

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan

IV-2c

für eine Teilfläche des ehemaligen Zentral-, Vieh- und Schlachthofes zwischen Thaerstraße, Erich-Neuhans-Straße, Richard-Ermisch-Straße einschließlich eines Abschnitts der Richard-Ermisch-Straße und der Bezirksgrenze zum Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg im Bezirk Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg

Endfassung zur Festsetzung (*Rechtsverordnung*) am 12. Dezember 2006

Anlage:

Rechtsverordnung veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin Nr. 43 vom 30.12.2006, S. 1173

Inhaltsübersicht

I. Planungsgegenstand

- I.1 Anlass und Erfordernis
- I.2. Plangebiet
 - I.2.1 Bestandssituation
 - I.2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation
 - I.2.2.1 Flächennutzungsplan
 - I.2.2.2 Landschaftsschutzprogramm/Artenschutzprogramm
 - I.2.3 Altlastenverdachtsflächen

II. Planinhalt

- II.1. Intention des Planes/Entwicklung der Planungsüberlegungen
- II.2. Umweltbericht
 - II.2.1 Einleitung
 - II.2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - II.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen
 - II.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten
 - II.2.5 Zusätzliche Angaben
- II.3 Wesentlicher Planinhalt Begründung der Festsetzungen
 - II.3.1 Mischgebiete
 - II.3.2 Allgemeine Wohngebiete
 - II.3.3 Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO
 - II.3.4 Soziale Infrastruktur
 - II.3.5 Öffentliche Grünflächen
 - II.3.6 Verkehrsflächen
 - II.3.7 Flächen für Versorgungsanlagen
 - II.3.8 Textliche Festsetzungen

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

- III.1. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung
- III.2. Auswirkungen und Maßnahmen

IV. Verfahren

- IV.1 Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Bürgerbeteiligung
- IV.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Teilungsbeschluss
- IV.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- IV.4 Weiteres Verfahren
- IV.5 Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
- IV.6 Zweite öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- IV.7 Abgeordnetenhauszustimmung

Rechtsgrundlagen

SenStadtUm

I. PLANUNGSGEGENSTAND

I.1. Anlass und Erfordernis

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes 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-2c 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-2c umfasst eine Teilfläche des ehemaligen Zentral- Vieh- und Schlachthofes zwischen Thaerstraße, Erich-Neihlans-Straße, Richard-Ermisch-Straße einschließlich eines Abschnittes der Richard-Ermisch-Straße und der Bezirksgrenze zum Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg im Bezirk Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg.

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.

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

Die hier im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zulässigen Bebauung war nicht geeignet, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Dies schließt u. a. die Neuerschließung durch öffentliche Straßen ein.

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 innenstadadäquaten 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 den §§ 144 ff BauGB in Kraft.

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

Nach Festsetzung der Bebauungspläne IV-2b, IV-2e und IV-2a in den Jahren 1999, 2000 und 2001 wurden die Ziele der Entwicklung auf dem Gelände des ehemaligen Zentral- Vieh- und Schlachthofes in Anpassung an die veränderte immobilienwirtschaftliche und finanzielle Situation überarbeitet (s. Pkt. II.1.).

Die Umsteuerung der Entwicklungsziele wurde erforderlich, da die Bevölkerungszahl stagnierte, die Nachfrage nach Büroflächen zurück ging und demzufolge auf dem Wohnungsmarkt und im Büro- und Dienstleistungssektor Angebotsüberhänge mit hohen Leerstandsquoten zu

verzeichnen waren. Gemäß Senatsbeschluss vom 1. Juli 2003 ist die Entwicklungsmaßnahme „Alter Schlachthof“ bis Ende 2006 abzuschließen.

I.2. Plangebiet

I.2.1 Bestandssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes IV-2c liegt im Zentrum des Entwicklungsbereichs „Alter Schlachthof“. Dieser Bereich war besonders stark von den Zerstörungen des 2. Weltkrieges betroffen. Von der ursprünglichen Bebauung sind keine Gebäude mehr erhalten. Das Erscheinungsbild des Geländes wurde insbesondere durch das Gebäude der 30-kV-Umschaltanlage an der Thaerstraße sowie die ehemalige, rd. 2 ha große 110-kV-Freiluftschaltanlage geprägt.

Die Anlagen des Umspannwerkes wurden inzwischen im Wesentlichen im Bereich Thaerstraße Ecke Eldenaer Straße konzentriert. Für die 110-kV Umschaltanlage wurde im Jahre 1999 ein neues, den Blockrand schließendes Gebäude an der Thaerstraße auf der Grundlage des § 34 BauGB errichtet. Die alte Freiluftanlage wird abgebaut. In einem weiteren Neubau im Blockinneren wurden 1998 die nun vollständig in Tunnellage verlaufenden 380-kV-Leitungen (380-kV-Diagonalverbindung) für die Westhälfte und die Osthälfte der Stadt zusammengeführt. Die ursprünglich quer über das Gelände des Zentral- Vieh- und Schlachthofes verlaufende oberirdische Hochspannungsleitung wurde ebenfalls abgebaut.

Die Fläche nördlich des Umspannwerkes gehörte bis Anfang der neunziger Jahre noch zum Betriebsgelände eines Fleisch verarbeitenden Betriebes, dessen Tätigkeiten jedoch vorwiegend auf den Bereich westlich der Thaerstraße konzentriert waren.

Bis auf einige Gebäude an der Thaerstraße, darunter auch das alte Hauptgebäude des Umspannwerkes aus den frühen sechziger Jahren, wurde das Plangebiet inzwischen vollständig geräumt.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans IV-2c befinden sich derzeit überwiegend im Eigentum des treuhänderischen Entwicklungsträgers des Landes Berlin (SES). Die Grundstücke, die bis zur Aufhebung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nicht an Private veräußert wurden, werden danach in das Eigentum des Landes Berlin übertragen. Dazu zählen auch die ehemaligen Flächen des Umspannwerkes, mit Ausnahme der im Bebauungsplan IV-2c als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk“ festgesetzten Fläche. Letztere verbleibt im Eigentum der Vattenfall AG (vormals BEWAG).

Die Erschließung der Grundstücke im Geltungsbereich ist zum einen durch die Einbindung in das vorhandene, dichte gesamtstädtische Verkehrsnetz und zum anderen durch die Festsetzung ergänzender Erschließungsstraßen gesichert. Das Plangebiet ist über die Thaerstraße und die Richard-Ermisch-Straße an die im Norden verlaufende Hermann-Blankenstein-Straße angebunden, welche die Verbindung zum Innenstadtring im Zuge der Storkower Straße und ihrer geplanten Verlängerung zum Autobahn-Stadtring (A 100) herstellt. Die Storkower Straße und ihre Verlängerung werden im Flächennutzungsplan (vgl. I.2.2.1) als übergeordnete Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Nördlich der Hermann-Blankenstein-Straße verläuft die Ringbahn mit S- und Fernbahngleisen. Im Süden wird der Planbereich durch die Eldenaer Straße, die traditionell das Gelände des ehemaligen Zentralvieh- und Schlachthofes erschließt, und die bereits im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg liegt, begrenzt und erschlossen.

Der S-Bahnhof Storkower Straße mit den Endhaltestellen mehrerer Buslinien befindet sich in einer Entfernung von ca. 400 m Luftlinie nordöstlich des Planbereichs. Außerdem verkehrt in der Eldenaer Straße eine Straßenbahnlinie. Insgesamt ist somit eine sehr gute Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln gegeben.

Der gesamte ehemalige Zentralvieh- und Schlachthof ist als Denkmalbereich (Gesamtanlage und Ensemble) im öffentlichen Verzeichnis der Denkmale in Berlin (Denkmalliste Berlin), Stand: 15. Mai 2001 (ABl. Nr. 29 / 14.06.2001), eingetragen. Einzeldenkmale (Baudenkmale) existieren im Geltungsbereich des Bebauungsplans IV-2c nicht.

I.2.2 Planerische Ausgangssituation

I.2.2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. März 2006 (ABl. S. 1211), stellt den Planbereich wie folgt dar:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes IV-2c stellt der Flächennutzungsplan (FNP) Wohnbaufläche W1 (GFZ über 1,5) sowie im Zentrum des Gebietes einen in Ost-West-Richtung verlaufenden linearen Grünzug dar. An der Ecke Eldenaer Straße / Thaerstraße wird der Standort einer Versorgungsanlage mit der Zweckbestimmung „Energie“ dargestellt. Nördlich davon ist ein Symbol für „schadstoffbelastete Böden“ (ohne exakte Flächenbegrenzung) eingetragen.

Die geplanten allgemeinen Wohngebiete sind als Regelfall aus der Darstellung Wohnbaufläche W1 des Flächennutzungsplanes entwickelt. Gleiches gilt für die geplante Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“, welche aus dem in symbolischer Breite dargestellten Grünzug entwickelt ist.

Die geplante Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk“ ist aus der symbolischen Darstellung Ver- und Entsorgungsanlagen „Energie“ entwickelt. Ver- und Entsorgungsanlagen werden erst ab einer Größe von mehr als 3 ha flächenhaft im FNP dargestellt. Das Umspannwerk ist zwar von übergeordneter Bedeutung für die Energieversorgung Berlins, weist jedoch lediglich eine Größe von rd. 1 ha auf und war bei Aufstellung des Bebauungsplanes IV-2c bereits vorhanden. Vorhandene (auch übergeordnete) Einrichtungen werden im FNP mit einem Lagesymbol dargestellt.

Abweichungen von der Darstellung des Flächennutzungsplans ergeben sich durch die geplante Festsetzung von drei Mischgebieten entlang der Thaer- und der Eldenaer Straße in einer Tiefe von jeweils etwa 40 Metern.

Die Mischgebietsflächen – für die der Flächennutzungsplan Wohnbaufläche W1 darstellt – sind, da sie insgesamt kleiner als 3 ha sind, mit der Anwendung des Grundsatzes 1 für die Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Funktion, Wertigkeit und Immissionsschutz der Baufläche nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge bleiben durch die künftig zulässige Nutzung gewahrt.

Die Verkehrsflächen sind kleiner als 3 ha und dienen lediglich der künftigen Erschließung der unmittelbar angrenzenden Baugebiete, sind also insofern von örtlicher Bedeutung und daher grundsätzlich aus dem FNP entwickelbar.

I.2.2.2 Landschaftsschutzprogramm

Die einzelnen Darstellungen des Landschaftsschutzprogramms / Artenschutzprogramms (LaPro), Stand 1999, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes IV-2c werden im Kapitel II. Umweltbericht (Pkt. II.2.1.2 / Fachpläne) aufgeführt.

II. Planinhalt

II.1. Intention des Planes / Entwicklung der Planungsüberlegungen

Der Bebauungsplan IV-2c, der aus der Teilung des Geltungsbereichs des ursprünglich für das gesamte Schlachthofgelände vorgesehenen Bebauungsplanes IV-2 hervorgegangen ist, sollte zunächst die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Mischgebietsflächen entlang der Eldenaer Straße sowie der Thaerstraße, allgemeinen Wohngebieten sowie zweier Flächen für den Gemeinbedarf mit der jeweiligen Zweckbestimmung „Kindertagesstätte, Anlage für soziale und kulturelle Zwecke“ mit vorgelagerten Grünflächen schaffen. Außerdem sollten ein öffentlicher Grünzug, eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk“ sowie die für die Erschließung der Bauflächen erforderlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden.

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen in den Wohn- und Mischgebieten orientierten sich eng am Ergebnis eines städtebaulichen Gutachterverfahrens aus dem Jahre 1993. Dadurch sollte eine dem innerstädtischen Standort angemessene hohe bauliche Dichte und prägnante städtebauliche Figur gesichert werden, die sich an den umgebenden gründerzeitlichen Wohngebieten orientierte.

Dem Bebauungsplanentwurf IV-2c vom 15. Januar 1998 wurde am 25. Juni 1998 vom Abgeordnetenhaus Berlin zugestimmt. Seither wurden, insbesondere aufgrund der deutlich gesunkenen Nachfrage nach Flächen für den Geschosswohnungsbau sowie für Büro- und Dienstleistungsnutzungen, die Ziele für den städtebaulichen Entwicklungsbereich „Alter Schlachthof“ fortgeschrieben. Dies führte im Zuge der Weiterentwicklung der städtebaulichen Rahmenplanung und der Änderung der Stadtentwicklungsziele zu einer notwendigen Anpassung der Planungsziele im Geltungsbereich IV-2c unter Beibehaltung des ursprünglichen Nutzungsgefüges. Im Einzelnen ergaben sich daraus folgende Planänderungen:

- Aufgrund des starken Rückgangs des verdichteten innerstädtischen Wohnungsbaus in Berlin wurde das Maß der Nutzung für alle Baugebiete gegenüber der ursprünglichen Planung deutlich reduziert. Auf die dezidierte Festsetzung einer bestimmten städtebaulichen Figur wird nunmehr verzichtet.
- Die Zielzahlen für den Wohnungsbau im Entwicklungsbereich wurden stark reduziert. Statt ursprünglich geplanten ca. 2.000 Wohnungen sind nunmehr nur noch ca. 800 Einheiten für etwa 1.600 neue Bewohner beabsichtigt. Davon entfallen voraussichtlich allein gut zwei Drittel, also ca. 550 Wohneinheiten für ca. 1.100 Bewohner, auf das Bebauungsplangebiet IV-2c. Wegen dieser Reduzierung sowie aufgrund der zeitlichen Streckung der Entwicklungsmaßnahme verringern sich die Bedarfswerte für die Infrastruktureinrichtungen erheblich. Daher kann auf die Festsetzung der zwei ursprünglich geplanten Flächen für den Gemeinbedarf zugunsten der Ausweisung allgemeiner Wohngebietsflächen verzichtet werden. Der Bedarf kann durch eine bestehende Einrichtung an der Eldenaer Straße sowie durch eine im Bebauungsplangebiet IV-2a festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte, Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke“ gedeckt werden. Auf diesem Standort könnte bei Bedarf und aufgrund der Zweckbestimmung neben einer Kindertagesstätte – ggf. in Form einer Doppel- oder Mehrfachnutzung – auch eine Jugendfreizeiteinrichtung entstehen.
- Auch der Bedarf an öffentlichen Grünflächen hat sich deutlich reduziert. Durch die im Entwicklungsgebiet geplanten und teilweise bereits fertig gestellten öffentlichen Grünflächen erfolgt zudem eine Bedarfsdeckung weit über den „Alten Schlachthof“ hinaus. Daher wird auch auf die Festsetzung von zwei ursprünglich den Gemeinbedarfsstandorten vorgelagerten öffentlichen Grünflächen verzichtet.
- Aufgrund der erheblich reduzierten baulichen Dichte können auch die öffentlichen Straßenverkehrsflächen verringert und auf ein nunmehr notwendiges Maß begrenzt werden. Die ursprünglich geplanten Straßen TS 21 und TS 25 entfallen; die ehemalige Planstraße TS 15 trägt nun die Bezeichnung Planstraße TS 25 und wird auf einen Querschnitt von 6,0 m reduziert. Sie soll lediglich dem Anliegerverkehr dienen sowie von Müll- und Rettungsfahrzeugen genutzt werden.
- Da der Gesamtbedarf an öffentlicher Spielplatzfläche für den „Alten Schlachthof“ bereits durch die Errichtung zweier Spielplätze im Hausburgpark bzw. im Hermann-Blankenstein-Park gedeckt wird, kann der ursprünglich vorgesehene Zusatz „öffentlicher Spielplatz“ in der Zweckbestimmung für den geplanten Grünzug entfallen. Die Zweckbestimmung lautet nunmehr „öffentliche Parkanlage“.

Die dargestellten Änderungen dienen wesentlich der Verbesserung der Wirtschaftlichkeit und der Realisierbarkeit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Alter Schlachthof“ sowie der Anpassung der Planung an gesunkene Bedarfswerte für Wohnfolgeeinrichtungen.

Folgende zentrale Planungsüberlegungen bestimmen nunmehr das städtebauliche Programm für das Plangebiet IV-2c:

- Umfassende städtebauliche Neuordnung innerstädtischer Brachflächen mit dem Ziel der Schaffung eines neuen, integrierten Stadtquartiers mit eigenständiger Identität
- Ausnutzung der günstigen Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Nahverkehr sowie die bereits vorhandene bzw. im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme hergestellte gute Verkehrserschließung für die künftige nutzungsstrukturelle und bauliche Entwicklung
- Nutzung der attraktiven Lage – geprägt durch die Nähe zum künftigen Hermann-Blankenstein-Park (Bebauungsplan IV-2d, festgesetzt am 13. April 2006) und zum geplanten öffentlichen Grünzug einerseits sowie zu vorhandenen Infrastruktur- und Nahversorgungseinrichtungen andererseits – für die Entwicklung attraktiver innerstädtischer Wohnungsangebote
- Entwicklung eines Ost-West-Grünzuges zur Verknüpfung der Baugebiete mit der zentralen Parkanlage sowie zur Anbindung an eine übergeordnete Grünverbindung

II.2 Umweltbericht

II.2.1. Einleitung

II.2.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Das Bebauungsplangebiet IV-2c liegt im Bezirk Pankow, Stadtteil Prenzlauer Berg im Bereich des ehemaligen Zentralvieh- und Schlachthofes. Der Geltungsbereich wird im Norden von der Erich-Neihlans-Straße, im Osten von der Richard-Ermisch-Straße, im Süden von der Eldenaer Straße und im Westen von der Thaerstraße begrenzt.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von rund 9,36 ha und sieht folgende Festsetzungen vor:

Mischgebiete (GRZ 0,6; GFZ 1,6)	1,36 ha
allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,5; GFZ 1,6)	4,51 ha
Flächen für Versorgungsanlagen (Umspannwerk)	1,06 ha
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung "öffentliche Parkanlage"	0,64 ha
Straßenverkehrsfläche	1,79 ha

Mit den geplanten Festsetzungen soll eine für Berlin typische, innerstädtische Nutzungsstruktur mit dem Schwerpunkt Wohnen, jedoch auch wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen und Naherholungsflächen geschaffen werden. Die Mischgebiete befinden sich am westlichen und südlichen Rand des Plangebietes, entlang der Eldenaer und der Thaerstraße. Im Inneren des Geltungsbereichs sollen allgemeine Wohngebiete entwickelt werden. Die Festsetzungen dienen der Umsetzung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der für das Plangebiet im Wesentlichen Wohnbaufläche W1 sowie einen Grünzug darstellt.

Die äußere Erschließung des neuen Wohnquartiers erfolgt über die angrenzenden, vorhandenen Straßen. Für die innere Erschließung und Gliederung sind insgesamt 4 Planstraßen vorgesehen, die an die Erich-Neihlans-Straße im Norden, die Richard-Ermisch-Straße im Osten und die Thaerstraße im Westen anbinden sowie eine weitere südliche Anbindung an die Eldenaer Straße.

Das Plangebiet wird durch einen 28 m breiten öffentlichen Grünzug zwischen Richard-Ermisch-Straße im Osten und Thaerstraße im Westen gegliedert.

II.2.1.2 Darstellung bedeutsamer Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen

Fachgesetze:

Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auch die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. § 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden fordern, z. B. durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung sowie die Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines durch öffentliche Straßen erschlossenen Siedlungsbereichs und war zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses durch gewerbliche Nutzungen sowie das

Umspannwerk geprägt und stark versiegelt. Der Bebauungsplan sieht eine maßvolle bauliche Verdichtung vor, die sich an der Darstellung des Flächennutzungsplanes (GFZ über 1,5) orientiert. Mit der Umnutzung einer ehemaligen, innerstädtischen Gewerbefläche, einer maßvollen Bebauungsdichte und der Ausweisung öffentlicher Grünflächen werden wesentliche Forderungen des BauGB erfüllt.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft „aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und im unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.“

Werden durch den Bebauungsplan Gestalt- oder Nutzungsänderungen vorgenommen, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, liegen nach § 18 BNatSchG Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Gemäß § 21 BNatSchG ist über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Durch den Bebauungsplan ggf. zu erwartende Eingriffe und Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung Ausgleich und Ersatz wurden im Zuge eines landschaftsplanerischen Fachbeitrags ermittelt.

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft wurden ermittelt. Die Ergebnisse dieser Ermittlung werden in diesem Umweltbericht dargestellt.

Berliner Baumschutzverordnung (BaumschVO)

Wegen ihrer Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bestimmt die Baumschutzverordnung, dass die gemäß § 2 BaumSchVO geschützten Bäume erhalten und gepflegt werden müssen. Sie dürfen nicht ohne Genehmigung beseitigt oder in ihrem Weiterbestand beeinträchtigt werden. Gemäß § 3 Abs. 3 BaumSchVO ist bei der Planung und Durchführung von Vorhaben und Maßnahmen sicherzustellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen der geschützten Bäume unterbleiben.

Im Bereich des Gebäudes Eldenaer Str. 40 befinden sich fünf nach Baumschutzverordnung geschützte Bäume. Ein weiterer geschützter Baum befindet sich auf dem Umspannwerksgelände. Sofern geschützte Bäume im Zuge der Realisierung der Planung gefällt werden müssen, kommen die entsprechenden Regelungen der Baumschutzverordnung zur Anwendung.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Das BImSchG dient dem Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, sowie Boden, Wasser, Atmosphäre, Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umweltauswirkungen (erhebliche Nachteile oder Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und dergleichen).

Schutz vor Verkehrslärm

Für die städtebauliche Planung existieren schalltechnische Orientierungswerte (DIN 18005), die jedoch keine Rechtsverbindlichkeit besitzen. Relevant für das geplante Bauvorhaben sind Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm. Richtwerte für zumutbare Belastungen durch Verkehrslärm enthalten die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) und die DIN 18005. Für städtebauliche Planungen sind die Orientierungswerte der DIN 18005 anzuwenden. Die

Verkehrslärmschutzverordnung gilt für die Neuanlage oder wesentliche Änderungen an Verkehrswegen.

Wesentliche Änderungen an vorhandenen Verkehrswegen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans IV-2c. Bei den neu anzulegenden öffentlichen Straßen handelt es sich um Erschließungsstraßen für die anliegenden Bauflächen ohne wesentliche Durchgangsverkehrsfunktion. Eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ist daher hier nicht zu erwarten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden für das Mischgebiet MI 3 an der Eldenaer Straße überschritten (vgl. Kapitel III.2.1.1).

Schutz vor Schadstoff-Immissionen (Luftqualität)

Neben den EU-weit geltenden Grenzwerten für Schwefeldioxid, Feinstaub (PM₁₀), Benzol, Kohlenmonoxid und Ozon sind in Deutschland Konzentrationswerte für Ruß und für Stickstoffdioxid von Bedeutung. Anders als bei Überschreitungen der EU- Grenzwerte besteht keine unmittelbare Verpflichtung zur Einhaltung dieser Werte innerhalb einer bestimmten Frist. Die Grenzwerte sind in der 22. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (22. BImSchV) sowie in der technischen Anleitung Luft (TA Luft) festgeschrieben.

Aufgrund der relativ geringen Verkehrsmengen der angrenzenden Straßen ist jedoch davon auszugehen, dass die Prüfwerte der 22. BImSchV nicht überschritten werden.

