

# Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

**zum Bebauungsplan**

## IV-2b

für eine Teilfläche des ehemaligen Zentral-Vieh- und Schlachthofes zwischen Ringbahn, Eldenaer Straße und der Verlängerung der Voigtstraße einschließlich eines Abschnittes der verlängerten Voigtstraße und einer Grundstücksteilfläche entlang der Ringbahn bis zur Verlängerung der Liebigstraße im Bezirk Prenzlauer Berg

**Endfassung zur Festsetzung (*Rechtsverordnung*) am 29. März 1999**

Anlage:

**Rechtsverordnung** veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin Nr. 13 vom 10.04.1999, S. 113

## I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplans IV-2, dessen Verfahren mit Beschluß des Bezirksamtes Prenzlauer Berg vom 14. Januar 1992 eingeleitet wurde und aus dem nach der Teilung des Geltungsbereiches der Bebauungsplan IV-2 b 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 Bebauungsplanes IV-2 b umfaßt eine Teilfläche des ehemaligen Zentral-Vieh- und Schlachthofes zwischen der Ringbahn, der Eldenaer Straße und der Verlängerung der Voigtstraße im Bezirk Prenzlauer Berg - angrenzend an die Bezirke Friedrichshain und Lichtenberg.

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 der angrenzenden Bebauungspläne 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 innenstadtadäquaten 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 b 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 obsolet. 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 b, der aus der Teilung des Geltungsbereichs des ursprünglich für das gesamte Schlachthofgelände vorgesehenen Bebauungsplanes IV-2 hervorgegangen ist, schafft insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die innere Erschließung des östlichen Teils des Entwicklungsbereiches durch die Festsetzung der sogenannten Randstraße parallel zur Ringbahn sowie für die Nutzung eines Gewerbegebietes und einer Fläche für Versorgungsanlagen - hier der Energieversorgung und der Bahnstromversorgung.

Der Bebauungsplan IV-2 b überlagert im Südteil seines Geltungsbereiches die Anlagen des ehemaligen Güterbahnhofes, der jedoch 1998 vollständig geräumt wurde.

Eine ca. 450 m lange Fußgängerbrücke führt von der Eldenaer Straße in Verlängerung der Proskauer Straße zum S-Bahnhof Storkower Straße und weiter über die Storkower Straße hinaus in das Wohn- und Einkaufszentrum Storkower Bogen. Ein etwa 25 m langer

Abschnitt dieser Brücke befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches. Die Fußgängerbrücke wurde nachrichtlich als Denkmal übernommen. Sie ist zwischenzeitlich völlig verwahrlost und für Benutzer schon allein aufgrund der Konstruktion unattraktiv.

Im Ergebnis des Gutachtens zum Denkmalschutz wurde die Notwendigkeit, die Brücke in der jetzigen Form im Entwicklungsbereich insgesamt zu erhalten, nicht gesehen. Es sollten jedoch mehrere Abgänge im Entwicklungsbereich - außerhalb des in Rede stehenden Geltungsbereiches - berücksichtigt werden, um damit die eigentliche Funktion - die Verbindung für Fußgänger zum S-Bahnhof - zu erhalten.

Der Erhalt des Abschnitts der Fußgängerbrücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IV-2 b wird, um die Funktion der Fußgänger Verbindung zu sichern, demzufolge erforderlich und im Bebauungsplan durch die Eintragung der Brücke als Vorschlag dargestellt, um unabhängig vom Bestands- und Denkmalschutz auch zukünftig die Fußgängererschließung zu ermöglichen.

Das Abgangsbauwerk befindet sich im angrenzenden Bebauungsplan.

Die ursprüngliche Bausubstanz des ehemaligen Zentral-Vieh- und Schlachthofes ist im Südostteil des Dreiecks zwischen S-Bahn und Eldenaer Straße noch überwiegend vorhanden, wurde aber durch Um- und Anbauten, bedingt durch die Umnutzung, stark verändert. Die Baulichkeiten wurden zwischenzeitlich durch Handelseinrichtungen genutzt.

Im Osten wird das Gebiet von der Ringbahn begrenzt. Die Ringbahn liegt mehrere Meter tiefer in einem Einschnitt, der beiderseits von steilen Böschungen begrenzt wird.

Aufgrund 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 b wurden im Bereich der ehemaligen Kühl- und Gleisanlagen (Teilfläche des Grundstücks Eldenaer Straße 33) parallel zur Ringbahn Verunreinigungen durch Kühlmittel, Bauschutt, Hydraulikflüssigkeit und Schmiermittel vermutet. Im Ergebnis der Untersuchungen, die 1996 durch weitere Erkundungen ergänzt wurden, besteht für den Geltungsbereich kein weiterer Altlastenverdacht, obwohl einige Kontaminationen mit einzelnen Schadstoffen ermittelt wurden, die aber aufgrund ihrer flächenmäßig kleinen Ausdehnung und ihres lokalen Charakters von untergeordneter Bedeutung sind, so daß sich keine Nutzungseinschränkungen für den Bebauungsplan ergeben.

Bei weiteren Arbeiten auf dem Gelände werden die lokalen vorhandenen MKW- und Schwermetallkontaminationen im Zuge der Bautätigkeit ohnehin beseitigt; eine Sanierung dieses Bereichs ist jedoch aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich. Somit ist davon

auszugehen, daß die Verunreinigungen den angestrebten Nutzungen nicht entgegenstehen.

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.

Im Zuge der Durchführung der Ordnungsmaßnahmen im Entwicklungsbereich wurde unter anderem das Gelände des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes IV-2 b bereits beräumt.

