Stichstraßen abzuwickeln. Dies widerspräche dem hier zugrundegelegten Prinzip eines vernetzten, hierarchischen Erschließungssystems, welches für innerstädtische Gebiete als das leistungsfähigste anzusehen ist.

Auch eine Sperrung der Thaerstraße würde zu einer städtebaulich und verkehrlich unerwünschten Abtrennung der Misch- und Kerngebiete in diesem Bereich führen. Sowohl hinsichtlich ihrer Breite als auch im Hinblick auf die geplanten anliegenden Nutzungen ist die Thaerstraße gut geeignet, den Erschließungsverkehr im Bereich des Plangebietes zu bündeln und zur Randstraße abzuführen. Eine Beruhigung der Thaerstraße würde Umwegfahrten, insbesondere durch allgemeine Wohngebiete im Plangebiet und im angrenzenden Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg hervorrufen.

Eine niveaugleiche Verbindung zwischen Randstraße, Thaerstraße und Thaerstraßenbrücke ist ein wichtiger Bestandteil des Verkehrskonzeptes, um Verkehre auf die "Randstraße" und um das Plangebiet sowie die benachbarten Wohnviertel herumzuleiten.

Ein Verkehrsring könnte nur unter vollständiger Einbeziehung der Eldenaer Straße und der Hausburgstraße in das Erschließungskonzept für den Alten Schlachthof entstehen. Diese Straßen, an denen bereits Wohngebiete liegen, sollen jedoch gerade durch die direkte Verbindung zwischen der Eldenaer Straße und der Storkower Straße über die "Randstraße" und die geplante "Thaerstraßenbrücke" vom Durchgangsverkehr entlastet werden.

Ebenso kommt eine Verschiebung der "Randstraße" nach Süden nicht in Betracht; die angesprochenen Darstellungen im Flächennutzungsplan wurden durch die Änderung zum Flächennutzungsplan überarbeitet, weil – wie dargelegt – die "Randstraße" parallel zur Bahn die günstigste Erschließung ist. Es ist beabsichtigt, die Straßen, die ausschließlich der Erschließung angrenzender Wohngebiete dienen, als beruhigte Bereiche mit geringem Fahrbahnquerschnitt auszubilden. Stichstraßen sind im innerstädtischen Bereich verkehrstechnisch ungünstig, denn sie sind weniger leistungsfähig und verursachen häufig mehr Verkehr (Hin- und Rückfahrten, Wendeverkehr) und werden deshalb hier nicht vorgesehen.

Die Schaffung eines autofreien oder autoarmen Wohnquartiers ist nicht Ziel der Planung. Die Realisierbarkeit eines derartigen Konzeptes ist nur gegeben, wenn ein Vorhabenträger zur Finanzierung und Durchführung eines umfassenden Projektes für diese Wohnform zur Verfügung steht. Dies ist nicht der Fall. Allein mit dem Instrument der Bebauungsplanung ist eine Umsetzung nicht zu erreichen.

- zu 6. Im Bebauungsplanverfahren ist eine Linienbestimmung für öffentliche Verkehrsmittel nicht möglich, gleichwohl würde die Breite der festgesetzten Straßenverkehrsflächen die Nutzung durch Busverkehr nicht ausschließen; dies ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzung.
- zu 7. Eine Errichtung von Sammelgaragen an den Rändern des Planbereiches beziehungsweise des Entwicklungsbereiches würde für viele Bewohner und Beschäftigte erhebliche zusätzliche Fußwegestrecken bedeuten. Dies würde Akzeptanz und Realisierbarkeit der gesamten Planung erheblich reduzieren.
- zu 8. Regelungen zum Straßenbelag und -aufbau öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind im Bebauungsplan mangels Rechtsgrundlage nicht festsetzbar. Auch die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung, da dies zum Einen eine überflüssige Selbstbindung des Landes Berlin bedeutet und es zum Anderen an einem diesbezüglichen städtebaulichen Erfordernis fehlt. Das gilt auch bezüglich der Forderung zur Versickerung des Niederschlagwassers - hier der Straßenverkehrsflächen -, da dies eine Bewirtschaftungsregelung ist.
- zu 9. Es ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IV-2 a nicht beabsichtigt, verkehrsberuhigte Bereiche festzusetzen, da die Straßen überwiegend auch Kerngebiete erschließen und diese von der Funktion her nicht über verkehrsberuhigte Bereiche erschlossen werden können; allenfalls für die Querstraßen HS 24, 25, 26 wäre dies denkbar, jedoch kann dies durch straßenverkehrsrechtliche Regelungen erfolgen und muss nicht im Bebauungsplan Gegenstand der Festsetzung sein.
- Auch die Notwendigkeit der Festsetzung eines Stellplatzschlüssels ist nicht erkennbar. Nach der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) ist ein Stellplatznachweis (beziehungsweise eine Stellplatzmindestzahl) – mit Ausnahme für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl für öffentliche Gebäude – gesetzlich nicht erforderlich.
- Innerhalb der überbaubaren Flächen sind Stellplätze grundsätzlich zulässig. Eine Einschränkung innerhalb des Geltungsbereichs, soweit sie über die grundsätzliche Beschränkung durch Einrechnung in die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) hinausgeht, ist nicht beabsichtigt und wäre grundsätzlich nicht begründbar.
- zu 10. Die Bedenken wurden überprüft, jedoch würde eine Beschränkung der Anzahl der Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet lediglich den Verkehr in andere Bereiche verlagern und die Belastungen dort erhöhen. Jedoch sind im allgemeinen Wohngebiet ebenerdige Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.
- zu 11. Die Lärmbelastungen wurden in einem Gutachten 1998 für den gesamten Entwicklungsbereich untersucht. Insgesamt ergab sich, dass die hohe Belastung durch die vorhandenen umgrenzenden Verkehrswege hervorgerufen wird. Daher wurde ein Verkehrskonzept entwickelt, das diese Belange berücksichtigt. Die "Randstraße" parallel zur Bahnanlage verteilt den Verkehr ins Gebiet und

nimmt ihn zugleich wieder auf, um ihn vorrangig über die "Thaerstraßenbrücke" wieder abzuführen.

Entlang der Bahnanlagen und auch zur Landsberger Allee wurden lärmunempfindliche Nutzungen im Kerngebiet festgesetzt, die zugleich abschirmend zur angrenzenden Bebauung, die im inneren Bereich überwiegend der Wohnnutzung dient, wirken.

Weitere Maßnahmen zum Schallschutz sind gegebenenfalls im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

zu 12. Im städtebaulichen Konzept bilden die benachbarten Kerngebiete an der Lands-

berger Allee funktionale Einheiten. Die denkmalgeschützten ehemaligen Hallen sind überwiegend aus den Bereichen des Kerngebietes wahrnehmbar, da zur Landsberger Allee hin durch die Brückenrampe eine Höhendifferenz besteht und eine Erschließung von dieser Seite nicht möglich ist.

Eine Verlegung der Planstraße HS 12 – wie vom Petenten gefordert – würde diese Bereiche zerschneiden und ihre Funktionalität sowie die Wirkung der Baudenkmale erheblich beeinträchtigen. Die Belastungen zum angrenzenden WA wurden in einem Gutachten überprüft und stehen den Festsetzungen nicht entgegen.

SenStadtUm

zu 13. Die Planstraßen HS 21, 23, 24,25 und 26 und die Planstraße TS 12 sind für

die Erschließung erforderlich, nehmen jedoch von ihrer Funktion her lediglich den Anliegerverkehr auf. Durch die in der Straßenbauplanung vorgesehene verkehrsberuhigte Gestaltung kann sichergestellt werden, dass die Belange des Fußgängerverkehrs in ausreichenden Maßen berücksichtigt wurden. Eine Festsetzung von Fußgängerbereichen, verkehrsberuhigten Bereichen beziehungsweise eine Einteilung des Straßenraumes sind nicht Gegenstand der Festsetzung und auch nicht als Festsetzung erforderlich, da das Land Berlin entsprechende Maßnahmen straßenrechtlich regeln kann. Das betrifft übrigens auch die Forderung bezüglich der Planstraße TS 13 hinsichtlich der Unterbindung des Durchgangsverkehrs.

zu 14. Planungsziel ist die Freihaltung der Hofbereiche von ebenerdigen Stellplätzen,

da diese zu begrünen sind.

Der Stellplatzbedarf kann daher nur in Tiefgaragen befriedet werden.

Auf Grund der Untersuchungen ist davon auszugehen, dass der Grundwasserflurabstand auch für die Errichtung von zwei Tiefgaragengeschossen ausreichend ist.

Die überbaubaren Flächen der Baukörper reichen jedoch nicht aus, um ausreichende Stellplätze anzubieten, so dass auch (zweigeschossige) Tiefgaragen teilweise unter den Innenhöfen zulässig sind.

Bei den Festsetzungen der Tiefgaragen handelt es sich um eine Angebotsplanung, auf die der Bauherr (beziehungsweise der Eigentümer) auch verzichten kann.

zu 15. Das sogenannte Hausburgviertel (der Bereich zwischen Landsberger Allee,

Ringbahn, Thaerstraße und Hausburgstraße) liegt direkt an der Südseite der Landsberger Allee. Nördlich der Landsberger Brücke befindet sich bereits ein S-Bahnzugang zum S-Bahnhof Landsberger Allee. Im Zusammenhang mit der Rekonstruktion der denkmalgeschützten "Schlachthofhallen" ist vorgesehen, einen unmittelbaren Zugang vom Gelände des "Alten Schlachthofes" zur Landsberger Brücke und damit zur S-Bahn zu schaffen. Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich Straßenverkehrsfläche fest.

Diese Festsetzung ist ausreichend, um die Zugangsmöglichkeit gewährleisten zu können.

zu 16.
das

Der derzeitige verkehrsarme Zustand ist nur temporär und war durch

Brachfallen weiter Flächen des Plangebietes bedingt. Jede zukünftige Nutzung bringt Quell- und Zielverkehre mit sich. Insbesondere durch die Festsetzung der "Randstraße" entlang der Bahnanlagen wird sichergestellt, dass die zukünftige Belastung benachbarter Wohngebiete durch den Kfz-Verkehr vermindert wird.

Mit dem zugrundeliegenden Verkehrskonzept erfolgt bereits eine Entflechtung der Verkehre, da der Erschließungsverkehr durch die "Randstraße" und die Thaerstraße gebündelt und abgeführt wird, während die angrenzenden Straßen lediglich dem Anliegerverkehr dienen.

Mit dem direkten Anschluss des Plangebietes an die übergeordnete Hauptverkehrsstraße – die im gesamtstädtischen Rahmen des Flächennutzungsplanes berücksichtigt wurde – werden im Gegenteil die Auswirkungen auf die Umgebung vermieden.

- zum Bereich Städtebau und Denkmalschutz:

zu 17.
Nutzung

Den Festsetzungen des Bebauungsplanes IV-2 a zum Maß der

beziehungsweise der baulichen Dichte liegt eine qualifizierte städtebauliche Planung, als Ergebnis eines ausgelobten städtebaulichen Gutachterverfahrens zugrunde.

Der Leitgedanke des Entwurfes ist die städtebauliche Integration des Neubaugebietes in sein Umfeld inmitten einer innerstädtischen verdichteten Stadtstruktur durch die Fortführung der im angrenzenden Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg bestehenden gründerzeitlichen Blockstrukturen, kleinteiligen Parzellierungen und Straßenraster, bei gleichzeitiger Wahrung bedeutender historischer Elemente des "Alten Schlachthofes". Beabsichtigt ist die moderne Interpretation des historischen Straßengrundrisses und der geschlossenen Bebauung. Es sollen verdichtete Baublöcke mit urbanem Charakter entstehen. Die Straßenräume sollen mehrheitlich von geschlossenen Gebäudefronten mit annähernd einheitlichen Traufhöhen gefasst werden.

Bezüglich des Bebauungsplanes IV-2 a wird dieses Konzept, das auch die Darstellungen im Flächennutzungsplan verfolgen, durch die Festsetzung von Kerngebieten, Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten überwiegend in Blockstrukturen festgesetzt.

Die relativ hohe bauliche Ausnutzung in den Wohn- und Mischgebieten wird in erster Linie durch die städtebaulich gewünschte, geschlossene Verdichtung mit sechs Vollgeschossen an den Blockrändern gesichert.

Für die allgemeinen Wohngebiete ergeben sich daher auf Grund der Festsetzungen Nutzungsmaße von GFZ 2,3 und 2,7 bei einer GRZ von 0,6 und für das Mischgebiet HB 6 von GFZ 4,1 und einer GRZ von 0,7.

Wohnen und Arbeiten werden im städtebaulichen Konzept sinnvoll einander zugeordnet und miteinander verknüpft. Dies trägt unter anderem zu einer Reduzierung des Verkehrs und somit zu einer Abschwächung der durch die bauliche Dichte ausgelösten Belastungen bei.

Durch die 8. textliche Festsetzung wird eine intensive Durchgrünung der Wohngebiete und Mischgebiete gesichert, die sich ausgleichend auswirkt.

Oberirdische Stellplätze werden zur Wahrung eines angemessenen, begrünten Freiflächenanteils im allgemeinen Wohngebiet durch textliche Festsetzung ausgeschlossen.

Durch die Festsetzung eines Grünzuges parallel, insbesondere zu den allgemeinen Wohngebieten, wird eine Licht- und Kaltluftschneise geschaffen, die die festgesetzte bauliche Dichte ergänzend ausgleicht.

In den Kerngebieten überschreiten die Bereiche HB 1.2, 2.3, 3.1, 3.3 und HB 6 die zulässigen Obergrenzen der Baunutzungsverordnung erheblich. Im Bereich HB 3.3 ist zum Beispiel als höchstes Nutzungsmaß im Geltungsbereich eine GFZ von 6,0 zulässig.

Diese festgesetzte städtebauliche Konzeption erscheint im Hinblick auf das Umfeld jedoch geradezu als zwingend. Die Lagegunst der großen und zusammenhängenden innerstädtischen Baufläche sollte im städtebaulichen Sinne optimal genutzt werden. Im Bereich HB 3.3 ergibt sich das hohe Nutzungsmaß durch den Grundstückszuschnitt der Eckbebauung. Dies bedeutet, dass das allgemeine Ziel des sparsamen Umgangs mit Flächen gerade für sehr gut erschlossene innerstädtische Standorte eine bauliche Verdichtung, auch über die Richtwerte der Baunutzungsverordnung hinaus, erfordert. So kann die Zahl der Verkehrsbewegungen minimiert und eine Zersiedelung an der Peripherie vermieden werden.

Deutlich reduzierte Gebäudehöhen erschweren eine städtebauliche Integration in die vorhandenen innerstädtischen Strukturen und führten stattdessen zu einer stadtrandtypischen Ortsgestaltung, die jedoch hier – wie dargelegt – nicht beabsichtigt ist.

Die überdurchschnittlich gute Erschließung durch den ÖPNV, insbesondere durch die S-Bahn und die Straßenbahn, rechtfertigt einen hohen Anteil an Wohnungen und Arbeitsplätzen im Plangebiet.

Auch die Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes – Erhalt und wirtschaftlich vertretbare Neunutzung historischer Gebäude – verlangt in Einzelfällen (Hallenensemble an der Landsberger Allee; "Ermisch-Fassade" und Nachbarhalle, Verwaltungsgebäude und Straßenreinigungsdepot) ein sich aus dem Bestand ergebendes höheres Nutzungsmaß.

Aus den genannten besonderen städtebaulichen Gründen war es daher erforderlich, die nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung zulässigen Geschossflächenzahlen zu überschreiten.

Die Überschreitung der zulässigen Obergrenzen nach § 17 Abs. 2 Baunutzungsverordnung wird im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme, insbesondere durch die öffentlichen Parkanlagen im Entwicklungsgebiet, ausgeglichen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

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

Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der Obergrenzen nicht entgegen.

Eine monotone Bauweise ist auf Grund der Staffelung der Nutzungsmaße in den jeweiligen Baugebieten nicht erkennbar. Die Festsetzung der Traufhöhe von 17,0 bis 20,0 m über Gehweg bietet einen ausreichenden Spielraum für unterschiedliche Gestaltungen.

Die ökologischen Belange wurden – wie unter I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit dargestellt – unter Berücksichtigung aller Belange gemäß § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch in die Abwägung eingestellt, wobei auch bei der Abwägung zu berücksichtigen war, dass das Gelände des "Alten Schlachthofes" zum größten Teil jahrzehntelang gewerblich genutzt wurde und Planungsziel die grundlegende Neugestaltung des Gebietes entsprechend der Rahmenplanung ist.

zu 18. Bezüglich der Gliederung des Entwicklungsbereiches wurden unter Berücksichtigung aller Belange unter anderem Flächen entlang der Bahnanlagen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans IV-2 a für eine Gewerbegebietsausweisung und für das Sondergebiet als am günstigsten ausgewählt.