Fachpläne:

Landschaftsprogramm/Artenschutzprogramm Berlin

Abgeleitet von übergeordneten Zielen des Naturschutzgesetzes formuliert das Landschaftsprogramm für den Bereich des Plangebietes in Themenkarten folgende Zielsetzungen und Maßnahmen (Stand 2004):

Karte Naturhaushalt / Umweltschutz:

Für Industrie- und Gewerbegebiete gelten folgende Anforderungen an Nutzungen:

- Reduzierung der Umweltbelastungen durch Berücksichtigung des Immissionsschutzes, z. B. Emissionsminderung durch technische Maßnahmen,
- Schutzmaßnahmen für Klima, Boden und Grundwasser, wie zum Beispiel flächensparende Bauweisen und Begrünungsmaßnahmen.

Karte Biotop- und Artenschutz:

Zuordnung zum Biotopentwicklungsraum „Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen“:

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biotischen Vielfalt,
- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen (z. B. Pfuhle, Gräben, Ufer) in Grünanlagen, Kleingärten und Industriegebieten,
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierungen durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung,
- Extensive Pflege in Teilen von Grün- und Parkanlagen,
- Verbesserung der Biotopqualität in Großsiedlungen,
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtung.

Für das Plangebiet gilt für den Aspekt „Artenreservoir / Verbindungsbiotope die Aufhebung / Verminderung von Barrieren“ als vorrangiges Entwicklungsziel.

Karte Erholung und Freiraumnutzung:

Nutzungsänderung gemäß Flächennutzungsplan / Anforderungen an Wohnquartiere:

- Anlage zusammenhängender Grünflächen/Parkanlagen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten,
- Anlage nutzbarer privater und halb öffentlicher Freiräume,

- Anbindung/Verknüpfung mit übergeordneten Grünzügen.

Karte Landschaftsbild:

Entwicklungsraum / städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung,
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge (Volksparks, Gartenplätze, Siedlungsbereiche der 20er und 30er Jahre),
- Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen und Leitbaumarten in Großsiedlungen,
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzungen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen),
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen,
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftsbildelemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung.

II.2.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Ausführungen zu den Schutzgütern erfolgen im Wesentlichen auf der Grundlage der Aussagen und Darstellungen des Umweltatlas Berlin sowie anhand der vorliegenden Eingriffsbewertung zum Bebauungsplan IV-2 vom März 1995, zum Bebauungsplan IV-2c vom September 1997 und einer aktuellen Bestandsaufnahme vom Winter / Frühjahr 2005.

II.2.2.1 Derzeitiger Umweltzustand und Bewertung

Schutzgut Mensch

Für die Bewertung von Umwelteinwirkungen des Bebauungsplans auf den Menschen kommen gesundheitliche Aspekte (Belastungen durch Lärm, Gerüche, Schadstoffe, Immissionen) und regenerative Aspekte (Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Freiraumversorgung, Barrieren, Freizeit- und Erholungsfunktionen) in Betracht. Relevant für das Planungsvorhaben sind potenzielle Lärm- und Immissionsbelastungen auf das Wohnumfeld sowie mögliche visuelle Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungs- und Erholungsflächen. Maßgebliche Ziele im Rahmen der Bauleitplanung sind die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Aufwertung des Wohnumfeldes.

Das Plangebiet ist ein ehemaliges Gewerbegebiet, das bis auf den Bereich des Umspannwerkes und ein gewerblich genutztes Gebäude an der Eldenaer Straße derzeit nicht mehr genutzt wird. Auf dem Gelände fanden zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Winter / Frühjahr 2005 umfangreiche Abriss und Tiefbauarbeiten statt. Wohnnutzungen sowie Freizeit- und Erholungsnutzungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Zugänglichkeit und Durchlässigkeit des Plangebietes ist erheblich eingeschränkt. Ebenso fehlen Bereiche mit Aufenthaltsqualität im Plangebiet.

Wohnumfeld

Die Flächen nördlich, östlich und westlich des Plangebietes werden im Umweltatlas als Industriegebiet, die südlich angrenzenden als Wohngebiet, mit überwiegender Wohnnutzung, einschließlich der erforderlichen Infrastruktur eingestuft (Umweltatlas: Karte 06.01 Reale Nutzung).

Bewertung:

Im Plangebiet soll eine Mischung aus Wohnen und wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen festgesetzt werden. Mit der Umwandlung des ehemaligen Gewerbegebietes in Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete erfährt das Gebiet eine deutliche städtebauliche Aufwertung. Insbesondere die Verbesserung der Durchlässigkeit des Plangebietes durch die Ausweisung einer öffentlichen Parkanlage zwischen Thaerstraße und Richard-Ermisch-Straße dürfte auch zu einer Aufwertung der angrenzenden Wohngebiete beitragen.

Weitere positive Auswirkungen können durch die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen in einem derzeit deutlich untergenutzten Gebiet hervorgerufen werden.

Belastungen durch Verkehrslärm

Für den Individualverkehr ist das Plangebiet durch die angrenzenden Straßen sehr gut erschlossen. An das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist es über eine in der Eldenaer Straße verkehrende Straßenbahnlinie angebunden. Die Entfernung zum S-Bahnhof Storkower Straße mit den Endhaltestellen mehrerer Buslinien beträgt im Mittel ca. 400-500m.

Im Digitalen Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Ausgabe 2005, Karten Straßenverkehrslärm und Schienenverkehrslärm) werden für die Eldenaer Straße tagsüber (6 – 22 Uhr) Verkehrslärmwerte von 55-60 dB (A) zwischen Thaer- und Hübnerstraße bzw. 65-70 dB (A) zwischen Hübner- und Liebigstraße angegeben. Der höhere Wert dürfte vor allem durch die von der Eldenaer Straße in die Liebigstraße einbiegenden Straßenbahnen verursacht werden. Die Nachtwerte für die entsprechenden Bereiche liegen bei unter 55 dB (A) bzw. 55-60 dB (A). Insgesamt ist für die Eldenaer Straße im gesamtstädtischen Vergleich von einer mittleren Belastung durch Verkehrslärm auszugehen. Für die Thaerstraße liegen keine Angaben vor. Dies lässt darauf schließen, dass sie gegenwärtig keine erhöhte Verkehrsbelastung aufweist. Es ist augenscheinlich, dass die Thaerstraße trotz des Neubaus der Thaerstraßenbrücke relativ gering verkehrlich belastet ist, da sie weiterhin im Bereich der Frankfurter Allee in einer Sackgasse endet und ein Durchgangsverkehr zu dieser wichtigen Hauptverkehrsstraße nicht erfolgt.

Der Schienenverkehrslärm entlang der Bahntrasse nördlich des Plangebietes liegt laut Umweltatlas im Bereich zwischen 60-65 dB(A) am Tag sowie zwischen 55-60 dB(A) in der Nacht.

Die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) werden für das geplante Mischgebiet MI 3 an der Eldenaer Straße tagsüber wie nachts um jeweils ca. 5-10 dB (A) überschritten:

Tab. Orientierungswerte der DIN 18005 für die städtebauliche Planung / Verkehrslärm

	Richtwert tags (6-22 h)	Richtwert nachts (22-6 h)
Mischgebiet MI	55 dB (A)	45 dB (A)
Allgemeines Wohngebiet WA	60 dB (A)	50 dB (A)

Aus der „Aktualisierten Lärmbelastungsprognose für die geplante Bebauung mit Wohn- und Dienstleistungsnutzungen im Entwicklungsbereich Alter Schlachthof Berlin“ (KSZ Ingenieurbüro, Berlin, Januar 1998) ist ersichtlich, dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs durch die geplante Bebauung im festgesetzten Kerngebiet zwischen Hermann-Blankenstein-Straße und Erich-Neuhans-Straße (Bebauungsplan IV-2a) so stark abgeschirmt werden, dass für die südlich der Erich-Neuhans-Straße gelegenen Wohn- und Mischgebiete im Plangebiet IV-2c keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten sind.

Bewertung:

Die derzeitige Verkehrsbelastung innerhalb des Plangebietes ist aufgrund fehlender Nutzungen (Ausnahme Umspannwerk) sehr gering und kann daher nicht als Bewertungsmaßstab herangezogen werden. Eine Intensivierung der Nutzung des Gebietes wird zu einem höheren Verkehrsaufkommen im Plangebiet und in den angrenzenden Straßen führen. Die bei Nichtdurchführung des Bebauungsplans zulässigen gewerblichen Nutzungen hätten jedoch potenziell deutlich lärmintensivere Verkehrsströme, insbesondere durch schwere Lkw, zur Folge gehabt, als die geplanten Wohn- und Mischgebiete.

Hinsichtlich des Straßenverkehrslärms sind Überschreitungen der entsprechenden Orientierungswerte für das geplante Mischgebiet MI 3 entlang der Eldenaer Straße zu erwarten. In der o.g. Lärmbelastungsprognose wird darauf hingewiesen, dass durch die Anordnung der Bereiche mit vorrangiger Wohnnutzung (allgemeine Wohngebiete) in den Innenbereichen des Plangebiets und durch die Festsetzung der gemischten Nutzungen an dessen Rand bereits eine relativ hohe Ausschöpfung der städtebaulichen Lärminderungspotenziale erreicht wird.

Hinzu kommt, dass durch die Festsetzung der GFZ auf 1,6 und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf fünf in den Mischgebieten eine geschlossene, straßenbegleitende Bebauung ermöglicht wird, die einer Ausbreitung des Verkehrslärms in die Blockinnenbereiche entgegenwirken kann (vgl. II.2.3).

Für alle Wohnnutzungen, die dennoch erhöhten Verkehrslärmbelastungen ausgesetzt sind, sollten laut o.g. Gutachten erhöhte bauliche Schallschutzmaßnahmen (Außenbauteile mit ausreichendem Schalldämm-Maß, Schallschutzfenster, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) entsprechend den Forderungen der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) ergriffen werden. Entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sind wegen der Einführung der DIN 4109 als technische Baubestimmung entbehrlich.

Insgesamt ist mit der Planung durch die Erhöhung der Zahl der Wohn- und Arbeitsplätze im Plangebiet mit einer Zunahme von Verkehr und Verkehrslärm auf den angrenzenden Straßen zu rechnen. Diesem Anstieg ist der potenzielle Lärm gegenüberzustellen, der ohne Planung durch die dann weiterhin zulässigen gewerblichen Nutzungen verursacht worden wäre. Per Saldo wird es zu keinem Anstieg der Lärmimmissionen kommen. Eine Verringerung des motorisierten Individualverkehrs kann jedoch durch eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Schaffung attraktiver Radwegverbindungen erreicht werden.

Luftschadstoffe

Das Plangebiet wird hauptsächlich mit Fernwärme beheizt werden. Nennenswerte Belastungen durch Hausbrand oder Industrie (Immissionen von Schwefeldioxid, Stickoxid, Stäube) liegen nicht vor (Umweltatlas 1997, Karten 03.01, 03.03). Die Daten zu verkehrsbedingten Luftbelastungen (Schwefeldioxid, Stickoxid, Stäube, Kohlenwasserstoffe, Benzol, Stickoxide und Dieselruß) aus dem Umweltatlas (Stand 1993) können als veraltet angesehen werden. Aufgrund der relativ geringen Verkehrsmengen der angrenzenden Straßen ist jedoch davon auszugehen, dass die Prüfwerte der 22. BImSchV nicht überschritten werden.

Bewertung:

Durch die Nutzungsintensivierung im Plangebiet ist in den angrenzenden Straßen in Abhängigkeit von der tatsächlichen Nutzungsdichte eine leichte Zunahme von Verkehrsaufkommen und verkehrsbedingten Luftschadstoffen zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Abgeleitet von übergeordneten Zielen des Bundesnaturschutzgesetzes und des Landschaftsprogramms Berlin sind im Plangebiet wertvolle Tiere, Pflanzen und ihre Lebensstätten zu erhalten, Nutzungsintensivierungen zu kompensieren (z. B. durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung) und gegebenenfalls zusätzliche Lebensräume für Flora und Fauna zu schaffen.

Flora

Insgesamt sind im Plangebiet nur zwei Vegetationsflächen vorhanden. Das übrige Plangebiet ist aufgrund von Abriss- und Tiefbauarbeiten ein weitgehend vegetationsloser Rohbodenstandort, bzw. Lagerplatz für Bau- und Abrissmaterialien.

- **Umspannwerk-Gelände**
Im Bereich der Trafos befinden sich größere Rasenflächen, die zum überwiegenden Teil als artenarme Scherrasen beschrieben werden können. Nur in den Randbereichen sind artenreichere ruderale Säume aus Gräsern und Hochstauden vorhanden. Die Außenanlagen des neuen Umspannwerks Thaerstraße Ecke Eldenaer Straße weisen ebenfalls artenarmen Scherrasen und jüngere Anpflanzungen von Klein- und Ziersträuchern auf. Auf dem Gelände befindet sich ein nach Baumschutzverordnung geschützter Spitz-Ahorn.
- **Baumbestandene Fläche zwischen Umspannwerk und Plattenbau an der Eldenaer Straße**
Neben dem Plattenbau an der Eldenaer Straße hat sich unmittelbar hinter der Grundstücksmauer ein Baumbestand aus Spitzahorn, Hainbuche und Robinie entwickelt. Insgesamt fünf Bäume auf der Fläche sind nach Baumschutzverordnung geschützt. Die ruderalisierten Rasenflächen des schmalen Grünstreifens werden zum Teil als Lagerfläche für Baumaterial genutzt.

Fauna:

Das Plangebiet wird aus vogelkundlicher Sicht den "Industriegebieten und Bahnanlagen" zugeordnet. Diese Lebensräume für Brutvögel sind ebenso wie die angrenzende "Blockrandbebauung" bzw. die "Neubau-Wohnblockzonen" in Berlin häufig und beheimaten nach Information des Umweltatlas Berlin nur wenige oder gar keine rückläufigen oder seltenen Arten (Umweltatlas, Karte 05.05, Ausgabe 1995).

Aufgrund der sehr geringen Biotopvielfalt und des Fehlens von artenreichen Vegetationsbeständen ist das Plangebiet nur von sehr geringer Bedeutung für Tierarten. Leer stehende Gebäude können potenziell Lebensraum geschützter Brutvögel und Fledermäuse sein. Da die vorhandenen Gebäude im Plangebiet jedoch z.Z. noch ausnahmslos genutzt werden und kein Leerstand zu verzeichnen ist, ist die Gefahr eines späteren Verlustes potenzieller Lebensräume gegenwärtig als gering einzuschätzen.

Die Gebäude des alten Umspannwerkes (Thaerstraße 28), die voraussichtlich ab Oktober 2006 nicht mehr genutzt werden, wurden im März 2006 vom Gutachter „Bubo Arbeitsgemeinschaft Freilandbiologie“ auf das Vorhandensein von Brutplätzen und Fledermausverstecken untersucht. Im Ergebnis wurden sechs Nischen und Öffnungen gefunden, die mögliche Nistplätze für Haussperlinge und Hausrotschwänze darstellen können. Außerdem wurden sechs potenzielle Fledermausverstecke ermittelt.

Zur Kompensation des Verlustes von Brutplätzen und Verstecken wurde ein Konzept für die Schaffung von Ersatzquartieren erarbeitet.

Bewertung:

Bei einer Realisierung der Planung werden nur in sehr geringem Umfang artenarme Rasenflächen im Bereich der Trafostandorte des Umspannwerkes in Anspruch genommen.

Bei einer festgesetzten GRZ von max. 0,5 (WA) bzw. 0,6 (MI) kann (unter Berücksichtigung von § 19 Abs. 4 BauNVO) theoretisch bis zu drei Viertel der Flächen in den Baugebieten überbaut bzw. versiegelt werden. Dies ist jedoch nicht sehr wahrscheinlich. Praktisch werden nach Realisierung der Planung deutlich mehr und größere Vegetationsflächen in Form von Wohnfreiflächen und einer öffentlichen Parkanlage im Plangebiet vorhanden sein.

Da die Flächen im Plangebiet zu Beginn der Planung zu etwa 81 bis 90 % (Umweltatlas Berlin: Versiegelungskarte, Ausgabe 1993) versiegelt waren, wird durch den Bebauungsplan keine Intensivierung der baulichen Ausnutzung ermöglicht.

Auch innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baufelder können, je nach konkretem Bebauungskonzept, einzelne Bäume stehen bleiben. Die überbaubare Grundstücksfläche wird

„flächenmäßig“ mit Baugrenzen ausgewiesen, d.h. es besteht daher ein weiterer Spielraum für die Anordnung von Baukörpern (vgl. II.2.1). Weiterhin sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Bäume können auch gegenwärtig schon – unter Beachtung der Regelungen Baumschutzverordnung – gefällt werden, z. B. wenn eine sonst zulässige Nutzung des Grundstücks nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann oder eine solche Nutzung unzumutbar beeinträchtigt wird (§ 5 Abs. 1 Nr. 2 BaumschVO). Dies könnte bei unverändertem Planungsrecht der Fall sein, wenn zulässige gewerbliche Nutzungen auf dem Grundstück neu aufgenommen bzw. intensiviert würden und dies einen Abriss der aufstehenden Bebauung sowie eine umfangreiche Neubebauung erforderte.
- Die BaumschVO mit ihren entsprechenden Ausgleichsregelungen (§ 6) gilt in jedem Fall, d.h. unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplans IV-2c.

Darüber hinaus sind im Zuge der Neugestaltung des Plangebietes die Anpflanzung von Bäumen entlang öffentlicher Straßen und innerhalb der öffentlichen Grünfläche vorgesehen, die jedoch nicht Gegenstand der Festsetzung sind. Seit Beginn der Erschließungsmaßnahmen auf dem Alten Schlachthof sind im gesamten Areal bis Anfang 2006 969 neue Bäume entlang der Straßen und in den öffentlichen Grünflächen gepflanzt worden. Damit ist die in der Gesamtbilanz als Ausgleich für die Fällung von 63 größeren Bäumen erforderliche Zahl von 567 Neupflanzungen bereits weit überschritten.

Beeinträchtigungen geschützter Tierarten können bei der Fällung von Höhlenbäumen und durch Beeinträchtigung bei Gebäudeabriss- und Sanierungsarbeiten verursacht werden. Streng geschützte Tierarten (z.B. Fledermäuse) und europäische Vogelarten dürfen nach § 42 BNatSchG nicht getötet, verletzt oder gestört werden und ihre Lebensstätten (Nistkästen, Winterquartiere) dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. Auf Antrag kann die Naturschutzbehörde eine Befreiung von Verboten gewähren. Entsprechende Gebäudeuntersuchungen für die künftig nicht mehr zu nutzenden Gebäude des Umspannwerkes (Thaerstraße 28) wurden durchgeführt. Die Zugriffsverbote des § 42 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG werden hier erst auf der nachgelagerten Ebene der später folgenden Vorhabenzulassung und –durchführung durch Abriss eines vorhandenen Gebäudebestandes und damit einhergehend durch die Beseitigung von Lebensstätten besonders /streng geschützter gebäudebewohnender Vögel/Fledermäuse berührt, ggf. auch dann, falls zu fällende Bäume Höhlen aufweisen sollten. Dem Bebauungsplan stehen keine Hinderungsgründe aufgrund der Verbote des § 42 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG entgegen.

Das vorliegende Konzept für die Schaffung von Ersatzquartieren für Gebäudebrüter und Fledermäuse wurde im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme mit der zuständigen Abteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung abgestimmt. Es ist davon auszugehen, dass sich die Ersatzquartiere in angemessener Entfernung zu den bisherigen potenziellen Lebensstätten befinden werden. Deren Verortung ist jedoch nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

Schutzgut Luft und Klima

Die klimatischen Verhältnisse werden im Stadtgebiet durch Siedlungseinflüsse verändert, insbesondere durch Bebauung und Versiegelung mit erhöhter Wärmespeicherung am Tag und verminderter Abkühlung in der Nacht, erhöhtem Abfluss von Oberflächenwasser, weniger verdunstenden Strukturen sowie mehr Schadstoffen in der Luft.

Das Plangebiet ist laut Umweltatlas (Karte 04.05) einem Belastungsbereich (Bereich 4a), mit sehr hohem Versiegelungsgrad, hoher Baudichte und geringem Vegetationsanteil zuzuordnen. Im Vergleich zu Freilandverhältnissen sind die stadtklimatischen Veränderungen mäßig; ebenso die Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen (Umweltatlas, Ausgabe 2001).

Mikroklimatisch ausgleichend wirkende Gehölzstrukturen und Vegetationsbestände fehlen im Plangebiet weitgehend, es besteht eine geringe, in Einzelfällen mäßige bioklimatische Belastung.

Bewertung:

Bei Realisierung der Planung wird der Versiegelungsgrad im Vergleich zum Zustand vor Beginn der Entwicklungsmaßnahme insgesamt deutlich abnehmen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Flächen, die aufgrund der Festsetzungen der Grundflächenzahlen (GRZ) innerhalb der Baugebiete unversiegelt bleiben, werden größtenteils als private Grünflächen gestaltet. Mit dem Grünzug im Zentrum des Plangebietes wird eine zusätzliche öffentliche Grünfläche geschaffen, die sich mikroklimatisch günstig auswirken wird. Lokales Klima und überörtlicher Luftaustausch werden nicht beeinträchtigt. Erhebliche Umweltauswirkungen auf Luft und Klima werden durch die allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete nicht verursacht. Gesonderte Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Schutzgut Landschaft

Die übergeordneten Ziele der Sicherung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft beinhalten für das Plangebiet den Schutz ortstypischer Gestaltelemente oder Strukturen sowie die Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen.

Raumwirksame Elemente im Plangebiet sind die zum Umspannwerk gehörenden Gebäude und der Baumbestand an der Eldenaer Straße als einziges raumwirksames, natürliches Element des Landschaftsbildes.

Bewertung:

Die Erkennbarkeit des Naturraumes der Hochfläche des Barnim ist aufgrund der innerstädtischen Überbauung an keiner Stelle des Plangebietes erkennbar, der Anteil gestalterisch wertvoller Elemente ist sehr gering und liegt unter 10% der Gesamtfläche, kleinräumige identitätsstiftende Sichtbeziehungen sind im Plangebiet nicht erkennbar. Die geplanten Wohn- und Mischgebiete werden bei einer maximalen GFZ von 1,6 und vier bis fünf Vollgeschossen und der damit begrenzten Höhenentwicklung nicht über das Plangebiet hinaus wirken.

Auf das Schutzgut Landschaft hat das Planungsvorhaben keine beeinträchtigenden Umweltauswirkungen. Das Stadtbild wird bei einer Realisierung der an den gründerzeitlichen Blockstrukturen im Umfeld orientierten Neubebauung mit gegliederten und gestalteten öffentlichen und privaten Freiräumen erheblich aufgewertet. Der Standort erhält eine neue, positive Identität und wird wesentlich besser in das städtische Gefüge integriert. Mit der Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage werden die Voraussetzungen zur Anlage raumwirksamer Planungen im Plangebiet geschaffen.

Schutzgut Boden

Übergeordnete Ziele nach BauGB, BNatSchG und Landschaftsprogramm Berlin sind der sparsame und schonende Umgang mit dem Schutzgut Boden und der Erhalt der Funktionsfähigkeit.