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.

Der Bereich des Plangebietes ist einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 Baugesetzbuch zuzurechnen, so daß die Errichtung baulicher Anlagen zur gewerblichen Nutzung zulässig wären, sofern sie sich in die nähere Umgebung einfügen. Vorhaben, die hier nach § 34 Baugesetzbuch zulässig sind, sind insoweit nach § 8 a Abs. 6 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht als Eingriffe in Natur und Landschaft anzusehen.

Insofern werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IV-2 b, der demzufolge differenziert zu beurteilen ist, hier durch die Festsetzung einer achtgeschossigen Bebauung im Gewerbegebiet GE 2 - und damit in seiner Gesamterscheinung eine größere Masse - zuläßt, Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 8 Abs. 1 BNatSchG vorbereitet, während die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans keinen planungsrechtlich bedingten Eingriff in Natur und Landschaft begründen.

In der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaft zu entscheiden (§ 8 a Abs. 1 BNatSchG). Die Ermittlung der Eingriffe erfolgte in einem Eingriffsgutachten, in dem die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Lufthygiene, Arten/Biotope, Orts- und Landschaftsbild/Erholung untersucht wurden -bezogen sich aber auf den gesamten Planbereich.

Die Eingriffe, die aufgrund der bisher zulässigen Nutzung nicht als exorbitant einzuschätzen sind, können im Geltungsbereich - mit Ausnahme des Schutzgutes Landschaftsbild/Ortsbild/Erholung - nicht ausgeglichen werden, auch wenn sich die textliche Festsetzung 4 sowie die Regelung zum Immissionsschutz mindernd auswirken. Ein vollständiger Ausgleich dieser Eingriffe ist - unter Berücksichtigung aller Belange gemäß § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch - nicht möglich, in die Abwägung ist aber auch

einzustellen, daß es keine bauleitplanerische Pflicht zu einem vollständigen Ausgleich von Eingriffen, die erstmals im Bauleitplan zugelassen wurden, gibt.

Planungsziel des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von Flächen für gewerbliche Nutzung sowie die Erschließungsstraße als Voraussetzung der inneren Erschließung des Entwicklungsbereiches, deren Einordnung im Bereich des Entwicklungsgebietes sich aufgrund der Randlage ergab, da große zusammenhängende Flächen im Entwicklungsbereich dem Verfahren und der Erhaltung vorbehalten bleiben sollen, so daß im Ergebnis der Abwägung die nichtkompensierbaren Eingriffe hingenommen werden müssen.

Die Flächennutzungsplan-Änderung in Teilbereichen des FNP 94 - hier für den Bereich "Eldenaer Straße, ehemaliger Zentralviehhof" -, der am 25. Juni 1998 im Abgeordnetenhaus zugestimmt wurde (Drucksachennr. 13/2760 und 13/2898), stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes IV-2 b gemischte Baufläche M 1 entlang der Bahnanlagen, gemischte Bauflächen M 2 an der Eldenaer Straße und im Randbereich der Eldenaer Straße Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar.

Da die festgesetzten Gewerbegebietsflächen und auch die Flächen für Versorgungsanlagen kleiner als 3 ha sind, der Charakter der dargestellten Bauflächen insgesamt in seiner Funktion, Wertigkeit und Immissionsschutz gewahrt bleibt (dies gilt auch wegen der Zäsuren, die das Plangebiet, soweit es GE festsetzt durch die westlich angrenzende Randerschließungsstraße und die östlich angrenzende Bahntrasse erhält), ist in Anwendung des Regelfalls 1 die Entwicklung aus der Änderung des FNP gegeben. Straßenverkehrsflächen, die lediglich der Erschließung des Gebietes dienen, sind grundsätzlich aus den Darstellungen der Bauflächen im FNP entwickelbar.

Der in der FNP-Änderung dargestellte Grünzug wird als Grenzkorrektur nicht im Geltungsbereich gesichert, sondern im angrenzenden Bebauungsplan.

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

Die Herstellung der "Randstraße" erfolgte in Anwendung des § 125 BauGB.

## II. Verfahren

Das 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 Bezirksamtes Prenzlauer Berg von Berlin über die Aufstellung dieses 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 aufgrund 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 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 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.

Die erforderlichen Änderungen, die vor allem die stärkere Berücksichtigung des Gewerbes sowie auch - zumindest teilweise - die Verkehrskonzeption betrafen, wurden veranlaßt. Den Anregungen hinsichtlich der Entwicklung eines autoarmen Wohngebietes - das unter anderem Gegenstand der Untersuchung im Wettbewerb war - konnte durch planungsrechtliche Festsetzungen nicht entsprochen werden, wobei jedoch zumindest das Verkehrssystem teilweise als "verkehrsberuhigt" ausgewiesen wurde.

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.

Die erforderlichen Änderungen und Ergänzungen, wie zum Beispiel die Präzisierung des Gewerbegebietes, die Berücksichtigung der Flächen für Versorgungsanlagen sowie der Verzicht des Stadtplatzes zugunsten der gewerblichen Baufläche, wurden veranlaßt.

Als Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, das eine Differenzierung der Zuordnung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes IV-2 erkennen ließ sowie der Komplexität der Anforderungen, die sich aus dem großen Planbereich von ca.

50 ha ergaben, 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.