Auf den Flächen entlang der Landsberger Allee und der Bahnanlagen wurden im Bebauungsplan IV-2 a Kerngebiete ausgewiesen. Die Erschließung der Kerngebiete und auch der vom Petenten benannten Sondergebiete und Gewerbegebiete erfolgt über die "Randstraße", die parallel zur Bahnanlage – eben aus dem Grund, eine Durchfahrung des Entwicklungsgebietes mit Lieferverkehr zu vermeiden – festgesetzt wird. Aus verkehrstechnischen Gründen ist keine direkte Anbindung der "Randstraße" im angrenzenden Bebauungsplan an die Landsberger Allee vorgesehen.

zu 19. Unter den bestehenden örtlichen Verhältnissen ist im gesamten Entwicklungsbereich eine Einheit von Außen- und Hallensportflächen nicht realisierbar. Das geplante Großsportfeld ist an einer anderen Stelle im Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme – im Bebauungsplan IV-2 d – vorgesehen.

Die Gemeinbedarfsfläche an der Hausburgstraße dient der Unterbringung von Einrichtungen zur Ergänzung der bestehenden Grundschule auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Erforderlich waren gedeckte und ungedeckte Sportflächen.

Die Ziele der Planung sehen nicht nur die Sicherung von Gemeinbedarfsflächen, sondern auch die Schaffung neuer Grünflächen vor. Die Verminderung der öffentlichen Grünflächen zu Gunsten der Sportflächen würde zu einer disproportionalen Widmung der Flächen im Plangebiet und im Bereich der Entwicklungsmaßnahme führen. Weiterhin war zu berücksichtigen, dass die Geräuschemissionen von großen Sportfreiflächen sowohl die vorhandene Bebauung an der Hausburgstraße als auch die Wohngebiete im Plangebiet beeinträchtigen könnten. Eine quantitative Berücksichtigung aller städtebaulichen Defizite der Umgebung zu Lasten des Plangebietes ist nicht möglich, da auf diese Weise weder das städtebauliche Programm noch die Aufgaben der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfüllt werden können.

Der durch das Plangebiet selbst entstehende Bedarf wird abgedeckt. Ein darüber hinausgehender Bedarf wurde seitens der zuständigen Fachverwaltung im Rahmen des Verfahrens nicht vorgebracht.

Einer Verlagerung der Sportflächen an die Thaerstraße kann ebenfalls nicht entsprochen werden, weil – wie bereits dargelegt – eine funktionale Ergänzung im räumlichen Zusammenhang für die Grundschule erforderlich war.

zu 20. Den Bedenken kann nicht gefolgt werden. Die geplante Wohnbebauung ist nicht isoliert von der Umgebung, sondern fügt sich über Verbindungsglieder

– wie hier dem "Hausburgpark" – ein, die auch die Wohnqualität der angrenzenden Gebiete verbessern.

zu 21. Bereits im derzeitigen Zustand bestehen große Unterschiede zwischen dem

Abschnitt der Thaerstraße im Plangebiet und den weiter südlich angrenzenden Altbaubereichen. Von einem einheitlichen Charakter kann daher nicht gesprochen werden. Mit ihrem breiten Profil und der Weiterführung durch die Brücke zur Storkower Straße hat die Thaerstraße einen Sonderstatus im Plangebiet. Diesen Status durch die Entwicklung zu einer innerstädtischen Straße mit urbaner Vielfalt und Prägung durch Handelseinrichtungen und Dienstleistungen zu nutzen, ist das Ziel der Planung.

Der derzeitige Charakter des Abschnittes der Thaerstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird sich durch die Anbindung an die "Randstraße" verändern. Daher ist die Festsetzung von Kerngebiet an Teilen dieses Straßenabschnittes angemessen. Die Festsetzung anderer Nutzungen entspricht nicht dem Planungsziel, da das Kerngebiet die Lagegunst der Straße besser nutzen kann als ein Wohngebiet.

SenStadtUm

zu 22. Die geschlossene Bauweise wird festgesetzt, um die Vorgaben des städtebau-lichen Rahmenplans mit den Mitteln der Bauleitplanung umzusetzen.
und 23.
Die Aus-

wertung der schalltechnischen Untersuchung hat ergeben, dass der Schallschutz für die Wohngebiete um so besser ist, je höher und geschlossener der MK-Riegel zwischen WA und Landsberger Allee ausgeführt wird. Eine Änderung der Bauweise lässt die Lärmbelastung im Inneren des Plangebietes, hervorgerufen durch den Verkehr auf der Landsberger Allee, stark ansteigen.

Eine offene Bauweise wäre zum Beispiel mit einer wesentlichen Verschlechterung der Immissionssituation verbunden, die insbesondere im benachbarten allgemeinen Wohngebiet die Wohnverhältnisse beeinträchtigen würde. Die geschlossene Bauweise im Kerngebiet 2 stellt zudem die Grundzüge der historischen Baustrukturen der ehemaligen Hallen wieder her.

Eine Vergrößerung der Abstände zu den denkmalgeschützten Hallen ist nicht notwendig. Ob die Hallen an ihrer Südostseite aus 9 m oder aus 20 m Entfernung wahrgenommen werden können, wirkt sich nicht in der städtebaulichen Gesamtsituation aus. Es wird darauf hingewiesen, dass der weite Blick über geräumte Flächen nur eine vorübergehende Situation darstellt. Es ist nicht das Ziel der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, großflächig Stadtbrachen als Sichtfelder anzulegen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans machen eine Aufenthaltsqualität an den Denkmälern überhaupt erst wieder erlebbar.

zu 24. Das Verwaltungsgebäude, der Garten, das ehemalige Straßenreinigungsdepot, die umgebenden denkmalgeschützten Mauern und Gitterzäune bilden derzeit ein gestalterisches Ensemble. Die Festsetzung des Gartens als öffentliche Grünfläche und die gestalterischen Konsequenzen würden dieses historische Ensemble wesentlich beeinträchtigen.

Die zukünftige Nutzung des Gebäudes steht noch nicht fest. Aus städtebaulicher Sicht soll die Möglichkeit bestehen, den denkmalgeschützten Altbau durch einen funktionalen Anbau zu erweitern, um die Wirtschaftlichkeit zu gewährleisten. Dabei wird die markante städtebauliche Situation an der Straßenecke nicht beeinträchtigt.

zu 25. Gerade zur Problematik des Denkmalschutzes waren die vorgebrachten An-

regungen und Bedenken insgesamt gesehen sehr widersprüchlich.

Im Bebauungsplan wurden die Denkmale nachrichtlich übernommen. Die Entscheidung über die Unterschutzstellung von baulichen Anlagen gemäß Berliner Denkmalschutzgesetz erfolgt dabei unabhängig vom Bebauungsplanverfahren. Hierbei ist die Frage der Denkmalwürdigkeit von baulichen Anlagen entscheidend. Maßgebend ist dabei die geschichtliche, künstlerische, wissenschaftliche oder städtebauliche Bedeutung.

Zur Entscheidung dieser Belange wurde ein Gutachten erstellt, dessen Ergebnis in die städtebauliche Konzeption einbezogen wurde.

Die Bedenken bezüglich des Umgangs mit dem Denkmalschutzgesetz sind insofern nicht gerechtfertigt.

Eine planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Wasserturms sowie des Krämerhauses ist im Bebauungsplan nicht beabsichtigt und entspricht auch nicht dem Planungsziel – der Schaffung einer öffentlichen Parkanlage.

Die "Ermisch-Fassade" wurde wie auch das Verwaltungsgebäude der Fa. Steinlein

in die städtebauliche Konzeption integriert. Für die "Ermisch-Fassade" wurde ein Konzept unter Berücksichtigung der Wohnqualität entwickelt. Den Anregungen, die Aussagen zum Denkmalschutz in der Begründung widerspruchsfrei darzulegen, wird entsprochen; die Begründung wurde überarbeitet.

Mit dem Landesdenkmalamt wurde abschließend im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Einvernehmen über die zu erhaltenen Baudenkmale erzielt.

zu 26. Wie bereits dargelegt, wird eine Unterführung unter der Landsberger Allee den

Anschluss der nördlich der Landsberger Allee gelegenen Sportstätten durch die "Randstraße" ermöglichen, jedoch ist dies nur für den Wirtschafts- und Lieferverkehr sowie für technische Fahrzeuge vorgesehen. Im Verhältnis zum gesamten Verkehrsaufkommen besitzen die Verkehre der Sporteinrichtungen eine absolut nachrangige Bedeutung, insofern sind die Bedenken unbegründet.

Die 3. textliche Festsetzung bezieht sich nicht auf die Anzahl der Vollgeschosse, sondern auf die Ermittlung der festgesetzten GFZ 3,5. Die Obergrenze von sechs Vollgeschossen und die Traufhöhe von maximal 20 m werden von den Inhalten der Festsetzung nicht berührt, das heißt, sie darf auch durch die Garagengeschosse nicht überschritten werden.

Es ist damit beabsichtigt, dass die festgesetzte GFZ in vollem Umfang für den Bau von Aufenthaltsräumen (einschließlich Treppenräumen, Umfassungswänden und ähnlichem) genutzt werden kann. Je nach der Art der geplanten Nutzung im Kerngebiet HB 2.2 können mehr oder weniger Stellplätze notwendig werden. Die Festsetzung sichert den notwendigen Spielraum für eine angemessene Zahl von Stellplätzen.

Die Festsetzung gilt zudem nur für das Kerngebiet HB 2.2. In allen anderen Baugebieten sind Garagenflächen in Gebäudeteilen, welche gemäß der Bauordnung für Berlin als Vollgeschosse gelten, bei der GFZ-Berechnung in vollem Umfang zu berücksichtigen.

Durch die Nähe der denkmalgeschützten Hallen und eine dort vorgesehene kerngebietstypische Nutzung ergibt sich in diesem Teil des Plangebietes ein großer Bedarf an Stellplätzen. Stellplätze können im Bereich der Baudenkmale selbst nicht untergebracht werden. Die Festsetzung dient dazu, den zu erwartenden Bedarf möglichst in der Nähe der Ziele, das heißt an den Baudenkmalen zu befriedigen. Das Angebot, eine Konzentration der Stellplätze an dieser Stelle zu schaffen, dient dazu, den Kraftfahrzeugverkehr aus den übrigen, insbesondere den für das Wohnen vorgesehenen Teilen des Plangebietes herauszuhalten. Auch öffentliche Verkehrsflächen werden so vom ruhenden Verkehr entlastet. Diese städtebaulichen Belange machen es notwendig, ein Angebot für eine Konzentration von Stellplätzen im Kerngebiet HB 2.2 anzubieten und planungsrechtlich zu sichern.

zu 27. Die Quergebäude in den Innenhöfen waren vom städtebaulichen Konzept her

erforderlich, um die Hofflächen zu gliedern. Städtebauliches Ziel war nicht die Schaffung großer Hofflächen, sondern eine kleinteilige Struktur der Höfe. Daher sind für die Quergeschosse im Block HB 4 auch nur höchstens vier Vollgeschosse zulässig. Im Block HB 5 sind auf Grund des denkmalpflegerischen Erhalts der Hallenteile im Blockinnern nur drei Vollgeschosse zulässig.

Eine ausreichende Belichtung und Belüftung ist gewährleistet. Der Anregung bezüglich der unkorrekten Aussage in der Begründung zur öffentlichen Auslegung wird entsprochen und nunmehr dargelegt, dass der Block HB 4 im allgemeinen

Wohngebiet nach Südwesten geöffnet ist.

SenStadtUm

zu 28. Eine Sicherung von Baudenkmalen durch Baulinien kann nicht in jedem Fall

entsprochen werden, zumal die Baulinie nicht die Funktion einer Unterschutzstellung übernehmen kann. Die Unterschutzstellung erfolgt unabhängig vom Bebauungsplanverfahren gemäß Berliner Denkmalschutzgesetz.

Die Festsetzung der planungsrechtlichen Sicherung von bestehenden Gebäuden durch Baulinien setzt eine besondere städtebauliche Rechtfertigung voraus. Diese ist aber bei denjenigen Baudenkmalen, denen im Zusammenhang mit der städtebaulichen Gesamtgestalt keine spezielle Bedeutung zukommt, nicht gegeben.

Durch Baulinien wurden zum Beispiel im Bebauungsplan die vorhandenen Hallen entlang der Landsberger Allee festgesetzt.

zu 29. Der Anteil der Flächen mit Kerngebietsnutzung wurde bereits im Rahmenplan

für das gesamte Entwicklungsgebiet überprüft und abgestimmt.

Kerngebiete sind nicht nur der Büronutzung vorbehalten, sondern dienen gemäß § 7 Baunutzungsverordnung vorwiegend der Unterbringung von Handelseinrichtungen sowie der zentralen Einrichtung der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Außerdem wurde durch textliche Festsetzungen geregelt, dass in Teilflächen einiger Kerngebiete Wohnungen allgemein zulässig sind, so dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplans – der auch Mischgebietsflächen und allgemeine Wohngebiete ausweist – ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnungsbauflächen einerseits und Flächen für Einrichtungen des Gemeinbedarfs und Grünflächen andererseits hergestellt wurde.

zu 30. In den Bebauungsplanentwürfen, die während des Verfahrens entwickelt wur-

den und auch im Bebauungsplan, der öffentlich ausgelegen hat, war nicht vorgesehen, Flächen gesondert für den sozialen Wohnungsbau auszuweisen.

Um – wie gefordert – breite Bevölkerungsschichten mit Wohnungen zu versorgen, entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplans mit der Sicherung von Wohnungen in allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten und teilweise in Kerngebieten sowohl den Planungszielen selbst als auch den Zielstellungen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

zu 31. Das städtebauliche Konzept geht von einer Neuordnung des gesamten Bau-

blockes aus. Die Denkmale stehen unter Schutz und wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Sichtmöglichkeiten auf die Denkmale sind von der Planstraße HS 11, der Thaerstraße und der Planstraße HS 13 aus vorhanden.

Die Höhe der Bebauung im Kerngebiet und die geschlossene Bauweise erfüllen wichtige Funktionen als Schallschutz für die allgemeinen Wohngebiete.

zu 32. Zwischen den Kerngebieten MK 3 und MK 4 an der Landsberger Allee setzt der Bebauungsplan Straßenverkehrsfläche in einer Breite von über 36 m fest. Diese Fläche ist im Konzept der Straßenplanung – außerhalb des Bebauungsplanverfahrens - als Platz vorgesehen, wird aber, da die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist, nicht gesondert dargestellt. Eine durch Festsetzungen entstehende Selbstbindung des Landes Berlin für die Gestaltung des Straßenraumes ist nicht erforderlich.

- zum Bereich Grünflächen:

zu 33. Als eine ausgleichende Maßnahme für die Überschreitung der

zulässigen

Obergrenzen gemäß § 17 Baunutzungsverordnung wurde die öffentliche Parkanlage, die im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme im Bebauungsplanbereich IV-2 d gesichert werden soll, benannt. Ergänzend zu dieser großen öffentlichen Parkanlage setzt der Bebauungsplan IV-2 a kleinere öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "öffentliche Parkanlage" fest. Das städtebauliche Konzept auf der Grundlage des Rahmenplans für den gesamten Entwicklungsbereich ging gerade davon aus, dass die städtebauliche Integration nur möglich ist, wenn sich die geschlossene Bebauung im Bereich des "Alten Schlachthofes" in den Baublöcken – unter Bewahrung der historischen Elemente – fortsetzt, so dass es städtebaulich erforderlich wird, die zulässigen Obergrenzen gemäß § 17 Baunutzungsverordnung zu überschreiten, jedoch unter Freihaltung von Flächen für größere Grünflächen und – in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan – eines Grünzuges. Die ausgleichenden Maßnahmen und Umstände ergeben sich also aus dem städtebaulichen Konzept und aus den Festsetzungen heraus.

zu 34. Planungsziel ist die Schaffung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbe-

stimmung "öffentliche Parkanlage". Die Baudenkmale innerhalb der öffentlichen Parkanlage werden zwar nachrichtlich übernommen, aber nicht im Bebauungsplan als bauliche Anlagen gesichert. Vom Erhalt weiterer Baudenkmale kann jedoch keinesfalls ausgegangen werden, wenn das Planungsziel – die Schaffung einer öffentlichen Parkanlage – umgesetzt werden soll.

zu 35. Die Unterbrechung der Thaerstraße in Höhe der Promenade entspricht nicht

dem Verkehrskonzept.

Eine Unterteilung der Straße zur Betonung des Grünzuges ist möglich, ohne dass die Festsetzung im Bebauungsplan – die Straßenverkehrsfläche ausweist – geändert wird, da die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist.

zu 36. Das Erfordernis der Festsetzung einer Fassadenbegrünung ist städtebaulich

nicht begründbar. Damit werden Fassadenbegrünungen jedoch nicht ausgeschlossen. Es bleibt dem Bauherrn überlassen, Fassadenbegrünung in die architektonische Gestaltung einzubeziehen.

Die vom Petenten geforderte Regelung zur Regenwasserversickerung beziehungsweise Regenwasserrückhaltung wird im Bebauungsplan nicht aufgenommen, da dies Bewirtschaftungsregelungen sind und daher mangels bodenordnenden Bezugs rechtlich nicht im Bebauungsplanverfahren begründet werden können.

Einer Ausweisung von Flächen für Versickerung im Plangebiet stünde zudem das Gutachten entgegen, da auf Grund der Bodenuntersuchung bekannt ist, dass die Versickerungsfähigkeit des Bodens äußerst gering ist.