Naturräumlich liegt der Berliner Raum im Warschau-Berliner Urstromtal, das in der Saalekaltzeit entstand und in der Weichselkaltzeit, beim Rückzug des Eises und Ablauf von Schmelzwasser, mit Ablagerungen feinkörniger Sande überprägt wurde. Das Plangebiet erstreckt sich am östlichen Rand der Barnimhochfläche, die das Urstromtal im Osten begrenzt.

Die natürlichen Böden im Plangebiet und seinem Umfeld wurden durch anthropogene Nutzungen stark verändert; der Umweltatlas (Karte 01.01, 1998) stellt Aufschüttungs- und Abtragsflächen mit anthropogen geprägten Bodengesellschaften dar. Die aus Mittel- und Feinsanden im Oberboden, sowie Mittelsanden und schluffigem Lehm im Unterboden entstandenen Bodengesellschaften (Lockersyrosem + Regosol + Pararendzina) aus Trümmerschutt und Sand, die steinhaltig und humusarm sind, gehören zu den häufigsten Bodentypen in Berlin.

Natürliche Bodenfunktionen wie Lebensraumfunktion, Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt sowie Fähigkeiten zur Filterung, Pufferung und Umwandlung von Schadstoffen

sind durch Aufschüttungen und Bebauung eingeschränkt, so dass die Leistungsfähigkeit des Bodens insgesamt gering ist (Umweltatlas, Karten 01.12.1 bis 01.12.6, Ausgabe 2002 und 2003). Die Versiegelung des Gebietes lag vor Beginn der Abrissarbeiten im Planbereich zwischen 81 und 90 % (Umweltatlas Berlin: Versiegelungskarte, Ausgabe 1993).

Bewertung:

Auf das Schutzgut Boden bezogen beinhaltet der Bebauungsplan eine Nutzungsänderung auf einem ehemals als Gewerbegebiet genutzten Standort in gut erschlossener innerstädtischer Lage, dessen Böden bereits erheblich anthropogen verändert oder überbaut sind bzw. waren. Dies ist ein maßgeblicher Beitrag zur Minimierung von Neuversiegelung und zum Erhalt naturnaher Böden auf bisher ungenutzten Standorten.

Aufgrund der Reduzierung des möglichen Versiegelungsgrades im Vergleich zum „Ausgangsstadium“ zum Zeitpunkt des Planaufstellungsbeschlusses tritt eine Verbesserung ein. Es müssen jedoch auch Flächen zur Anlage von Erschließungsstraßen, Zufahrten, Wegen und Stellplätzen überbaut werden. Durch eine Befestigung der privaten Erschließungsflächen mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen wären Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit teilweise minimierbar. Da insgesamt durch den Bebauungsplan eine Verbesserung der Situation für das Schutzgut Boden eintritt, ist dies jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Bodenbelastungen

Die zuständige Senatsverwaltung hatte im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am 19. Mai 1995 Altlastenverdachtsflächen im Bereich des ehemaligen Schlachthofes benannt:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IV-2c wurden auf dem Gelände des Umspannwerkes (Thaerstraße 26, Altlastennummer 7220) Verunreinigungen u. a. durch MKW genannt. Für dieses Gelände wurde eine gesonderte Altlastenerkundung und -analytik durchgeführt (November 2005).

Der Eigentümer BEWAG (Vattenfall Europe Berlin) hat sich in einem entwicklungsrechtlichen Übernahmevertrag mit dem Land Berlin vom 15. Dezember 2004 verpflichtet, die auf dem Kaufgrundstück festgestellten Bodenbelastungen, die über den Werten nach LAGA Z 1.2 in der bei Vertragsabschluss geltenden Fassung liegen, vor Übergabe der Flächen am 01.04.2007 auf eigene Kosten zu beseitigen. Da sichergestellt ist, dass eine erhebliche Belastung der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen (größer Z 1.2) spätestens zu diesem Zeitpunkt nicht mehr gegeben sein wird, ist eine Kennzeichnung im Bebauungsplan i.S.d. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB nicht erforderlich.

Der Entwicklungsträger SES oder dessen Rechtsnachfolger hat sich verpflichtet, die entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans jeweils nicht zu überschreitenden Prüfwerte der BBodSchV bezogen auf die konkreten Nutzungskonzepte durch entsprechende Entsorgungsmaßnahmen einzuhalten oder diese Verpflichtungen im Zuge von Verkaufsverträgen auf die Erwerber zu übertragen.

Damit ist die Beseitigung der die Prüfwerte der BBodSchV überschreitenden Belastungswerte gesichert und der beabsichtigten Nutzungsausweisung (Allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet) steht nichts mehr entgegen.

Desweiteren wurden für den Bereich der früheren Gleisanlagen (Altlastennummer 7218, Thaerstraße 28, teilweise im Geltungsbereich) Bodenverunreinigungen u. a. durch Bauschutt, Desinfektionsmittel, Dung und Knochen vermutet.

Das aus diesem Anlass durchgeführte „Gutachten zur Altlastenerkundung im ehemaligen Fleischkombinat Eldenaer Straße“ (Gesellschaft für Umwelt und Wirtschaftsgeologie, Berlin, Februar 1993) sowie zwei weitere im Jahre 1996 durchgeführte Untersuchungen (uve Institut für Technische Chemie und Umweltschutz, Berlin) weisen keine Altlastenkontaminationen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes IV-2c aus. Insgesamt ergeben sich aus den Ergebnissen dieser Untersuchungen keine Hinweise auf Nutzungsbeschränkungen für den Bebauungsplan IV-2c.

Im Rahmen der bereits durch den treuhänderischen Entwicklungsträger durchgeführten Ordnungsmaßnahmen auf den nicht zum Umspannwerksgelände gehörenden Flächen (Abbruch vorhandener Gebäude, Flächenentsiegelung, Anlage neuer Erschließungsflächen) wurden entsorgungspflichtige Stoffe und Materialien entsprechend den gesetzlichen Regelungen entsorgt.

Aufgrund der Ermittlungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung liegen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln vor; eine präventive Untersuchung vor Baubeginn liegt im Interesse des Bauherrn und ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und auf angrenzenden Flächen nicht vorhanden. Daher sind nur der Schutz und die Sicherung des Grundwassers zu betrachten.

Grundwasser

Der Flurabstand des Grundwassers liegt im Plangebiet im Bereich zwischen 20 und 40 m, in einem Bereich gespannten Grundwassers (Umweltatlas, Ausgabe 2003). Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Durch den großen Grundwasserflurabstand und die mäßig durchlässigen Böden (Sand, Kies, Aufschüttungen, Lehm und Geschiebemergel im Unterboden) ist die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers gering. Die Grundwasserneubildungsrate liegt im Bereich zwischen 50 und 100 mm/Jahr (Umweltatlas, Ausgabe 2003, Karte 02.13.5) und ist ebenfalls gering.

Im überwiegenden Teil der Straßen im Plangebiet sind gesonderte Kanäle für die Regenentwässerung vorhanden bzw. geplant. Das wenig verunreinigte Wasser wird zunächst in das Regenrückhaltebecken im Hermann-Blankenstein-Park geführt. Von dort wird es in die vorhandene Regenwassersonderleitung in der Proskauer Straße abgeleitet.

Bewertung:

Von den geplanten Misch- und Wohngebietsflächen geht ein deutlich geringeres Gefährdungsrisiko aus, als von den vor Beginn der Planung zulässigen gewerblichen Nutzungen. Da das Plangebiet nicht in einer Wasserschutzzone liegt, können Erschließungsflächen, Stellplätze und Wege mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden, ohne die Qualität des Grundwassers zu gefährden. Das Plangebiet ist an ein so genanntes „modifiziertes Trennsystem“ (getrennte Regenentwässerung in den meisten Straßen) angeschlossen; daher enthält der Bebauungsplan keine Regelungen zur Verbesserung maßgeblicher Teilfunktionen des Wasserhaushaltes. Für Grundwasser und Oberflächengewässer sind qualitativ und quantitativ keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Mögliche Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser, zur Verzögerung des Abflusses sowie Förderung der örtlichen Versickerung und Verdunstung sind:

- Einleitung der Dachentwässerungen in Vegetationsflächen,
- Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Flächenbefestigungen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden, Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Als Sachgut ist das Umspannwerk zu bezeichnen, das zum Teil im Bestand festgesetzt wird.

Bewertung:

Die Planung hat keine Auswirkungen auf vorhandene Kultur- und sonstige Sachgüter.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem Wirkungszusammenhang. So haben unversiegelte Böden Fähigkeiten zur Filterung, Pufferung und Umwandlung von Schadstoffen, Retention von Niederschlagswasser und Lebensraumfunktionen für Tiere und Pflanzen. Die Vegetation ist als Lebensraum für Tiere bedeutsam, begünstigt das Mikroklima und bereichert mit unterschiedlichen Strukturen im Wandel der Jahreszeiten, vor allem beim Altbaumbestand, das Stadtbild und Wohnumfeld.

Bewertung:

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird das Plangebiet einer neuen Nutzung zugeführt und das Erscheinungsbild geändert. Der Abriss desolater Gebäude, die Öffnung des Geländes durch eine Grünverbindung sowie durch neue Erschließungsstraßen und die Schaffung von Wohnraum erhöhen die Nutzungsmöglichkeiten und werten das Stadtbild und das Wohnumfeld auf.

Insgesamt wird die Versiegelung aufgrund des Bebauungsplans geringer sein als im ursprünglich vorhandenen Gewerbegebiet.

Ggf. erforderliche Baumfällungen können zum Verlust von Tierlebensstätten und Nahrungsquellen führen und können das Mikroklima beeinträchtigen.

Die einzelnen Beeinträchtigungen unterscheiden sich im Grad ihrer Erheblichkeit und führen nicht zu Effekten, die sich untereinander verstärken.

Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Schutzgüter	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	- Belastung durch erhöhten Verkehrslärm	☐
Tiere	- Potenzieller Verlust von Habitaten geschützter Vögel - Potenzieller Verlust von Habitaten geschützter Fledermäuse	☐ -
Biotop / Pflanzen	- Verlust von Bäumen - Verlust von Wiese und ruderalen Staudenfluren - Insgesamt deutliche Zunahme von geringwertigen Biotopen im Plangebiet (öffentliche Grünfläche, Gartenflächen)	☐ ☐ +
Boden	- Wiederherstellung von Bodenfunktionen durch geringere Versiegelung	+
Wasser	- Vergrößerung von Retentionsflächen durch geringere Versiegelung	+
Klima / Luft	- Verbesserung des Mikroklimas durch größeren Anteil klimatisch ausgleichend wirkender Vegetationsstrukturen	+
Landschaft	- Beseitigung von desolater Bausubstanz, städtebauliche Neugestaltung	+
Kultur- / Sachgüter	- keine Kulturgüter vorhanden, das Umspannwerk wird planungsrechtlich gesichert	-

Schutzgüter	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Wechselwirkungen	- Insgesamt ergibt sich eine Verbesserung der Umweltsituation im Plangebiet. Die geringere Versiegelung hat positive Auswirkungen auf Wasser, Klima sowie Arten und Biotope und den Menschen.	+
☐ ☐ ☐ sehr erheblich ☐ ☐ erheblich ☐ wenig erheblich - nicht erheblich + positive Wirkungen		

SenStadtUm

II.2.2.2 Prognose

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Unter Berücksichtigung des gegenwärtigen Umweltzustandes werden mit der Umwandlung des größten Teils des Plangebietes in Wohn- und Mischgebiete nur für wenige Schutzgüter erhebliche Eingriffe verursacht.

Durch Gebäudeabriss und Baumfällungen können Habitate geschützter Tierarten (Fledermäuse, Brutvögel) gefährdet werden. Die Beeinträchtigung besonders oder streng geschützter Tiere ist durch Schutzmaßnahmen zu vermeiden. Die alten Gebäude des Umspannwerkes wurden daher auf das Vorkommen von Fledermausverstecken und Brutplätzen geschützter Vogelarten untersucht. Es wurde vorsorglich ein Konzept für die Schaffung von Ersatzquartieren für Gebäudebrüter und Fledermäuse im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme erarbeitet und mit der zuständigen Abteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung abgestimmt. Bezüglich der Baumfällungen ist keine Prognose möglich, da der Bebauungsplan eine flächenmäßige Ausweisung der überbaubaren Fläche regelt.

Auf den neu bebaubaren Flächen werden zusätzliche geringwertige Biotope neu entstehen. Die neu geschaffenen Biotope werden in der Tendenz durch folgende Eigenschaften geprägt sein:

- geringes Entwicklungsalter aufgrund von Neupflanzungen,
- viele künstliche Standorte (z. B. begrünte Tiefgaragen),
- hohe Pflegeintensität aufgrund hoher Nutzungsansprüche.

Insgesamt wird sich im Plangebiet, insbesondere für die Schutzgüter Boden und Wasser sowie für Teilbereiche menschlicher Nutzungen (Erholung, Stadtbild und Zugänglichkeit von Landschaftsräumen) die Umweltsituation deutlich verbessern.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Natürliche Entwicklungsmöglichkeiten für die vorhandenen Biotope im Plangebiet waren vor Beginn der Planung aufgrund der planungsrechtlich zulässigen gewerblichen Nutzung praktisch nicht gegeben.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung und Beibehaltung des Planungsrechts (Gewerbe) wäre die potenzielle Gefährdungssituation für die Umwelt (Lärm, Emissionen, Lastverkehr, Verlust von Vegetationsflächen und Habitaten aufgrund der erheblichen Störungen) wesentlich höher einzuschätzen.

II.2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Gemäß § 21 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) ist über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt sind oder zulässig waren, müssen gem. § 1a Abs. 3 BauGB nicht ausgeglichen werden.

Für die Beurteilung dieses Sachverhaltes ist das zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bestehende Planungsrecht maßgebend. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IV-2c liegenden Grundstücke befanden sich im Januar 1992 im unbeplanten Innenbereich. Da die Grundstücke einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzurechnen waren, war die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Der Versiegelungsgrad im Plangebiet lag bei 76 %. Das Gebiet war gewerblich geprägt. Bei einer Weiterführung der gem. § 34 BauGB zulässigen gewerblichen Bebauung und Nutzung wäre eine weitere Überbauung bis hin zu einer vollständigen Versiegelung der Flächen zulässig gewesen, wenn dies dem Nutzungszweck entsprochen hätte und für dessen Aufrechterhaltung erforderlich gewesen wäre. Durch die jahrzehntelange gewerbliche Nutzung des Geländes des „Alten Schlachthofes“ waren große Teile des Bodens versiegelt und der natürlichen Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt entzogen bzw. in dieser Funktion stark beeinträchtigt.

Die aufstehenden Gebäude und die vorhandenen Verkehrsflächen wurden erst im Rahmen der Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in den Jahren von 2001 bis 2005 überwiegend (bis auf einige Gebäude und die Flächen des Umspannwerkes an der Thaerstraße) beseitigt. Seither liegen die nicht für das Umspannwerk (vgl. II.3.6) genutzten Flächen brach.

Im Vergleich dazu sind nach den Festsetzungen zu den Grundflächenzahlen im Bebauungsplan IV-2c in den allgemeinen Wohngebieten maximal 75 % der Flächen überbaubar, in den Mischgebieten höchstens 80 % (jeweils unter Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO) sowie auf der Fläche für Versorgungsanlagen ebenfalls bis zu 80 %. Werden außerdem die öffentlichen Verkehrsflächen (angenommener Versiegelungsgrad 90 %) sowie die öffentliche Grünfläche (angenommener Versiegelungsgrad 10 %) hinzugerechnet, so ergibt sich für das gesamte Plangebiet eine maximalzulässige Versiegelung von ca. 75 % der Flächen.

Zur Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt wurde 1997 ein gesondertes Eingriffsgutachten erstellt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes IV-2c wurde der Bestand an abiotischen Standortfaktoren, Biotoptypen und die das Landschaftsbild prägenden Gegebenheiten erfasst.

Für den Bestand wurde im Wesentlichen festgestellt: Die Funktionsfähigkeit des Bodens ist, insbesondere aufgrund des hohen Versiegelungsgrades, stark eingeschränkt und von untergeordneter Bedeutung für Natur und Landschaft. Aufgrund der stark eingeschränkten Grundwasseranreicherung und des zu vernachlässigenden Regenrückhaltevermögens ist die Bedeutung des Schutzgutes Wasser für Natur und Landschaft im Plangebiet als gering zu bezeichnen. Die Bedeutung des Standortes für Natur und Landschaft bezüglich des Schutzgutes Klima / Luftthygiene ist als gering zu bezeichnen. Die für den Biotopschutz wertvollen Vegetationsbereiche nahmen seinerzeit ca. 13 % des gesamten Plangebietes ein. An großflächigen Vegetationsbereichen waren auf insgesamt ca. 1 ha die für den Biotopschutz geringwertigen Scherrasen vertreten.

Im Ergebnis des o.g. Gutachtens von 1997 und unter Ergänzung einer aktuellen Bestandsaufnahme vom Winter/Frühjahr 2005 wurde festgestellt, dass die Realisierung des Bebauungsplans für die Schutzgüter Boden und Wasser wesentliche Verbesserungen mit sich bringt. Für das Schutzgut Klima / Luftthygiene wurde ebenfalls von einer Verbesserung ausgegangen. Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope wurde zumindest quantitativ als ausgeglichen angesehen. Für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild stellt sich insofern eine Verbesserung ein, als dass die denkmalgeschützte Bausubstanz in den angrenzenden Bebauungsplänen besser erlebbar und in einen angemessenen Rahmen gestellt wird. Die Möglichkeit, das Plangebiet zu Erholungszwecken zu nutzen, wird durch die städtebauliche Neuordnung überhaupt erst hergestellt.

Zusammenfassend wurde festgestellt, dass auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplans, die nicht über die bisher planungsrechtlich zulässigen Nutzungen hinausgehen, kein Eingriff mit erheblichen oder nachteiligen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten ist.

Bei Umsetzung der Planung können jedoch die Schutzgüter Tiere und Pflanzen beeinträchtigt werden. Für die übrigen Schutzgüter sind mit der Planung keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen festzustellen. Der Zustand von Boden, Wasser und Landschaftsbild wird sich mit Realisierung der Planung deutlich verbessern.

Der Eingriff in den Baumbestand ist nach den Vorschriften der Berliner Baumschutzverordnung auszugleichen. Insgesamt stehen lediglich sechs nach Baumschutzverordnung geschützte Bäume im Bereich der im Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen. Die Anzahl von Baumverlusten ist derzeit nicht quantifizierbar, da diese von der tatsächlichen Bebauungskonzeption abhängt, die noch nicht feststeht bzw. durch den Bebauungsplan nicht vorgegeben wird. Im Bereich der geplanten Wohngebiete können ggf. einzelne Bäume oder Baumgruppen erhalten werden.

Zudem ist ergänzend zu berücksichtigen, dass seit Beginn der Erschließungsmaßnahmen insgesamt auf dem „Alten Schlachthof“ im gesamten Areal bis Anfang 2006 969 neue Bäume entlang der Straßen und in den öffentlichen Grünflächen gepflanzt worden. Damit ist im Rahmen der Baumschutzverordnung die als Ausgleich für die Fällung von 63 größeren Bäumen geforderte Zahl von 567 weit überschritten. Außerdem wirkt sich die Festsetzung einer

öffentlichen Parkanlage mit einer Fläche von ca. 6.400 m² positiv auf die Belange von Natur und Landschaft aus.

Vermeidungsmaßnahmen

Nach § 14 Abs. 4 NatSchG Bln hat der Verursacher vermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu unterlassen.

Zu den naturschutzrechtlich erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen gehören generell:

- vor Baubeginn: Untersuchung der Gebäude und Bäume auf aktuelle Besiedelung;
- bei Gebäudeabriss, -sanierung und Baumfällungen: Durchführung unter Einhaltung der Auflagen der Naturschutzbehörde zum Schutz der Tiere.

Diese Maßnahmen sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahren.

II.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Erste Planungsüberlegungen für das Gebiet des Bebauungsplanes IV-2c im städtebaulichen Entwicklungsgebiet des ehemaligen Zentral - Vieh- und Schlachthofes sahen zwei zusätzliche Kindertagesstätten mit angrenzenden Stadtplätzen als zusätzliche infrastrukturelle Einrichtungen für das Plangebiet vor.

Als Ergebnis der Veränderung der planerischen Rahmenbedingungen, die heute von einem wesentlich geringeren Bedarf an Kindertagesstätten ausgehen, als dies noch Mitte der 90er Jahre der Fall war, wurde die Planung entsprechend geändert und die Wohnbauflächen vergrößert (vgl. II.1.). Dadurch entfallen zwar zwei öffentliche Grünflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 3.500 m², gleichzeitig führt die Reduzierung der zu erwartenden Einwohnerzahlen jedoch zu einem wesentlich geringeren Bedarf an derartigen Flächen.

Die in der ursprünglichen Planung vorgesehenen, wesentlich höheren baulichen Dichten in den Wohn- und Mischgebieten mit Geschossflächenzahlen (GFZ) zwischen 2,4 und 3,0 sowie die Festsetzung von Tiefgaragen in den Blockinnenbereichen hätten erheblich geringere positive Auswirkungen für die Umwelt gehabt, als die jetzige Planung; waren aber bereits günstiger in ihren Auswirkungen als die vorhergehende gewerbliche Nutzung. So wären u. a. eine deutlich größeren Flächenversiegelung und ein geringerer Vegetationsflächenanteil zu erwarten gewesen. Deutlich höhere Einwohnerzahlen hätten zu einer größeren zusätzlichen Verkehrsbelastung geführt und der Nutzungsdruck für die öffentlichen Grünflächen wäre wesentlich intensiver gewesen. Außerdem wären umfangreichere öffentliche Erschließungsflächen erforderlich gewesen.

II.2.5. Zusätzliche Angaben

II.2.5.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Technische Verfahren der Umweltprüfung

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan umfasst verschiedene Bearbeitungsstufen:

1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Plangebietes, teilweise auch angrenzender Bereiche,
2. Beachtung fachgesetzlicher Vorgaben, Programmatiken und fachlicher Standards,
3. Bewertung der ausgewerteten Quellen, Erarbeitung von Empfehlungen und Hinweisen zum Planverfahren, insbesondere hinsichtlich erforderlicher Festsetzungen im Bebauungsplan,
4. Einzelabstimmungen mit Behörden.

Die Methoden der verwendeten Fachgutachten umfassen u. a.:

- Empirische Bestandsaufnahmen vor Ort,
- Biotopbewertung, verbal-argumentative Bewertung.

Verwendete Fachgutachten

- Standke & Kandziora 1995: Eingriffsbewertung zum Bebauungsplan IV-2 und Eingriffsgutachten zum Bebauungsplan IV-2c, 1997.
- Köstler, H., Fietz, M. 2003: Biotoptypenliste Berlins. Berlin, Mai 2003.
- KSZ Ingenieurbüro GmbH 1998: Aktualisierte Lärmbelastungsprognose für die geplante Bebauung mit Wohn- und Dienstleistungsnutzungen im Entwicklungsbereich „Alter Schlachthof“ Berlin.
- BUBO Arbeitsgemeinschaft Freilandbiologie 2006: Vorläufiges Ersatzquartierkonzept für Gebäudebrüter am Abrissobjekt Thaerstr. 28 in Berlin - Prenzlauer Berg

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Die Darstellungen der Umweltauswirkungen haben zum Teil rein beschreibenden Charakter. Somit können bestimmte Auswirkungen der Planung hinsichtlich ihrer Intensität und Reichweite nicht eindeutig vorausgesagt werden, beispielsweise mögliche Auswirkungen zunehmender Verkehrsmengen und Auswirkungen von Vegetationsverlusten für das Mikroklima.