Zusätzlich zur bereits durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden im Mai/Juni 1996 weitere Träger öffentlicher Belange aufgrund von Strukturänderungen einzelner Träger beteiligt. Auswirkungen auf die Planung ergaben sich nicht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes IV-2 b 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 b wurde zusammengefaßt folgendes vorgebracht:

1. Unter anderem solle das Gewerbegebiet (sowie auch das Kerngebiet und das Sondergebiet aus angrenzenden Bereichen anderer Bebauungspläne) an die Landsberger Allee verlegt werden, um eine Durchfahrung des Entwicklungsbereiches durch den erhöhten Lieferverkehr dieser Gebiete auszuschließen.
2. Es wird befürchtet, daß Immissionen des Gewerbegebietes insbesondere die sozialen Infrastruktureinrichtungen im Umfeld - wie die Körperbehindertenschule und die 6. Grundschule - an der Scheffelstraße beziehungsweise an der Pettenkofer Straße belasten.
3. Der Bebauungsplan solle im Hinblick auf die Einhaltung der Nutzungsmaß-obergrenzen des § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) überarbeitet werden.

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 aufgrund des hohen Verwertungsdruckes zurückgestellt werden.

4. Im Gewerbegebiet solle in Höhe der Promenade (Grünzug) eine offene Bauweise festgesetzt werden, da ansonsten die Luftzirkulation behindert würde. Eine Kaltluftaustauschmöglichkeit sei aufgrund des Landschaftsprogrammes für den Ost-West-Grünzug erforderlich.

5. Es sollten konkrete Ausweisungen von Gewerbeflächen für kleine und mittelständige Unternehmungen erfolgen. Die ortsansässigen Betriebe sollten - gegebenenfalls durch Umsetzung - am Standort verbleiben. Zudem sollten die Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan gesichert werden.

6. Die Einordnung der gewerblichen Flächen entlang der Bahn würden bevorzugt werden. Es ermöglicht zudem Betrieben, die aufgrund ihres Störungsgrades in Kerngebieten nicht zulässig wären, ein Verbleiben im Planbereich beziehungsweise eine Neuansiedlung solcher Betriebe.

7. Ein Überschreiten der Abstandflächen der geplanten baulichen Anlagen gegenüber Bahnflächen sei unzulässig. Zu den vorhandenen, benachbarten Gleisen sind durch die beabsichtigte Bebauung - aus technologischen Gründen des Bahnbetriebes - Mindestabstände von 10 m einzuhalten; der diesbezügliche Nachweis wurde noch nicht erbracht.

8. Alle Denkmale seien grundsätzlich zu erhalten. Eine einfache Instandsetzung würde zu bezahlbaren Gewerbemieten führen.

9. Die Verhandlungen mit der BEWAG seien noch nicht abgeschlossen. Bei

Erhalt der derzeit bestandsgeschützten 110 KV-Freileitung ist das Planungskonzept in Frage zu stellen.

Die Belange der BEWAG seien zu berücksichtigen.

10. Das Verkehrskonzept führe zu einer Überlastung der Eldenaer und der Scheffelstraße und beeinträchtige die vorhandenen angrenzenden Wohnquartiere.

11. 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.

12. Die Verschiebung der Randstraße nach Süden sollte geprüft werden und entlang der Bahn - wie im FNP dargestellt - öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden.

13. Durch die Teilfläche des Entwicklungsgebietes zwischen Thaerstraße, Eldenaer Straße und Bahnanlage solle eine Straßenbahnlinie geführt werden und diese direkt erschließen.  
Ebenso solle auch die Streckenführung der Buslinien die beabsichtigten Baugebiete direkt berücksichtigen.

14. Durch die Brücke "Thaerstraße" (außerhalb des Planbereichs) wird eine erhebliche Verkehrsbelastung der angrenzenden Bereiche befürchtet.

15. Die "Randstraße" solle an die Landsberger Allee direkt angebunden werden  
und so die Eldenaer Straße entlasten.

16. Es sollten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden,  
da die geplanten Straßenprofile einer Verkehrsberuhigung entgegenstünden.

17. Die Eldenaer Straße solle "bezirksübergreifend" entwidmet werden.

18. Anstelle von Stellplätzen sollten am Rande des Planbereiches Quartiersgaragen errichtet werden.

19. Die künftigen Straßen sollten einen einheitlichen Belag - ohne Unterscheidung

zwischen Fahr- und Gehweg - erhalten, und dem Charakter der Fußgängerzone entsprechen.

Die Bodenversiegelung dieser Bereiche solle möglichst gering sein, um gute Versickerungsmöglichkeiten zu bieten.

20. Es sollten verkehrsberuhigte Bereiche und ein Stellplatzschlüssel festgesetzt werden.

21. Es sei eine textliche Festsetzung zur Fassadenbegrünung erforderlich.

22. Es sei vorzusehen, im Gewerbegebiet eine Werkstatt für Behinderte einzurichten.

23. Die zur öffentlichen Auslegung angelegten Unterlagen entsprächen nicht den

Anforderungen der öffentlichen Auslegung, da sie der Öffentlichkeit nicht ausreichend ermöglichten, sich mit den Bebauungsplanentwürfen auseinander zu setzen; zum Beispiel fehlen wichtige Unterlagen, wie das Verkehrsgutachten oder das Gutachten zum Denkmalschutz.

Zu den vorgebrachten Bedenken und Anregungen ist zu bemerken:

zu 1.: Bezüglich der Gliederung des Entwicklungsbereiches wurde unter Berücksichtigung aller Belange unter anderem die Fläche entlang der Bahnanlagen für eine Gewerbegebietsausweisung als am günstigsten bewertet.