Auch der Forderung, den Stammumfang der Bäume festzusetzen, kann nicht entsprochen werden, da das städtebauliche Erfordernis fehlt, um zum Beispiel ein bestimmtes von Gehölzen geprägtes städtebauliches Erscheinungsbild herzustellen. Zudem ist eine Selbstbindung des Landes Berlin bezüglich der Bepflanzung der öffentlichen Flächen nicht notwendig.

zu 37. Für den gesamten Entwicklungsbereich wurde ein Rahmenplan erarbeitet,

aus dem unter anderem auch die städtebauliche Konzeption des

Bebauungsplanes IV-2 a entwickelt wurde.

Den nunmehr vorgebrachten Anregungen des Petenten, einen größeren Anteil an Grünflächen festzusetzen, kann nicht entsprochen werden.

Der durch das Plangebiet selbst entstehende Bedarf wird abgedeckt. Darüber hinaus dienen die öffentlichen Grünflächen auch zur Verminderung der Grünflächendefizite im "Verflechtungsbereich". Eine quantitative Berücksichtigung der gesamten Frei- und Sportflächendefizite der Umgebung zu Lasten des Plangebietes ist nicht möglich, da auf diese Weise weder das städtebauliche Programm noch die Aufgaben der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfüllt werden können.

Von einem Alibicharakter der öffentlichen Grünflächen kann nicht ausgegangen werden, zum Beispiel wurde die Grünfläche des "Hausburgparks" aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt und ist für alle Altersgruppen nutzbar. Die öffentliche Grünfläche zwischen den Planstraßen HS 24 und HS 25 kann beispielsweise als Treffpunkt für die Bewohner der Umgebung oder für die Erholung der im Kerngebiet Beschäftigten in den Arbeitspausen benutzt werden. Lage und Größe der Fläche sind für diese Benutzung angemessen.

zu 38. Die Lage der Gemeinbedarfsflächen an der Hausburgstraße ist ein mit den

Fachverwaltungen abgestimmtes Ziel der Planung. Sie ist notwendig, um eine funktionale Ergänzung für die Grundschule auf der gegenüberliegenden Straßenseite zu schaffen.

Weiterhin muss darauf hingewiesen werden, dass für die Planstraße HS 23 der Ausbau in Form einer begrünten Promenade mit Vorrang für Fußgänger vorgesehen ist (textliche Festsetzung 14). Daher ist eine durchgängige Verbindung der Grünflächen im Bereich des Plangebietes und der Entwicklungsmaßnahme sichergestellt.

zu 39. Der Flächennutzungsplan stellt den Grünzug durchgängig und in symbolischer

Breite dar; aus dieser Darstellung ist der Bebauungsplan, der aufgrund seines anderen Maßstabes und seiner Ortsbezogenheit eine andere "Tiefenschärfe" aufweist, zu entwickeln, das heißt zu konkretisieren. Der Grünzug wird vom Grundsatz her im Geltungsbereich des Bebauungsplans IV-2 a festgesetzt, zum Einen durch den "Hausburgpark" selbst und ergänzend durch die Festsetzung der Planstraße HS 23 als Promenade.

- zum Bereich Verfahren:

zu 40. Gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch ist der Entwurf des Bebauungsplanes

einschließlich der Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Beteiligung der Bürger entsprach damit der gesetzlichen Grundlage. Es ist gesetzlich weder vorgesehen noch erforderlich, die vom Petenten geforderten Gutachten auszulegen, da die Ergebnisse in die Abwägung eingehen und diese dann in der Begründung dargelegt wird.

zu 41. § 169 i.V.m. § 137 Baugesetzbuch sichert die Beteiligung und Mitwirkung der

Betroffenenvertretung im Entwicklungsbereich. Diese Beteiligung erlangt vor allem Bedeutung, wenn das entwicklungsrechtliche Abwägungsgebot Anwendung findet.

Die Vorschriften über die Beteiligung am Bauleitplanverfahren bleiben davon

unberührt.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen führten zu keiner Änderung des Bebauungsplanes.

Im Zuge der Vorbereitung der Beräumung des Plangebietes ergaben sich jedoch seitens des Landesdenkmalamtes Forderungen nicht nur wie bisher vorgesehen die "Ermisch-Fassade" zu erhalten, sondern auch die benachbarten Hallenteile, die teilweise auf die bisherige Fläche der Planstraße HS 26 reichen.

Dies erforderte zusätzliche Studien über die bauliche Realisierbarkeit und eine Änderung der städtebaulichen Planung.

In der Folge wurde der Bebauungsplan für den Bereich des südlichen allgemeinen Wohngebietes HB 5 und der Planstraße HS 26 geändert.

Weitere Änderungen wurden erforderlich, um die Flexibilität bei der Umsetzung der planerischen Festsetzungen zu erhöhen, um die Selbstbindung der öffentlichen Verwaltungen zu vermeiden und um Festsetzungen auszuschließen, für die es in ähnlicher Form bereits Regelungen auf Grund anderer gesetzlicher Vorschriften gab.

Im Einzelnen wurde einschließlich redaktioneller Ergänzungen folgendes geändert:

1. Erweiterung der textlichen Festsetzung 2 auf die Flächen HB 1.2 und HB 2.2;
2. Beschränkung der Breite des Gehrechts in der textlichen Festsetzung 4 auf 3,5 m und Konkretisierung der Zweckbestimmung;
3. Beschränkung der textlichen Festsetzung 13: diese gilt nicht mehr für Gemeinbedarfsflächen;

4. Neue textliche Festsetzung 15 und Punkte P 1 bis P 4 in der Planzeichnung zur Definition der zeichnerisch nicht darstellbaren Straßenbegrenzungslinien entlang der Hausburgstraße;
5. Im allgemeinen Wohngebiet, Baublock HB 4, wurden die straßenseitigen Baulinien durch Baugrenzen ersetzt. Anstelle der zeichnerischen Festsetzungen von straßenbegleitenden "Flächen zum Anpflanzen" erfolgt eine Regelung durch textliche Festsetzung.
6. Im südlichen allgemeinen Wohngebiet, Baublock HB 5, wurden die Flächen zum Anpflanzen der neuen Planung angepasst. Anstelle der zeichnerischen Festsetzungen von straßenbegleitenden "Flächen zum Anpflanzen" erfolgt eine Regelung durch textliche Festsetzung.
7. Der südliche Baublock im allgemeinen Wohngebiet wird nach Süden um 4 m vergrößert, um Belangen des Denkmalschutzes Rechnung zu tragen.
Die Bauflächen dieses Baublocks werden durch straßenseitige Baugrenzen (an Stelle von Baulinien) begrenzt.
Es wird ein Baukörper mit 6 Vollgeschossen und einer zulässigen Traufhöhe von 17 – 20 m über Gehweg und ein weiterer Baukörper mit drei Vollgeschossen festgesetzt.
Die Baugrenzen im Inneren des Baublocks wurden entsprechend dem neuen städtebaulichen Konzept geändert.
Die Festsetzung von Flächen für Tiefgaragen wird der neuen Planung angepasst.
8. Die Planstraße HS 26 wird um 4 m schmaler.
9. Das Mischgebiet südlich der Planstraße HS 26 (HB 6) erhält Baugrenzen und eine Baukörperausweisung. Die GRZ und die geschlossene Bauweise (g) entfallen daher. Die Höfe sind mit Tiefgaragen unterbaubar.
10. Das Kerngebiet im HB 6 erhält eine erweiterte Baukörperausweisung mit einer Geschossfläche von bis zu 17.300 m².
Das nordöstliche Kerngebiet (3) wird in drei Teile geteilt.

11. Der nördliche Teil (HB 3.1) erhält entlang der Planstraßen HS 12 und HS 13 eine Baukörperausweisung.
Es werden nur noch Baugrenzen festgesetzt.
Die geschlossene Bauweise (g) und die GRZ sind entfallen.
Die Geschossfläche (GF) wird auf 17.500 m² begrenzt.
12. Der Block HB 3.2 erhält eine flächenmäßige Ausweisung.
Die Festsetzung von Mindest- und Höchstmaß für die straßenseitige Traufhöhe entfällt.
Als Höchstmaß bleiben 6 Vollgeschosse zulässig.
Die GFZ wird auf 3,0 begrenzt.
13. Abgesehen von der Südspitze wird das Kerngebiet HB 3.3 nur noch von Baugrenzen umgeben. Damit enthält die dreieckige Fläche eine Baukörperausweisung. Die Festsetzung von GRZ, geschlossener Bauweise (g) und Höchstmaß der Vollgeschosse entfällt.
14. Im Kerngebiet mit der Bezeichnung TB 1 wird die GFZ auf 3,0 begrenzt.
Entlang der Planstraßen TS 12, TS 11 und an der Thaerstraße (mit Ausnahme eines 10 m-Abschnittes) treten Baugrenzen an die Stelle der Baulinien.
15. Die textliche Festsetzung 8 wird ergänzt:
"Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Flächen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten ..."

Die ergänzenden Bezeichnungen der Baublöcke und der Planstraßen wurden eingetragen. Die Formulierungen der berührten textlichen Festsetzungen wurden angepasst.

Die Bemaßung der Planzeichnung wurde den Änderungen der Planung angepasst.

Die Begründung wurde den Änderungen entsprechend ergänzt und aktualisiert.

Die Änderungen fanden im Deckblatt zum Bebauungsplan vom 16. November 1998 ihren Niederschlag.

Gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuchs hat der Entwurf des Bebauungsplans nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 6. November 1998

S. 4354 in der Zeit vom 17. November bis einschließlich 22. Dezember 1998 erneut öffentlich ausgelegen.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen betrafen zusammengefasst:

- a) Durch die Änderung nunmehr anstelle von Baulinien überwiegend Baugrenzen auszuweisen, sei die rechtliche Sicherung der Blockrandbebauung nicht mehr gewährleistet.
- b) Die Planstraße HS 23 sei verkehrsberuhigt auszuweisen.
- c) Die allgemeine Zulässigkeit der Garagengeschosse im Bereich HB 2.2 ohne Einschränkungen gefährde die angrenzenden Wohnbereiche durch den erhöhten Verkehr.
- d) Da die Thaerstraßenbrücke wesentlicher Bestandteil der Erschließung sei, sollte sie in den Geltungsbereich einbezogen werden.
- e) Der Bebauungsplan berücksichtige nicht genügend die historische Gestaltung des Gebietes, das heißt, die Integration des Denkmalschutzes; daher sollten alle Fassaden in roten Klinkern auszubilden sein, zumindest aber in den Bereichen MK 1 und MK 2.

- f) Am nördlichen Ende der Straße HS 11 sollte ein Zugang zur S-Bahn verbindlich gesichert werden.
- g) Das Landesdenkmalamt gab zu bedenken, dass nicht nur die "Ermisch-Fassade" unter Denkmalschutz stehe, sondern das gesamte Bauwerk. Außerdem wurden Anregungen zur Ergänzung der Begründung empfohlen.
- h) Das einzigartige städtebauliche Potential des ehemaligen Schlachthofes – die Durchmischung von alten und neuen Bauten unterschiedlicher Typologie – verlöre an Qualität durch den Zwang, diese in ein Blockrandschema zu pressen und verhindere Raumbezüge.
- i) Die städtebauliche Lösung im Bereich HB 5 – ehemals freistehende Hallen in eine Blockrandbebauung zu integrieren – würde zur erheblichen Unterschreitung der Abstandflächen führen – insbesondere im Innenhof -, da diese Lösung auf Kosten der gesunden Wohnverhältnisse festgeschrieben würde und einen schwer nutzbaren Bereich ergäbe.
Gerade durch die nach innen geführte Gebäudeschlange entstehe ein zu enger Abstand der Gebäude. Es wird vorgeschlagen, das ehemalige Rinderschlachthaus mit Ausnahme des Anschlusses an die "Ermisch-Fassade" freizustellen. Damit stünde der Baublock an der Planstraße HS 25 frei und ein Stadtraum zwischen der Planungsstraße HS 24 und HS 25 sei möglich und zugleich auch eine zweigeschossige Bebauung im Innern. Damit ergäben sich drei einzelne Baukörper, die zum Park geöffnet seien. Zum Bereich HB 5 wird die zur ersten öffentlichen Auslegung vorgesehene Variante als günstiger angesehen.
Eine weitere Anregung ging davon aus, das Quartier zum Park hin zu öffnen. Der Erhalt der Denkmale sei zudem keine Begründung für die Nutzungsmaßüberschreitung und die geringen Abstandflächen.
- j) Das Regenwasser solle für die Bewässerung der Grünflächen und für die Toiletten-spülung öffentlicher Einrichtungen genutzt werden.

Zu den vorgebrachten Anregungen und Bedenken ist zu bemerken:

- zu a) Auf Grund der Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes und der Gewährleistung der zügigen Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme unter Beibehaltung flexibler Planinhalte wurde die Festsetzung der baulichen Anlagen überwiegend durch Baulinien nicht mehr für erforderlich gehalten. An den städtebaulich relevanten Stellen wurden die Baulinien nicht verändert, so dass die Blockrandbebauung ergänzt durch eine Baukörperausweisung beziehungsweise erweiterte Baukörperausweisung ausreichend gesichert ist.
- zu b) Wie bereits zur ersten öffentlichen Auslegung dargelegt, ist die Planstraße HS 23 für die Erschließung erforderlich und wird im Bebauungsplan durch die Ausweisung der Straßenverkehrsfläche ohne weitere Einteilung festgesetzt. Verkehrsberuhigende Maßnahmen, die im Übrigen auch vorgesehen sind, kann das Land Berlin über straßenrechtliche Regelungen vorsehen.
- zu c) Die Zulässigkeit des Umfangs der Garagengeschosse im Bereich HB 2.2 wird letztendlich bestimmt und eingegrenzt durch die zulässige Anzahl der Vollgeschosse und der zulässigen Traufhöhe von 17 bis 20 m über Gehweg.
Allerdings war auch in die Abwägung einzustellen, dass durch diese Festsetzung der Bedarf an Stellplätzen, die sich aus den kerngebietstypischen Nutzungen der

denkmalgeschützten Hallen an der Landsberger Allee ergibt und dort nicht abgedeckt werden können, zu befrieden war. Das Angebot, eine Konzentration der Stellplätze an dieser Stelle zu schaffen, dient dazu, den Kraftverkehr aus den übrigen, insbesondere den für das Wohnen vorgesehenen Teilen des Plangebietes herauszuhalten. Die Belastungen der angrenzenden Wohnbereiche wurden in einem Gutachten untersucht und stehen der Festsetzung nicht entgegen.

- zu d) Die Einbeziehung der Thaerstraßenbrücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplans IV-2 a war nicht geboten, weil für die Thaerstraßenbrücke als Ersatzneubau kein Planungserfordernis bestand, gleichwohl wurden die verkehrlichen Auswirkungen in der Abwägung berücksichtigt.
- zu e) Der Anregung des Petenten, die Fassadengestaltung mit roten Klinkern festzusetzen, wird nicht entsprochen. Städtebauliches Ziel ist eine gestalterische Vielfalt, bei der auch andere Fassadenmaterialien als nur rote Klinker zulässig sein sollen.
- zu f) Der vorhandene Zugang zur S-Bahn an der Südseite der Landsberger Allee wird als ausreichend angesehen im nördlichen Teil des Geltungsbereiches den Zugang zum S-Bahnhof zu ermöglichen. Es ist zudem vorgesehen, die Landsberger Allee über eine Treppe mit den Planstraßen HS 27 und HS 28 zu verbinden, so dass Umwege vermieden werden.
- zu g) Den Hinweisen des Landesdenkmalamtes wurde entsprochen und der Zusatz "Fassade" als Ergänzung der nachrichtlichen Übernahme des Denkmalschutzes des "Ermisch-Baus" gestrichen. Zusätzliche Abstimmungen mit dem Landesdenkmalamt führten zum Ergebnis, dass auf Ergänzungen der Begründung verzichtet werden kann.
- zu h) Der Leitgedanke des Entwurfes zum Bebauungsplan ist die städtebauliche Integration des Neubaugebietes in sein Umfeld durch die Fortführung der im angrenzenden Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg bestehenden gründerzeitlichen Blockstrukturen, kleinteiligen Parzellierungen und Straßenraster, bei gleichzeitiger Wahrung bedeutender historischer Elemente des "Alten Schlachthofes". Die Straßenräume wurden mehrheitlich von geschlossenen Gebäudefronten gefasst, sofern das mit den Belangen des Denkmalschutzes vereinbar war. Überwiegen die Belange des Denkmalschutzes – wie zum Beispiel im Bereich HB 3.2 – wird das in den Festsetzungen entsprechend berücksichtigt.
- zu i) Der Anregung im Bereich HB 5 drei einzelne Baukörper zu schaffen und dabei den Block zum Park zu öffnen, kann nicht entsprochen werden. Die Immissionen des Verkehrs auf der Planstraße HS 13 könnten dann in den Blockinnenbereich gelangen. Die Wohnqualität würde durch die zu erwartenden erhöhten Immissionen erheblich beeinträchtigt. Das vorgeschlagene Baukonzept hat keinen Zusammenhang mit der städtebaulichen Grundfigur, einer dreiseitig geschlossenen Blockrandbebauung. Der Inhalt des Bebauungsplanes wurde einvernehmlich mit der Denkmalpflege abgestimmt. Bei der Abwägung der Belange untereinander und gegeneinander ist festzustellen, dass der Vorschlag keine wesentliche Verbesserung der Wohnqualität und der Aufenthaltsqualität in den Innenhöfen erwarten lässt. Die zulässige Bebauung im Bereich HB 5 wird durch eine Baukörperausweisung bestimmt. Rechtsgrundlage für diese ausdrückliche Festsetzung ist § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch i.V. mit § 6 Abs. 14 Bauordnung für Berlin. Die Anforderungen an gesundes Wohnen wurden grundsätzlich berücksichtigt. Eine Änderung der Planung erfolgte daher nicht. Ein anderer Vorschlag, im Bereich HB 5 zu den früheren Planungsinhalten zurückzukehren, konnte nicht berücksichtigt werden, da dies ohne eine Änderung der denkmalpflegerischen Zielstellung und Konzepte nicht möglich ist.
- zu j) Die Anregung zur Regenwassernutzung kann bei der Gebäudeplanung und der

Gestaltung der Freiflächen berücksichtigt werden, sie ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzung – wie bereits zur ersten öffentlichen Auslegung dargelegt.