Aufgrund der vorliegenden Erkenntnis, dass aller Voraussicht nach, d.h. nach „menschlichem Ermessen“ ebenso wie nach fachplanerischer Erfahrung und Beurteilung, die Planung insgesamt überwiegend positive Umweltauswirkungen zeitigen wird, erscheint ein wesentlich umfangreicherer Untersuchungsaufwand im Verhältnis zu den dabei speziell für das Plangebiet zu gewinnenden Ergebnissen nicht als angemessen.

II.2.5.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Das sog. "Monitoring" nach § 4 c BauGB bezieht sich auf die nachträgliche Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen der Planung und soll die Kommune veranlassen, bei unvorhergesehenen Auswirkungen zu reagieren. Damit besteht der primäre Anwendungsbereich des Monitoring darin, die prognostischen Folgenabschätzungen bei der Planaufstellung im Nachhinein unter Kontrolle zu halten. Sollte die tatsächliche Entwicklung nicht mit den prognostizierten Folgen übereinstimmen, soll dies nicht zu Lasten der Umwelt gehen, sondern der Kommune Anlass geben, behebend einzuschreiten.

Da erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans IV-2c nicht zu erwarten sind, kann auf ein systematisches Monitoring verzichtet werden.

II.2.5.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Planung wird eine innerstädtische Gewerbebrache einer neuen Nutzung zugeführt. Die Wiedernutzung innerstädtischer Brachflächen wirkt der Flächenzersiedelung und Überbauung von Freiflächen am Stadtrand sowie im Umland entgegen und trägt außerdem zur Verkehrsvermeidung bei.

Die Neubebauung, verbunden mit der Beseitigung desolater Bausubstanz, führt zu einer deutlichen Aufwertung des Stadtbildes. Neben einer öffentlichen Grünfläche werden in Zusammenhang mit Wohnnutzungen auch gestaltete private Freiflächen entstehen. Das Plangebiet wird städtebaulich, nutzungsstrukturell und erschließungstechnisch neu in sein städtisches Umfeld integriert und es entstehen zusätzliche Naherholungsflächen. Zudem sind außerdem positive Auswirkungen auf das Stadtbild, das Mikroklima, den übergeordneten Grün- und Biotopflächenverbund zu erwarten, welche ohne die Planung nicht eingetreten wären.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet gegenüber der ehemaligen gewerblichen Nutzung auf maximal 75 % begrenzt. Dies hat positive Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen. Außerdem werden vorhandene Bodenbelastungenutzungsgerecht saniert. Bei einer Weiterführung der gem. § 34 BauGB zulässigen gewerblichen Bebauung und Nutzung wäre eine noch weiter gehende Versiegelung und Überbauung der Flächen zulässig gewesen, wenn dies dem Nutzungszweck entsprochen hätte und für dessen Aufrechterhaltung erforderlich gewesen wäre.

Durch die Entstehung neuer Wohn- und Mischgebietsnutzungen ist mit einer Zunahme des Verkehrs im Plangebiet und seinem Umfeld zu rechnen. Demgegenüber ist jedoch davon auszugehen, dass die Fortführung einer rein gewerblichen Nutzung erhebliche Belastungen, z.B. in Form von Lärm, Abgasen und Schwerlastverkehr, zur Folge gehabt hätte.

Wegen der sehr geringen Biotopvielfalt und des Fehlens von artenreichen Vegetationsbeständen ist das Plangebiet nur von sehr geringer Bedeutung für Tierarten. Zur Kompensation des Verlustes von Fledermausverstecken und Brutplätzen zweier geschützter Vogelarten bei Abriss des alten Umspannwerksgebäudes wurde im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme ein Konzept für die Schaffung von Ersatzquartieren erarbeitet. Der Eingriff in den Baumbestand ist nach den Vorschriften der Berliner Baumschutzverordnung auszugleichen.

Im Übrigen lassen die Ergebnisse der Umweltprüfung keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt erwarten. Gegenüber dem ursprünglichen Zustand als Gewerbegebiet ist stattdessen eine deutliche Verbesserung der Umweltsituation feststellbar. Ein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans IV-2c nicht.

II.3. Wesentlicher Planinhalt, Begründung der Festsetzungen

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

1. als Art der baulichen Nutzung und sonstigen Nutzung werden festgesetzt:
 - entlang der Thaerstraße, nördlich und südlich des geplanten Grünzuges, in einer Tiefe von 42 m zwei Mischgebiete mit den Bezeichnungen MI 1 und MI 2,
 - entlang der Eldenaer Straße, westlich der Richard-Ermisch-Straße, in einer Tiefe von 35 m ein Mischgebiet mit der Bezeichnung MI 3,
 - im Inneren des Plangebietes, im Anschluss an die Mischgebiete, westlich der Richard-Ermisch-Straße sowie nördlich und südlich des Grünzuges fünf allgemeine Wohngebiete mit den Bezeichnungen WA 1 bis WA 5,
 - an der Ecke Thaerstraße / Eldenaer Straße eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk“,
 - im Zentrum des Plangebietes, zwischen Richard-Ermisch-Straße und Thaerstraße, ein in Ost-West-Richtung verlaufender Grünzug mit einer Breite von 28 m und der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“
 - die für die Erschließung der Wohn- und Mischgebiete erforderlichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen
2. zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche für:
 - die Mischgebiete (MI) die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6; eine höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 sowie fünf zulässige Vollgeschosse als Höchstmaß,
 - die Allgemeinen Wohngebiete (WA) die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen, eine GRZ von 0,5; eine höchstzulässige GFZ von 1,6 sowie vier zulässige Vollgeschosse als Höchstmaß,
 - die Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk“ die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen, eine GRZ von 0,8 sowie eine zulässige Oberkante (OK) für bauliche Anlagen von 20,0 m über Gehweg bzw. 15,0 m über Gehweg als Höchstmaß.

II.3.1 Mischgebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IV-2c werden drei Teilgebiete mit einer Größe von insgesamt 1,3 ha als Mischgebiet (nach § 6 BauNVO) festgesetzt. Sie liegen an der Thaerstraße bzw. an der Eldenaer Straße.

Diese Straßen fungieren bereits heute als örtliche Durchgangsstraßen und werden künftig wichtige Erschließungsfunktionen für den städtebaulichen Entwicklungsbereich und die Umgebung wahrnehmen. Aufgrund der daraus folgenden, relativ starken Frequentierung sollen hier in einer verträglichen Nutzungsmischung neben Wohnungen auch Gewerbebetriebe zulässig sein, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Es ist zweckmäßig, die gewerblichen Nutzungen vorwiegend in den unteren Geschossen zu konzentrieren, da sich hier die verkehrlichen Belastungen am stärksten auswirken. Eine Gliederung ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzung.

Um die angestrebte Flexibilität für konkrete gestalterische und architektonische Lösungen zu gewährleisten und somit auch die Verwertungsmöglichkeiten zu verbessern, werden die überbaubaren Grundstücksflächen „flächenmäßig“ durch Baugrenzen festgesetzt. Dies eröffnet einen verhältnismäßig weiten Spielraum für die Anordnung von Baukörpern unter Beachtung des Maßes der baulichen Nutzung und der bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

Aufgrund derselben Erwägungen wird die Grundflächenzahl jeweils auf den Wert 0,6 festgesetzt, welcher der zulässigen Obergrenze für Mischgebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO entspricht. Dieses Maß ist erforderlich, um die Möglichkeiten zur Verwirklichung unterschiedlicher, auch den jeweiligen ökonomischen Anforderungen entsprechenden Bebauungstypologien und Konzepte nicht unnötig einzuschränken.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird für alle Mischgebiete auf 1,6 festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von jeweils fünf Vollgeschossen als Höchstmaß begrenzt. Diese Nutzungsmaße sind erforderlich, um dem Leitbild einer städtebaulichen Integration des Alten Schlachthofs in sein Umfeld durch die Orientierung an den benachbarten gründerzeitlichen Bebauungsstrukturen gerecht werden zu können (zur Überschreitung der zulässigen Obergrenze gem. § 17 Abs. 1 BauNVO s. Pkt. II.3.3).

In den Mischgebieten ist ein Vollgeschoss mehr zulässig, als in den allgemeinen Wohngebieten. Das ermöglicht zum einen eine besondere bauliche Betonung der Blockaußenkanten des städtebaulichen Entwicklungsbereichs und zum anderen durch entsprechende Gebäudehöhen eine wirksame Abschirmung der dahinter liegenden Wohnbebauung vor Verkehrslärm.

Die Baugrenzen sind an der Thaerstraße und an der Eldenaer Straße identisch mit den Straßenbegrenzungslinien. Da der Querschnitt des öffentlichen Straßenraumes hier ausreichend bemessen ist, soll eine an den benachbarten gründerzeitlichen Wohnquartieren orientierte Blockrandbebauung ohne Vorgärten ermöglicht werden.

Entlang der Planstraße TS 14, die einen Querschnitt von 12,5 m aufweist, rückt die südliche Baugrenze des MI 2 um 3 m von der Straßenbegrenzungslinie ab. Gleiches gilt für die westliche Baugrenze des MI 3 an der Planstraße TS 25. Durch die Einhaltung einer Vorgartenzone soll ein zu dichtes Heranrücken der künftigen Bebauung an das Umspannwerk, einschließlich der damit verbundenen technischen und sozialen Probleme, vermieden werden (vgl. II.2.6). Entlang der Planstraßen TS 23 und TS 24 sind Vorgartenzonen hingegen nicht erforderlich, da durch die öffentliche Parkanlage ein weiter Abstand zwischen den nördlich und südlich davon gelegenen Baugebieten gewährleistet ist.

II.3.2 Allgemeine Wohngebiete

Im Bebauungsplangebiet IV-2c werden fünf Flächen mit einer Größe von insgesamt 4,5 ha als allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) festgesetzt. Sie befinden sich ausnahmslos in inneren, nicht an Hapterschließungsstraßen liegenden Bereichen des Plangebietes. Die Wohngebiete werden von Wohnstraßen mit einem der baulichen Dichte angemessenen Querschnitt erschlossen.

Ausschlag gebend für die Festsetzung der allgemeinen Wohngebiete ist deren Lage. Diese zeichnet sich zum einen durch eine sehr gut erschlossene innerstädtische Situation mit einer guten sozialen Infrastrukturausstattung aus. So sind z. B. eine vorhandene (Bebauungsplan IV-

2d) sowie eine geplante (Bebauungsplan IV-2a) Kindertagesstätte jeweils zu Fuß erreichbar. Mehrere schulische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarem Umfeld des Entwicklungsbereichs, so dass diesbezüglich kein Bedarf begründbar ist. Nahversorgungseinrichtungen sind u. a. im Fachmarktzentrum am S-Bahnhof Storkower Straße (Bebauungsplan IV-2e) sowie in denkmalgeschützten Altbauten (ehem. Hammelställe, Rinderauktionshalle) vorhanden bzw. in konkreter Vorbereitung. Das Stadtzentrum (Alexanderplatz, Friedrichstraße) ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln wie auch mit dem PKW in jeweils ca. 15 min. erreichbar.

Zum anderen wird die Qualität des Standortes durch den inzwischen fertig gestellten Hermann-Blankenstein-Park geprägt. Dieser grenzt unmittelbar östlich an das Plangebiet an und wird über den geplanten zentralen Grünzug mit diesem verknüpft. Letzterer fungiert außerdem als Teilelement einer überörtlichen Grünverbindung (vgl. II.3.4), zu welcher auch der nah gelegene Hausburgpark (Bebauungsplan IV-2a) gehört.

Wie in den Mischgebieten (s. o.) soll eine möglichst hohe Flexibilität für konkrete gestalterische und architektonische Lösungen durch die „flächenmäßige“ Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen gewährleistet werden. Vorstellbar sind hier z. B. mehrgeschossige, städtisch verdichtete Reihenhäuser, so genannte „Townhouses“, aber auch andere Bebauungstypologien. Um einen ausreichenden Spielraum für die Anordnung von Baukörpern, Wegen, Stellplätzen und Nebenanlagen innerhalb einer kompakten städtebaulichen Struktur zu ermöglichen, wird die GRZ auf 0,5 festgesetzt. Die damit einhergehende Überschreitung der zulässigen Obergrenze um 0,1 ist aus den genannten städtebaulichen Gründen erforderlich (vgl. hierzu auch Pkt. II.2.3).

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird für alle allgemeinen Wohngebiete auf 1,6 festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von jeweils vier Vollgeschossen als Höchstmaß begrenzt. Ebenso wie für die Mischgebiete liegt auch hier das Leitbild einer städtebaulichen Integration durch die Orientierung an den Blockstrukturen der Friedrichshainer Wohnquartiere zugrunde.

Entlang der Planstraßen TS 14 (Nordseite), TS 22 und TS 26, die als Wohnerschließungsstraßen jeweils einen Querschnitt von 12,5 m aufweisen, werden die Baugrenzen jeweils im Abstand von 3,0 m von den Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Durch die Einhaltung von Vorgartenzonen soll ein zu dichtes Zusammenrücken der künftigen Bebauung einschließlich der damit verbundenen technischen und sozialen Probleme vermieden werden. So können z. B. eine ausreichende Belichtung und Belüftung aber auch ein sozialverträglicher Sichtabstand gewährleistet werden. Mit einer Breite von insgesamt mindestens 18,5 m wird außerdem ein berlintypischer innerstädtischer Straßenraumquerschnitt erreicht, der den grundlegenden Gestaltungsprinzipien für den Alten Schlachthof entspricht (vgl. II.3.3).

Die Festsetzung der westlichen Baugrenze des WA 5 berücksichtigt ebenfalls diesen Abstand um 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße TS 25. Hier ist insbesondere die Nachbarschaft des Umspannwerkes zu berücksichtigen. Zwar sind erhebliche Beeinträchtigungen z. B. durch Lärm oder Abgase nicht zu erwarten, da das Umspannwerk eine moderne Anlage ist, deren technische Einrichtungen vollständig eingehaust sind. Dennoch ist ein angemessener Abstand zwischen den Bebauungen erforderlich, um eine ausreichende Belichtung und Belüftung zu gewährleisten und optische Beeinträchtigungen zu minimieren. Da die Planstraße TS 25 lediglich einen Querschnitt von 6,0 m aufweist, wird diesem Planungsziel folgend auch die östliche Baugrenze des Umspannwerkes in einem Abstand von 10,0 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt (vgl. II.3.6).

Entlang der Planstraßen TS 23 und TS 24 ist die Festsetzung einer Vorgartenzone nicht erforderlich, da der öffentliche Grünzug einen weiten Abstand zwischen den angrenzenden Bauflächen gewährleistet.

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

Die gem. § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung werden bezogen auf die GFZ in den Mischgebieten und den allgemeinen Wohngebieten um 0,4

überschritten. Bezogen auf die GRZ in den allgemeinen Wohngebieten liegt eine Überschreitung um 0,1 vor.

Gemäß § 17 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO können diese Obergrenzen überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern. Außerdem müssen die Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO erfüllt sein. Die Überschreitung der Obergrenzen ist aus den nachfolgend genannten besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich und unumgänglich:

- Das aus der städtebaulichen Rahmenplanung hervorgegangene gestalterische Leitbild für den Alten Schlachthof basiert auf dem Grundgedanken einer städtebaulichen Integration der Neubebauung in seine Umgebung im angrenzenden Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg durch eine Orientierung an den dort bestehenden gründerzeitlichen Blockrandstrukturen, Gebäudehöhen und Straßenrastern. Ermöglicht werden soll eine moderne Interpretation des historischen Stadtgrundrisses, sowohl durch eine geschlossene Bebauung entlang der Bockkanten, als auch durch Bebauungstypologien mit städtischen Reihenhäusern und Stadtvillen in verdichteter Bauweise. Es sollen verdichtete Baustrukturen mit urbanem Charakter entstehen, die gleichzeitig das Blockinnere abschirmen. Die Straßenräume sollen mehrheitlich von geschlossenen Gebäudefronten, möglichst mit akzentuierter Eckbebauung, gefasst werden. Eine Umsetzung dieses Konzeptes wäre bei einer Einhaltung der Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO kaum möglich.
- Eine möglichst geschlossene, fünfgeschossige Bebauung in den Mischgebieten entlang der Eldenaer Straße und der Thaerstraße bzw. eine viergeschossige Bebauung in den allgemeinen Wohngebieten hat eine vom Verkehrslärm abschirmende Wirkung für die inneren, zur Parkanlage orientierten Wohnbereiche des Plangebiets. Dies ermöglicht eine deutliche Steigerung der Wohnqualität.
Bei Einhaltung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO könnte die gewünschte Abschirmungswirkung nicht in vollem Umfang erreicht werden. Entweder wäre diese aufgrund geringer Geschosshöhen eingeschränkt oder durch teilweise offene Blockränder würde eine Ausbreitung des Lärmes in die Blockinnenbereiche begünstigt.
- Durch die relativ hohe bauliche Dichte wird erreicht, dass die zusammenhängenden innerstädtisch gut erschlossenen Bauflächen städtebaulich optimal genutzt werden können. Nur so kann das Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Vermeidung von zusätzlichen Verkehrsbewegungen erreicht und der Zersiedelung an der Peripherie einschließlich der negativen Folgen für die Funktionalität der Stadt und die Umwelt entgegengewirkt werden. Die überdurchschnittlich gute Erschließung des Standortes durch den ÖPNV, insbesondere durch S-Bahn und Straßenbahn, rechtfertigt ebenfalls die erhöhte bauliche Dichte. Durch die damit ermöglichte höhere Anzahl von Wohnungen und Gewerbeeinheiten steigt auch die Anzahl der potentiellen Nutzer des ÖPNV, was wiederum zu dessen Stärkung beiträgt und die Umwelt entlastet.
Nicht zuletzt befindet sich das den Nutzungsmaßfestsetzungen zugrunde liegende städtebauliche Konzept auch in Übereinstimmung mit den Aussagen des Flächennutzungsplanes (vgl. I.2.2.1), welcher für die hier dargestellte Wohnbaufläche W1 eine GFZ von mehr als 1,5 darstellt.

Die Überschreitungen der Nutzungsmaße in den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten werden durch die folgenden Maßnahmen ausgeglichen, so dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden:

- Das Konzept der verkehrlichen Erschließung gewährleistet, dass der Durchgangsverkehr aus den Wohngebieten herausgehalten wird.
- Der Grünzug innerhalb des Plangebiets sowie die festgesetzten und bereits hergestellten öffentlichen Parkanlagen in den benachbarten Bebauungsplangebieten IV-2a und IV-2d wirken sich klimatisch positiv auf die bebaute Umgebung aus. Außerdem tragen sie erheblich zu einer Erhöhung der Wohnqualität bei.
- Seit Beginn der Erschließungsmaßnahmen auf dem „Alten Schlachthof“ sind im gesamten Areal des Entwicklungsbereiches bis Anfang 2006 969 neue Bäume entlang der Straßen

und in den öffentlichen Grünflächen gepflanzt worden. Damit ist die als Ausgleich für die Fällung von 63 größeren Bäumen geforderte Zahl von 567 weit überschritten. Die hohe Zahl an Bäumen wirkt sich ebenfalls positiv auf Klima und Wohnqualität aus.

- Durch die textliche Festsetzung Nr. 3 wird geregelt, dass ebenerdige Stellplätze durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern sind. Je sechs Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.
- Die Misch- und allgemeinen Wohngebiete werden im städtebaulichen Konzept sinnvoll einander zugeordnet. Die dadurch erreichte Verkehrsvermeidung trägt zur Abschwächung der durch die bauliche Dichte ausgelösten Belastung bei.
- In der Umgebung des Plangebiets ist eine gute Ausstattung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und der Nahversorgung vorhanden. Dies führt zu kurzen Wegen und trägt damit zur Verkehrsvermeidung bei.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden aus den genannten Gründen nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt liegen nicht vor. Der Geltungsbereich ist durch den öffentlichen Personennahverkehr sehr gut erschlossen, so dass die Belange des Verkehrs berücksichtigt werden. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der Obergrenze nicht entgegen.

II.3.4 Soziale Infrastruktur

Für den gesamten Entwicklungsbereich „Alter Schlachthof“ wird gegenwärtig von ca. 800 neuen Wohneinheiten für ca. 1.600 Bewohner ausgegangen. Da gut zwei Drittel aller Wohn- und Mischgebietsflächen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans IV-2c entfallen, kann hier auf Grund der Festsetzungen von etwa 550 Wohneinheiten für ca. 1.100 Bewohner ausgegangen werden (vgl. II.1.).

Daraus ergibt sich ein rechnerischer Bedarf an ca. 67 Kindertagesstättenplätzen für den gesamten Entwicklungsbereich bzw. ca. 46 Plätzen für das Bebauungsplangebiet IV-2c. Basis der Berechnung ist eine erwartete Einwohnerzahl von 1.600 bzw. 1.100. Als Orientierungswert für die Berechnung der Anzahl von Kindern in den jeweiligen Altersklassen wird z.Z. in Anlehnung an den Berliner Durchschnitt eine Jahrgangsstärke von 1 % angenommen.

Die Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport setzt bei Kindertagesstätten als Planungsgrundlage einen Versorgungsgrad von 70% der Kinder in den entsprechenden Altersstufen an. Da die Hort-Betreuung nunmehr i.d.R. an den Schulen erfolgen soll, wird von sechs zu betreuenden Jahrgängen (0 bis unter 6 Jahre) ausgegangen. Hieraus ergibt sich folgender Wert:

Kitaplätze Entwicklungsbereich gesamt: $1.600 \text{ EW} \times 1\% \times 6 \text{ Jahrgänge} \times 70\% = 67 \text{ Plätze}$

Kitaplätze Geltungsbereich IV-2c: $1.100 \text{ EW} \times 1\% \times 6 \text{ Jahrgänge} \times 70\% = 46 \text{ Plätze}$

Dieser Bedarf kann vollständig auf einer im benachbarten Bebauungsplangebiet IV-2a festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte, Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke“ gedeckt werden. Die Größe dieser Fläche ist für die Errichtung einer Einrichtung mit bis zu 100 Plätzen konzipiert. Der Standort ist vom Plangebiet des Bebauungsplans IV-2c aus gut erreichbar, da die fußläufige Entfernung im Mittel lediglich etwa 500 – 600 m beträgt. Weiterhin steht eine bestehende Kindertagesstätte an der Eldenaer Straße (Bebauungsplan IV-2d, Entfernung ca. 500 m) zur Verfügung. Daher besteht kein planerisches Erfordernis zur Festsetzung eines weiteren Standortes im Geltungsbereich des Bebauungsplans IV-2c.