Die Erschließung des Gewerbegebietes und auch der vom Petenten benannten Sondergebiete und Kerngebiete erfolgt über die "Randstraße", die - eben aus dem Grund, eine Durchfahrung des Entwicklungsgebietes mit Lieferverkehr zu vermeiden - parallel zur Bahnanlage zum Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplans IV-2 b festgesetzt wird.

Aus verkehrstechnischen Gründen ist eine direkte Anbindung der Randstraße im angrenzenden Bebauungsplan an die Landsberger Allee nicht vorgesehen.

zu 2.: Die vom Petenten benannte Körperbehinderten-Schule befindet sich an der

Scheffelstraße jenseits der Bahnanlagen in einer Entfernung von etwa 200 m zum festgesetzten Gewerbegebiet; ebenso ist die Grundschule an der Pettenkofer Straße etwa 200 m entfernt. Dazwischen sind die Grundstücke überwiegend bebaut. Gemäß § 8 Baunutzungsverordnung dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Eine weitere Einschränkung für das Gewerbegebiet an der Eldenaer Straße - in dem nur Betriebe und Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig sind - erfolgte unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohngebiete. Aufgrund der Entfernung kann sowohl von den Gewerbebetrieben selbst als auch von dem mit diesen Nutzungen einhergehenden Quell- und Zielverkehr für die von den Petenten benannten Infrastruktureinrichtungen keine erhebliche Belästigung erwartet werden.

zu 3.: Den Festsetzungen des Bebauungsplanes IV-2 b zum Maß der Nutzung

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

Der Leitgedanke des Entwurfes ist die städtebauliche Integration des Neubaugebietes in sein Umfeld durch die Fortführung der im angrenzenden Bezirk Friedrichshain 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 b wird dieses Konzept durch die Zulässigkeit einer achtgeschossigen Bebauung entlang der Eldenaer Straße zum Ausdruck gebracht - als städtebauliche Dominante im Eingangsbereich des Entwicklungsgebietes - sowie eines mehrgeschossigen verdichteten Gewerbehofes zwischen Randstraße und Bahnanlagen, um ortsansässigen Gewerbetreibenden die Möglichkeit zu geben, am Standort auch nach der

städtebaulichen Umverteilung bleiben zu können. Hinsichtlich der überbaubaren Grundflächen entsprechen die Festsetzungen den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung.

Für das Gewerbegebiet GE 1 ergibt sich durch die Festsetzungen eine zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) von 4,0 und für das Gewerbegebiet GE 2 eine GFZ von 6,4.

Diese festgesetzte städtebauliche Konzeption ist im Hinblick auf das Umfeld geradezu zwingend. Die Lagegunst der großen und zusammenhängenden innerstädtischen Baufläche sollte im städtebaulichen Sinne optimal genutzt werden.

Deutlich reduzierte Gebäudehöhen - hier zum Beispiel der gewerblichen Anlagen - erschwerten eine städtebauliche Integration in die vorhandenen innerstädtischen Strukturen und führten stattdessen zu einer stadtrandtypischen Ortsgestaltung, die jedoch hier - wie dargelegt - nicht beabsichtigt ist.

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

Die Überschreitung der zulässigen Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung wird im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme, insbesondere durch die öffentlichen Parkanlagen im Entwicklungsgebiet, die wesentliches Planungsziel der Entwicklungsmaßnahme sind - und deren Sicherung durch das Bebauungsplanaufstellungsgebot des § 166 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch gewährleistet ist - ausgeglichen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Dies wird im Bebauungsplan insbesondere durch die 1. textliche Festsetzung ermöglicht, die im Hinblick auf die angrenzenden Wohngebiete regelt, daß im Gewerbegebiet entlang der Eldenaer Straße (GE 2) nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Insofern werden auch nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden.

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 aufgrund der Staffelung der Nutzungsmaße der Gewerbegebiete nicht zu befürchten.

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.

fest, weist

zu 4.: Der Bebauungsplan setzt im Gewerbegebiet eine Bauweise nicht  
aber durch die Festsetzung der Baugrenze entlang der Gewerbegebietsgrenze die überbaubare Fläche im Zusammenhang mit der GRZ 0,8 aus, so daß quasi eine "geschlossene" Bauweise zulässig ist. Das ist städtebaulich auch beabsichtigt, da entsprechend dem Rahmenplan am Eingangsbereich des "Schlachthofgeländes" eine dominante Bebauung dieses betonen soll. Das Gewerbegebiet wird durch die "Randstraße" begrenzt, die im Anschluß an den vom Petenten angesprochenen Grünzug einen Streifen von über 20 m Breite von der Bebauung freihält und zum Teil unmittelbar an die Bahnanlagen angrenzt. Der Grünzug würde durch die angrenzenden Bahnanlagen auf jeden Fall unterbrochen.  
Die Festsetzung einer offenen Bauweise wäre zudem auch keine Garantie für eine Sicherung der Luftzirkulation.

mittelständige

zu 5.: Eine Regelung des Inhalts, im Gewerbegebiet kleine und  
Unternehmen auszuweisen, ist planungsrechtlich nicht festsetzbar.  
Den Anforderungen gewerblicher Nutzer wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung des Gewerbegebietes entsprochen.  
Jedoch ist es - über den Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung hinausgehend - in den Entwicklungszielen vorgesehen, die "großen" ortsansässigen Betriebe im Bereich umzusiedeln. Eine Darstellung der Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan und demzufolge eine erneute Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar sind und dieser zudem nur den Rahmen vorgibt, aber keine grundstücksscharfen Festsetzungen trifft, das heißt also demzufolge - nur durch eine derartige Darstellung eine planungsrechtliche Sicherung für das Gewerbegebiet sich nicht ergeben würde.

wurde un-

zu 6.: Der Einordnung gewerblicher Flächen entlang der Bahnanlagen

ter anderem mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes IV-2 b entsprochen, allerdings ist hier im Gewerbegebiet GE 2 entlang der Eldenaer Straße unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohngebiete die Einschränkung getroffen worden, daß nur Betriebe und Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig sind.