Die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen führten, mit Ausnahme der Hinweise des Landesdenkmalamtes, zu keiner Änderung des Bebauungsplans.

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Entwurf des Bebauungsplanes mit dem Deckblatt vom 16. November 1998 am 11. März 1999 gemäß § 4 c Abs. 3 in Verbindung mit

§ 4 b Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (den heutigen §§ 9 und 8 AGBauGB) zugestimmt und damit die Interessenabwägung gebilligt.

In Vorbereitung der Grundstücksfestsetzung erfolgte eine digitale Überprüfung des Bebauungsplans. Die dabei aufgetretene Abweichung zwischen der grafischen Darstellung des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 1000 und der digitalen Überprüfung machten eine Änderung der Bemaßung im Dezimeterbereich erforderlich, die auf dem Deckblatt vom 23. März 1999 ihren Niederschlag fand.

Die gemäß § 3 Abs. 3 i.V. mit § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB im Rahmen der einfachen Änderung des Bebauungsplanes zu beteiligenden Eigentümer der betroffenen Grundstücke und berührten Träger öffentlicher Belange haben der Planänderung zugestimmt.

Auswirkungen auf den Inhalt und die Abwägung des Bebauungsplans ergaben sich hierdurch nicht.

Weitere Korrekturen, Ergänzungen und Klarstellungen wurden auf Grund modifizierter Planungsziele im Festsetzungsverfahren erforderlich und betrafen:

1. Die ursprüngliche 5. textliche Festsetzung wurde in vier einzelne textliche Festset-

zungen aufgeteilt:

„Im Kerngebiet HB 3.1 entlang der Planstraße HS 13 sind oberhalb des ersten Vollgeschosses Wohnungen bis zu einer Bebauungstiefe von 15,0 m, gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze, allgemein zulässig.“ (5. textliche Festsetzung)

„Im Kerngebiet HB 3.2 entlang der Planstraße HS 13 sind oberhalb des ersten Vollgeschosses Wohnungen bis zu einer Bebauungstiefe von 32,0 m, gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze, allgemein zulässig.“ (16. textliche Festsetzung)

„Im Kerngebiet HB 6 entlang der Planstraße HS 23 und der Thaerstraße sind oberhalb des ersten Vollgeschosses Wohnungen bis zu einer Bebauungstiefe von 15,0 m, gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze oder Baulinie, allgemein zulässig, jedoch nur bis zu einer Geschossfläche von 10.000 m².“ (17. textliche Festsetzung)

„Im Kerngebiet TB 1 entlang der Planstraße TS 12, TS 13 und der Thaerstraße sind oberhalb des ersten Vollgeschosses Wohnungen bis zu einer Bebauungstiefe von 15,0 m, gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze, allgemein zulässig.“ (18. textliche Festsetzung)

Die Änderung und Ergänzung der textlichen Festsetzung wurde vorgenommen, um die Rechtssicherheit der Festsetzung sicherzustellen. Mit den Beschränkungen für die Bebauungstiefe (15,0 m) wird gewährleistet, dass die gesunden Wohnverhältnisse nicht in Frage gestellt werden.

Die festgesetzte Bebauungstiefe von 32,0 m im Kerngebiet HB 3.2, innerhalb derer Wohnungen zulässig sind, ergibt sich aus der Lage des denkmalgeschützten Baubestandes auf dem Grundstück. Die Notwendigkeit für die besonderen Festsetzungen im Kerngebiet HB 6 ergibt sich aus der Lage und der Form der

überbaubaren Flächen in Verbindung mit der Festsetzung der überbaubaren Flächen. Mit den Beschränkungen für die Bebauungstiefe und der Begrenzung der Geschossfläche für Wohnungen wird sichergestellt, dass die gesunden Wohnverhältnisse nicht in Frage gestellt werden.

2. Die 8. textliche Festsetzung wurde klarstellend ergänzt:
"Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Flächen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,8 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung. Stellplätze sind auf den Flächen im allgemeinen Wohngebiet HB 4, HB 5 und im Mischgebiet HB 6 unzulässig."

Ebenerdige Stellplätze sollen nur in den allgemeinen Wohngebieten und in dem diesen Gebieten benachbarten Mischgebiet HB 6 ausgeschlossen werden. Die Ergänzung der textlichen Festsetzung wurde vorgenommen, um klarzustellen, dass in den übrigen Baugebieten die ebenerdigen Stellplätze zulässig sind.

3. Ergänzend wird die 19. textliche Festsetzung festgesetzt:
"Auf der Fläche B 1 – B 2 – B 3 – B 4 – B 1 ist zwischen den Flächen HB 1.2 und HB 2.2 ausnahmsweise eine Brückenverbindung mit einer Breite von 5,0 m für Fußgänger zulässig, wenn unterhalb der Brücke eine lichte Höhe von mindestens 4,5 m eingehalten wird. Die Höhe des Brückenbauwerks darf 4,5 m nicht überschreiten. Die Fußgängerbrücke ist gestalterisch als eigenständiges Bauwerk auszuformen."

Die Planstraße HS 22 zwischen den beiden Baublöcken soll mit einer eingeschossigen Fußgängerbrücke überbrückt werden, um den funktionalen Zusammenhang der beiden geplanten Gebäude räumlich herzustellen. Mit der Ergänzung des Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Grundlage für dieses Vorhaben gesichert werden.

4. Ergänzend wird die 20. textliche Festsetzung festgesetzt:
"Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung HB 4 auf den Flächen E 1 – E 2 – E 3 – E 4 – E 5 – E 6 – E 1 und E 7 – E 8 – E 9 – E 10 – E 11 – E 12 – E 7 können im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse bis zu sieben Vollgeschossen und in Verbindung hiermit auch von der festgesetzten Traufhöhe bis zu 24,0 m über Gehweg zugelassen werden, wenn die Summe der Geschossfläche im siebten Vollgeschoss 400 m² nicht überschreitet.
Das gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandflächen unterschritten werden."
- Entsprechend werden in der Planzeichnung die Punkte E 1 bis E 6 und E 7 bis E 12 eingetragen.
5. Ergänzend wird die 21. textliche Festsetzung festgesetzt:
"Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung HB 4 können bei der Errichtung von Treppenhäusern im Einzelfall Ausnahmen von der festgesetzten Traufhöhe bis zu 21,5 m über Gehweg zugelassen werden.
Das gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandflächen unterschritten werden."
6. Ergänzend wird die 22. textliche Festsetzung festgesetzt:
"Für die baulichen Anlagen im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung HB 4 kann entlang der Planstraße HS 24 ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone, Erker und Treppenhäuser bis zu 2,6 m über die Baugrenze, auf einer Länge von bis zu 33,0 m zugelassen werden.
Das gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandflächen unterschritten werden."
7. Ergänzend wird die Planzeichnung geändert:
Die Umgrenzung der Fläche für Tiefgaragen im Baublock HB 4 wird um 10 m nach Westen erweitert.

8. Verschiebung der Baugrenzen des Baublocks HB 5.
9. Im Baublock HB 5 soll an der Ecke Planstraße HS 13/HS 26 die Errichtung von bis zu sechs Vollgeschossen zulässig sein. Daher wird die Baugrenze als Abgrenzung zwischen drei- und sechsgeschossigen Bauteilen verschoben.
10. Die Straßenbegrenzungslinie im Bereich der Thaerstraßenbrücke wird durchgezogen.

Die Ergänzungen und Änderungen fanden auf dem Deckblatt vom 30. März 2000 ihren Niederschlag.

Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt, so dass gemäß § 3 Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch eine eingeschränkte Beteiligung bis zum 31. März 2000 durchgeführt wurde.

Bedenken gegen die vorgenommenen Ergänzungen, Klarstellungen und Korrekturen wurden vom BA Friedrichshain – Stapl – vorgebracht und betrafen:

- Das Planerfordernis für die Festlegung einer eingeschossigen Fußgängerbrücke sei nicht begründet. Dennoch ist eine Verbindung der Baugebiete HB 1.2 und HB 2.2 an dieser Stelle städtebaulich vertretbar, da sie sich aus der historischen Struktur des ehemaligen Schlachthofgeländes ableiten lässt und eine Torsituation zu den denkmalgeschützten Hallen entlang der Landsberger Alle bilde.
- Die Änderungen und Ergänzungen stellten die Grundzüge der Planung in Frage, weil sich durch die Überschreitung der zulässigen sechs Vollgeschosse die städtebauliche Leitidee ändere.
- Die nunmehr ausgeprägte Betonung der Blockecken sei nicht zu akzeptieren; es sei eine negative Vorbildwirkung auch für die Gestaltung der angrenzenden Blockecken zu befürchten.
- Die Folge der Blockeckenausbildung würde eine weitere Überschreitung des Nutzungsmaßes nach sich ziehen; das sei insbesondere bedenklich, weil die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung bereits überschritten wurden sowie auch die vorgeschriebenen Abstandflächen. Damit würden die Anforderungen des § 1 Abs. 5 Nr. 1 Baugesetzbuch an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Frage gestellt.
- Eine Ausweitung der Traufhöhe auf 21,5 m über Gehweg führe in Verbindung mit den genannten Bedenken einer Eckbetonung zur vollständigen Aufgabe des Planungsziels im Baublock. Gegen eine Unterschreitung der Abstandflächen bestünden grundsätzlich Bedenken.
- Die Ergänzung durch die 22. textliche Festsetzung wirke dem städtebaulichen Leitbild
- eine kleinere Traufkante - entgegen. Es sei eine gravierende Überschreitung, wenn um ein Drittel der Länge die Baugrenze überschritten werden dürfe.
- Das Planerfordernis für die Änderung der Ausweisung der Tiefgarage im Bebauungsplan auf Grund eines Bauantrages sei nicht nachvollziehbar.

- Das Planerfordernis für die Änderung sei nicht deutlich. Die Verschiebung der Baugrenze im Bereich HB 5 bei Anhebung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse auf sechs entspricht zwar der städtebaulichen Leitidee und führe zu einer in ihrer Höhe einheitlichen Straßenflucht, aber Bedenken bestehen diesbezüglich gegen die damit verbundene Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung. Durch die Veränderung im Blockinneren durch die Verschiebung der baulichen Anlagen entstehe eine höhere überbaubare Grundfläche.

Die durch das BA Friedrichshain – Stapl – vorgebrachten Bedenken waren insofern unbegründet, da

- dieser Planungsinhalt erforderlich war, um den funktionalen Zusammenhang der beiden geplanten Gebäude auf den Flächen HB 1.2 und HB 2.2 räumlich herzustellen,
- ein siebtes Vollgeschoss nur im Einzelfall und als Ausnahme zugelassen werden kann.
Diese Ausnahme stellt keine Abweichung von der städtebaulichen Leitidee dar, eine Bebauung mit mehrheitlich geschlossenen Gebäudefronten und einheitlichen Traufhöhen zum Ziel der Planung zu machen und war im Einzelfall zu prüfen. Bezogen auf den Baublock HB 4 ist festzustellen, dass von den Gebäudefronten entlang der Planstraßen mit Längen von 13 m – 93 m – 80 m – 93 m – 13 m, insgesamt also 292 m, nur zwei Bereiche von bis zu 14 m x 14 m, zusammen also 56 m Fassadenlänge, siebengeschossig gebaut werden dürfen. Dies ist ein Anteil von 19 % an der gesamten straßenseitigen Fassadenlänge des Baublocks. Die einheitliche Traufhöhe von 17 - 20 m im Baublock HB 4 wird eingehalten, wenn die Ausnahme gewährt wird.
- Die Ausnahme der Betonung der Blockecken kann nur für das Baufeld HB 4 zugelassen werden, so dass eine negative Vorbildwirkung für angrenzende Bereiche nicht zu befürchten ist.
- Eine erhebliche Überschreitung des Nutzungsmaßes durch die Blockeckenausbildung ist nicht zu erwarten. Durch Berechnungen wurde ermittelt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans im Bereich HB 4 die Errichtung von rund 24 700 m² Geschossfläche ermöglichen. Eine Erhöhung um 400 m² stellt im Bezug zur zulässigen Gesamtfläche eine Erhöhung um nur 1,6 % dar.
Negative Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit nicht erkennbar.
Im Zusammenhang mit der Vorgabe der Höhe der baulichen Anlage und der Zahl der Vollgeschosse werden ausdrücklich Festsetzungen getroffen, die von den gemäß § 6 Bauordnung für Berlin üblicherweise gebotenen Abstandflächen abweichen.
Die Festsetzungen des Bebauungsplans setzen sich gemäß § 6 Abs. 14 BauO Berlin über die allgemeinen Abstandflächenregelungen des § 6 Abs. 5 BauO Bln hinweg; gleichwohl werden die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt.
- In der Stellungnahme des Bezirks bezüglich der Treppenhäuser wurde nicht berücksichtigt, dass es sich um eine räumlich beschränkte Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplans für einzelne Bauteile im HB 4 handelt, und nicht um eine allgemeine Festsetzung für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans.
- Das Erfordernis für die 22. textliche Festsetzung erwächst aus den Begrenzungen des § 23 Abs. 3 Baunutzungsverordnung. Da im vorliegenden Fall ein Vortreten bis zu 2,6 m Gegenstand der Planung ist, besteht das Erfordernis, diese Ausnahmen nach Art und Umfang im Bebauungsplan festzusetzen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO).
Durch die Vor- und Rücksprünge in der Fassade soll der öffentliche Straßenraum gestaltet

werden. Die Traufkante wird hierdurch nicht beeinflusst.

- Im Zusammenhang mit den modifizierten Planungsüberlegungen wurde erkannt, dass Stellplätze in ausreichender Zahl nur geschaffen werden können, wenn die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Tiefgaragen wie vorgesehen vergrößert wird. Das begründete die Planänderung.

SenStadtUm

- An der Ecke der Planstraßen HS 13/HS 26 ist nunmehr eine sechsgeschossige Bebauung zulässig. Hierdurch wird der Straßenraum entlang der Planstraße HS 13 städtebaulich einheitlich gefasst. Die städtebaulich bessere Lösung der Eckausbildung mit der Fortführung der sechsgeschossigen Bebauung bis an die Planstraße HS 26 bezweckt eine harmonische Ausprägung des Stadtraumes entlang der Planstraße HS 13, ohne den vorher erzwungenen Versprung über drei Geschosse an der Westseite der Straße. Die Planänderung war erforderlich, um die städtebaulich bessere Lösung planungsrechtlich zu sichern.

Den Bedenken hinsichtlich der Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung kann nicht gefolgt werden. Ursprünglich war für den Block HB 5 die gleiche Baustruktur geplant wie in HB 4. Durch die Berücksichtigung der Auflagen der Denkmalpflege wurden Änderungen der Planung entlang der Planstraßen HS 26, HS 23 und im Blockinnenbereich notwendig. Dabei wurde das Maß der baulichen Nutzung von sechs auf drei Vollgeschosse reduziert. Die nunmehrige Änderung ist im Geltungsbereich unerheblich.

Im Blockinnenbereich wird die städtebauliche Situation durch den größeren Abstand verbessert.

Die vorgebrachten Bedenken führten zu keiner Änderung des Bebauungsplanes. Eine materielle Änderung des Inhalts mit den vorgenommenen Ergänzungen, Klarstellungen und Korrekturen war damit nicht verbunden, daher konnte auch von einer nochmaligen Vorlage des Planentwurfs im Abgeordnetenhaus abgesehen werden.

Weitere Korrekturen wurden im Festsetzungsverfahren erforderlich und betrafen im Festsetzungsvermerk die Aktualisierung der Rechtsgrundlagen und die Bezeichnung der Senatsverwaltung, die Bezirksbenennung sowie redaktionelle Korrekturen.

Da damit keine Änderung der Planungsinhalte erfolgte, war eine Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs.1 Satz 2 Baugesetzbuch nicht erforderlich.

Für das Vorhaben der Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage im Bereich HB 4 ist die Baugenehmigung auf der Grundlage des § 33 Abs. 1 des Baugesetzbuchs erteilt worden.