Der Bedarf an Plätzen in einer Jugendfreizeiteinrichtung beträgt ca. 35 für den gesamten Entwicklungsbereich bzw. ca. 24 für das Plangebiet des Bebauungsplans IV-2c. Für die flächenrelevante Entwicklungsplanung wird von einem Anteil von 11,4 % der 6 bis unter 25jährigen Einwohner ausgegangen:

Jugendfreizeit Entwicklungsbereich ges.: $1.600 \text{ EW} \times 1\% \times 19 \text{ Jahrg.} \times 11,4\% = 35 \text{ Plätze}$

Jugendfreizeit Geltungsbereich IV-2c: $1.100 \text{ EW} \times 1\% \times 19 \text{ Jahrg.} \times 11,4\% = 24 \text{ Plätze}$

Die ermittelten Werte stellen jedoch – ebenso wie bei den Kindertagesstätten – den angenommenen Spitzenbedarf dar und lassen außerdem unberücksichtigt, dass die Wohnungsbauvorhaben voraussichtlich sukzessive über einen Zeitraum von mehreren Jahren

realisiert werden. Es ist daher anzunehmen, dass sich ein geringerer Bedarfswert über einen längeren Zeitraum erstrecken wird. Auf dem o.g. Standort im Bebauungsplangebiet IV-2a könnte bei Bedarf und aufgrund der Zweckbestimmung neben einer Kindertagesstätte – ggf. in Form einer Doppel- oder Mehrfachnutzung – auch eine Jugendfreizeiteinrichtung entstehen. Die Festsetzung einer eigenständigen Einrichtung im Plangebiet des Bebauungsplans IV-2c ist aufgrund der ermittelten Bedarfswerte nicht erforderlich.

Grundschulplätze sind - wie bereits dargelegt - im erweiterten Bereich Eldenaer Straße auch auf Grund des Rückgangs der Schülerzahlen ausreichend vorhanden und werden daher im Geltungsbereich nicht ausgewiesen.

II.3.5 Öffentliche Grünfläche

Im Zentrum des Geltungsbereichs IV-2c wird eine ca. 6.400 m² große Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ festgesetzt. Sie ist Teil eines Grünzuges, welcher nahezu das gesamte Gebiet des ehemaligen Schlachthofes von der Landsberger Allee bis zur James-Hobrecht-Straße durchqueren soll. Er ist außerdem ein Teilelement einer übergeordneten Grünverbindung zwischen dem Ernst-Thälmann-Park und den Volksparks Anton Saefkow, Friedrichshain und Prenzlauer Berg einerseits sowie dem Stadtpark Lichtenberg andererseits.

Eine annäherungsweise Ermittlung des Grünflächenbedarfes für den gesamten Entwicklungsbereich erfolgt auf Grundlage der im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan von Berlin angegebenen Richtwerte. Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese Richtwerte auf eine „ideale“ Grünflächenversorgung abstellen, wie sie in dicht bebauten Innenstadtquartieren in der Regel nicht zu erreichen ist.

Der Richtwert für wohnungsnaher Grünanlagen beträgt demnach 6 m² / EW. Wohnungsnaher öffentliche Grünanlagen sollen eine Mindestgröße von 0,5 ha nicht unterschreiten; sie sollten nicht weiter als 500 m von den Wohngebieten entfernt sein. Für siedlungsnaher Grünanlagen werden 7 m² / EW veranschlagt. Eine Mindestgröße von 10 ha und eine maximale Entfernung von 1000 m zu den Wohngebieten sind gewünscht.

Auf Basis der Berechnungsgrundlage von ca. 1.600 EW im Entwicklungsbereich (vgl. II.1) ergibt sich für das gesamte Gebiet des „Alten Schlachthofes“ (Bebauungspläne IV-2a bis IV-2e) ein Richtwert-Bedarf von:

- 9.600 m² wohnungsnaher Grünflächen und
- 11.200 m² siedlungsnaher Grünflächen, insgesamt also
- 20.800 m² Grünflächen

für eine optimale Versorgung. Voraussichtlich entfallen gut zwei Drittel des Bedarfes, also ca. 14.000 m², auf die künftigen Bewohner im Geltungsbereich des Bebauungsplans IV-2c.

Im Entwicklungsbereich sind insgesamt ca. 66.200 m² öffentliche Grünflächen vorgesehen. Bislang wurden der Hausburgpark mit ca. 11.700 m² im Geltungsbereich IV-2a, der Hermann-Blankenstein-Park (Bebauungsplan IV-2d) mit ca. 39.900 m², die so genannte „Promenade Ost“ (Bebauungsplan IV-2e) mit ca. 6.700 m² sowie der Stadtplatz im Hausburgviertel (Bebauungsplan IV-2a) mit 1.500 m² Fläche fertig gestellt. Insgesamt ist also eine sehr gute Ausstattung des „Alten Schlachthofes“ mit öffentlichen Grünflächen gegeben. Dies dient zugleich dem Ausgleich der Überschreitung der zulässigen Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, wie auch der Minderausstattung angrenzender Stadtgebiete. Beide Parkanlagen sind vom Plangebiet IV-2c aus in kürzester Zeit zu Fuß erreichbar.

Der Bedarf an Flächen für öffentliche Kinderspielplätze errechnet sich (gemäß FNP-Erläuterungsbericht) aus einem Versorgungsgrad von 1 m² nutzbarer öffentlicher Spielfläche je Einwohner in den Versorgungsbereichen. Dies entspricht einem Bruttowert von 1,5 m² / EW.

Auf Basis der Berechnungsgrundlagen ergibt sich ein Bedarf von ca. 1.600 m² Nettospielplatzfläche für das Gesamtgebiet (2.400 m² brutto) bzw. ca. 1.100 m² (1.650 m² brutto) für das Plangebiet des Bebauungsplans IV-2c. Sowohl im Hausburgpark wie auch im Hermann-Blankenstein-Park wurden öffentliche Kinderspielplätze im Rahmen der

Entwicklungsmaßnahme errichtet. Diese weisen eine Nettospielfläche von insgesamt 2.580 m² auf. Somit kann der dargestellte Bedarf vollständig gedeckt werden.

II.3.6 Verkehrsflächen

Das Erschließungssystem für das Gelände des „Alten Schlachthofes“ ist hierarchisch gegliedert. Das „Rückgrat“ der Erschließung bildet die im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme fertig gestellte Hermann-Blankenstein-Straße entlang des S-Bahngrabens. Mit der neuen Brückenbindung der Hermann-Blankenstein-Straße / Thaerstraße an die Storkower Straße und weiter an die Landsberger Allee kann der Großteil des Verkehrs, der vor allem aus den gewerblichen Nutzungen östlich des Hermann-Blankenstein-Parks entsteht, direkt und auf kurzem Weg auf das Hauptverkehrsstraßennetz der Stadt geführt werden, ohne die geplanten Wohngebiete unmittelbar zu tangieren.

Die äußeren Erschließungsstraßen für das Plangebiet des Bebauungsplans IV-2c sind die Richard-Ermisch-Straße im Osten, die Eldenaer Straße im Süden, die Thaerstraße im Westen und die Erich-Neohlans-Straße im Norden. Ein überwiegender Teil der Bauflächen im Bebauungsplanbereich IV-2c ist damit bereits öffentlich erschlossen.

Um die innere Erschließung der geplanten Baugebiete zu sichern, ist jedoch die Festsetzung weiterer öffentlicher Verkehrsflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) erforderlich. Die Planstraßen TS 14, TS 22, TS 23, TS 24 und TS 26 sind als Wohnstraßen für eine Durchfahrt konzipiert und sollen der Erschließung der unmittelbar angrenzenden Blöcke und nicht dem Durchgangsverkehr dienen. Ein Querschnitt von 12,5 m ist als ausreichend für die Unterbringung aller notwendigen Funktionen anzusehen. Die Breite der Fahrbahn beträgt 6,0 m und ermöglicht somit einen reibungslosen Begegnungsverkehr (auch von Lastkraftwagen).

Die Richard-Ermisch-Straße (ehemals Planstraße TS 12) verfügt als Anliegerstraße mit Durchgangsverkehr zwischen Eldenaer Straße und Hermann-Blankenstein-Straße über einen Querschnitt von 16,5 m.

Zwischen der Planstraße TS 14 und der Eldenaer Straße wird eine 6,0 m breite Verkehrsfläche mit der Bezeichnung Planstraße TS 25 festgesetzt. Diese soll ausschließlich für den unmittelbaren Anliegerverkehr, sowie für Müll- und Rettungsfahrzeuge bzw. Fußgänger und Radfahrer ausgebaut werden.

Das Umspannwerk wird im Rahmen technischer Wartungsarbeiten (z. B. Austausch der Transformatoren) maximal ein- bis zweimal im Jahr von Schwerlasttransportern angefahren. Diese benötigen aufgrund ihrer Länge einen großen Kurvenradius (Schleppkurve). Daher erhält die Planstraße 14 im Bereich der Einmündung in die Thaerstraße eine Aufweitung um bis zu 5,0 m.

Entlang der bestehenden öffentlichen Straßen der Thaerstraße und der Eldenaer Straße sind die Straßenbegrenzungslinien wegen der graphischen Überlagerung mit der Geltungsbereichsgrenze nicht zeichnerisch darstellbar. Die planungsrechtliche Sicherung der Straßenbegrenzungslinien erfolgt daher durch die textliche Festsetzung Nr. 7. Außerdem werden die Straßenbegrenzungslinien, welche im benachbarten Bebauungsplan IV-2a graphisch festgesetzt worden (westliche Seite des nördlichen Abschnittes der Thaerstraße sowie entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze) als Textfestsetzung übernommen.

II.3.7 Fläche für Versorgungsanlagen

Der von der Vattenfall AG (vormals BEWAG) genutzte Standort an der Thaerstraße / Ecke Eldenaer Straße wird durch die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung „Umspannwerk“ (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) planungsrechtlich gesichert. Der Standort hat eine zentrale Funktion für die Energieversorgung der östlichen Stadthälfte Berlins sowie für die 380-kV-Diagonale des europäischen Verbundnetzes.

Die ehemals vom Umspannwerk genutzte Fläche mit einer Größe von knapp 40.000 m² kann deutlich auf eine Fläche von ca. 10.600 m² reduziert werden, da aufgrund der Entwicklung der Hochspannungstechnik eine räumliche Konzentration der Anlagen möglich wurde. Durch die Neubebauung, insbesondere durch das Gebäude für die 110-kV Umschaltanlage an der Thaerstraße, wurde es möglich, den Standort städtebaulich in sein Umfeld einzubinden.

Bezüglich des Umspannwerkes ist davon auszugehen, dass sich keine Beeinträchtigungen auf die angrenzenden Baugebiete ergeben, da im Genehmigungsverfahren zur Errichtung der baulichen Anlagen des Umspannwerkes Auflagen erteilt wurden und außerdem der Nachweis zu erbringen war, dass die vorgeschriebenen Immissionsrichtwerte gemäß VDI 2058 Bl. 1 allseitig gegenüber der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung eingehalten werden. Im Übrigen werden Umspannwerke nicht als genehmigungspflichtige Anlagen durch das Bundes-Immissionsschutzgesetz erfasst.

Ebenso werden die Grenzwerte der Verordnung über elektromagnetische Felder entsprechend der 26. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) vom 16. Dezember 1996 eingehalten. Entsprechende Unterlagen lagen den seinerzeit jeweils zuständigen bezirklichen Umweltämtern Prenzlauer Berg und Friedrichshain vor.

Der festgesetzte Standort stellt die Versorgungsfunktionen unter Berücksichtigung aller denkbaren technischen Entwicklungen sicher und berücksichtigt die städtebauliche Gesamtplanung in angemessener Weise.

Es soll eine dem städtebaulichen Leitbild „Einbindung in das Umfeld durch Aufnahme der dort vorhandenen Blockstrukturen“ entsprechende, zusätzliche bauliche Verdichtung auf dem Grundstück möglich sein. Da die Fläche mit ihrer Nutzungsausprägung – überwiegend technische Anlagen, ergänzt durch Verwaltungseinrichtungen – einem Gewerbe- oder Industriegebiet nach BauNVO vergleichbar ist, wird die GRZ (entsprechend der Obergrenze für diese Baugebiete nach § 17 Abs. 1 BauNVO) auf 0,8 festgesetzt. Somit wird gewährleistet, dass eine ausreichende Flexibilität für eine ggf. künftig notwendige Erweiterung der vorhandenen Anlagen und neue technische Entwicklungen besteht, um die Elektrizitätsversorgung des Landes Berlin langfristig an diesem wichtigen Standort zu sichern.

Die vorhandenen Gebäude dienen vor allem der Aufnahme groß dimensionierter technischer Anlagen und weisen daher keine gewöhnliche Geschosseinteilung auf. Da derzeit nicht absehbar ist, ob künftige Bauten ebenfalls eher technischen Zwecken oder aber der Unterbringung von Büro- und Verwaltungsnutzungen dienen werden, ist weder die Festsetzung der GFZ oder der Baumassenzahl (BMZ) noch der Zahl der zulässigen Vollgeschosse zur adäquaten Bestimmung des Maßes der Nutzung das geeignete Mittel der Festsetzung. Stattdessen wird hier unter Berücksichtigung des Nutzungszweckes in Verbindung mit dem städtebaulichen Ziel von der Möglichkeit der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen über einem Bezugspunkt Gebrauch gemacht.

Um die gewünschte Höhenanpassung an die benachbarten Friedrichshainer Wohnblöcke zu ermöglichen, wird die Oberkante für bauliche Anlagen entlang der Eldenaer Straße und der Thaerstraße sowie im Zentrum der Fläche auf maximal 20,0 m über Gehweg festgesetzt. Bei normaler Geschosseinteilung (z. B. Bürogebäude) wären danach fünf bis sechs Vollgeschosse möglich. Eine stärkere bauliche Betonung aufgrund der exponierten Ecksituation (Thaerstraße, Eldenaer Straße, Mühsamstraße, Ebertstraße) ist hier städtebaulich gewünscht.

Im Gegensatz dazu soll gegenüber den geplanten Wohn- und Mischgebieten entlang der Planstraßen TS 14 und TS 25, in denen jeweils höchstens vier bzw. fünf Vollgeschosse zulässig sind, keine bauliche Dominanz entstehen, da ansonsten negative Auswirkungen auf deren Belichtung und Belüftung sowie optische Beeinträchtigungen zu befürchten wären. Daher wird die Oberkante für bauliche Anlagen hier nur auf 15,0 m festgesetzt und entspricht somit in etwa der Höhe einer fünfgeschossigen Bebauung im Mischgebiet.

Um die an der Thaerstraße bereits umgesetzte Blockrandbebauung entsprechend dem städtebaulichen Leitbild auch entlang der Eldenaer Straße und der Planstraße 14 zu ermöglichen, werden die Baugrenzen hier jeweils mit der Straßenbegrenzungslinie zusammengelegt. Lediglich an der Planstraße TS 25 beträgt der Abstand zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie 10,0 m.

In der ursprünglichen Planung (vgl. II.1.) war für die seinerzeitige Planstraße TS 15 (jetzt TS 25) eine Breite von 19,0 m vorgesehen. Die Baugrenzen sollten, beruhend auf den Ergebnissen des städtebaulichen Gutachterverfahrens für den „Alten Schlachthof“, beidseitig mit den Straßenbegrenzungslinien zusammenfallen. Ein Abstand von 19,0 m (10,0 m + 6,0 m Straßenquerschnitt + 3,0 m Vorgarten im MI 3 / WA 5) zwischen den Bebauungen östlich und westlich der Planstraße TS 25 wird auch weiterhin als ausreichend angesehen, um die Belange

des Wohnens, insbesondere in Form ausreichender Belichtung und Belüftung sowie eines angemessenen „Sozialabstandes“, zu wahren.

Der größere Abstand der östlichen Baugrenze (für das Umspannungsgelände) von der Straßenbegrenzungslinie im Vergleich zur westlichen Baugrenze im MI 3 / WA 5 ist angemessen, da vom Umspannungswerk Beeinträchtigungen für das Wohnen ausgehen können, während umgekehrt von einer Wohnbebauung bzw. Mischnutzung keine nachteiligen Auswirkungen für das Umspannungswerk zu erwarten sind. Die Verträglichkeit der Nutzungen nebeneinander sind demzufolge ausreichend berücksichtigt.

II.3.8 Textliche Festsetzungen

1. *Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind Tankstellen nicht zulässig.*
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 7 Nr. 2 BauNVO sowie § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO und § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)

Die Festsetzung dient einerseits dem Schutz des Wohnens vor den von Tankstellen ausgehenden Belastungen (Lärm, Geruch, Verkehrsbelastung, möglicherweise Emission gesundheitsgefährdender Stoffe) und somit der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse. Außerdem entsprechen Tankstellen aus städtebaulichen Gründen nicht dem Leitbild einer verdichteten, mehrgeschossigen und städtischen Bebauung.

Für Tankstellen stehen in anderen Baugebieten innerhalb des städtebaulichen Entwicklungsbereichs (z. B. in einigen Gewerbegebieten in den Bebauungsplangebieten IV-2e bzw. IV-2e-1) Flächenangebote zur Verfügung.

2. *Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeldioxid (SO_x), Stickstoffdioxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL entsprechen.*
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

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

3. *Im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet sind ebenerdige Stellplätze durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je sechs Stellplätze ist ein hoch wachsender Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.*
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. m. Nr. 25 Buchst. a BauGB)

Die textliche Festsetzung ist eine ausgleichende Maßnahme i.S.v. § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und dient zudem gestalterischen Zwecken. Eine Gliederung der Stellplatzanlagen mit Bäumen soll die nachteiligen Auswirkungen größerer zusammenhängender Parkplatzflächen auf das

Stadtbild mildern. Des Weiteren kann durch die Erhöhung der Zahl der Bäume auf Bauflächen ein Beitrag zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch eine Verbesserung der mikroklimatischen Situation (Verdunstung und Staubbindung) in einem verdichteten innerstädtischen Quartier geleistet werden.

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

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

4. *Die Straßenverkehrsfläche mit der Bezeichnung Richard-Ermisch-Straße ist alleearartig mit Bäumen zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.*

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

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes Berlin bezüglich der Grünvernetzung im Bereich des Alten Schlachthofes beruhen auf der Vorstellung eines „grünen Kreuzes“, bestehend aus Forckenbeckplatz und Hermann-Blankenstein-Park (vertikale Achse) einerseits und Ost-West-Promenade (horizontale Achse) auf dem Schlachthofgelände andererseits. In der Bebauungsplanung für den „Alten Schlachthof“ wird die FNP-Darstellung dergestalt umgesetzt, dass die Vernetzung zwischen dem Forckenbeckplatz und dem Gelände des „Alten Schlachthofes“ über drei Achsen unterschiedlicher Wertigkeit hergestellt wird.

Die zentrale Achse verläuft vom Forckenbeckplatz über die Eldenaer Straße zum Hermann-Blankenstein-Park (im Bebauungsplangebiet IV-2d). Letzterer reicht im Bereich zwischen den beiden denkmalgeschützten ehemaligen Verwaltungsgebäuden bis an die Eldenaer Straße heran. Somit wird die historische Haupteingangssituation des ehemaligen Zentral- Vieh- und Schlachthofes wieder aufgenommen und unmittelbarer Bestandteil und Schwerpunkt der Grünvernetzung.

Zwei weitere Verbindungsachsen sind die August-Lindemann-Straße (im B-Plan IV-2d) sowie die Richard-Ermisch-Straße (im B-Plan IV-2c). Aufgrund der bereits erfolgten bzw. geplanten intensiven Bepflanzung dieser öffentlichen Verkehrsflächen mit hoch wachsenden Bäumen können diese beiden Straßenzüge einen wesentlichen Beitrag zur funktionalen und optischen Vernetzung zwischen Forckenbeckplatz und Hermann-Blankenstein-Park leisten. Um diese städtebaulich wichtige Funktion, die auch der Umsetzung der Intention des Flächennutzungsplanes in die konkrete Bebauungsplanung dient, langfristig planungsrechtlich zu sichern, ist die textliche Festsetzung erforderlich.

In den Bebauungsplan IV-2d wurde eine gleich lautende textliche Festsetzung für die August-Lindemann-Straße aufgenommen.

5. *Die Fläche P ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.*

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

Die textliche Festsetzung dient insbesondere der Sicherung der Zugänglichkeit zur 110kV-Leitung der Vattenfall AG (ehemals BEWAG), die in Nord-Süd-Richtung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraßen TS 22 und TS 26 verläuft und die geplante öffentliche Parkanlage durchquert. Ggf. werden weitere Hauptleitungen die Parkanlage durchqueren.

6. *Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.*

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

Durch die Festsetzung wird klargestellt, dass ggf. im Bestandsplan dargestellte Einteilungen der Straßenverkehrsfläche nicht zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes gehören.

7. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A - B, C - D - E, F - G, H - J, K - L - M und N - O ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung der zeichnerisch - wegen graphischer Überschneidung mit der Darstellung der Geltungsbereichsgrenze - nicht darstellbaren Straßenbegrenzungslinie entlang der Thaerstraße und der Eldenaer Straße sowie der Übernahme der Straßenbegrenzungslinien aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes IV-2a (festgesetzt am 9. April 2001).

Nachrichtliche Übernahmen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Denkmalbereich.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

III. 1. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Zur Realisierung der öffentlichen Räume sind Ordnungsmaßnahmen für die Freiräumung, für die Erschließung sowie zur Herstellung einer öffentlichen Grünfläche erforderlich. Kosten für Grunderwerb fallen nicht an, da das Treuhandvermögen bzw. das Land Berlin Eigentümerin aller im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flächen ist.

In die Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Entwicklungsmaßnahme „Alter Schlachthof“ sind in 2006, sowie für Restarbeiten in 2007, Kosten für alle Ordnungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet eingestellt:

• Freiräumung	1,23 Mio. €
• Erschließung	1,79 Mio. €
• öffentliche Grünflächen	<u>0,27 Mio. €</u>
	3,29 Mio. €

Die Finanzierung der Ordnungsmaßnahmen erfolgt über das Treuhandvermögen der Entwicklungsmaßnahme „Alter Schlachthof“ und im Rahmen der aus dem Landeshaushalt Kapitel 12 40, Titel 894 72 finanzierten Infrastrukturmaßnahmen.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine

III. 2. Auswirkungen und Maßnahmen

Zur Realisierung des Bebauungsplans IV-2c sind bzw. waren die im Folgenden genannten Maßnahmen erforderlich, deren Finanzierung unter Punkt III.1 dargestellt wurde:

- Verlagerung des Umspannwerks und ansässiger Betriebe bzw. Umsetzung im Planungsgebiet
-> bereits erfolgt bzw. Abschluss im Jahr 2006
- Bodenordnung durch Flurstücksverschmelzung und Neubildung mit Teilungsvermessung von Grundstücken
-> weit gehend bereits erfolgt
- Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen
-> teilweise bereits erfolgt bzw. in Vorbereitung
- Veräußerung baureifer Grundstücke, eventuell mit Auflagen zu baulichen Details und zur Realisierung des Vorhabens
-> teilweise bereits erfolgt bzw. in Vorbereitung
- Planung und Realisierung des öffentlichen Grünzuges

- > in Planung
- Verkabelung der 110kv-Leitung
- >bereits erfolgt

Die Realisierung der Maßnahmen erfolgt im Rahmen der Umsetzung der Umsteuerung.