Die vom Petenten in seiner Anregung zum Gegenstand gemachten Betriebe werden im Entwicklungsbereich in angrenzenden Bebauungsplänen hinsichtlich ihrer Zulässigkeit berücksichtigt.

zu 7.: Der vom Petenten - als betroffener Nachbar - geforderte Nachweis wurde zwischenzeitlich erbracht und vermessen. Die östliche Baugrenze der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2, die mit der Grundstücksgrenze und der Grenze des Entwicklungsbereiches identisch ist, hält den geforderten Mindestabstand von 10 m ein. Die Abstände zu den Achsen der benachbarten Gleise betragen zwischen 12,95 m und 11,38 m.

Schlachthof- zu 8.: Ein Teil der nachrichtlich übernommenen Denkmale des "Alten fes" wird erhalten bleiben und wurde in die städtebauliche Konzeption eingearbeitet.

Die meisten Denkmalbauten befinden sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Zudem sind sie häufig durch Umbauten, Ergänzungen und Teilabrisse nach dem 2. Weltkrieg stark überformt worden. Viele Gebäude standen zuletzt leer oder wurden lediglich zu einfachsten Lagerhaltungszwecken benutzt.

Dennoch wurde in der Regel versucht, die Denkmale in eine neue Nutzungsstruktur zu integrieren. Dies war häufig aufgrund der hohen Sanierungskosten und der wegen der denkmalschutzrechtlichen Auflagen eingeschränkten Nutzbarkeit sehr schwierig.

In einigen Fällen war ein Erhalt nicht möglich, da dieser eine völlig andere städtebauliche Planung erforderte. In diesen Fällen waren die Belange der Planung höher zu bewerten als die Belange des Denkmalschutzes. Bezüglich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes IV-2 b konnte nur die unter Denkmalschutz stehende Fußgängerbrücke, die auch planungsrechtlich gesichert wurde, in die städtebauliche Konzeption einbezogen werden.

bestands- zu 9.: An den von den Petenten vorgebrachten Bedenken bezüglich der

geschützten 110-KV-Freileitung wird nach Vertragsabschluß zwischen der BEWAG und der Stadtentwicklungsgesellschaft Eldenaer Straße GmbH als treuhänderischer Entwicklungsträger am 27. Juli 1998 nicht mehr festgehalten. Die vorhandene viersystemige 110-KV-Freileitung der BEWAG wird zwischen dem Umspannwerk Thaerstraße/Eldenaer Straße und dem zu errichtenden Endmast - für den im Geltungsbereich eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt wurde - voraussichtlich mit Baubeginn im April 1999 verkabelt.

für zu 10. Ein Teil der Bedenken und Anregungen konnte in der Gesamtkonzeption

- 14.: 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. An die Eldenaer Straße sowie an die Thaerstraße anbindend 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 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 zulässig sind (allgemeine Wohngebiet, Mischgebiete) - die jedoch nicht den Geltungsbereich betreffen -, sind überwiegend von gebietsinternen Erschließungsstraßen und Wohnanliegerstraßen mit geringem Durchgangsverkehr umgeben. Insofern findet eine Entflechtung der verschiedenen Verkehre bereits statt.

Die Straßen, die ausschließlich der Erschließung angrenzender Wohngebiete dienen, sind als beruhigte Bereiche mit geringem Fahrbahnquerschnitt ausgebildet. Eine generelle Festsetzung als Fußgängerzone kam nicht in Betracht, da dann die erforderliche Erschließung dieser Wohngebiete nicht gesichert werden könnte.

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 sich die Verkehrsbelastung - wie

dargestellt - durch die "Randstraße" erheblich verringern wird. Die Planung der "Thaerstraßenbrücke" erfolgt in einem gesonderten Verfahren, das auch die Verkehrserschließung der angrenzenden Straßen im Bezirk Lichtenberg zu berücksichtigen hat.

Im Flächennutzungsplan ist nördlich der Bahnanlagen, im Bezirk Lichtenberg, parallel zur Bahnanlage eine Haupterschließungsstraße dargestellt, die dann eine Zubringerfunktion in das Hauptverkehrsstraßennetz der Stadt erfüllen könnte, so daß angrenzende Wohngebiete nur begrenzt belastet würden.

Die "Thaerstraßenbrücke" (außerhalb des Planbereichs) würde bezüglich der Erschließung des Entwicklungsbereiches entlastend wirken, jedoch ist die Erschließung derzeitig bereits über das vorhandene Netz gesichert.

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.

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 FNP überarbeitet, weil - wie dargestellt - 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 geplant.

Im Bebauungsplanverfahren erfolgt keine Linienbestimmung für öffentliche Verkehrsmittel, gleichwohl würde die Breite der festgesetzten

Straßenverkehrsfläche die Nutzung durch Busverkehr nicht ausschließen; dies ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzung.

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 15.: Die Anbindung der "Randstraße" an die Landsberger Allee entspricht nicht der Verkehrskonzeption. Die "Randstraße" soll unter Berücksichtigung verkehrstechnischer Gründe unter der Brücke der Landsberger Allee hindurchführen und die Sportstätten jenseits der Landsberger Allee erschließen. Das berührt hier jedoch nicht das Bebauungsplanverfahren.