Die Anwendung des "alten Rechts" ist nach den §§ 233 und 243 Abs. 2 Baugesetzbuch beibehalten worden.

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan im Einzelnen folgendes fest:

1. Die Baufelder HB 1.1 und HB 2.1 als Kerngebiet mit Ausweisung der Grundfläche der baulichen Anlagen durch Baulinie, unter Angabe der zulässigen Firsthöhe von 9 m über Gehweg und 11 m über Gehweg (Baukörperausweisung);
2. das Baufeld HB 1.2 als Kerngebiet mit Ausweisung der Grundfläche der baulichen Anlagen durch Baulinien und Baugrenzen unter Angabe von sechs Vollgeschossen als Höchstgrenze unter Einhaltung der Traufhöhe von 17 bis 20 m über Gehweg in Verbindung mit der Ausweisung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,8 sowie der Vorgabe einer geschlossenen Bauweise (flächenmäßige Ausweisung/Baufenster);
3. das Baufeld HB 2.2 als Kerngebiet mit Ausweisung der Grundfläche der baulichen Anlagen durch Baulinien und Baugrenzen unter Angabe von sechs Vollgeschossen als Höchstgrenze unter Einhaltung der Traufhöhe von 17 bis 20 m über Gehweg in Verbindung mit der Ausweisung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,5 sowie der Vorgabe einer geschlossenen Bauweise (flächenmäßige Ausweisung/Baufenster);
4. das Baufeld HB 3.1 als Kerngebiet mit Ausweisung der Grundfläche der baulichen Anlagen durch Baugrenzen unter Angabe der zulässigen Traufhöhe von 17 bis 20 m über Gehweg und sechs Vollgeschossen als Höchstgrenze sowie die zulässige Geschossfläche von 17 500 m² (erweiterte Baukörperausweisung);
5. das Baufeld HB 3.2 als Kerngebiet mit Ausweisung der Grundfläche der baulichen Anlagen durch Baugrenzen unter Angabe von sechs zulässigen Vollgeschossen als Höchstgrenze mit Ausweisung einer Grundflächenzahl von 1,0 und einer Geschossflächenzahl von 3,0 (flächenmäßige Ausweisung/Baufenster);
6. das Baufeld HB 3.3 als Kerngebiet mit Ausweisung der Grundfläche der baulichen Anlagen durch Baulinien und Baugrenzen unter Angabe der zulässigen Traufhöhe von 17 bis 20 m über Gehweg (Baukörperausweisung);
7. das Baufeld HB 4 als allgemeines Wohngebiet mit Ausweisung der Grundflächen der baulichen Anlagen durch Baugrenzen unter Angabe von sechs Vollgeschossen als Höchstgrenze der Blockrandbebauung unter Einhaltung einer zulässigen Traufhöhe von 17 bis 20 m über Gehweg und vier zulässigen Innenhofbebauungen unter Angabe von vier Vollgeschossen als Höchstgrenze (Baukörperausweisung);
8. das Baufeld HB 5 als allgemeines Wohngebiet mit Ausweisung der Grundfläche der baulichen Anlagen durch Baugrenzen unter Angabe von drei Vollgeschossen als Höchstgrenze für den denkmalgeschützten Bereich und sechs Vollgeschossen als Höchstgrenze unter Einhaltung einer zulässigen Traufhöhe von 17 bis 20 m über Gehweg für den ergänzenden Bereich (Baukörperausweisung);
9. das Baufeld HB 6
 - im nördlichen Bereich als Mischgebiet mit der Ausweisung der Grundfläche der baulichen Anlagen durch Baugrenzen unter Angabe der zulässigen Traufhöhe von 17 bis 20 m über Gehweg für die Blockrandbebauung und sechs Vollgeschossen als Höchstgrenze für einen Querriegel im Innenhof (Baukörperausweisung);

- für den südlichen Bereich als Kerngebiet mit der Ausweisung der Grundfläche der baulichen Anlagen durch Baulinien und Baugrenzen unter Angabe der zulässigen Traufhöhe von 17 bis 20 m über Gehweg für die Blockrandbebauung und sechs Vollgeschossen als Höchstgrenze für die Innenhofbebauung sowie die zulässige Geschossfläche von 17 300 m² (erweiterte Baukörperausweisung);
10. das Baufeld HB 7 als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule, Sporthalle, Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke" mit Ausweisung der Grundfläche der baulichen Anlagen durch Baugrenzen unter Angabe von zwei Vollgeschossen für den denkmalgeschützten Baukörper (Baukörperausweisung) und vier Vollgeschossen als Höchstgrenze mit Ausweisung einer Grundflächenzahl von 0,8 für die südlich angrenzende Fläche (flächenmäßige Ausweisung/Baufenster);

SenStadtUm

11. das Baufeld HB 8 als Mischgebiet mit Ausweisung der Grundfläche der baulichen Anlagen durch Baulinien und Baugrenzen unter Angabe von zwei bis drei Vollgeschossen als Mindest- und Höchstmaß für den denkmalgeschützten Baukörper und zwei Vollgeschossen als Höchstmaß für die Eckbebauung (Baukörperausweisung);
12. das Baufeld HI 1 als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte, Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke" mit Ausweisung der Grundfläche der baulichen Anlagen durch Baugrenzen unter Angabe von drei Vollgeschossen als Höchstgrenze mit Ausweisung der Grundflächenzahl von 0,5 (flächenmäßige Ausweisung/Baufenster);
13. das Baufeld TB 1 als Kerngebiet mit Ausweisung der Grundfläche der baulichen Anlagen durch Baulinien und Baugrenzen unter Angabe der zulässigen Traufhöhe von 17 bis 20 m für die Blockrandbebauung entlang der Thaerstraße und der Planstraße TS 12 und TS 13 und sechs Vollgeschossen als Höchstgrenze für die angrenzende Bebauung mit Ausweisung einer Grundflächenzahl von 1,0 und einer Geschossflächenzahl von 3,0 sowie der Vorgabe einer geschlossenen Bauweise (flächenmäßige Ausweisung/Baufenster);
14. das denkmalgeschützte Portiershaus an der Thaerstraße/Ecke Planstraße HS 23 als Kerngebiet mit Ausweisung der Grundfläche der baulichen Anlage durch Baulinien unter Angabe von einem Vollgeschoss (Baukörperausweisung);
15. eine Teilfläche der Grundstücke Landsberger Allee 104 und Thaerstraße 30, 31 - parallel zur Hausburgstraße – als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "öffentliche Parkanlage, öffentlicher Spielplatz";
16. eine Teilfläche des Grundstücks Landsberger Allee 104 zwischen der Gemeinbedarfsfläche HI 1 und der Planstraße HS 13 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "öffentliche Parkanlage";
17. Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien für Abschnitte der Thaerstraße, der "Randstraße" (Planstraße HS 11, TS 11) und für die Planstraßen HS 12, HS 13, HS 22, HS 23, HS 24, HS 25, HS 26, HS 27, HS 28, TS 12 und TS 13.

Der Entwicklungsbereich wurde als Arbeitsgrundlage in mehrere Viertel untergliedert, die nunmehr die Bezeichnungen der einzelnen Baufelder und Planstraßen ergaben. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes IV-2 a betrifft das das "Hausburgviertel" (HB) westlich der Thaerstraße und das "Thaerstraßenviertel" (TB) östlich der Thaerstraße.

Im Plangebiet ist eine Mischung der Nutzungen durch Wohnen, Handel, Dienstleistungen und notwendigen Infrastruktureinrichtungen vorgesehen.

Um die Nutzungsmischung rechtlich zu sichern, werden ergänzend für die Kerngebiete HB 3.1, HB 3.2, HB 6 und TB 1 die textlichen Festsetzungen 5., 16., 17., 18. aufgenommen, die die allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses in einer jeweils bestimmten Tiefe regeln.

Voraussetzung für die Aufnahme dieser textlichen Festsetzungen war die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse, unter Berücksichtigung ausreichender Belichtung, Belüftung und der Sozialabstände sowie der Belange des Denkmalschutzes und der verkehrlichen Situation.

Der Bebauungsplan setzt für die Kerngebietsfläche HB 3.1 an den Planstraßen HS 12 und HS 13 für die überbaubare Grundstücksfläche eine straßenseitige Baukörperausweisung mit einer zulässigen Traufhöhe von 17 bis 20 m fest. Dies dient an der Blockkante der planungsrechtlichen Sicherung der wesentlichen Inhalte des städtebaulichen Konzeptes sowie ergänzend durch die textliche Festsetzung 5 oberhalb des ersten Vollgeschosses

der allgemeinen Zulässigkeit von Wohnungen. Für die dahinterliegende Fläche ist durch die Ausweisung der maximal zulässigen sechs Vollgeschosse in Verbindung mit der Festsetzung der Geschossfläche von 17 500 m² für das Baufeld die notwendige Flexibilität der zulässigen Bebauung gewährleistet.

Für das Baufeld HB 3.1 ergibt sich eine zulässige GFZ von 4,0.

Für die Kerngebietsfläche HB 3.2 wurde eine flächenmäßige Ausweisung (Baufenster) festgesetzt, um eine bauliche Ergänzung, einen teilweisen Rückbau beziehungsweise eine Bebauung im unmittelbaren Umfeld der denkmalgeschützten Gebäude zu ermöglichen. Die allgemeine Zulässigkeit für Wohnungen bis zu einer Bautiefe von 32,0 m ab Straßenbegrenzungslinie ergab sich aus dem denkmalgeschützten Bestand, der für Wohnungen geeignet ist und gesunde Wohnbedingungen gewährleistet.

Ergänzt durch die 6. textliche Festsetzung – "An den Baugrenzen darf zwischen den Punkten A – B, C – D und E – F, bezogen auf die generell zulässige Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen mit Einschränkung der Tiefe der Abstandflächen nach der Bauordnung für Berlin, herangebaut werden." –, als ausdrückliche Festsetzung im Sinne von § 6 Abs. 14 Bauordnung für Berlin, ermöglicht dies bis an die Baugrenze heranzubauen.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

Dabei wurde berücksichtigt, dass die ehemalige Darmschleimerei für Wohnnutzungen ungeeignet ist.

Das Kerngebiet HB 3.3 liegt im Winkel zwischen der Planstraße HS 13 und der Thaerstraße. Die Lage der Fläche, der dreieckige Schnitt und die vollständige Überbaubarkeit des Baugrundstücks lassen nicht zu, Wohnungen in bestimmten Bereichen für allgemein zulässig zu erklären. Wohnungen sind damit jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung sind Wohnungen ausnahmsweise zulässig. Jedoch ist diesbezüglich im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis zu erbringen, dass die gesunden Wohnverhältnisse im Einzelfall gewährleistet sind. Auf Grund der Festsetzungen im Bebauungsplan ergibt sich für das Baufeld HB 3.3 eine zulässige GFZ von 6,0. Abgesehen von der Südspitze wird das Grundstück vollständig von Baugrenzen umschlossen. Die Baulinie direkt an der Spitze Ecke Thaerstraße/Planstraße HS 13 dient dazu, die den städtebaulichen Entwurf prägenden Baufluchten für den gesamten Bereich vorzugeben und planungsrechtlich zu sichern. Die Traufhöhe muss 17 bis 20 m über Gehweg betragen.

Im Kerngebiet an der Thaerstraße (HB 6) erfolgt durch Baulinien zur Sicherung der Blockkante und Baugrenzen eine erweiterte Baukörperausweisung. Die straßenseitige Traufhöhe wird mit 17 bis 20 m über Gehweg festgesetzt. Im Inneren der Baufläche sind bis zu sechs Vollgeschosse zulässig. Die zulässige Geschossfläche wird für das gesamte Kerngebiet auf 17 300 m² begrenzt. Daher ergibt sich eine zulässige GFZ von 4,0. Ergänzend hierzu regelt die 17. textliche Festsetzung entlang der Planstraße HS 23 und der Thaerstraße bis zu einer Bebauungstiefe von 15 m gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze oder Baulinie die allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses. Mit den Beschränkungen für die Bebauungstiefe und der Begrenzung der Geschossfläche für Wohnungen wurde sichergestellt, dass die gesunden Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

Das Kerngebiet TB 1 wird durch flächenmäßige Ausweisung, einer geschlossenen Bauweise und von Baugrenzen sowie von Baulinien an städtebaulich prägenden Stellen zur Sicherung durchgängiger Straßenfluchten planungsrechtlich festgesetzt. Die Traufhöhe muss 17 m bis 20 m über Gehweg betragen. Im rückwärtigen Bereich entlang der TS 11 liegt die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse bei 6. Die maximale GRZ liegt bei 1,0. Um das Maß der baulichen Nutzung zu beschränken, wird die GFZ auf 3,0 festgesetzt.

Die Festsetzung einer Traufhöhe von 17,0 bis 20,0 m für die Blockränder erfolgt, um einerseits dem städtebaulichen Leitmotiv der Fortsetzung der gründerzeitlichen

Blockstrukturen Friedrichshains einschließlich der sogenannten "Berliner Traufe" gerecht zu werden, andererseits jedoch, um eine gewisse Flexibilität bei der konkreten Ausführung zu ermöglichen, welche bei einer zwingenden Festsetzung der Vollgeschosszahl nicht gegeben wäre.

Auf den jeweiligen Baugrundstücksflächen in den Kerngebieten, in denen die allgemeine Zulässigkeit der Wohnungen geregelt wurde, ist im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis für die bauordnungsrechtlich erforderlichen Kinderspielflächen und Freiflächen zu erbringen. Sie sind jedoch grundsätzlich realisierbar.

Die Zweckbestimmung des Kerngebietes bleibt mit den Festsetzungen gewahrt.

In den Kerngebieten HB 1.1 und HB 2.1 entlang der Landsberger Allee wurden die denkmalgeschützten Hallen durch Baulinien planungsrechtlich gesichert. Diese Hallen bilden eine funktionale Einheit.

Unterstützend zur Erschließung und Erlebbarkeit der Baudenkmale wird durch die 4. textliche Festsetzung geregelt, dass die Fläche G1 zwischen den Hallen als Verbindung zwischen der Planstraße HS 27, der Hausburgstraße und der Planstraße HS 22 und die Fläche G2 zwischen den Planstraßen HS 27, HS 28, HS 11 und HS 22 mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit in einer Breite von 3,5 m zu belasten sind.

Mit der Einschränkung auf eine Breite von 3,50 m für die Fläche, die mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit belastet werden soll, sind auch die Belange der Eigentümer hinreichend berücksichtigt, so dass eine Nutzung und Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche möglich ist. Parallel zum Fußgängerverkehr ist damit auch der notwendige Andienungsverkehr möglich.

Angrenzend an den denkmalgeschützten Hallen an der Landsberger Allee auf den Kerngebietsflächen HB 1.2 und HB 2.2 ist für die Baugrundstücke eine vollständige Überbauung bis zu sechs Vollgeschossen bei Einhaltung einer Traufhöhe von 17 bis 20 m über Gehweg zulässig.

Durch die 2. textliche Festsetzung wird ergänzend geregelt, dass die Baugrundstücke HB 1.1, HB 1.2, HB 2.1 und HB 2.2 zwischen Landsberger Allee und Planstraße HS 12 in voller Tiefe unterbaubar sind. Die Möglichkeit, die nicht überbaubaren Flächen als Flächen unterhalb der Geländeoberfläche baulich zu nutzen, soll mit Hilfe dieser textlichen Festsetzung gesichert werden. Da die Hallen in den Kerngebieten unter Denkmalschutz stehen, soll die Möglichkeit geschaffen werden, zusätzliche bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche anzuordnen, ohne denkmalpflegerische Belange zu berühren. Zulässig sind nicht nur Tiefgaragen und technische Einrichtungen, sondern auch alle anderen im Kerngebiet zulässigen Nutzungen. Die unterirdische bauliche Nutzung der mit einem Gehrecht zu belastenden Flächen (textliche Festsetzung 4) kann beispielsweise sowohl durch technische Einrichtungen erfolgen, welche in den Hallen selbst nicht untergebracht werden können, als auch durch eine kommerziell – gewerbliche Nutzung.

Die Baufelder HB 1.2 und HB 2.2 grenzen an die Planstraße HS 22 an. Da für beide Baufelder ein funktionaler Zusammenhang vorgesehen ist, wurde durch die 16. textliche Festsetzung geregelt, dass die Planstraße HS 22 mit einer eingeschossigen Fußgängerbrücke verbunden werden kann:

"Auf der Fläche B 1 – B 2 – B 3 – B 4 – B 1 ist zwischen den Flächen HB 1.2 und HB 2.2 ausnahmsweise eine Brückenverbindung mit einer Breite von 5 m für Fußgänger zulässig, wenn unterhalb der Brücke eine lichte Höhe von mindestens 4,5 m eingehalten wird. Die Höhe des Brückenbauwerks darf 4,5 m nicht überschreiten.

Die Fußgängerbrücke ist gestalterisch als eigenständiges Bauwerk auszuformen."

Diese Regelung ist eine Ausnahme, die jedoch der Festsetzung im Bebauungsplan bedurfte. Die Beantragung der Sondernutzung der Straßenverkehrsfläche bleibt davon

unberührt.