IV. Verfahren

IV.1. Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Bürgerbeteiligung

Das damalige Bezirksamt Prenzlauer Berg von Berlin fasste am 14. Januar 1992 den Beschluss über die Aufstellung des (ursprünglichen) Bebauungsplanes IV-2 gem. § 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 bekannt gemacht.

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 damalige 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 (heute Senatsverwaltung für Stadtentwicklung) begründet sich auch aus der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung (§ 4 c Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (AGBauGB), dem jetzigen: § 9 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 (ursprünglichen) 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 städtebaulichen Gutachterverfahren im Jahre 1993 war – konnte durch planungsrechtliche Festsetzungen wegen der fehlenden rechtlichen Umsetzungsmöglichkeit im Bebauungsplan nicht entsprochen werden.

IV.2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Teilungsbeschluss

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 am Bebauungsplan IV-2 beteiligt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ließ erkennen, dass eine Differenzierung der Zuordnung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes IV-2 sinnvoll ist. Daher, sowie aufgrund der Komplexität der Anforderungen, die sich aus dem großen Planbereich von ca. 50 ha ergaben, wurde mit Senatsbeschluss vom 24. Januar 1996 der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes IV-2 in fünf Geltungsbereiche mit den Bezeichnungen IV-2a, IV-2b, IV-2c, IV-2d und IV-2e geteilt. Eine grundlegende Änderung des ursprünglichen Planinhalts erfolgte bei der Teilung nicht, so dass eine Wiederholung von Verfahrensschritten

nicht erforderlich war. Insgesamt blieb die Schlüssigkeit des städtebaulichen Konzeptes in seinen wesentlichen Elementen trotz der Planänderung gewahrt. Der Beschluss wurde im Amtsblatt für Berlin am 9. Februar 1996 auf Seite 410 bekannt gemacht.

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

- vollständige Ausweisung des verbleibenden BEWAG-Standortes als Fläche für die Versorgung; Wegfall der inneren Baugrenzen zur Ermöglichung einer flexibleren Planung der BEWAG,
- Wegfall einer textlichen Festsetzung zur Herabsetzung der erforderlichen Mindest-Stellplatzanzahl in allgemeinen Wohngebieten (mit Wegfall der bauordnungsrechtlichen Verpflichtung zur Errichtung von Stellplätzen ohnehin entbehrlich),
- Umwandlung aller Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung in Straßenverkehrsflächen.

Die Abwägungsergebnisse aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die fünf Bebauungspläne IV-2a bis IV-2e wurden dem Bauausschuss des Abgeordnetenhauses von Berlin auf seiner Sitzung am 11. Juni 1997 zur Kenntnis gebracht.

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

Der Entwurf des Bebauungsplans IV-2c vom 15. Januar 1998 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.

Wegen der nach dieser öffentlichen Auslegung erfolgten Änderung einiger grundlegender Planungsziele sind einige der nachfolgend dokumentierten seinerzeitigen Anregungen und Bedenken sowie die dazugehörigen Abwägungen, bezogen auf die jetzigen Planungsziele, in Gänze oder teilweise gegenstandslos.

1. Es wird begrüßt, dass das ehemalige Schlachthofgelände städtebaulich neu erschlossen wird. Auch dass Parks, Spiel- und Sportstätten geplant sind, wird begrüßt. Der Anteil dieser Nutzungen sollte jedoch größer sein, um vorhandene Defizite in Friedrichshain stärker zu reduzieren. Das Plangebiet sollte einen hohen Grünflächenanteil aufweisen.
- zu 1. Die vorgetragenen Anregungen werden von der Planung bereits weitgehend berücksichtigt: Der Anteil der öffentlichen Grünflächen an der Gesamtfläche des Entwicklungsbereiches Alter Schlachthof liegt mit ca. 17,5 % (insgesamt ca. 8,7 ha, davon ca. 5,1 ha öffentliche Parkanlage, öffentlicher Spielplatz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IV-2d) für ein innerstädtisches Quartier bereits relativ hoch. Diese Flächen decken den Grün- und Freiflächenbedarf der künftigen Bewohner des „Alten Schlachthofes“ ab (rechnerischer Bedarf: ca. 5,9 ha) und tragen zur Reduzierung der Defizite in den angrenzenden Wohnquartieren bei.

Der rechnerische Bedarf an öffentlicher Spielplatzfläche beträgt rund 6.750 m² für das gesamte Entwicklungsgebiet Alter Schlachthof. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist es planungsrechtlich möglich, den erforderlichen Spielplatzbedarf zu decken.

Der errechnete Bedarf an nutzbarer Sportfläche für das gesamte Entwicklungsgebiet liegt bei rund 1,13 ha. Die für eine Nutzung als Sportanlage vorgesehene Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IV-2d ist mit einer Größe von ca. 1,7 ha mehr als ausreichend dimensioniert, um diesen Bedarf zu decken.

Ein quantitativer Ausgleich aller Frei- und Sportflächendefizite der umgebenden Wohngebiete auf den Flächen des Entwicklungsgebietes „Alter Schlachthof“ ist nicht möglich, da dann keine privaten Bauflächen mehr zur Verfügung stünden. Die gewünschte städtebauliche Neuordnung könnte somit nicht erfolgen. Zudem wären öffentliche Freiflächen in einer derartigen Größenordnung durch die Haushalte der öffentlichen Hand nicht finanzierbar.

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

Es wird kritisiert, dass das Verkehrskonzept des Bezirkes Friedrichshain nicht einbezogen wurde. Wichtige Anregungen wie die Einordnung der Randstraße wurden zwar aufgegriffen. Dennoch seien die grundsätzlichen Bedenken hinsichtlich der Verträglichkeit der verkehrlichen Anbindung an die Friedrichshainer Altbaugebiete nicht ausgeräumt. Bedauert werde, dass die ursprünglich geplanten Festsetzungen zur funktionalen Gliederung der Straßenräume aufgegeben wurden, da sie der Durchsetzung autoarmen Wohnens gedient hätten.

Das Erschließungskonzept wird als zu konventionell empfunden, die Straßenanordnung als unbefriedigend. In der näheren Umgebung der Wohnquartiere solle Autoverkehr weitestgehend vermieden werden. Der gewerbliche und private Autoverkehr solle in einem Ring um die Neubaugebiete herumgeführt werden. Es sollten Stichstraßen als Sackgassen sowie querungsfreie Fußwege geplant werden. Durchgangsverkehr solle verhindert werden. Ziel- und Quellverkehre sollten so belastungsarm wie möglich sein, damit besondere bauliche Maßnahmen zur Reduzierung des Schallpegels in Wohnräumen nicht erforderlich sind.

Die Wohngebiete sollten in weiträumige Fußgängerzonen eingebettet sein, um eine störungsarme Entflechtung von gewerblichem Verkehr und Verkehr für die Wohngebiete zu erreichen.

Eine Überarbeitung der Verkehrserschließung sei erforderlich, um die Richtwerte für zulässige Schallpegel einzuhalten.

- zu 2. Ein Teil der Bedenken und Anregungen konnte in der Gesamtkonzeption für die Entwicklungsbereich berücksichtigt werden. Die Verkehrserschließung für den gesamten Entwicklungsbereich „Alter Schlachthof“ basiert auf einem vernetzten System mit hierarchischer Gliederung. Die so genannte „Randstraße“ entlang des S-Bahngrabens (in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne IV-2a bzw. IV-2b) 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 auf kurzen Wegen in das Gebiet verteilt. Sie verläuft weitgehend im Rücken der geplanten Bebauung und tangiert ausschließlich gewerblich zu nutzende Bereiche und einen geplanten Sportplatz. Deshalb sind für die empfindlicheren, baulich von der Randstraße abgeschirmten Nutzungen (Wohnen, Gemeinbedarf, Grünflächen) nur geringe Belastungen durch Verkehr zu erwarten. Zudem wird auch sichergestellt, dass die zusätzliche verkehrliche Belastung für die angrenzenden Friedrichshainer Wohnquartiere begrenzt bleibt.

Die Gebiete, in denen Wohnnutzungen zulässig sind (allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete), sind überwiegend von gebietsinternen Erschließungsstraßen und Wohnanliegerstraßen umgeben, über die nur das Wohnen betreffende Ziel- und Quellverkehre abgewickelt werden.

Ein Verkehrsring könnte nur unter voller 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.

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. Es gilt jedoch der Grundsatz, das Selbstbindungen der öffentlichen Hand durch die Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zu vermeiden sind.

Die Planung sieht eine durchgehende grüne Fußwegverbindung von der Landsberger Allee bis zur Eldenaer Straßenbrücke vor. Diese führt überwiegend durch oder entlang öffentlicher Parkanlagen. Dass diese durch das gesamte Gebiet des „Alten Schlachthofes“ führende, ca. 1,5 km lange Verbindung einige der Erschließungsstraßen quert, ist unvermeidlich. An diesen Stellen kann jedoch durch entsprechende verkehrsregelnde Maßnahmen (Lichtzeichenanlagen, Fußgängerüberwege), die nicht Bestandteil der Bebauungsplanung sind, eine Überquerung für Fußgänger wesentlich erleichtert werden. Darüber hinaus ist beabsichtigt, die Thaerstraße im Bereich des Grünzuges für den Verkehr einzuengen, um Fußgängern die Überquerung zu erleichtern.

Durch die Neuordnung des gesamten 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.

Die Schaffung eines 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.

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 MK im angrenzenden Bebauungsplan festgesetzt, die zugleich abschirmend zur angrenzenden Bebauung, die im inneren Bereich überwiegend der Wohnnutzung dient, wirken. Entlang der Thaerstraße und der

Eldenaer Straße werden ebenfalls aus diesen Gründen Mischgebiete festgesetzt. Weitere Maßnahmen zum Schallschutz sind gegebenenfalls im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

3. Die Trambahnlinie 21 solle eine neue Trassenführung erhalten: Von der Eldenaer Straße / E. Pettenkofer Straße solle die Trasse über die Planstraßen PS 11, ES 11 und BS 11 (im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IV-2b) zum S-Bahnhof Storkower Straße geführt werden, um von dort über die Planstraße TS 12 im Bereich Eldenaer Straße / E. Liebigstraße wieder in die vorhandene Streckenführung einzumünden.
- zu 3. Seitens der Berliner Verkehrsbetriebe und der damaligen Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr ist eine Ausweitung des Straßenbahnnetzes auf das Gebiet des „Alten Schlachthofes“ derzeit nicht geplant. Unabhängig davon wäre eine Straßenbahn auch ohne planungsrechtliche Sicherung im öffentlichen Straßenland prinzipiell zulässig.
4. Die Buslinie 257 solle eine neue Streckenführung erhalten: Landsberger Allee - Storkower Straße - geplante Thaerstraßenbrücke - Planstraße TS 11 - Planstraße BS 11 - Haltestelle im Bereich S-Bahnhof Storkower Straße - Planstraße BS 12 - Planstraße BS 21 - Eldenaer Straße (weiter in Richtung S+U Bhf. Frankfurter Allee).
- zu 4. Die Planung der Linienführung von öffentlichen Busverbindungen ist nicht Aufgabe der Bebauungsplanung. Die Führung einer Buslinie durch öffentliches Straßenland bedarf keiner planungsrechtlichen Sicherung.
5. Durch die Thaerstraßenbrücke wird eine erhebliche Verkehrsbelastung der angrenzenden Bereiche befürchtet. Aussagen diesbezüglich fehlen in der ausgelegten Begründung, seien aber für das Erschließungskonzept von erheblicher Bedeutung. Es sollte möglichst kein Verkehr in das neue Gebiet gezogen werden. Die Thaerstraße solle zwischen Storkower Straße und Hausburgstraße für den Verkehr gesperrt werden, um zu vermeiden, dass diese Straße zur Durchgangsstraße wird.
- zu 5. Durch den Ersatzneubau der Thaerstraßenbrücke, die unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzt, wurde die in den Kriegsjahren zerstörte Straßenbrücke als moderne Stadtstraßenbrücke wieder hergestellt und sichert eine kurze, direkte und leistungsfähige Straßenanbindung aus dem Entwicklungsbereich an das Hauptstraßennetz Berlin. Die „Thaerstraßenbrücke“ wirkt bezüglich der Erschließung des Entwicklungsbereiches entlastend, jedoch ist die Erschließung derzeit bereits über das vorhandene Netz gesichert. Die Befürchtung, dass daher damit Verkehr in das Gebiet hineingezogen würde ist unbegründet. Die Verkehre sind Folge der städtebaulichen Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme „Alter Schlachthof“ und daher hinzunehmen, zumal durch das Verkehrskonzept gerade eine schwerpunktmäßige Verkehrsbelastung vermieden wird.

Die Verkehrserschließung für den gesamten Entwicklungsbereich Alter Schlachthof basiert auf einem vernetzten System mit hierarchischer Gliederung. Die so genannte „Randstraße“ entlang des S-Bahngrabens (in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne IV-2a bzw. IV-2b) 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 auf kurzen Wegen in das Gebiet verteilt. Sie verläuft weitgehend im Rücken der

geplanten Bebauung und tangiert ausschließlich gewerblich zu nutzende Bereiche und einen geplanten Sportplatz. Dadurch wird auch sichergestellt, dass die zusätzliche verkehrliche Belastung für die angrenzenden Friedrichshainer Wohnquartiere begrenzt bleibt.

6. Für die allgemeinen Wohngebiete solle die Stellplatzzahl auf 0,1 je WE begrenzt werden. Diese Stellplätze seien am Rand der allgemeinen Wohngebiete bzw. in den angrenzenden Mischgebieten in Tiefgaragen unter den Gebäuden zu errichten. Im Inneren des Plangebiets solle vollständig auf Stellplätze verzichtet werden. Es sollten keine Stellplätze auf den Wohngrundstücken und im öffentlichen Straßenland zulässig sein. Stattdessen sollen am Rande des Plangebiets Quartiersgaragen gebaut werden.

- zu 6. 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 und wird daher aus Abwägungsgründen nicht in Erwägung gezogen. Dies trifft gleichermaßen auf die Anregung zu, zumindest im MI „Quartiersgaragen“ zu errichten, um das WA zu entlasten. Dem Bauherrn soll es im Rahmen seiner Disposition überlassen bleiben – dies auch unter der Berücksichtigung der Tatsache, dass die BauOBln keine Regelungen zur Stellplatzpflicht mehr trifft – nach ihrem Bedarf auch im WA Stellplätze zu errichten, sofern die Kapazität der Tiefgaragen nicht ausreicht. Eine Beschränkung der zulässigen Stellplatzzahlen ist nur im städtebaulich und planerisch begründeten Einzelfall festzusetzen. Ein solcher liegt hier nicht vor.

Auch die Notwendigkeit der Festsetzung eines Stellplatzschlüssels ist nicht erkennbar. Nach der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) ist ein Stellplatznachweis – mit Ausnahme für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl für öffentliche Gebäude – gesetzlich nicht erforderlich; städtebauliche Gründe gleichwohl eine Regelung zur (zahlenmäßig) bestimmten Zulässigkeit zu treffen, sind nicht gegeben.

Die vorgeschlagene starke Einschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen in allgemeinen Wohngebieten führte letztendlich zu einer planerisch nicht gewollten Verlagerung der Bedarfe auf andere Baugebiete. Gleichwohl wäre für den Einzelfall eine Abstimmung zwischen verschiedenen Grundstückseigentümern zum Zwecke der Konzentration der Stellplätze nur in bestimmten Gebieten vorstellbar.

7. Es sollten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden, da die geplanten Straßenprofile einer Verkehrsberuhigung entgegenstünden.
- zu 7. Eine Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zur Sicherung verkehrsberuhigter Bereiche erfolgt in der Regel nicht, da eine unnötige Selbstbindung der öffentlichen Hand vermieden werden soll und die Planinhalte auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Auch ohne planungsrechtliche Sicherung kann durch bauliche und verkehrsordnende Maßnahmen eine gewünschte Verkehrsberuhigung erreicht werden. Dies ist auch beabsichtigt.

Eine Einteilung der Straßenverkehrsfläche, wie z.B. die Planung der Straßenprofile, ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

8. Die Planstraßen TS 21, 22, 23, 24, 25 und 26 sollten als Fußgängerzonen ausgewiesen werden, da sie keine Erschließungsfunktion für die angrenzenden Baufelder haben (TS 23, 24) bzw. nur zeitweilig für den Anliegerverkehr notwendig sind. Die Planstraße TS 12, TS 23 und TS 24 sollten lediglich als Fuß- und Radweg gebaut werden, da für eine Nutzung für den Kfz-Verkehr kein Bedarf bestehe.

Die geplanten Straßen sollten, dem Charakter einer Fußgängerzone entsprechend, einen einheitlichen Belag ohne Unterscheidung zwischen Fahr- und Gehweg erhalten. Die Bodenversiegelung sollte möglichst gering gehalten werden, um gute Versickerungsmöglichkeiten zu bieten.

- zu 8. Die genannten Straßen nehmen Erschließungsfunktionen für die jeweils angrenzenden allgemeinen Wohngebiete wahr. Es ist regelmäßiger Ziel- und Quellverkehr zu erwarten, zumal sich voraussichtlich auch Ein- und Ausfahrtbereiche von Tiefgaragen an diesen Straßen befinden werden. Deshalb ist eine durchgehende Befahrbarkeit aller Straßen erforderlich. Eine Festsetzung als Fußgängerzonen kommt daher nicht in Betracht.

Festsetzungen zum Straßenbelag und Einteilung der Straßenverkehrsfläche erfolgen im Bebauungsplan nicht, da eine nicht notwendige Selbstbindung der öffentlichen Hand vermieden werden soll und zudem das städtebauliche Erfordernis fehlt.

- Für Straßen, die ausschließlich Wohnerschließungsfunktionen wahrnehmen werden, ist die Anlage eines befahrbaren Wohnweges ohne Trennung von Gehweg und Fahrbahn beabsichtigt. Diese Wege sollen nicht vollversiegelt sondern bepflastert werden, um eine Regenwasserversickerung zu ermöglichen; das ist aber nicht Gegenstand der Festsetzung. Da der Boden im Plangebiet nur eine äußerst geringe Versickerungsfähigkeit aufweist, wird eine Festsetzung zur Versickerung nicht aufgenommen.

9. Das über die Höchstgrenzen der Baunutzungsverordnung hinausgehende Maß der baulichen Nutzung wird bei den Wohnbauten als störend empfunden. Eine größere Auflockerung werde gewünscht. Die in § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung festgesetzten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung werden in allen Wohn- und Mischgebieten überschritten. Die angestrebte Fortführung der gründerzeitlichen Blockstrukturen und Straßenraster bedeute eine Übertragung der gründerzeitlichen Arbeiterviertel mit Slumcharakter auf ein Neubaugebiet mit dem Motiv der Renditemaximierung. Die Bebauungspläne solle im Hinblick auf die Einhaltung der Nutzungsmaßobergrenzen überarbeitet werden.

Die Begründung für die Überschreitung der Nutzungsmaßobergrenzen der Baunutzungsverordnung - Vorliegen eines qualifizierten Konzeptes von städtebaulicher Bedeutung und Qualität - werde nicht akzeptiert.

Ökologische Belange werden aufgrund des hohen Verwertungsdruckes zurückgestellt.

- zu 9. Den Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung bzw. zur baulichen Dichte liegt eine qualifizierte städtebauliche Planung zugrunde, als Ergebnis eines ausgearbeiteten 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, umgeben von großzügigen öffentlichen Freiflächen entstehen. Die Straßenräume sollen mehrheitlich von geschlossenen Gebäudefronten mit annähernd einheitlichen Traufhöhen gefasst werden.

Dieses Konzept könnte bei einer durchgehenden Einhaltung der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung nicht realisiert werden.

In § 17 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung sind die Voraussetzungen genannt, unter denen eine Überschreitung der Obergrenzen des Absatzes 1 erfolgen kann.

Diese Voraussetzungen sind erfüllt. Es liegen besondere städtebauliche Gründe vor, die eine Überschreitung erfordern.

Das Gelände des „Alten Schlachthofes“ befindet sich inmitten einer innerstädtischen, verdichteten Stadtstruktur. Auch die Darstellungen im Flächennutzungsplan verfolgen diese Planungsziel. Bezüglich des Bebauungsplans IV-2c wird diese Konzept durch Festsetzung von Mischgebieten, allgemeinen Wohngebieten überwiegend in Blockstrukturen und einer Fläche für Versorgungsanlagen 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.

Ein Ausgleich für die relativ hohe Dichte auf den privaten Bauflächen wird durch die Festsetzung eines relativ hohen Anteils der Flächen des Entwicklungsbereiches „Alter Schlachthof“ als öffentliche Grünflächen erreicht. Unter Einrechnung dieser Flächen sowie der nicht überbaubaren Flächen in den geplanten Baugebieten wird die durchschnittliche GFZ für den gesamten Entwicklungsbereich bei ca. 1,3 bis 1,4 liegen. Dieser Wert ist deutlich niedriger als die Vergleichswerte der angrenzenden Friedrichshainer Wohnquartiere (GFZ 1,7 bis 3,6). Der Vergleich mit dem seinerzeitigen Slumcharakter einiger gründerzeitlicher Wohnsiedlungen ist daher unzutreffend.

Durch die Planung wird sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden sowie sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Ökologische Belange sind weitgehend in die Planung eingeflossen. Ein landschaftsplanerisches Konzept ist Bestandteil der städtebaulichen Rahmenplanung. Im Rahmen der Bebauungsplanung ist eine Eingriffsbewertung gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz erfolgt. Festsetzungen mit ökologischem Bezug können nur in die Bebauungsplanung einfließen, wenn ein städtebauliches Erfordernis besteht.

10. Es werde kritisiert, dass die entwicklungspolitischen Ziele durch die Bebauungsplanung nicht umgesetzt werden:

Angleichung der Lebensverhältnisse zwischen dem westlichen und östlichen Stadtteil Berlins,

Verringerung der Grünflächendefizite im Verflechtungsbereich,

Nutzung der guten ÖPNV-Erschließung,

Verbesserung der Wohnungsversorgung breiter Bevölkerungsschichten,

Bereitstellung von Flächen für Arbeitsstätten,

Ausbau der sozialen Infrastruktur (Schulen, Kindertagesstätten etc.).

- zu 10. Die entwicklungspolitischen Ziele sind als übergeordnete Leitbilder für die Entwicklungsmaßnahme nicht Gegenstand der Abwägung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Dennoch kann eindeutig festgestellt werden, dass die Bebauungsplanung (Bebauungspläne IV-2a - IV-2e) entscheidend dazu beiträgt, dass die genannten Entwicklungsziele erreicht werden:

Zu einer Verringerung der Grünflächendefizite wird beigetragen, da über das sich aus dem Bedarf der Entwicklungsmaßnahme hinausgehende Maß öffentliche Grünflächen festgesetzt werden sollen.

Die gute ÖPNV-Erschließung wird genutzt, da verkehrsintensive gewerbliche Nutzungen im Einzugsbereich vorhandener S-Bahnhöfe konzentriert werden.

Die Wohnungsversorgung wird durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von ca. 2000 Wohnungen verbessert.