Eine Entlastung der Eldenaer Straße ist - wie angeregt - nicht möglich.

zu 16. Es ist beabsichtigt, die Straßen, die ausschließlich der Erschließung angren-

und 20.: zender Wohngebiete dienen, als beruhigte Bereiche mit geringem Fahrbahn-

querschnitt auszubilden. Das betrifft jedoch nicht die Straßenverkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IV-2 b, da Gewerbegebiete von der Funktion her nicht über verkehrsberuhigte Bereiche erschlossen werden können und auch eine Begründung solcher Festsetzung nicht erkennbar wäre.

Auch die Notwendigkeit der Festsetzung eines Stellplatzschlüssels ist nicht erkennbar. Nach der Bauordnung Berlin (BauO Bln) ist ein Stellplatznachweis - mit Ausnahme der Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl - für öffentlich zugängliche Gebäude, die der Bebauungsplan jedoch nicht festsetzt, gesetzlich nicht erforderlich. Innerhalb der überbaubaren Fläche sind Stellplätze zulässig. Eine Einschränkung innerhalb des Geltungsbereiches ist nicht beabsichtigt.

zu 17.: Einer Entwidmung der Eldenaer Straße kann nicht entsprochen werden, da

diese - auch unabhängig vom Bebauungsplanverfahren - Erschließungsfunktionen zu erfüllen hat.

zu 18.: Eine Errichtung von Sammelgaragen an den Rändern des Entwicklungsge-

bietes würde hingegen für viele künftige Bewohner und Beschäftigte erhebliche zusätzliche Fußwegstrecken bedeuten. Diese würde Akzeptanz und Realisierbarkeit der gesamten Planung erheblich reduzieren.

zu 19.: 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 der öffentlichen Hand bedeutet und es zum anderen an einem städtebaulichen Erfordernis fehlt. Das gilt auch bezüglich der Versickerung des Niederschlagswassers - hier der Straßenverkehrsflächen -, da dies eine Bewirtschaftungsregelung ist.

gewerb- zu 21.: Von einer Fassadenbegrünung wurde abgesehen, weil die Eignung

licher Fassaden diesbezüglich erst im Baugenehmigungsverfahren überprüft werden sollte.

Eine Fassadenbegrünung ist damit nicht ausgeschlossen.

zu 22.: Eine Werkstatt für Behinderte ist im Gewerbegebiet zulässig. Die Durchsetzung einer Pflicht zur Errichtung einer derartigen Einrichtung ist nicht Gegenstand planungsrechtlicher Festsetzungen.

zu 23.: Gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch ist der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung beziehungsweise des Erläuterungsberichtes auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Beteiligung der Bürger entsprach damit der gesetzlichen Grundlage. Es ist nicht erforderlich, die vom Petenten geforderten Gutachten auszulegen, da die Ergebnisse in die Abwägung eingehen und dies in der Begründung dargelegt wird.

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

Klarstellend wurde der Auslegungsvermerk am 23. April 1998 redaktionell geändert. Auswirkungen auf den Inhalt und die Abwägung des Bebauungsplans ergaben sich hierdurch nicht, so daß auch insoweit ein Verfahren gemäß § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch nicht erforderlich wurde.

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Entwurf des Bebauungsplans IV-2 b am 25. Juni 1998 gemäß § 4 c Abs. 3 in Verbindung mit § 4 b Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs zugestimmt und damit die Interessenabwägung gebilligt.

In Konkretisierung der Planaussage zur bisher nachrichtlich als Denkmal eingetragenen Fußgängerbrücke wurde diese nunmehr zusätzlich als Vorschlag im Bebauungsplan dargestellt und in diesem Zusammenhang durch eine weitere textliche Festsetzung (6.) ergänzt: "Die Fläche der Fußgängerbrücke ist mit einem Gehrecht für den Träger der Brückenbaulast zugunsten der Allgemeinheit zu belasten."

Hierdurch soll der Erhalt der Fußgängerbrücke über die Fläche der "Randstraße" nunmehr auch über den Bestandsschutz hinaus planungsrechtlich gesichert werden.

Weiterhin wurden aufgrund von Angleichungen an Änderungen angrenzender Bebauungspläne Ergänzungen von Abschnitten der Straßenbegrenzungslinien der "Randstraße" erforderlich.

Die Änderungen fanden ihren Niederschlag auf dem Deckblatt vom 15. Oktober 1998. Gemäß § 3 Abs. 3 in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch wurde eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt; die Grundzüge der Planung waren nicht berührt.

Das Streichen einer Übermaßung an der Einmündung einer Straße, als redaktionelle Änderung vom 23. Februar 1999 auf dem Deckblatt vom 15. Oktober 1998, berührte nicht die Grundzüge der Planung und erforderte keine Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 in Verbindung mit § 13 Abs. 1 BauGB.

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. eine östliche Teilfläche der Baugrundstücke Eldenaer Straße 33 und 34, 34 A, 35, 36, 36 A, 37 als Gewerbegebiet mit der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen und einer Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 unter Angabe der zulässigen Vollgeschosse,
2. eine nordöstliche Teilfläche des Baugrundstücks Eldenaer Straße 33 als Fläche für Versorgungsanlagen mit den Zweckbestimmungen "Energieversorgung" und "Bahnstromversorgung" mit Ausweisung einer Baugrenze sowie der Angabe der zulässigen Vollgeschosse und der Grundflächenzahl für den Bereich der Bahnstromversorgung,
3. Teilflächen der Grundstücke Eldenaer Straße 33 und 34, 34 A, 35, 36, 36 A, 37 als Straßenverkehrsfläche für die "Randstraße" sowie
4. den quer zur "Randstraße" vom Planbereich berührten Abschnitt der Fußgängerbrücke als entsprechenden Vorschlag.