Für das Baufeld HB 2.2 wurde zudem mit der 3. textlichen Festsetzung geregelt:

„Bei der Ermittlung der Geschossfläche im Kerngebiet mit der Bezeichnung HB 2.2 bleiben die Flächen von Garagengeschossen sowie Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen in Vollgeschossen unberücksichtigt.“

Das Kerngebiet mit der Bezeichnung HB 2.2 liegt nördlich der Planstraße HS 12. Die Fläche des Baublocks ist derzeit unbebaut und für eine Neubebauung vorgesehen. Für diese Fläche wurde eine Geschossflächenzahl von 3,5 festgesetzt. Die festgesetzte GFZ soll in vollem Umfang für den Bau von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen (einschließlich Treppenräumen, Umfassungswänden etc.) genutzt werden. Zusätzlich zu diesen Flächen können Teile von Vollgeschossen für Garagen und zugehörigen Nebeneinrichtungen oder ganze Vollgeschosse als Garagengeschosse genutzt werden, ohne dass dies auf die festgesetzte GFZ angerechnet wird. Garagengeschosse sind solche Geschosse, die nur Stellplätze oder Garagen mit ihren dazugehörigen Nebeneinrichtungen enthalten. Diese Regelung gilt für Garagenflächen in Gebäudeteilen, welche gemäß der Bauordnung für Berlin als Vollgeschosse gelten.

Die Festsetzung gilt nur für das Kerngebiet HB 2.2. In allen anderen Baugebieten sind Garagenflächen in Gebäudeteilen, welche gemäß der Bauordnung für Berlin als Vollgeschosse gelten, bei der GFZ-Berechnung in vollem Umfang zu berücksichtigen.

Durch die Nähe der denkmalgeschützten Hallen und eine dort vorgesehene kerngebietstypische Nutzung ergibt sich in diesem Teil des Plangebietes ein großer Bedarf an Stellplätzen. Stellplätze können im Bereich der Baudenkmale selbst nicht untergebracht werden. Die Festsetzung dient dazu, den zu erwartenden Bedarf möglichst in der Nähe der Ziele, das heißt an den Baudenkmalen, zu befriedigen. Das Angebot, eine Konzentration der Stellplätze an dieser Stelle unter Anwendung des § 21 a Baunutzungsverordnung zu schaffen, dient dazu, den Kraftfahrzeugverkehr aus den übrigen, insbesondere den für das Wohnen vorgesehenen Teilen des Plangebietes herauszuhalten. Auch öffentliche Verkehrsflächen werden so vom ruhenden Verkehr entlastet.

Diese städtebaulichen Belange machten es notwendig, eine Konzentration von Stellplätzen im Kerngebiet HB 2.2 vorzusehen und planungsrechtlich zu sichern. Die genannten Gründe machen deutlich, dass für die Festsetzung ein öffentliches Interesse besteht. Nur mit der planungsrechtlichen Sicherung der Schaffung von Stellplatzflächen im Baufeld

HB 2.2 ist es möglich, den städtebaulichen Nutzungszielstellungen für die alten Hallen in den Baufeldern HB 1.1 und HB 2.1 unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange Rechnung zu tragen. In den Baufeldern HB 1.1 und 2.1 ist es mit vertretbarem Aufwand nicht möglich, eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für die dort zulässigen, kerngebietstypischen Nutzungen zu schaffen und zugleich den ruhenden Verkehr von den Verkehrsflächen fernzuhalten.

Die für das Kerngebiet HB 2.2 festgesetzte zulässige Geschossflächenzahl von 3,5 überschreitet die zulässigen Obergrenzen des § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung. Die damit zugelassene städtebauliche Verdichtung war – auch unter Anwendung des § 21 a Baunutzungsverordnung – unbedenklich, da sich nachteilige Auswirkungen auf verkehrliche und Nachbarbelange nicht ergeben. Die Regelung der Nichtanrechnung der Garagengeschosse betrifft nicht die zulässige Traufhöhe von 17 bis 20 m über Gehweg, die letztendlich das Baufeld räumlich abgrenzt. Die in den angrenzenden Baufeldern kerngebietstypischen Nutzungen widersprechen nicht der 3. textlichen Festsetzung.

Südlich des Baufeldes HB 2.2 und der Straßenverkehrsfläche der Planstraße HS 12 setzt

der Bebauungsplan das Baufeld HB 4 als allgemeines Wohngebiet fest. In einem Gutachten wurde die Immissionsbelastung, die sich aus dem maximalen Nutzungsumfang an Garagengeschossen ergibt, ermittelt und bewertet. Das Gutachten ging dabei von einer Anzahl von 1100 möglichen Stellplätzen in 5 Garagengeschossen aus, die auf Grund der Festsetzungen im Bebauungsplan zulässig wären.

Das Baufeld HB 2.2 grenzt direkt an die Planstraße HS 11 - die sogenannte "Randstraße" -, die den Verkehr des Plangebietes sammelt und kann direkt durch die "Randstraße" erschlossen werden.

Da die Einmündung der Hausburgstraße von der Landsberger Allee aus nur für das Rechtseinbiegen und das Rechtsausfahren genutzt werden kann (eine Überquerung der mehrspurigen Fahrbahn und der Straßenbahngleise an dieser Stelle ist nicht möglich), wird der durch die Parkmöglichkeiten induzierte Kraftfahrzeugverkehr überwiegend über die "Randstraße" abgewickelt werden.

Die Verkehrsbelastung auf der Planstraße HS 12 wird daher das übliche Maß nicht überschreiten und nicht zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung im Baufeld HB 4 führen.

Auf Grund der mit der 3. textlichen Festsetzung ermöglichten Zulässigkeit der Garagengeschosse ist dem Gutachten nach aus schalltechnischer Sicht kein immissionsrechtlicher Konflikt – insbesondere zum angrenzenden Wohngebiet – zu erwarten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IV-2 a werden die Baufelder HB 4 und HB 5 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die zulässige Überbaubarkeit in den Baufeldern erfolgt durch eine Baukörperausweisung. Die straßenseitige Traufhöhe im Baufeld HB 4 und entlang der Planstraßen HS 13 und HS 25 muss zwischen 17 und 20 m über Gehweg liegen, die Zahl der Vollgeschosse darf maximal sechs betragen. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt, so dass die Festsetzung einer Geschossflächenzahl nicht erforderlich ist.

Ergänzend wird für den Bereich HB 5 ein dreigeschossiger Bereich festgesetzt.

Die Festsetzung einer Traufhöhe von 17 bis 20 m für die Blockränder erfolgt, um einerseits dem städtebaulichen Leitmotiv der Fortsetzung der gründerzeitlichen Blockstrukturen Friedrichshains einschließlich der sogenannten "Berliner Traufe" gerecht zu werden, andererseits jedoch, um eine gewisse Flexibilität bei der konkreten Ausführung zu ermöglichen, welche bei einer zwingenden Festsetzung der Vollgeschosszahl nicht gegeben wäre.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, wurde das Maß der baulichen Nutzung im Inneren des Bereiches HB 4 auf maximal vier Vollgeschosse begrenzt. Von besonderer Bedeutung ist dabei die Öffnung des Blockes nach Westen zur Parkanlage hin. Von der Bebauung der angrenzenden Gemeinbedarfsfläche werden

hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhe und der überbaubaren Grundstücksfläche keine nachteiligen Auswirkungen auf das Wohnen im HB 4 ausgehen, da eine ausreichende Durchlüftung und Besonnung gesichert ist.

Als Ausnahme wird durch die 20. textliche Festsetzung für die Blockecken an der Planstraße HS 13 ein siebtes Vollgeschoss zugelassen.

”Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung HB 4 auf den Flächen E 1 – E 2 – E 3 – E 4 – E 5 – E 1 und E 7 – E 8 – E 10 – E 11 – E 12 – E 7 können im Einzelfall Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse bis zu sieben Vollgeschossen und in Verbindung hiermit auch von der festgesetzten Traufhöhe bis zu 24,0 m über Gehweg zugelassen werden, wenn die Summe der Geschossfläche im siebten Vollgeschoss 400 m² nicht überschreitet.

Das gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandflächen unterschritten werden.”

Die Grundzüge des städtebaulichen Konzeptes werden durch die Ausnahmen nicht berührt. Die Ausnahmen bei der Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe erstrecken sich nur auf zwei kleinere, genau abgegrenzte Flächen. Die Betonung der beiden Straßenecken durch eine dominierende Ausbildung der Gebäudeecken trägt zur Verbesserung des städtebaulichen Gesamtbildes bei.

Verminderte Belichtung durch Schattenwurf, das heißt durch einen geringfügig weiteren Schattenwurf des siebten Vollgeschosses, kann über die Mittagszeit im Block HB 2.2 auftreten; hier sind jedoch Wohnungen nicht allgemein zulässig.

In der Nachmittagszeit kann der verlängerte Schattenwurf der Bauteile mit siebtem Vollgeschoss kurzzeitig zu einer geringeren Sonneneinstrahlung im Baublock HB 3.1 führen. Dort sind ab dem zweiten Vollgeschoss Wohnungen allgemein zulässig. Die geringe Breite des siebengeschossigen Bauteils (maximal 14,0 m) wird grundsätzlich nicht zu Problemen bei der Belichtung von Wohnungen auf der Ostseite der Planstraße HS 13 führen.

Hinsichtlich der gesunden Wohnverhältnisse werden durch die punktuell höhere Bebauung keine negativen Veränderungen eintreten.

Ebenfalls als Ausnahme regelt die 21. textliche Festsetzung:

”Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung HB 4 können bei der Errichtung von Treppenhäusern im Einzelfall Ausnahmen von der festgesetzten Traufhöhe bis zu 21,5 m über Gehweg zugelassen werden.

Das gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandflächen unterschritten werden.”

Die punktuelle Überschreitung der allgemein gültigen Traufhöhe im Bereich der Treppenhäuser stellt keine wesentliche Abweichung vom städtebaulichen Gesamtkonzept dar. Die Grundzüge des städtebaulichen Konzeptes werden durch die Ausnahmen nicht berührt. Die Ausnahmen bei der Überschreitung der allgemein gültigen Traufhöhe erstrecken sich nur auf einzelne, genau abgegrenzte Flächen.

Hinsichtlich der gesunden Wohnverhältnisse werden durch die punktuell höhere Bebauung keine negativen Veränderungen eintreten.

Die Zulässigkeit der Überschreitung der Baugrenzen durch überkragende Gebäudeteile wird durch die 22. textliche Festsetzung bestimmt.

”Für die bauliche Anlage im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung HB 4 kann entlang der Planstraße HS 24 ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Balkone,

Erker und Treppenhäuser bis zu 2,6 m über die Baugrenze, auf einer Länge von bis zu 33,0 m zugelassen werden.

Für die baulichen Anlagen im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung HB 4 kann entlang der Planstraße HS 12 im Inneren des Baublocks ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Erker bis zu 2,0 m über die Baugrenze, auf einer Länge von bis zu 18,0 m zugelassen werden.

Das gilt auch, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandflächen unterschritten werden."

Ein Überschreiten der Baugrenze durch einzelne Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß ist gemäß § 23 Baunutzungsverordnung grundsätzlich zulässig; die Ausnahmen waren jedoch nach Art und Umfang zu bestimmen.

Durch die Vor- und Rücksprünge in der Fassade der baulichen Anlagen soll der öffentliche Straßenraum sowie der Hofbereich gestaltet werden.

Im Zusammenhang mit der Vorgabe der Höhe der baulichen Anlagen und der Zahl der Vollgeschosse werden ausdrückliche Festsetzungen getroffen, die von den gemäß § 6 Bauordnung für Berlin üblicherweise gebotenen Abstandflächen abweichen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes setzen sich gemäß § 6 Abs. 14 Bauordnung für Berlin über die allgemeinen Abstandflächenregelungen des § 6 Abs. 5 Bauordnung für Berlin hinweg; gleichwohl werden die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt.

Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität unter Wahrung eines angemessenen, begrünten Freiflächenanteils sowie aus Gründen des sparsamen Umgangs mit dem Boden wurden auf den Flächen des allgemeinen Wohngebietes HB 4 und HB 5 sowie auch im Mischgebiet HB 6 Stellplätze ausgeschlossen (8. textliche Festsetzung: "Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Flächen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,8 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung. Stellplätze sind auf den Flächen im allgemeinen Wohngebiet HB 4, HB 5 und im Mischgebiet HB 6 unzulässig.")

Gleichzeitig soll jedoch sichergestellt werden, dass im allgemeinen Wohngebiet in ausreichender Zahl Stellplätze für die künftigen Bewohner errichtet werden können, um eine

Überlastung der angrenzenden öffentlichen Straßen durch den ruhenden Verkehr sowie eine zusätzliche Belastung des Friedrichshainer Umfeldes durch Parksuchverkehre zu vermeiden. Deshalb werden jeweils Flächen für den Bau von zwei Tiefgaragengeschossen festgesetzt.

Die Flächen zum Anpflanzen betrafen die Innenhöfe der Baufelder HB 4 und HB 5. Die Festsetzung soll klarstellen, dass die genannten Baulichkeiten (zum Beispiel auch Kinderspielplätze) in den Flächen mit Pflanzgebot zulässig sind und absichern, dass auf den Baugrundstücken in ausreichendem Maße begrünte Freiflächen vorhanden sind, die dem städtebaulichen Leitbild entsprechen. Die Festsetzung der Mindestüberdeckung mit Erde bezweckt, ausreichende Voraussetzungen für eine Begrünung von Tiefgaragen nicht nur mit Rasen oder Kräutern, sondern auch mit flachwurzelnden Gehölzen zu schaffen. Damit dient die Festsetzung der Verbesserung des stadträumlichen Erscheinungsbildes, der Erhöhung der Aufenthaltsqualität, der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und den Belangen des Naturhaushalts, unter anderem durch die potentielle Verbesserung des Mikroklimas durch die Gehölzbepflanzung. Diese Festsetzung ist zugleich eine ausgleichende Maßnahme im Sinne von § 17 Abs. 2 Baunutzungsverordnung.

Für die Begrünung der Vorgartenbereiche bedarf es auf Grund § 8 Abs. 1 Bauordnung für Berlin keiner Regelung.

Für die Errichtung der gem. § 8 Abs. 3 Bauordnung für Berlin erforderlichen Kinderspielflächen stehen in den Innenhöfen der Wohngebiete Flächen in ausreichender Größe zur Verfügung. Im Einzelnen ergibt sich folgender Bedarf:

HB 4 (nördliches WA):

ca. 200 WE, ca. 800 m² Spielfläche erforderlich,

Größe der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (ohne Vorgärten) ca. 3 200 m²,

HB 5 (südliches WA):

max. 170 WE, ca. 680 m² Spielfläche erforderlich,

Größe der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (ohne Vorgärten) mind. 3 390 m².

Eine Teilfläche des südlichen allgemeinen Wohngebietes HB 5 weicht in seinen planerischen Festsetzungen von der ursprünglichen städtebaulichen Konzeption ab, um den Erhalt von Baudenkmälern zu ermöglichen, insbesondere um das Hallenschiff des ehemaligen Rinderschlachthauses in die künftige Bebauung integrieren zu können. Mit der Anordnung von Baugrenzen und der Begrenzung auf maximal drei Vollgeschosse wird dem städtebaulich gewünschten Erhalt der "Ermisch-Fassade" und eines Teils der dahinterliegenden Hallen Rechnung getragen.

Die angrenzende ergänzende Bebauung wird mit sechs zulässigen Vollgeschossen bei einer zulässigen Traufhöhe von 17 bis 20 m über Gehweg festgesetzt.

Die Anforderungen der ausreichenden Belichtung für das Baufeld HB 5 werden erfüllt. Die Prüfungen auf der Grundlage einer Besonnungsstudie haben ergeben, dass die Südostseite dieses Baukörpers in den Sommermonaten ausreichend belichtet wird. Die Nordwestseite erhält sogar durch die Wintermonate in den Nachmittagsstunden direktes Sonnenlicht.

Die städtebauliche Lösung der Eckausbildung mit der Fortführung der sechsgeschossigen Bebauung bis an die Planstraße HS 26 bezweckt eine harmonische Ausprägung des Stadtraumes entlang der Planstraße HS 13, ohne einen erzwungenen Versprung über drei Geschosse an der Westseite der Straße.

Die Breite der Planstraße HS 26 wurde unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes auf 14,5 m reduziert. Aus den gleichen Gründen wurde an ihrer Nordseite eine dreigeschossige Bebauung festgesetzt.

Die Prüfung der Belichtungsverhältnisse im Inneren des Blockes HB 5 hat ergeben, dass auch hier die Anforderungen der ausreichenden Belichtung für den dreigeschossigen Baukörper erfüllt werden.

Mit der Festsetzung der baulichen Anlage im Baufeld HB 5 – Baukörperausweisung – wurden ausdrückliche Festsetzungen im Sinne von § 6 Abs. 14 Bauordnung für Berlin getroffen. Die gesunden Wohnverhältnisse bleiben – wie bereits dargelegt – gewahrt.

Im Innenhof werden – wie bereits im allgemeinen Wohngebiet HB 4 – Flächen für den Bau von zwei Tiefgaragengeschossen ausgewiesen.