Flächen für Arbeitsstätten werden in hohem Maße bereitgestellt: Es werden Kerngebiete, Mischgebiete, Gewerbegebiete und ein Sondergebiet festgesetzt.

Flächen für die soziale Infrastruktur (Kindertagesstätten, Jugendfreizeiteinrichtung, Schule) werden durch die Planung gesichert.

Durch die Schaffung eines modernen, stark durchgrünt und gut erschlossenen Stadtquartiers für Wohnen, Arbeiten und Freizeit wird ein Beitrag zur Angleichung der Lebensverhältnisse in West und Ost geleistet.

11. Die Zielstellung für das Entwicklungsgebiet, mindestens 2500 vor allem familiengerechte Wohnungen zu bauen (Städtebauliches kooperatives Gutachterverfahren), werde deutlich unterschritten, da nur noch ca. 2.000 Wohnungen geplant seien. Der Bebauungsplan solle überarbeitet werden.

- zu 11. Die Reduzierung der Wohnungszielzahl um ca. 20 % erfolgte aufgrund einer Veränderung der Bedarfseinschätzung zugunsten gewerblicher Nutzungen. Sie bedeutet keine grundlegende Abkehr von den Entwicklungszielen.

12. Die Blöcke zwischen den Planstraßen TS 24 und TS 14 sind nach Norden geöffnet anstatt nach Süden. Der Block an den Planstraßen TS 12, 14 und 15 sei gänzlich geschlossen. Dieser Block nehme dem nördlich angrenzenden Block die Sonne, da er gleich hoch ist wie dieser und die Straßenbreite nur 16 m betrage.

- zu 12. Die Blöcke zwischen den Planstraße TS 24 und TS 14 sind nach Norden geöffnet, da hier die öffentliche Parkanlage geplant ist. Die Planstraße TS 24 soll ausschließlich Wohngebieterschließungsfunktionen wahrnehmen, so dass eine Öffnung zu dieser Seite keine wesentlichen Lärmbeeinträchtigungen für das Wohngebiet bringt.

Der Fassadenabstand zwischen den angesprochenen Blöcken beträgt einschließlich einer Vorgartenzone 21 m. Die gem. § 6 Abs. 5 der Bauordnung für Berlin erforderlichen Abstandsflächen zu öffentlichen Verkehrsflächen werden eingehalten.

13. Die Quergebäude in den Wohn- und Mischgebietsblöcken verschlechtern die Lichtverhältnisse und vergrößern GRZ und GFZ. Sie sollten deshalb entfallen.

- zu 13. Die Quergebäude sind Bestandteil der oben erläuterten städtebaulichen Planung. Ein Wegfall dieser Gebäude würde den Verlust von ca. 250 Wohneinheiten (Bebauungsplan IV-2c) bedeuten.

Gleichzeitig tragen die Quergebäude aufgrund ihrer geringen Tiefe nicht wesentlich zur Verschlechterung der Lichtverhältnisse in den Blockinnenbereichen bei. Es ist beabsichtigt, die Wohnblöcke kleinteilig zu parzellieren. Die bis zu ca. 6.000 m² großen Innenhofbereiche werden durch die Querbauten in Teilbereiche gegliedert, so dass abgeschirmte, einzelnen Parzellen zugeordnete private Freiflächen entstehen können. Ein Verzicht auf die Quergebäude könnte zu weitläufigen, gestaltlosen und ungeordneten Freiflächen führen.

14. In der Begründung werde fälschlicherweise die "Schaffung von Flächen für Gewerbetreibende" als Planungsziel genannt, obwohl keine Gewerbegebiete festgesetzt werden sollen.

- zu 14. Drei Flächen an der Thaerstraße bzw. an der Eldenaer Straße sollen als Mischgebiete festgesetzt werden. Diese dienen gem. Baunutzungsverordnung § 6 Abs. 1 auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben (vgl. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

15. Bei der beispielhaften Berechnung der Geschossfläche in Kap. II, 2.2. der Begründung sei ein Rechenfehler enthalten.

- zu 15. Die Begründung wird entsprechend korrigiert.

16. Die Bebauung solle an der Ecke Eldenaer Straße / Thaerstraße, wie an den anderen Kreuzungsecken, von der Ecke zurücktreten und schräg zu dieser verlaufen, um eine Einbindung in die bestehende Struktur zu sichern.

- zu 16. Ein Zurücktreten der Bebauung von der Ecke widerspräche dem städtebaulichen Leitbild geschlossener Blockkanten für das Plangebiet. Es entspräche auch nicht der bei den angrenzenden gründerzeitlichen Wohnblöcken durchgehend anzutreffenden Eckausbildung.

Das gestalterische Leitbild des Bezirkes Friedrichshain sieht für den Kreuzungsbereich Eldenaer Straße / Thaerstraße / Ebertystraße / Müsamstraße ein Zurücktreten der Gebäudefronten nur für den Bereich westlich der Thaerstraße vor, um hier eine platzartige Situation zu schaffen. Östlich der Thaerstraße sollen hingegen harte Blockkanten ausgebildet werden.

17. In den Innenhöfen der Mischgebiete sollten Stellplätze nicht zulässig sein, da sie das Wohnen beeinträchtigen und die Stellplätze in den Tiefgaragen ausreichen.
- zu 17. In den Mischgebieten an der Thaerstraße und an der Eldenaer Straße sind auch gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. So sollen z.B. in den Erdgeschosszonen Läden entstehen. Diese Nutzungen benötigen für Kunden- und Lieferverkehr auch einige Stellplätze, die funktional in Tiefgaragen nicht oder nur schwer unterzubringen sind. Um die Funktionsfähigkeit des Mischgebietes sicherzustellen, ist es notwendig, neben Tiefgaragen auch die Möglichkeit zur Errichtung einiger oberirdischer Stellplätze anzubieten.
18. Es solle textlich festgesetzt werden, dass die Planstraßen TS 12, -14, -15, -21, -22, -23, -24, -25 und -26 nicht für den Durchgangsverkehr nutzbar seien.
- zu 18. Eine derartige Regelung ist nicht festsetzungsfähig, da sie rechtlich uneindeutig und planungsrechtlich nicht relevant ist. Eine entsprechende Regelung kann nur auf Grundlage der Straßenverkehrsordnung erfolgen.
19. Die beiden Mischgebiete entlang der Thaerstraße sollten als allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden und östlich des Umspannwerkes Kerngebiet, um eine Entkoppelung der Wohngebiete von verkehrsumgebenden gewerblichen Nutzungen zu erreichen.
- zu 19. Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass sich entlang der Thaerstraße neben der Wohnnutzung Nutzungen wie z. B. Läden, Gastronomie, Praxen konzentrieren, die in erster Linie der Versorgung des Umfeldes dienen sollen sowie Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Deshalb werden hier Mischgebiete festgesetzt. Von einem Kerngebiet an der Eldenaer Straße würden Störwirkungen für die vorhandene Wohnnutzung südlich des Plangebietes ausgehen. Deshalb wird hier ebenfalls ein Mischgebiet festgesetzt.

Darüber hinaus ist nicht nachvollziehbar, inwiefern die vom Petenten angeregte Vertauschung beziehungsweise Verschiebung von Gebietstypen – z. T. innerhalb der geplanten Blöcke – zu einer Entflechtung der Verkehre beitragen soll.

20. Die Eldenaer Straße sollte als "bezirksübergreifend" entwidmet werden.

zu 20. Die Eldenaer Straße liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes IV-2c, und kann daher in diesem Verfahren nicht Gegenstand der Abwägung sein.

21. 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 fehlen wichtige Unterlagen, wie das Verkehrsgutachten oder das Gutachten zum Denkmalschutz.

zu.21. Gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches ist der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung bzw. des Erläuterungsberichtes auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Weitere Unterlagen nehmen nicht an der öffentlichen Auslegung teil. Es ist nicht erforderlich die geforderten Gutachten auszulegen, da die Ergebnisse in die Abwägung eingehen und dies in der Begründung dargelegt wird. Die Beteiligung entsprach den gesetzlichen Grundlagen.

22. Es werden textliche Ungenauigkeiten in der Begründung kritisiert. So werde teilweise vom Plangebiet gesprochen, obwohl aus dem Zusammenhang hervorgehe, dass das gesamte Schlachthofgelände gemeint sei.

zu 22. Textliche Ungenauigkeiten in der Begründung werden ggf. korrigiert.

23. Fehlende Informationen über die wirtschaftlichen Größenordnungen der Entwicklungsmaßnahme werden als irreführend angesehen.

zu 23. In der Begründung wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet Teil eines förmlich festgelegten Entwicklungsbereiches (gem. § 165 BauGB) ist. Die Kosten der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und somit auch die Folgekosten der Bauleitplanung werden aus dem durch den Entwicklungsträger verwalteten Treuhandvermögen finanziert oder aus dem Haushalt des Landes Berlin gedeckt. Die Kosten- und Finanzplanung wird daher im Rahmen anderer Verfahren geregelt.

24. Die Kosten der Entwicklungsmaßnahme sowie die Kosten für den Entwicklungsträger können nur durch eine entsprechend hohe Verdichtung auf dem Gelände erwirtschaftet werden, was angesichts der gegenwärtigen Preisstruktur auf dem Berliner Immobilienmarkt jedoch unrealistisch erscheine.

zu 24. Die Kosten- und Finanzierungsrechnung des Entwicklungsträgers sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Das Maß der baulichen Nutzung (bauliche Dichte) im Bebauungsplan ist in erster Linie Resultat der auf dem Ergebnis eines städtebaulich kooperativen Gutachterverfahrens basierenden städtebaulichen Planung.

25. Es werden Bedenken hinsichtlich der Verwertbarkeit und der Funktionsfähigkeit des Gebietes „Alter Schlachthof geäußert“.

- zu 25. Die wirtschaftliche Verwertbarkeit ist nicht Gegenstand der Abwägung im Bebauungsplanverfahren. Die Grundlage für das Verfahren bildet eine qualifizierte städtebauliche Planung. Bebauungsplanung ist Angebotsplanung. Innerhalb der fünf verschiedenen Baugebietstypen nach der Baunutzungsverordnung, die für das Gesamtgelände des „Alten Schlachthofes“ festgesetzt werden sollen, ist eine Fülle unterschiedlicher Nutzungen möglich. Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche sind in der Regel so flexibel, dass eine Anpassung an wirtschaftliche und funktionale Erfordernisse des jeweiligen konkreten Vorhabens möglich ist. Gesichert werden die städtebauliche Grundfigur, die Erschließung, die öffentlichen Freiflächen und die erforderliche soziale Infrastruktur. Damit ist die städtebauliche Funktionsfähigkeit gewährleistet.
26. Der Ziel- und Quellverkehr solle so ausgerichtet werden, dass negative Auswirkungen auf die bestehenden Wohnquartiere ausbleiben. Wenn der Verkehr von der Landsberger Allee aufgenommen und abgegeben würde, blieben die Eldenaer Straße und die Scheffelstraße weitgehend von zusätzlichem Verkehr verschont. Besondere Störwirkungen werden vom durch die geplanten Gewerbegebiete und das Sondergebiet verursachten Verkehr erwartet.
- zu 26. Die vorgetragene Anregung wird von der Planung bereits weitgehend berücksichtigt: Die Haupterschließung für den „Alten Schlachthof“ wird über die so genannte „Randstraße“ (Planstraßen HS 11, TS 11, BS 11, ES 11 und PS 11 in den Bebauungsplänen IV-2a und -2b) erfolgen. Der überwiegende Teil des Ziel- und Quellverkehrs des Entwicklungsgebietes, vor allem der durch gewerbliche- und Sondernutzungen ausgelöste, wird über die Storkower Straße und die geplante Thaerstraßenbrücke in die Randstraße geleitet und von dort in das Gebiet verteilt. Die zusätzlichen Belastungen für Eldenaer Straße und Scheffelstraße werden dadurch reduziert.
27. Beidseitig der Thaerstraße solle ein Mischgebiet festgesetzt werden. An die Mischgebiete westlich der Thaerstraße anschließend, solle stark durchgrüntes allgemeines Wohngebiet mit Fahrraddurchwegung bis in den östlichen Teil des Alten Schlachthofes festgesetzt werden.
- zu 27. Die vorgetragenen Anregungen werden von der Planung bereits prinzipiell berücksichtigt. Östlich der Thaerstraße und entlang der Eldenaer Straße sowie der Planstraße BS 12 sind überwiegend Mischgebiete geplant (Ausnahmen: Umspannwerk, Gemeinbedarfsflächen an der Eldenaer Straße). Westlich der Parkanlage sollen allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden. Die Wohnblöcke erhalten grüne Innenhöfe (Flächen mit Bindung für Bepflanzungen) und öffnen sich zum öffentlichen Grünzug. Innerhalb bzw. entlang dieses Grünzuges ist störungsarmes Radfahren möglich.
28. Viele öffentliche Grünflächen im Bebauungsplan haben lediglich Alibicharakter, z. B. der Grünstreifen von der Hausburgstraße zur Pettenkofer Straße. Die Nutzbarkeit für sämtliche Altersgruppen sei stark eingeschränkt, vor allem durch die unmittelbare Nachbarschaft zu Kern- und Gewerbegebieten.
- zu 28. Der geplante Grünzug hat den Charakter einer sehr breiten Promenade mit integrierten Spielplätzen und Aufenthaltsflächen. Er erfüllt eine - im FNP 94 dargestellte - übergeordnete Verbindungsfunktion für Fußgänger und Radfahrer

zwischen dem Lichtenberger Stadtpark östlich und dem neu entstandenen Sporthallenquartier sowie dem Volkspark Friedrichshain nordwestlich des „Alten Schlachthofes“.

29. Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanes IV-2c befindet sich eine 110-kV-Freileitung. Gegenwärtig werden Verhandlungen zwischen dem Entwicklungsträger und der Bewag über die Verkabelung der Freileitung und die Kostentragung geführt. Wenn die Verhandlungen erfolgreich abgeschlossen werden, wird die Bewag die Freileitung verkabeln, ansonsten wird die bestandsgeschützte Freileitung weiter betrieben. Die 110-kV-Freiluftschaltanlage wird nach Fertigstellung des Umspannwerks an der Eldenaer Straße außer Betrieb genommen, jedoch erst demontiert, wenn sich für die BEWAG eine attraktive Nachnutzung ergibt.

Die anderen Anlagen, insbesondere die 30-kV-Schaltanlage, werden bis auf weiteres weiter betrieben werden.

Anderslautende Planungen der BEWAG mussten aufgegeben werden, weil die geplante Bebauungsverdichtung und der damit verbundene Leistungsanstieg im Versorgungsgebiet des 110/30-kV-Knoten WV Friedrichshain nicht stattgefunden hat. Es sei nicht ausgeschlossen, dass die 30-kV-Schaltanlage in Zukunft (frühestens im Jahre 2010) im Zuge einer Regulierung der Spannungsebenen entbehrlich werde. Ob und zu welchem Zeitpunkt eine solche unternehmerische Entscheidung der BEWAG getroffen werde, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt aber nicht prognostiziert werden.

- zu 29. Die Flächen, über die die Freileitung führt, sind im Eigentum des Landes Berlin. Der Bestandsschutz für die Freileitung entfällt gem. Einigungsvertrag im Jahre 2010. An den von den Petenten vorgebrachten Bedenken bezüglich der bestandsgeschützten 110 KV-Freileitung wird nunmehr nach Vertragsabschluss zwischen der BEWAG und der Stadtentwicklungsgesellschaft Eldenaer Straße GmbH als treuhänderischen Entwicklungsträger am 27. Juli 1998 nicht mehr festgehalten.

Die vorhandene viersystemige 110 KV-Freileitung der BEWAG wurde zwischen dem Umspannwerk Thaerstraße/Eldenaer Straße und dem im Bebauungsplan IV-2b auf der festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen errichteten Endmast verkabelt.

Eine Nachnutzung für die Fläche der Freiluftschaltanlage ist nur zulässig, wenn sie im Einklang mit den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes steht. Bereits anlässlich der Stellungnahme der BEWAG im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde gutachterlich nachgewiesen, dass die rd. 8.900 m² große Fläche, die für das Umspannwerk und weitere technische Anlagen der BEWAG vorgesehen ist, für alle derzeitigen und künftigen Zwecke der BEWAG an diesem Standort ausreichend dimensioniert ist. Auch die temporäre Einrichtung einer 30-kV-Schaltanlage ist möglich. An diesem Sachverhalt hat sich nichts geändert.

Unabhängig von unternehmerischen Entscheidungen der BEWAG und dem Zeitpunkt des Wegfalls der 30-kV-Schaltanlage kann eine Nachnutzung nur im Einklang mit den Zielen des Bebauungsplanes erfolgen.

30. Das in Rede stehende Grundstück ist zentraler Knotenpunkt für das neue 380 KV-Stromverbundnetz, um die notwendige Anbindung der östlichen Bezirke an das

westeuropäische Verbundnetz zu ermöglichen. Die vorgesehene Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten des verbleibenden Reststandortes und damit zugleich eine nachhaltige Entwertung des Grundstücks insgesamt verstoße gegen eine gerechte Abwägung. Der Bebauungsplan berücksichtige die öffentlichen Belange gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB nicht ausreichend und sei daher rechtsfehlerhaft. Um die erforderlichen Funktionen auf geringer Fläche aufrechterhalten zu können, sei ein hoher finanzieller Aufwand erforderlich, der in keinem angemessenen Verhältnis stehe.

Die Planung sei ein unzulässiger Eingriff in die nach Art. 14 Abs. 1 GG geschützten Eigentums- und Besitzrechte. Er sei zudem unverhältnismäßig, da der BEWAG-Standort erst kürzlich modernisiert wurde.

Zudem sei es fraglich, ob das Land Berlin mit der Entwicklungsverordnung auf ein angemessenes Mittel zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung zurückgegriffen habe; Sanierungsrecht sei angebracht – zumindest bezüglich der Einbeziehung des Grundstücks des Umspannwerkes. Die Begründung gehe nicht auf die Zulässigkeit der Enteignung ein und die Auseinandersetzung mit den Belangen des Betreibers und Eigentümers fehle.

Hinsichtlich der Ausweisung der restlichen Grundstückstiefe der BEWAG, die im Bebauungsplan IV-2c nicht als Fläche für Versorgungsanlagen gesichert werden sollen, sondern den Planungszielen entsprechend als Mischgebiet, allgemeines Wohngebiet, Gemeinbedarfsfläche, Straßenverkehrsfläche und öffentliche Grünfläche festgesetzt werden, vertritt der Petent weiterhin die Auffassung, dass die im Bebauungsplan vorgesehenen Auswirkungen mit der bestehenden, bestandsgeschützten Nutzung, die zukünftig weiter fortgesetzt werden soll, unvereinbar seien, da

- im Bebauungsplan nicht geprüft worden sei, inwieweit die WA-Flächen neben der 30 KV-Schaltanlage, die vorerst weiterbetrieben wird, durch Lärm und elektromagnetische Felder beeinträchtigt würde;
- sich die Transformatoren dieser Schaltanlage an der dem Wohngebiet angrenzenden Seite befänden;
- die Gemengelage aus der Sicht des Betreibers nicht verträglich sei.

Zu 30. Die Schaffung eines einheitlichen Versorgungssystems für die ehemals getrennten Stadthälften Berlins bedingte einen Umbau des bisherigen Standortes der Energieversorgung an der Thaerstraße. Der überwiegende Anteil der ca. 40.000 m² großen bisherigen Fläche des Umspannwerkes wurde von hochspannungstechnischen Anlagen eingenommen. Auf der Grundlage der Entwicklung des Standortes und der Anpassung an die technische Fortentwicklung für Versorgungsfunktionen ist es möglich, durch rationellere Flächeninanspruchnahme die erforderlichen Flächen für die Energieversorgung durch räumliche Konzentration auf ca. 9.000 m² zu verdichten.

Einige Voraussetzungen für die Verkleinerung der Fläche wurde zwischenzeitlich durch den Vertrag zwischen der BEWAG und der SES vom 27.7.1998 zur Verkabelung der 110 KV-Freileitung, der Errichtung des 380 KV-Umspannwerkes sowie dem Neubau einer 110 KV-Schaltanlage mit Büro- und Geschäftsgebäude an der Thaerstraße geschaffen.

In der Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung bestätigte die BEWAG, dass die im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen für Versorgungsanlagen grundsätzlich ausreichend sind und auch nunmehr bezüglich der Festsetzung der Baulinien, Baugrenzen und Traufhöhen Einverständnis besteht.

Die sich zwischenzeitlich ergebenden Provisorien in der Übergangsphase, die sich bei schrittweiser Freisetzung des Grundstückes ergeben könnten, sind nicht Gegenstand der Abwägung im Bebauungsplanverfahren, sondern sind gegebenenfalls im jeweiligen Genehmigungsverfahren zu beurteilen. Grundlage für die Abwägung können nur die Festsetzungen des Bebauungsplanes sein; von einem Fortbestand der bisherigen Nutzung ist nicht auszugehen und entspricht auch nicht dem Planungsziel.

Bezüglich der Baugenehmigung zur Errichtung der Anlagen des 380 KV-Umspannwerkes wurden Auflagen erteilt, die vorgeschriebenen Immissions-Richtwerte für Lärm gemäß VDI 2058 BL. 1 allseitig bei der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung einzuhalten. Der messtechnische Nachweis war als Auflage der Baugenehmigung nach Inbetriebnahme zu erbringen, so dass von einer Unverträglichkeit der Anlage nicht ausgegangen werden kann. Umspannwerke, die nach dem heutigen Stand der Technik errichtet werden, entsprechen in ihrer Einordnung nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und verletzen nicht das Gebot der Konfliktbewältigung. Innenraumanlagen mit SF₆-Schaltanlagen und geräuscharme Transformatoren werden gegebenenfalls in geeigneten Einhausungen eingesetzt. Umspannwerke sind keine Anlagen, die gemäß Anlage 3 des UVPG zu berücksichtigen sind.

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) verpflichtet aber auch nur die Fläche für Versorgungsanlagen nach § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB auszuweisen, die tatsächlich benötigt werden und demzufolge auch städtebaulich erforderlich sind. Gutachterlich wurde daher unter Berücksichtigung der technischen Entwicklung der erforderliche Flächenbedarf untersucht. Demzufolge wären bei einer Fläche von 10.000 m² alle denkbaren Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten für die Versorgungsfunktion (bis zu vier 380/110 KV-Umspanner, bis zu 17 380 KV-Schaltfelder usw.) bereits mit eingeschlossen. Sollte es über die SF₆-Technik hinaus technische Fortentwicklungen geben, könnte der Flächenbedarf bestenfalls geringer werden.

Für die künftige Funktion der BEWAG am Versorgungsstandort wäre bei großzügiger Kalkulation bereits eine Fläche von ca. 5.000 m² ausreichend. Der als Versorgungsfläche vorgesehene Baublock hat eine Fläche von ca. 8.900 m². Somit wird der BEWAG ein Flächenangebot zur Verfügung gestellt, welches den maximalen Flächenbedarf der BEWAG entspricht sowie die Versorgungsfunktion unter Berücksichtigung einer angemessenen technischen Entwicklung sicherstellt und die städtebauliche Gesamtplanung zugleich berücksichtigt.