Die Größe des Gewerbegebietes beträgt insgesamt etwa 5700 m<sup>2</sup> und ist vorgesehen für Betriebsverlagerungen innerhalb des Entwicklungsgebietes sowie für Neuansiedlung von Gewerbebetrieben.

Das Gewerbegebiet wird in den Ausweisungen der zulässigen Nutzungen sowie der Nutzungsmaße - gegliedert durch eine Knotenlinie - festgesetzt.

Im Gewerbegebiet GE 2 entlang der Eldenaer Straße sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (1. textliche Festsetzung), um aus Gründen der Konfliktbewältigung die angrenzenden vorhandenen Wohngebiete sowie die im näheren Umfeld vorhandenen sozialen Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen. Das dadurch auf eine Tiefe von 25 m "eingeschränkte Gewerbegebiet" entspricht seiner allgemeinen Zweckbestimmung nach demnach dem Typus eines Gewerbegebietes. Diese Gliederung ist unbedingt erforderlich zur städtebaulichen Einordnung in das Gesamtgefüge.

Das angrenzende Gewerbegebiet GE 1 wird ohne Einschränkungen festgesetzt. Da im Gewerbegebiet GE 1 fünf Vollgeschosse zulässig sind, wirken die im Gewerbegebiet GE 2 zulässigen acht Vollgeschosse -neben der beabsichtigten städtebaulichen Dominanz der Eingangssituation des Planungsgebietes - zugleich abschirmend zur gegenüberliegenden Wohnbebauung.

Durch die sich aus den Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie von fünf beziehungsweise acht zulässigen Vollgeschossen ergebende Geschoßflächenzahl wird die zulässige Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung überschritten. Die Überschreitung war aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich - wie unter II. Verfahren dargelegt, hier insbesondere aufgrund der notwendigen städtebaulichen Integration eines umgestalteten großen Planungsgebietes - und wird durch Maßnahmen im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme ausgeglichen, durch die sichergestellt ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachhaltige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Dies wird durch die 1. textliche Festsetzung sichergestellt - wie bereits ausgeführt - und auch durch die 2. textliche Festsetzung unterstützt.

Durch die 2. textliche Festsetzung 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 Schwefeldioxid (SO<sub>x</sub>), Stickstoffdioxid (NO<sub>x</sub>) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.

Diese Festsetzung dient dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in einem dicht bebauten Innenstadtbereich. Aus diesem Grunde stellt der Flächennutzungsplan (FNP '94) ein Vorranggebiet für Luftreinhaltung dar, innerhalb dessen sich das Plangebiet befindet. Es sollen nur Brennstoffe benutzt werden, deren Schadstoffemissionen verhältnismäßig gering sind. Zulässig ist selbstverständlich auch der Anschluß an Fernwärmenetze, deren Heizquellen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stehen.

Obwohl Erdgas die geringsten Emissionen nach der Verfeuerung aufweist, wird Heizöl EL als Bezugsbrennstoff gewählt, da zum einen die Qualität durch die Heizölqualitätsverordnung festgelegt ist und zum anderen der Schwefelgehalt gemäß der Verordnung über den Schwefelgehalt im leichten Heizöl und Dieselmotorkraftstoff festgelegt ist. Damit ist die Qualität des Brennstoffes hinreichend bestimmt. Heizöl-EL-Brenner neuer Produktion weisen einen niedrigeren  $\text{NO}_x$ -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.

Die 3. textliche Festsetzung:

"Dachflächen mit einer Neigung von weniger als  $15^\circ$  sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen." dient hier eher gestalterischen Zwecken, da Dachflächen dieser Neigungen, die zu begrünen sind, nicht zwingend vorgegeben werden. Die Begrünung von Flachdächern wirkt sich, speziell im hochverdichteten Innenstadtbereich, vorteilhaft auf das Stadtbild aus. Gleichzeitig entstehen positive klimatische Wirkungen, die einerseits aus der partiellen Beschattung der sich aufheizenden Baukörper, andererseits aus der Entstehung von Verdunstungskälte resultieren.

Weiterhin wird folgende Regelung getroffen:

"Im Gewerbegebiet sind ebenerdige Stellplätze durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen."

Auch diese 4. textliche Festsetzung dient gestalterischen Zwecken; zugleich kann diese Regelung als ausgleichende Maßnahme hinsichtlich der Überschreitung der zulässigen Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung einbezogen werden.

Eine Gliederung der Stellplatzanlagen mit Bäumen mindert nachteilige Auswirkungen größerer Stellplatzflächen in Bezug auf das Stadtbild und könnte zudem die

mikroklimatische Situation verbessern, wobei jedoch zu beachten ist, daß Stellplätze selbst nicht festgesetzt werden, da ein Stellplatznachweis mit Ausnahme der Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl für öffentlich zugängliche Gebäude gesetzlich nicht erforderlich ist.

Im Zusammenhang mit der fünften textlichen Festsetzung:

"Die Flächen für Versorgungsanlagen mit den Zweckbestimmungen "Bahnstromversorgung" und "Energieversorgung" sind hinter der Baugrenze in voller Tiefe überbaubar." und der Festsetzung der Baugrenze im Bebauungsplan sowie der Festsetzung der GRZ 0,8 und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse (zwei) für die Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Bahnstromversorgung" sind hinsichtlich Überbaubarkeit der Flächen für Versorgungsanlagen ausreichende Regelungen getroffen worden.