Ergänzend zur 8. textlichen Festsetzung wird durch die 11. textliche Festsetzung geregelt, dass im allgemeinen Wohngebiet pro 600 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen und zu erhalten ist.

Die Festsetzung soll die Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen durch eine Mindestanzahl von Bäumen sichern. Bäume tragen unter anderem durch Verdunstung und Staubbildung zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Die Festsetzung dient der planerischen Zielstellung zur Schaffung neuer Grünflächen und damit zur dauerhaften Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Sie ist zugleich eine ausgleichende Maßnahme im Sinne von § 17 Abs. 2 Baunutzungsverordnung.

Aus dem Erfordernis der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse wird auch die 1. textliche Festsetzung festgesetzt; "Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind Tankstellen nicht zulässig."

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die Baufelder HB 6 und HB 8 als Mischgebiet festgesetzt.

Im Mischgebiet zwischen Planstraße HS 26 und Thaerstraße (HB 6) werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bei einer zulässigen Traufhöhe von 17,00 bis 20,00 m über Gehweg festgesetzt. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse des Querriegels im Innenhof darf maximal sechs betragen.

Im Bereich der Innenhöfe sind zweigeschossige Tiefgaragen zulässig.

Die Festsetzung einer Traufhöhe von 17,0 bis 20,0 m über Gehweg für die Blockränder erfolgte, um einerseits dem städtebaulichen Leitmotiv der Fortsetzung der gründerzeitlichen Blockstrukturen Friedrichshains einschließlich der sogenannten "Berliner Traufe" gerecht zu werden, andererseits jedoch eine gewisse Flexibilität bei der konkreten Ausführung zu ermöglichen, welche bei einer zwingenden Festsetzung der Vollgeschosszahl nicht gegeben wäre.

Wenn ausschließlich "Wohngeschosse" errichtet würden, ist bei einer durchschnittlichen Geschosshöhe von 3 m und sechs Vollgeschossen eine Traufhöhe von etwa 18,9 m erreichbar. Gleichzeitig soll jedoch auch die Errichtung eines "Ladengeschosses" mit 4,0 – 5,0 m Geschosshöhe im ersten Vollgeschoss ermöglicht werden. Hier läge die Traufhöhe dann bei etwa 19,0 – 20,0 m.

Bei Umsetzung der städtebaulichen Ziele "Blockbildung" und "Berliner Traufe" können die nach der Bauordnung für Berlin gebotenen Abstandflächen vor den Außenwänden an der Planstraße HS 26 und im Blockinnenbereich nicht vollständig nachgewiesen werden.

Die Festsetzung der baulichen Anlagen im Mischgebiet HB 6 – Baukörperausweisung – sind ausdrückliche Festsetzungen im Sinne von § 6 Abs. 14 Bauordnung für Berlin.

Der planungsrechtlichen Sicherung der gewollten städtebaulichen Lösung war hier insgesamt Vorrang einzuräumen. Nachteilige Auswirkungen ergeben sich aus den geringen Abstandflächen nicht. Der der geplanten MI-Bebauung gegenüberliegende Baukörper wird bei Realisierung der denkmalpflegerischen Zielstellung nur bis drei Vollgeschosse haben, so dass Belichtung und Belüftung der Wohnräume kaum eingeschränkt werden. Die zulässige sechsgeschossige Eckbebauung wirkt sich – wie bereits dargelegt – nicht aus.

Im Mischgebiet HB 8 werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Zur planungsrechtlichen Sicherung des denkmalgeschützten Verwaltungsgebäudes ist die zulässige Bebauung mit Baulinien und der Zahl der Vollgeschosse mit zwei bis drei festgesetzt worden.

Das denkmalgeschützte ehemalige Straßenreinigungsdepot wird an den Straßenseiten durch Baulinien bauplanungsrechtlich gesichert. Im rückwärtigen Bereich kann es innerhalb von Baugrenzen mit einer zweigeschossigen Bebauung ergänzt werden.

Die für die einzelnen Gebiete geltenden Festsetzungen basieren auf den Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplanes.

Im Gegensatz zu den allgemeinen Wohngebieten ist die Anlage oberirdischer Stellplätze in dem Mischgebiet HB 8 nicht ausgeschlossen, da wegen der zu erwartenden

gewerblichen Nutzungen ein entsprechender Stellplatzbedarf (Kunden- und Besucherparkplätze) besteht. Die Anlage einer Tiefgarage, wie im HB 6, wäre allerdings vom Bedarf her nicht zu rechtfertigen. Auf Grund der dichten Bebauung und zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im MI HB 6 oberirdische Stellplätze ausgeschlossen (textliche Festsetzung 8).

Für die Errichtung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Kinderspielplätze stehen in den Mischgebieten Flächen in ausreichender Größe zur Verfügung. Im Einzelnen ergibt sich bei einem rechnerischen Wohnungsanteil von 50 % der Geschossfläche folgender Bedarf:

MI HB 6: rechnerisch ca. 66 WE, ca. 270 m² Spielfläche erforderlich,
Größe der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ca. 880 m²,

MI HB 8: rechnerisch ca. 10 WE, ca. 40 m² Spielfläche erforderlich,
Größe der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ca. 1 600 m².

Ergänzend regelt die 13. textliche Festsetzung:

„Im Kerngebiet und im Mischgebiet sind ebenerdige Stellplätze durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.“

Im Einzelnen ergeben sich für das Plangebiet auf Grund der Festsetzungen folgende Nutzungsmaße:

Bereich	GRZ	GFZ
HB 1.1	0,5	1,0
HB 1.2	1,0	3,8
HB 2.1	0,8	1,6
HB 2.2	1,0	3,5
HB 3.1	1,0	4,0
HB 3.2	1,0	3,0
HB 3.3	1,0	6,0
HB 4	0,5	2,8
HB 5	0,5	2,4
HB 6 (MI)	0,7	4,1
HB 6 (MK)	1,0	4,1
HB 8	0,4	1,0
TB 1	1,0	3,0.

Die in § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung zulässigen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans für die allgemeinen Wohngebiete HB 4, HB 5, das Mischgebiet HB 6 und die Kerngebiete HB 1.2, HB 2.2,

HB 3.1, HB 3.3 und HB 6 überschritten. Das Höchstmaß für die Geschossflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO beträgt in allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten jeweils 1,2, in Kerngebieten 3,0 und für die Grundflächenzahl in allgemeinen Wohngebieten 0,4 und Mischgebieten 0,6.

In Kerngebieten ist eine vollständige Überbauung zulässig.

Die bereits im Rahmenplan – als Ergebnis eines ausgelobten städtebaulichen Gutachterverfahrens – festgelegten städtebaulichen Gestaltungsprinzipien wurden im Bebauungsplan aufgenommen und zum Inhalt der Festsetzungen gemacht.

Die daraus resultierende Überschreitung der Nutzungsmaße war aus besonderen

städtebaulichen Gründen erforderlich, da:

- der Rahmenplan für den alten Schlachthof auf dem Grundgedanken einer städtebaulichen Integration des Neubaugebietes in sein Umfeld durch die Fortführung der im angrenzenden Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg bestehenden gründerzeitlichen Blockstrukturen und Straßenraster basiert. Beabsichtigt ist die moderne Interpretation des historischen Straßengrundrisses und der geschlossenen Bebauung. Es sollen verdichtete Bau-
blöcke mit urbanem Charakter entstehen. Die Straßenräume sollen mehrheitlich von geschlossenen Gebäudefronten mit annähernd einheitlichen Traufhöhen gefasst werden. Dieses Konzept könnte bei einer Einhaltung der gemäß § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung zulässigen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung keinesfalls realisiert werden. Deutlich reduzierte Gebäudehöhen – etwa lediglich drei Geschosse im Wohnungsbau – würden eine städtebauliche Integration in die vorzufindenden innerstädtischen Strukturen grundsätzlich unmöglich machen und zu einer eher stadtrandtypischen Ortsgestaltung im Plangebiet führen;

SenStadtUm

- die relativ hohe bauliche Ausnutzung in den Wohn- und Mischgebietsblöcken in erster Linie durch die städtebaulich gewünschte, geschlossene Verdichtung mit sechs Vollgeschossen an den Blockrändern gesichert wird;
- die Lagegunst der großen und zusammenhängenden innerstädtischen Baufläche 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 Richtwerte der Baunutzungsverordnung hinaus, erfordert. So kann die Zahl der Verkehrsbewegungen minimiert und eine Zersiedelung an der Peripherie vermieden werden;
- die überdurchschnittlich gute Erschließung durch den ÖPNV, insbesondere durch die S-Bahn und die Straßenbahn, einen hohen Anteil an Wohnungen und Arbeitsplätzen im Plangebiet rechtfertigt;
- die Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes - Erhalt und wirtschaftlich vertretbare Neunutzung historischer Gebäude - in Einzelfällen - Hallenensemble an der Landsberger Allee - "Ermisch-Fassade" und Nachbarhalle, Verwaltungsgebäude und Straßenreinigungsdepot - eine sich aus dem Bestand ergebende Nutzungsmaßüberschreitung gegenüber den zulässigen Obergrenzen des § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung verlangt.

Die Überschreitungen der Nutzungsmaße 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:

- Durch die Anordnung eines Grünzuges entlang der Wohngebiete, der als öffentliche Parkanlage festgesetzt wird, wird eine Licht- und Kaltluftschneise geschaffen.
- Das Konzept zur verkehrlichen Erschließung gewährleistet, dass die Wohngebiete weitgehend von Durchgangsverkehren freigehalten werden.

- Wohnen und Arbeiten 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.
- Durch textliche Festsetzungen wird eine intensive Durchgrünung der Wohngebiete und Mischgebiete gesichert.
- Oberirdische Stellplätze werden zur Wahrung eines angemessenen, begrünten Freiflächenanteils im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet HB 6 durch die 8. textliche Festsetzung ausgeschlossen.
- Im Plangebiet IV-2 a werden ca. 9 % der Fläche des Geltungsbereiches als öffentliche Grünflächen und Parkanlagen mit öffentlichen Spielplätzen festgesetzt.
- Im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme wird eine großzügige öffentliche Parkanlage im Entwicklungsgebiet errichtet, die wesentliches Planungsziel der Entwicklungsmaßnahme ist – und deren Sicherung durch das Bebauungsplanaufstellungsgebot des § 166 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch gewährleistet ist.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden damit nicht beeinträchtigt.

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.

Der Bebauungsplan setzt eine Gemeinbedarfsfläche (HI 1) mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte, Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke" fest.

Die Erweiterung der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" auf "... Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke" ermöglicht ein Mehrzweckgebäude zu schaffen, das neben der Hauptnutzung Kindertagesstätte auch anderen öffentlichen Einrichtungen dienen kann. Die Nebennutzung wird auf Anlagen und Einrichtungen beschränkt, die keine Konflikte mit der Hauptnutzung hervorrufen können. Des weiteren dient diese Festsetzung dem sparsamen Umgang mit Boden durch die Erhöhung der möglichen Nutzungsdichte auch im gemeinbedarflichen Bereich.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung sind mit drei Vollgeschossen und mit einer GRZ von 0,5 festgesetzt. Damit soll für deren Realisierung eine den öffentlichen Bauten angemessene individuelle Gestaltung gesichert werden. Ein ausreichender Spielraum für die architektonische Entwurfsarbeit bleibt auf diese Weise gewahrt. Ergänzt wird die Regelung zur Überbaubarkeit durch die 6. textliche Festsetzung, so dass an die Baugrenzen entlang der Planstraßen HS 24 und HS 25 direkt herangebaut werden darf; im Sinne einer Regelung des § 6 Abs. 14 Bauordnung für Berlin.

Der auf Grund der Richtwerte ermittelte Bedarf im Plangebiet IV-2 a liegt bei 108 Plätzen. Die Errichtung einer Einrichtung dieser Größe wird im Plangebiet des Bebauungsplans IV-2 a auf der Fläche HI 1 planungsrechtlich gesichert.

An der Hausburgstraße (HB 7) wird ein kleinerer Standort als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule, Sporthalle, Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke"

festgesetzt. Die Fläche dient der Unterbringung von Einrichtungen zur Ergänzung der bestehenden 4. Grundschule Friedrichshain, die auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegt. Notwendig wurde die Ergänzung der schulischen Einrichtungen mit gedeckten und ungedeckten Sportflächen, deren Realisierung am Standort der Grundschule nicht möglich war.

Der auf Grund der Richtwerte ermittelte Bedarf im Plangebiet IV-2 a liegt bei 54 Grundschulplätzen; begründet jedoch keinen eigenständigen Grundschulstandort im Plangebiet.

Der Richtwert der Flächen für gedeckte Sportanlagen wurde im Flächennutzungsplan mit 0,35 m² nutzbarer Hallenfläche je Einwohner festgelegt. Daher ergibt sich ein Bedarf von rund 2 700 m² gedeckter Sportanlagen im Bebauungsplangebiet IV-2 a. Der Bedarf kann durch den Neubau einer Sporthalle auf der Gemeinbedarfsfläche im Plangebiet zu zwei Dritteln gedeckt werden.

Durch die Erweiterung der Zweckbestimmung "Schule" auf "... Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke" soll ermöglicht werden, Mehrzweckgebäude zu schaffen, die neben der Hauptnutzung auch anderen öffentlichen Einrichtungen dienen können. Die Nebennutzung wird auf Anlagen und Einrichtungen beschränkt, die keine Konflikte mit der Hauptnutzung hervorrufen können.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche befindet sich ein Baudenkmal (Halle), für das eine Baukörperausweisung mit Baugrenzen erfolgt. Die übrige Gemeinbedarfsfläche erhält ein flächiges Baufenster im Zusammenhang mit der Festsetzung der GRZ, so dass ergänzende Baugrenzen möglich sind.

Ergänzend setzt der Bebauungsplan mit der 7. textlichen Festsetzung fest:

"Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule, Sporthalle, Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke" ist auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig".

Damit besteht die Möglichkeit, eine flächensparende und vielseitigere Nutzung von Gemeinbedarfsflächen planungsrechtlich abzusichern.

Große und zusammenhängende öffentliche Grünflächen werden entlang der Hausburgstraße als "öffentliche Parkanlage, öffentlicher Spielplatz" festgesetzt. Hiermit wird sowohl eine durchgängige Grünverbindung als auch eine großzügige Versorgung der künftigen Anwohner mit öffentlichen Naherholungsflächen gesichert, die sowohl dem Bedarf aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes IV-2 a als auch den bestehenden Defiziten der Versorgung mit Grünflächen in der Umgebung Rechnung trägt.

Der hohe Grünflächenanteil dient einerseits dem Ausgleich von Defiziten im städtischen Verflechtungsbereich, zum anderen auch dem Ausgleich für die Verdichtung der Bebauung im Plangebiet selbst.

Der Richtwert für wohnungsnahe Grünanlagen beträgt 6 m²/Einwohner.

Auf der Basis der Berechnungsgrundlagen ergibt sich ein Bedarf von

- 5 400 m² wohnungsnahe Grünflächen und
- 6 300 m² siedlungsnaher Grünflächen, insgesamt also
- 11 700 m² Grünflächen

=====

für eine optimale Versorgung im Geltungsbereich.

Die Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IV-2 a weisen folgende Größe auf:

Öffentliche Parkanlage (zwischen Planstraße HS 24 und HS 25)

1 470 m²

Öffentliche Parkanlage/Öffentlicher Spielplatz (zwischen Hausburg-
straße und Planstraße HS 23

12 900 m²

.....
Summe

14 370 m²

Die öffentlichen Grünflächen reichen aus, um den erforderlichen Bedarf an
wohnungsnahen und siedlungsnahen Grünflächen zu decken.

Der Bedarf an Flächen für öffentliche Kinderspielplätze errechnet sich aus einem
Versorgungsgrad von 1 m² nutzbarer öffentlicher Spielfläche je Einwohner in den
Versorgungsbereichen.

Auf Basis der Berechnungsgrundlagen ergibt sich ein Bedarf von rund 1 350 m²
Bruttospielplatzfläche im Plangebiet IV-2 a. Die Größe und der Zuschnitt der Fläche mit
der Zweckbestimmung Öffentliche Parkanlage, Öffentlicher Spielplatz ist ausreichend, um
einen Spielplatz in großzügiger Weise zu gestalten. Innerhalb dieser Fläche wird ein
öffentlicher Spielplatz nicht gesondert festgesetzt, um eine unnötige Selbstbindung Berlins
zu vermeiden. Weitere Einzelheiten sollen erst im Zuge der Objektplanung geregelt
werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Größe, Lage und Ausstattung der Spielflächen
die Nutzungen in der Umgebung berücksichtigen müssen. Ein Spielplatz, der für die
Umgebung erhebliche Störungen verursacht, ist nicht zulässig.

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindliche Abschnitt der Thaerstraße wird
in der Breite der bestehenden Flurstücke als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die
Thaerstraße ist als "Straße von besonderer Bedeutung" eingestuft.