Die Festsetzungen der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Bahnstromanlagen" lassen die Errichtung einer zweigeschossigen baulichen Anlage zu, die als technisches Bauwerk der Energieversorgung, der an den Geltungsbereich angrenzenden Bahnanlagen dient.

Die Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Energieversorgung" ist erforderlich, da die im Plangebiet vorhandene 110-KV-Freileitung verkabelt werden muß, um die Ziele und Zwecke der Planung zu realisieren.

Die Festsetzung läßt die Errichtung eines Endmastes für die bestehende Hochspannungsleitung zu. Hier soll die aus östlicher Richtung die Bahnanlagen überquerende Freileitung enden - als Voraussetzung der baulichen Realisierung der beabsichtigten Festsetzungen in den angrenzenden Bebauungsplänen. Ein Erdkabel wird dann die Verbindung zum Umspannwerk an der Thaer-/Ecke Eldenaer Straße (Geltungsbe-  
reich des Bebauungsplanes IV-2 c) herstellen. Die Errichtung des Mastes ist nur an dieser Stelle, das heißt also im Bebauungsplan IV-2 b, möglich, da der Standort in gerader Linie in der Trasse der vorhandenen Leitung liegt. Ein aus dieser geraden Linie abweichender Standort würde konstruktive Veränderungen der anderen, bereits vorhandenen Leitungsmasten und damit einen höheren Kostenaufwand verursachen und damit die Entwicklungsmaßnahmen belasten.

Die 6. textliche Festsetzung:

"Die Fläche der Fußgängerbrücke ist mit einem Gehrecht für den Träger der Brückenbaulast zugunsten der Allgemeinheit zu belasten."

regelt die Nutzung der als Vorschlag im Bebauungsplan eingetragenen Fußgängerbrücke über die Fläche der Straßenverkehrsfläche der verlängerten Voigtstraße ("Randstraße") und unterstreicht damit den Willen des Plangebers über den Bestands- und Denkmalschutz hinausgehend, die weitere Notwendigkeit des Erhalts der Brücke - hier im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IV-2 b - als Verbindung an die vorhandenen öffentlichen Verkehrsmittel wie der S-Bahn.

Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche umfaßt den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes IV-2 b und ist Abschnitt der Straße, die die künftige Gesamterschließung des Entwicklungsbereiches sichert - als Verbindung zwischen der Eldenaer Straße und der Thaerstraße. Da sie weitgehend im Rücken der beabsichtigten Bebauung der angrenzenden Bebauungspläne entlang der Bahnanlagen verläuft und überwiegend gewerblich zu nutzende Bereiche tangiert, sind für die Wohnflächen des Entwicklungsbereiches nur geringfügige Immissionsbelastungen zu erwarten.

Die Weiterführung der Straße ist im angrenzenden, im Verfahren befindlichen Bebauungsplan IV-2 a vorgesehen.

Die Erschließungsanlagen wurden gemäß § 125 Baugesetzbuch hergestellt, insofern kann von der gesicherten Erschließung bis zur Thaerstraße ausgegangen werden.

An der Eldenaer Straße - die selbst den Geltungsbereich nur tangiert - erfolgt eine Verbreiterung der bestehenden Straßenverkehrsfläche um eine Breite von 5 m, um die Einrichtung einer Rechtsabbiegerspur in die verlängerte Voigtstraße ("Randstraße") zu ermöglichen.

Straßenbegrenzungslinien wurden erstmals festgesetzt.

Die Festsetzung der Koordinaten war neben verkehrstechnischen Gründen erforderlich, um die Abgrenzung, die sich durch die Radien ergebene Straßenverkehrsfläche, deren Straßenbegrenzungslinie zugleich Geltungsbereichsgrenze ist, innerhalb der großen Grundstücksflächen als Teilfläche zu bestimmen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem nachrichtlich übernommenen Denkmalbereich (Ensemble), der Denkmalliste Berlin.

## 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 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel V des Gesetzes vom 25. Juni 1998 (GVBl. S. 177, 210).

Verordnung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches Alter-Schlachthof 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), in Verbindung mit der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Mai 1997 (BGBl. II S. 1054).

Berlin, den 9. April 1999

Der Regierende Bürgermeister  
In Vertretung

K ä h n e

.....

Chef der Senatskanzlei

K l e m a n n

.....

Senator für Bauen, Wohnen und Verkehr

# VERORDNUNG

über die Festsetzung des Bebauungsplans IV-2 b  
im Bezirk Prenzlauer Berg

Vom 29. März 1999

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), in Verbindung mit § 4 c Abs. 3 und § 4 b Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel V des Gesetzes vom 25. Juni 1998 (GVBl. S. 177, 210), wird verordnet:

## § 1

Der Bebauungsplan IV-2 b vom 15. Januar 1998 mit Deckblatt vom 15. Oktober 1998 für eine Teilfläche des ehemaligen Zentral-Vieh- und Schlachthofes zwischen Ringbahn, Eldenaer Straße und der Verlängerung der Voigtstraße einschließlich eines Abschnittes der verlängerten Voigtstraße und einer Grundstücksteilfläche entlang der Ringbahn bis zur Verlängerung der Liebigstraße im Bezirk Prenzlauer Berg wird festgesetzt.

## § 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann bei der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Abteilung Vermessungswesen, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Prenzlauer Berg von Berlin, Abteilung Bauen, Wohnen, Umwelt, Stadtplanungsamt und Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

## § 3

Auf die Vorschriften über

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

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 § 20 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie des Abwägungsgebots nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen unbeachtlich.

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

## § 5

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