Der Knotenpunkt Thaerstraße/Planstraße HS 11/Planstraße TS 11 wird als niveaugleiche
Straßenkreuzung gestaltet. Zu diesem Zweck soll die Planstraße HS 11 und TS 11 auf
das Höhenniveau der Thaerstraße geführt werden; eine entsprechende Höhenfestsetzung
ist wegen unnötiger Selbstbindung der Gemeinde nicht erforderlich. Die geplanten
Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert. Der Bau von Rampen mit Stützmauern
ist technisch machbar und planerisch im Rahmen der Straßenverkehrsflächenbreiten
berücksichtigt.

Mit der an den Geltungsbereich angrenzenden Brückenanbindung der Thaerstraße/Rand-
straße (HS 11, TS 11, BS 11, ES 11, PS 11) an die Storkower Straße und damit an die
Landsberger Allee soll der Großteil des Verkehrs, der vor allem aus den gewerblichen
Nutzungen entlang der Bahnanlagen und im Bereich der Thaerstraße entsteht, direkt und
auf kurzem Weg auf das Hauptverkehrsstraßennetz der Stadt geführt werden.

Für die innere Erschließung des Plangebietes wurden im Geltungsbereich des
Bebauungsplanes Straßenverkehrsflächen sowie Straßenbegrenzungslinien für die
Planstraßen HS 11/TS 11, HS 12, HS 13, HS 22, HS 23, HS 24, HS 25, HS 26, HS 27, HS
28, TS 12 und TS 13 festgesetzt.

Die "Randstraße" (Planstraßen HS 11 und TS 11) hat eine Breite von mindestens 21,5 m
sowie zusätzliche notwendige Aufweitungen in den Bereichen von Kurven und
Kreuzungen. Diese Breite war notwendig, um den Verkehr Richtung
Thaerstraße/Thaerstraßen-
brücke und die Quell- und Zielverkehre aus dem Plangebiet, besonders aus den an der
Straße gelegenen Kerngebieten, Sondergebieten und Gewerbegebieten, aufzunehmen.
Der Straßenquerschnitt ist für Straßenbaumpflanzungen, Flächen zum Längsparken und
für beidseitige Radwege ausreichend dimensioniert.

Eine Anbindung der "Randstraße" an die Landsberger Allee für den Kraftfahrzeugverkehr

ist nicht vorgesehen. Mit einer Unterführung soll der Anschluss der nördlich der Landsberger Allee gelegenen Sportstätten an die "Randstraße" geschaffen werden. Die Aufweitung der Verkehrsfläche soll Raum für einen Aufgang von der "Randstraße" zur Brücke, zum Beispiel in Form einer Rampe, Treppenanlage oder ähnliches bieten.

Die Ausfahrt von den Sportanlagen nördlich der Landsberger Allee wird nur vom Wirtschafts- und Lieferverkehr sowie von technischen Fahrzeugen benutzt werden. Während der Vorbereitung und Durchführung von Veranstaltungen ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von maximal 200 Fahrten pro Tag auszugehen, die über die Planstraße HS 11 abgewickelt werden. Soweit der Zuschauer- und Individualverkehr mit Pkw durchgeführt wird, bleibt auf Grund des Verkehrskonzeptes für die Sportanlagen der Bereich südlich der Landsberger Allee und damit das Plangebiet unberührt. Im Verhältnis zum gesamten Verkehrsaufkommen besitzen die Verkehre der Sporteinrichtungen eine absolut nachrangige Bedeutung.

Die Weiterführung der "Randstraße" – die die künftige Gesamterschließung des Entwicklungsbereiches sichert – in Richtung Süden ist durch die Festsetzung im angrenzenden Bebauungsplan IV-2 b (festgesetzt am 29.3.99) gesichert.

Für die Bauflächen am Süd- und Westrand des Plangebietes gewährleistet der Straßenzug Hausburgstraße – Thaerstraße (teilweise im Bezirk Friedrichshain - Kreuzberg) die Erschließung. Die Breite dieser Straßen wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht verändert. Die Hausburgstraße ist nicht Bestandteil des Plangebietes.

Die Verbindungsstraße zwischen Hausburgstraße und "Randstraße" (Planstraße HS 12, parallel zur Landsberger Allee) dient hauptsächlich der Erschließung der angrenzenden Kerngebiete und weiterhin auch der Erschließung des allgemeinen Wohngebietes HB 4. Die Breite von 22 m ist ausreichend zur Aufnahme der Quell- und Zielverkehre der anliegenden Grundstücke und für Straßenbaumpflanzungen.

Die durchgehende Achse zwischen Landsberger Allee und Thaerstraße (Planstraßen HS 22 und HS 23) liegt genau auf der alten internen Erschließungsstraße des ehemaligen Schlachthofes. Aus dieser aus der Sicht der Denkmalpflege zu erhaltenden städtebaulichen Grundfigur ergab sich sowohl die Breite der Verkehrsfläche mit 17,5 m als auch der Verlauf der Baugrenzen und Baulinien längs dieser Achse. Eine Verbindung zwischen Planstraße HS 22 und der Landsberger Allee für den Kfz-Verkehr ist nicht Gegenstand der Planung. Das städtebauliche Konzept sieht die Gestaltung der Achse als ruhige Promenade vor.

Die Straßenverkehrsfläche mit der Bezeichnung Planstraße HS 23 ist mit Bäumen alleeartig zu bepflanzen (14. textliche Festsetzung).

Die Planstraße HS 23 ist für die Erschließung von Teilen der angrenzenden Bauflächen als Verkehrsfläche und Raum für Leitungen notwendig. Aus städtebaulicher Sicht stellt sie einen integralen Bestandteil des Grünzuges – in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan – dar, welcher sich von Norden nach Osten durch das gesamte Entwicklungsgebiet 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 Planstraße HS 23 planungsrechtlich zu sichern, ist diese Festsetzung notwendig. Die 9. textliche Festsetzung bleibt davon unberührt.

Die Anliegerstraßen dienen in erster Linie zur Erschließung der angrenzenden Wohn- und Mischgebietsflächen. Daher ist die Breite von 18,5 m ausreichend zur Aufnahme der Quell- und Zielverkehre der anliegenden Grundstücke und für Straßenbaumpflanzungen. Durch einseitige 3,5 m breite Vorgartenzonen verbreitert sich der Raum zwischen den Baufluchten auf 22 m. Die verkehrstechnische Erschließung der Kerngebiete soll dagegen

von der Thaerstraße beziehungsweise von der “Randstraße” aus erfolgen.
Die Wohnstraße und die Anliegerstraßen haben in Abhängigkeit von der Lage eine unterschiedliche Breite.

SenStadtUm

Bezeichnung	Breite der Verkehrsfläche Gesamtbreite zwischen	Vorgärten	Baufluchten
HS 24, HS 25 m einseitig	10,5 m 14,0 m		3,5
HS 13 3,5 m einseitig	18,5 m 22,0 m		

Die unterschiedlichen Breiten der Verkehrsflächen wurden aus den folgenden Gründen festgesetzt:

- Aufnahme vorhandener Straßenachsen des umgebenden Verflechtungsbereiches;
- Aufnahme vorhandener Baufluchten des umgebenden Verflechtungsbereiches;
- Sicherung städtebaulich ausreichender Abstände an beidseitig angebauten Straßen, wobei durch die Aufnahme vorhandener Blockkanten die Abstandflächen teilweise geringfügig unterschritten werden;
- Sicherung ausreichender Flächen im Straßenraum zur Begrünung durch Straßenbaumpflanzung.

Die Planstraßen HS 22, HS 23, HS 24, HS 25 und HS 26 sind in ihrem Ausbaustandard als verkehrsberuhigte Zonen vorgesehen, wurden aber nicht mit dieser Zweckbestimmung festgesetzt.

Diese Breite ist ausreichend zur Aufnahme der Quell- und Zielverkehre der anliegenden Grundstücke und für Straßenbaumpflanzungen. Aus abstandsrechtlicher Sicht wäre teilweise ein breiteres Straßenprofil (ca. 17 m) erforderlich; dem stehen jedoch gestalterische Belange, städtebauliche Gründe und die Forderung nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden, insbesondere in dieser zentralstädtischen Lage, zwingend entgegen. Das städtebauliche Konzept sieht die Gestaltung der Wohnstraßen als ruhige Verkehrsbereiche vor. In der Umgebung der öffentlichen Parkanlagen liegen keine abstandsrechtlichen Sonderfälle vor.

Die Planstraße HS 26 weist eine Breite von 14,5 m auf. Dieses Maß ergibt sich aus der Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange an der Südseite des Baublockes HB 5.

Die Planstraße TS 12 weist eine Breite von 16,5 m auf. Sie ergibt sich aus der Verlängerung der bestehenden Bauflucht an der Westseite der Liebigstraße, der Begrenzung des Forckenbeckplatzes und der hieraus abgeleiteten Breite des vorhandenen Straßenprofils. Diese Breite ist ausreichend zur Aufnahme der Quell- und Zielverkehre der anliegenden Grundstücke und für Straßenbaumpflanzungen. Das erlebbare Straßenprofil wird durch die 3,5 m breite Vorgartenzone an der Westseite der Planstraße TS 12 aufgeweitet.

Das städtebauliche Konzept sieht die Verknüpfung der neu geplanten Straßen mit dem Straßennetz in der Umgebung des Plangebietes vor. Die Anbindungspunkte an das bestehende Straßennetz ergeben die Höhenlangen für das neue Straßennetz im Plangebiet. Auf dieses Straßennetz beziehen sich die im Bebauungsplan festgesetzten Bezugshöhen für Gebäude, zum Beispiel als Höhe in m über Gehweg. Da die Planung des Straßennetzes und damit die Höhenlage der Straßen von der zuständigen Senatsverwaltung geprüft wird, besteht keine Notwendigkeit für die Festsetzung von Höhenlagen der Straßen im Bebauungsplan. Im vorliegenden Falle würde dies eine unnötige Selbstbindung der Stadt Berlin bedeuten.

Entlang der Hausburgstraße ist die Straßenbegrenzungslinie nicht zeichnerisch festsetzbar. Daher erfolgt hier eine textliche Festsetzung für die planungsrechtliche Sicherung der Straßenbegrenzungslinie (15. textliche Festsetzung).

An der Ostseite der Thaerstraße und an der Südseite der Planstraße TS 13 wird im Plangebiet IV-2 a keine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die Festsetzung ist im benachbarten Bebauungsplan IV-2 c, der sich im Verfahren befindet, vorgesehen. Diese Regelung wurde gewählt, um zu vermeiden, dass durch plangebietsübergreifende Planinhalte (zum Beispiel Unterbrechungen der Straßenbegrenzungslinie an Einmündungen) Probleme entstehen (beispielsweise bei der Vermaßung von Festsetzungen).

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung (9. textliche Festsetzung).

Der Vermessungsplan, der die Unterlage für den Bebauungsplan bildet, stellt in einigen Bereichen (Thaerstraße) die Einteilung der Verkehrsfläche dar. Die textliche Festsetzung soll klarstellen, dass diese Darstellung keine planerische Festsetzung ist. Eine Einteilung des Straßenraumes und die Planung verkehrsberuhigender Maßnahmen erfolgt im Zusammenhang mit der Ausbauplanung.

Weiterhin trifft der Bebauungsplan folgende Regelung:

- "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" (10. textliche Festsetzung).

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Vorranggebietes Luftreinhaltung (FNP). 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 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.

- "Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° sind zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen sowie für Baudenkmale" (12. textliche Festsetzung).

Um die Begrünung von Dächern, die ohne erheblichen zusätzlichen Aufwand bepflanzt werden können, zu ermöglichen, wird diese Festsetzung aufgenommen. Es handelt sich hier in erster Linie um eine gestalterische Festsetzung, die zum Beispiel beim Bau von Höfen auf dem Dach eines ersten Vollgeschosses ihre Wirkung entfaltet. Die Dachbegrünung ergänzt die Erhöhung des Vegetationsanteils im Plangebiet, die Verbesserung der klimatischen

Situation und die Reduzierung des schnellen Niederschlagwasserabflusses. Sie dient somit den Belangen des Umweltschutzes und damit der Sicherung des Wohls der Allgemeinheit. Für den Fall, dass die Dachbegrünung zur Anwendung kommt, wird durch die positiven mikroklimatischen Effekte ein Beitrag zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse geleistet. Zur Sicherung der Belange des Denkmalschutzes werden Baudenkmale grundsätzlich von dem Begrünungsgebot ausgenommen.

Nachrichtliche Übernahme

Denkmale werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Der gesamte Bereich des Zentralvieh-Schlachthofes Eldenaer Straße – und damit auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes IV-2 a – ist als Denkmalbereich (Ensemble und Gesamtanlage) in das Öffentliche Verzeichnis der Denkmale in Berlin (Denkmalliste Berlin, ABl. 1997, S. 1469 ff.) gemäß § 4 Abs. 3 DSchG Bln eingetragen und entsprechend nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden:

Zur Gesamtanlage gehört der Zentralvieh- und Schlachthof, Eldenaer Straße 33 – 37, 1878 – 81 von Hermann Blankenstein; Schlachthof (Thaerstraße/Landsberger Allee), 1815 – 99 von August Lindemann; Rinderschlachthaus (Thaerstraße/Landsberger Allee), 1930 von Richard Erwich; Hausburgstraße/Landsberger Allee 104/Thaerstraße 29 – 31.

Weiterhin wurden vom Landesdenkmalamt folgende Gebäude und Anlagen genannt:

Schweinestall D (1895 – 97)
Schweineschlachthäuser (1895 – 97)
Verkaufshalle f. ausl. Schweine (1897)
Kramhändlerhaus mit Wasserturm (1909)
Rinderstall G (Werkstatt, 1905)
Rinderstall B (1897)
Straßenreinigungsdepot (nach 1910)
Verwaltungsgebäude (1897)
Portiershaus (1895)
Mauer entlang Hausburgstraße und Thaerstraße
Rinderschlachthaus D + E mit Kühlhaus (1912 und Ermisch 1930)
Lederfabrik Steinlein, Zurichterei und Farbenhaus (Geschossbau, 1886, 1914)
Lederfabrik Steinlein, Kalkwerkstatt und Eisfabrik (1885 bis 1916)
Darmschleimerei (1897),
die in der Planunterlage als Denkmal nachrichtlich übernommen wurde.

Für die textlichen Festsetzungen 8, 11, 13 und 14 wurde die Anwendung der nachfolgenden Pflanzliste empfohlen:

Pflanzliste 1:

Auszug aus der Liste der einheimischen und/oder unter Naturschutzaspekten im Stadtinneren 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 exelsior</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
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein
<i>Philadelphus coronarius</i>	Großer Pfeifenstrauch
<i>Pinus sylvestris</i>	Wald-Kiefer
<i>Platanus x acerifolia</i>	Platane
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus cerasus</i>	Sauerkirsche
<i>Prunus domestica</i>	Pflaume
<i>Prunus mahaleb</i>	Steinweichsel
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Ribes alpinum</i>	Alpen-Johannisbeere
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i>	Hecken-Rose
<i>Rosa rugosa</i>	Kartoffel-Rose
<i>Rosa spec</i>	Rosen i.S.
<i>Rosa tomentosa</i>	Filzrose
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere

Rubus fruticosus
Rubus idaeus
Rubus saxatilis
Salix alba
Salix cinerea
Salix triandra
Salix viminalis
Salix x rubens
Sambucus nigra
Sorbus aucuparia
Syringa vulgaris
Taxus baccata
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Ulmus glabra
Viburnum opulus

Brombeere
Himbeere
Stein-Brombeere
Silber-Weide
Grau-Weide
Mandel-Weide
Weide
Hohe Weide
Schwarzer Holunder
Gemeine Eberesche
Flieder
Eibe
Winter-Linde
Sommer-Linde
Bergulme
Schneeball

Pflanzliste 2:

Bäume mit säulenförmigen Habitus:

Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche
Fagus sylvatica 'Dawyck'	Säulen-Buche
Populus nigra 'italica'	Pyramiden-Pappel
Populus simonii 'Fastigiata'	Birkenpappel
Populus x berolinensis	Berliner Lorbeer-Pappel
Prunus x hilleri 'Spire'	Zierkirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chinesische Wild-Birne
Quercus robur 'Fastigiata'	Säulen-Eiche

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S.2141, 1998 I

S. 137), in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049/2076), 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) vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578).

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994).

Berlin, den 9. April 2001

.....

Senator für Stadtentwicklung

VERORDNUNG

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

Vom 9. April 2001

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), in Verbindung mit § 9 Abs. 3 und § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan IV-2 a vom 15. Januar 1998, mit Deckblättern vom 16. November 1998, 23. März 1999 und 30. März 2000, für eine Teilfläche des ehemaligen Zentral-Vieh- und Schlachthofes zwischen der Landsberger Allee, der Ringbahn, der Thaerstraße und der Bezirksgrenze zum Bezirk Friedrichshain – Kreuzberg einschließlich von Grundstücksteilflächen östlich der Thaerstraße an der Ringbahn sowie für einen Abschnitt der Thaerstraße im Bezirk Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung Geoinformation und Vermessung, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Pankow von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Denkmalschutz und Soziales, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) 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 Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichnet oder die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind, innerhalb eines Jahres,

2. Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren

seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber der für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung geltend machen; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Nach § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und nach § 32 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs wird die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie des Abwägungsgebots nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen unbeachtlich.

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

§ 5

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