In der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch wurden demzufolge sowohl die öffentlichen Belange der BEWAG, die sich aus der Erfüllung ihrer Aufgabe zur Energieversorgung der Bevölkerung ergeben eingestellt als auch die privaten Belange, die bezüglich des Eigentums darüber hinaus geltend gemacht wurden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes – sowie auch der restlichen Flächen des Geländes des "Alten Schlachthofes" – liegt – wie bereits dargelegt - im förmlich festgelegten Entwicklungsbereich. Durch die Entwicklungsbereichsverordnung wird eine Grundstücksneuordnung für die Umsetzung der Planung vorbereitet; sie wird als

Gesamtmaßnahme durchgeführt. Die Abwägungsentscheidung muss die Maßnahme insgesamt tragen, da die Abhängigkeiten innerhalb des Planungskonzepts so groß sind, dass eine nur partielle Realisierung unter Aussparung einzelner Flächen nicht in Betracht kommen kann.

Bei dieser Ausgangslage ist generell nicht zu beanstanden, dass der bisherige Versorgungsstandort in den Entwicklungsbereich einbezogen wurde und nun – bei Aufrechterhaltung seiner Funktion als Versorgungsstandort – Veränderung seiner Grundstücksgrenzen und insbesondere der vorhandenen baulichen Struktur auf $\frac{3}{4}$ der Gesamtfläche erfahren soll. Dies ist für die Verwirklichung der gesamten Planung notwendig, da das Grundstück in seiner heutigen Größe und Nutzung mit der geplanten und gänzlich neu strukturierten Umgebung nicht vereinbar wäre. Die bisherige und die zukünftige Nutzung kann auch auf der künftig verkleinerten Fläche ohne jegliche Einschränkungen fortgeführt werden.

Ziel der Bebauungsplanung ist eine umfassende Umstrukturierung des Plangebiets. Die Planung geht davon aus, dass das öffentliche Interesse "Versorgung mit Energie" auch auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleistet ist. Die Inanspruchnahme eines Teils des BEWAG-Standortes ist zwingend, da anderenfalls die Ziele der Planung in ihrer Gesamtheit nicht verwirklicht werden könnten.

Da sich der BEWAG-Standort im Bereich einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme befindet, sind ein teilweiser Eigentumsentzug und Nutzungsbeschränkungen auf Grundlage der Entwicklungsverordnung gerechtfertigt. Die Regelungen des städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmerechts und des allgemeinen Städtebaurechts stehen im Einklang mit Art. 14 Abs. 3 GG. Der abwägungsgerechte Vollzug und das vorliegende städtebauliche Erfordernis erlauben einen Eingriff in die nach Art. 14 GG geschützte Position.

Über den Anteil der Kosten, der darüber hinaus ausschließlich durch die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme verursacht wird, ist zwischen BEWAG und Entwicklungsträger Einvernehmen herzustellen. Dies ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Bezüglich der Einbeziehung des Standortes der BEWAG in den Entwicklungsbereich war auch zu beachten, dass das Grundstück in seiner derzeitigen Größe der Umsetzung der Maßnahmen entgegensteht und mit seiner Umgebung kaum zu vereinbaren ist. Den Bedenken des Petenten konnte insofern nicht entsprochen werden.

Den Belangen zur städtebaulichen Neuordnung des Gebietes und Errichtung von Wohnungen wurde hier der Vorrang eingeräumt.

31. Die BEWAG Wärmeversorgung sei in die Koordinierung der Erschließung einbezogen, um für den perspektivischen Ringschluss zweier Versorgungsnetze die Trassenfreihaltung für 2x DN 400 Kunststoffmantelrohr einzuordnen.

- Zu 31. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Nachnutzung für die Fläche der Freiluftanlage ist jedoch nur zulässig, wenn sie im Einklang mit den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes steht.

32. Es wird gewürdigt, dass trotz langjährigem Verfahrensablauf und kontroverser Diskussionen um die Planungsziele die wichtigsten Elemente des exzellenten städtebaulichen Grundkonzeptes planungsrechtlich gesichert und umgesetzt werden.

zu 32. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

33. Es bestehen keine Bedenken. Die früher vorgebrachten Bedenken zur Belastung der Mischwasserkanalisation sollen weiterhin beachtet werden.

zu 33. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Entwässerungskonzept wurde mit den Wasserbetrieben abgestimmt.

Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen ergab keinen neuen Sachverhalt, so dass Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes nicht erforderlich waren.

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Entwurf des Bebauungsplans IV-2c vom 15. Januar 1998 am 25. Juni 1998 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 damals beabsichtigten Festsetzung des Bebauungsplanentwurfes wurden jedoch Korrekturen und Anpassungen sowie Änderungen erforderlich. Im Wesentlichen handelte es sich dabei um geringfügige Veränderungen von Straßenbegrenzungslinien im Bereich der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk“, um Änderungen zur Vermeidung einer formalen Selbstbindung der öffentlichen Verwaltungen, zur Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und zur Festsetzung von Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen (letzteres nicht mehr Gegenstand der aktuellen Planung).

Zu den Änderungen, die auf dem Deckblatt vom 25. Februar 1999 ihren Niederschlag fanden, wurde eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch mit den Betroffenen durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden. Bedenken wurden gegen den Verzicht der zeichnerischen Ausweisung der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen im Vorgartenbereich vorgebracht, können aber unbeachtlich bleiben, da die Bauordnung für Berlin ausreichende Regelungen trifft.

Redaktionell wurden weitere Ergänzungen und Korrekturen bezüglich einiger Maße und Bezeichnungen auf der Planunterlage und auf dem Deckblatt mit Vermerk vom 30. März 1999 bzw. 14. April 1999 vorgenommen.

Aus nachfolgenden Gründen wurde das Festsetzungsverfahren unterbrochen. Die bis dahin erfolgte Abwägung der in der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen und Bedenken bleibt, wie bereits dargelegt, im Verfahren dokumentiert - auch wenn diese Belange zum Teil nunmehr nicht mehr Gegenstand der Planung sind - da dieser Stand des Verfahrens dem Abgeordnetenhaus vorgelegen hatte.

IV.4. Weiteres Verfahren

Auf der Grundlage der Umsteuerung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und abweichend von den bisherigen Planungen wurden die Zielzahlen für den Wohnungsneubau deutlich reduziert (vgl. II.1). Daraus ergibt sich ein geringerer Bedarf an öffentlichen Infrastruktureinrichtungen und somit eine geringere Flächeninanspruchnahme für öffentliche Zwecke. Gleichzeitig soll die Vermarktungsfähigkeit der Flächen im Bebauungsplangebiet IV-2c verbessert werden.

Deshalb sind im Zuge der Weiterentwicklung der Planungsüberlegungen nach der öffentlichen Auslegung im Jahre 1998 einige grundlegende Planungsziele geändert worden. So soll insbesondere die Festsetzung zweier Flächen für den Gemeinbedarf mit der jeweiligen Zweckbestimmung „Kindertagesstätte, Anlage für soziale und kulturelle Zwecke“ entfallen. Der

Bedarf kann stattdessen durch eine vorhandene Einrichtung im Plangebiet des festgesetzten Bebauungsplans IV-2d sowie durch eine geplante Einrichtung im Plangebiet des festgesetzten Bebauungsplans IV-2a gedeckt werden.

Auch auf die den Gemeinbedarfsstandorten vorgelagerten öffentlichen Grünflächen wird ebenfalls verzichtet. Stattdessen werden die genannten Flächen als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Weiterhin wurde das Maß der Nutzung für alle Baugebiete gegenüber der ursprünglichen Planung deutlich herabgesetzt – als Folge der flexibleren, flächenmäßigen Ausweisung. Auf die dezidierte Festsetzung einer bestimmten städtebaulichen Figur wird nunmehr verzichtet.

Aufgrund dessen können auch die öffentlichen Straßenverkehrsflächen verringert und auf ein nunmehr notwendiges Maß begrenzt werden. Die ursprünglich geplanten Straßen TS 21 und TS 25 entfallen (Anm.: inzwischen trägt die frühere Planstraße TS 15 die Bezeichnung TS 25).

Die Änderungen des Bebauungsplanes – die sich aus der Weiterentwicklung der städtebaulichen Rahmenplanung, den Änderungen der Stadtentwicklungsziele und dem geänderten Bedarf ergaben – fanden ihren Niederschlag in einem neuen Reinplan. Dieser ist erforderlich, da die umfangreichen Planänderungen nicht mehr in einem zweiten Deckblatt – bürgerfreundlich - dargestellt werden können. Eine grafische Überlagerung des ursprünglichen Reinplanes mit zwei Deckblättern hätte insgesamt zur Unleserlichkeit der Plandarstellung geführt. Der am 15. Januar 1998 aufgestellte Entwurf des Bebauungsplans einschließlich des Deckblattes vom 25. Februar 1999 begleitet das Verfahren weiterhin.

Das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau), in Kraft getreten am 20. Juli 2004, sieht als eine wesentliche Neuregelung die Einarbeitung einer Umweltprüfung in jedes Bauleitplanverfahren vor.

Dies bedeutet, dass hier nachträglich ein Umweltbericht zu erstellen ist und die Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 zu wiederholen sind. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung.

IV.5. Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14. November 2005 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme bis spätestens zum 19. Dezember 2005 aufgefordert. Insgesamt 12 Stellen haben sich nicht innerhalb der gesetzten Frist geäußert und auch nicht um eine Verlängerung der Frist gebeten. Stellungnahmen gingen von 33 verschiedenen Stellen ein. Das Ergebnis der Trägerbeteiligung fließt in die Planung ein. Im Folgenden wurden die planungsrelevanten Stellungnahmen sowie deren Abwägung zusammengefasst:

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans IV-2c befinden sich die Verdachtsflächen 7220 (gesamt), 7217 (anteilig) und 7218 (anteilig) des Bodenbelastungskatasters. Nur die Fläche 7220 (Umspannwerk) befindet sich in der fachlichen Zuständigkeit des Referates IX C der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Für die anderen Flächen ist das Umweltamt des Bezirkes Pankow zuständig.
Auf dem Standort 7220 wurden anlagenspezifische Verunreinigungen des Bodens mit Mineralölen festgestellt. Eingrenzende Untersuchungen seien bislang nicht durchgeführt wurden.
Die in der Begründung aufgeführten gegenwärtigen Untersuchungen erfolgten bislang nicht in Abstimmung mit dem zuständigen Referat. Zwischenergebnisse lägen nicht vor. Bewertende Aussagen über die Belastungssituation seien dem zuständigen Referat vorbehalten und können erst nach Vorlage der Untersuchungsergebnisse erfolgen.
zu 1. Teilflächen des Flurstücks 9002 (BEWAG), identisch mit der Altlastenverdachtsfläche 7220, wurden auf Grundlage eines entwicklungsrechtlichen Vertrages mit der BEWAG Aktiengesellschaft & Co. KG (jetzt Vattenfall) vom Land Berlin, vertreten durch den treuhänderischen Entwicklungsträger SES, erworben.

Ausgehend von bisher im Rahmen von Bodenuntersuchungen auf diesen Teilflächen festgestellten Bodenverunreinigungen wurde im Übernahmevertrag die gemeinsame Beauftragung eines Gutachtens zur Feststellung der Belastung der Grundstücksflächen mit Altlasten und gefährlichen Stoffen nach BBodSchG vereinbart.

Ferner wurde mit der Bewag in einem entwicklungsrechtlichen Übernahmevertrag mit dem Land Berlin vom 15. Dezember 2004 vereinbart, dass zum Zeitpunkt der Übergabe der vom Land Berlin gekauften Teilflächen (bisherige BEWAG-Flächen ohne die im Bebauungsplan IV-2c als Fläche für Versorgungsanlagen „Umspannwerk“ ausgewiesene Fläche) keine Bodenbelastungen oberhalb des Wertes Z 1.2 der LAGA-Richtlinien (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) vorliegen dürfen. Diese Qualität ermöglicht gewerbliche Nutzungen - ohne Einschränkungen. Ggf. sind vorhandene Altlasten durch die BEWAG (jetzt Vattenfall) zu beseitigen bzw. ist Bodenaustausch vorzunehmen.

Darüber hinausgehende Maßnahmen zur ggf. notwendigen weiteren Reduzierung der Bodenbelastung werden – unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans IV-2c, insbesondere der geplanten Flächeninanspruchnahme für Anlagen der verkehrlichen und grünen Infrastruktur sowie der geplanten lokalen Flächennutzungen durch private Investoren – durch die SES / Land Berlin (im Falle der Infrastruktureinrichtungen) bzw. durch die privaten Investoren (für WA- und MI-Nutzungen) entsprechend den geltenden gesetzlichen Regelungen und in Abstimmung mit dem zuständigen Referat durchgeführt.

Das Gutachten zur Altlastenerkundung und –analytik (Stand November 2005) für die o.g. Teilfläche wurde inzwischen dem zuständigen Referat der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zur abschließenden Bewertung zur Verfügung gestellt.

2. Um das Ziel der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erreichen, sollten die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für allgemeine Wohngebiete auch für die im Mischgebiet befindlichen Wohnungen angewendet werden (Außenraum: tags 55 dB (A) bzw. nachts 45 dB (A), Aufenthaltsräume: tags 35-40 dB (A) bzw. nachts 30 dB (A)).

Ist die Einhaltung o. g. Außenpegel technisch nicht möglich oder aus Gründen der Verhältnismäßigkeit mit vertretbarem Aufwand nicht zu erreichen, sollte durch städtebauliche Festsetzungen (Gebäudestellung, Grundrissgestaltung etc.) so weit wie möglich sichergestellt sein, dass diese Pegelwerte wenigstens auf einer Gebäudeseite eingehalten werden.

Zudem sei darauf hinzuweisen, dass im Umweltbericht nicht von einer nennenswerten Luftschadstoffbelastung ausgegangen werde, obwohl die Luft-Messwerte an der in der Nähe befindlichen Messstation in der Frankfurter Allee den EU-Jahresmittelgrenzwert für Stickstoffdioxid, wie auch die zulässigen Werte für Feinstaub überschreite.

- zu 2. Aus der „aktualisierten Lärmbelastungsprognose“ für den „Alten Schlachthof“ (vgl. III.2.1.1) ist ersichtlich, dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs durch die geplante Bebauung im festgesetzten Kerngebiet zwischen Hermann-Blankenstein-Straße und Erich-Neuhans-Straße (Bebauungsplan IV-2a) so stark abgeschirmt werden, dass für die südlich der Erich-Neuhans-Straße gelegenen Wohn- und Mischgebiete im Plangebiet IV-2c keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten sind.

Hinsichtlich des Straßenverkehrslärms sind Überschreitungen der entsprechenden Orientierungswerte für das geplante Mischgebiet MI 3 entlang der Eldenaer Straße zu erwarten. Durch die Anordnung der Bereiche mit vorrangiger Wohnnutzung (allgemeine Wohngebiete) in den Innenbereichen des Plangebiets und die Festsetzung der gemischten Nutzungen an dessen Rand wird bereits eine relativ hohe Ausschöpfung der städtebaulichen Lärmminderungspotenziale erreicht.

Für alle Wohnnutzungen, die dennoch erhöhten Verkehrslärmbelastungen ausgesetzt sind, sind ggf. erhöhte bauliche Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Forderungen der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) anzuwenden. Entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sind wegen der Einführung der DIN 4109 als

technische Baubestimmung entbehrlich, zumal die tatsächlichen Anforderungen an den Schallschutz eines Gebäudes im Rahmen eines konkreten Bauvorhabens wesentlich zielgenauer definiert werden können.

Für den Geltungsbereich liegen keine NO₂- bzw. PM10-Messwerte vor. Die dem Plangebiet wesentlich näher als die Frankfurter Allee gelegene Storkower Straße wird jedoch im Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Karte „Verkehrsbedingte Luftbelastung“, Ausgabe 2005) nur als *mäßig durch Feinstaub und Stickstoffdioxid belastet* kartiert. Daher ist auch für den Geltungsbereich IV-2c nicht von erhöhten Belastungen auszugehen.

3. Die Grundstücksflächen zwischen der östlichen Baugrenze der Fläche für Versorgungsanlagen und der Grundstücksgrenze seien nicht bebaubar. Die Einschränkung der Bebaubarkeit des Grundstückes zulasten des Eigentümers wird für unverhältnismäßig gehalten, da kein öffentlicher Belang besteht, der diese rechtfertigt.

zu 3. Die Entfernung zwischen der östlichen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße TS 25 beträgt im Bebauungsplanvorentwurf, der Gegenstand der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB war, ca. 17 m. Der Anteil der überbaubaren Fläche an der Gesamtfläche des „BEWAG-Grundstücks“ beträgt somit bereits ca. 87 %.

Durch die Festsetzung der östlichen Baugrenze soll ein ausreichender Abstand zwischen der Bebauung auf dem Gelände des Umspannwerkes und dem östlich der Planstraße TS 25 geplanten allgemeinen Wohngebiet WA 5 bzw. dem Mischgebiet MI 3 gewährleistet werden. Vor allem optische Beeinträchtigungen der Wohnnutzung sowie eine Einschränkung der Belichtung und Belüftung durch eine zu nah heranrückende Bebauung auf dem Bewag-Gelände sollen vermieden werden.

In der ursprünglichen Planung (vgl. II.1.) war für die seinerzeitige Planstraße TS 15 (jetzt TS 25) eine Breite von 19,0 m vorgesehen. Die Baugrenzen sollten beidseitig mit den Straßenbegrenzungslinien zusammenfallen. Ein Abstand von 19,0 m zwischen den Bebauungen östlich und westlich der Planstraße TS 25 wird auch weiterhin als ausreichend angesehen, um die Belange des Wohnens zu wahren.

Da der dargestellte städtebauliche Belang nicht einseitig zulasten der Fläche für Versorgungsanlagen gehen soll, wird die westliche Baugrenze des WA 5 bzw. des MI 3 um 3,0 m nach Osten verschoben. Dadurch wird eine Vorgartenzone geschaffen, durch die eventuelle optische Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Außerdem gehen die Abstandsflächen der beiden Baugebiete nach § 6 der BauO Bln nun nicht mehr über die Mitte der öffentlichen Straße hinaus.

Da die Planstraße TS 25 eine Breite von 6,0 m aufweist, kann die östliche Baugrenze des BEWAG-Geländes nunmehr, der Stellungnahme folgend, um ca. 7 m nach Osten, d.h. bis auf eine Entfernung von 10,0 m an die Straßenbegrenzungslinie heranrücken, um insgesamt einen Abstand von 19,0 m zwischen den Baugrenzen östlich und westlich der Planstraße TS 25 zu wahren.

4. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 für die Fläche für Versorgungsanlagen wird als zu niedrig erachtet, da sie die Bebaubarkeit und damit die Nutzbarkeit unnötig einschränkt. Um die Versorgungssicherheit durch das Umspannwerk dauerhaft gewährleisten zu können, sei es erforderlich, dass die vorhandenen Anlagen erweitert bzw. zusätzliche Anlagen errichtet werden können. Eine den angrenzenden Wohn- und Mischgebieten vergleichbare GRZ sei hierfür zu gering.

zu 4. Um die Elektrizitätsversorgung des Landes Berlin langfristig am Standort zu sichern und eine ausreichende Flexibilität für künftige Entwicklungen zu gewährleisten, wird der Stellungnahme entsprochen und die GRZ auf 0,8 erhöht. Dieser Wert entspricht der zulässigen Obergrenze für Gewerbe- bzw. Industriegebiete nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Für eine noch höhere GRZ, die nach der Baunutzungsverordnung auf Kerngebiete beschränkt ist, liegen keine städtebaulichen Gründe vor. Außerdem ist auch aus gestalterischen Gründen, vor allem im Hinblick auf die angrenzende Wohnnutzung, ein Mindestabstand zu wahren.

5. Grundsätzlich fände der Bebauungsplanentwurf die Zustimmung des Jugendamtes. Hinsichtlich des Bedarfes an Plätzen in einer Jugendfreizeitstätte werde der Hinweis auf eine Doppel- bzw. Mehrfachnutzung aber nicht bestätigt. Entsprechend der Absprachen mit der zuständigen Senatsfachverwaltung werde der finanzielle Ausgleich für die Schaffung von Plätzen in Jugendfreizeiteinrichtungen und die Zurverfügungstellung dieser Mittel für den Ausbau einer bestehenden Einrichtung im unmittelbaren Einzugsbereich innerhalb des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg erwartet.
- zu 5. Für den gesamten Entwicklungsbereich „Alter Schlachthof“ wird gegenwärtig von ca. 800 neuen Wohneinheiten für ca. 1.600 Bewohner ausgegangen. Wie in der Begründung dargelegt (vgl. IV.1), ergibt sich daraus ein rechnerischer Bedarf von ca. 35 Plätzen in einer Jugendfreizeiteinrichtung für den gesamten Entwicklungsbereich bzw. ca. 24 Plätzen für das Plangebiet des Bebauungsplans IV-2c.
- Bislang (Anm.: Stand Januar 2006) sind im gesamten Entwicklungsbereich Alter Schlachthof erst 191 Wohnungen realisiert worden. Dies entspricht rechnerisch einem bisherigen Bedarf von ca. acht Plätzen. Aus der Bedarfsermittlung lässt sich gegenwärtig nicht die Notwendigkeit zur Errichtung einer neuen Jugendfreizeiteinrichtung, weder im städtebaulichen Entwicklungsbereich, noch an anderer Stelle, ableiten. In Abhängigkeit von der künftigen Entwicklung auf dem „Alten Schlachthof“ sind die Bedarfswerte zum gegebenen Zeitpunkt neu zu prüfen.
- Aus den genannten Gründen erscheint eine Doppelnutzung der im Bebauungsplan IV-2a festgesetzten Gemeinbedarfseinrichtung mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte, Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke“ weiterhin als sinnvolle Option, zumal sich das betreffende Grundstück im Eigentum des Bezirksamtes Pankow befindet.
- Die in der Stellungnahme reklamierten Ausgleichszahlungen stellen keinen abwägungsrelevanten Belang im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens dar.
6. Die für den Radfahr- und Fußgängerverkehr zu widmende Planstraße TS 25 sei vom übrigen Straßenland baulich so abzugrenzen, dass der Charakter entsprechend der beabsichtigten Widmung deutlich wird (z. B. durch Aufpflasterungen in Form von Gehwegüberfahrten). Diese Verkehrsfläche sei gegen ein ordnungswidriges Befahren mit Fahrzeugen geeignet abzusichern (z. B. durch klappbare Poller) und entsprechend der Widmung zu beschildern. Sie solle als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden.
- Da im Bebauungsplan keine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt werde, bestehe gegenüber den Darlegungen in der Begründung ein Widerspruch. Das sei zu prüfen.
- zu 6. In einem Abstimmungsgespräch zwischen dem Tiefbauamt Pankow und dem treuhänderischen Entwicklungsträger am 16. Januar 2006 wurde Übereinkunft hinsichtlich des konkreten Ausbaus der Planstraße TS 25 als Mischverkehrsfläche erzielt. Die dem Tiefbauamt vorliegende Entwurfsplanung wird von diesem befürwortet.
- Die Festsetzung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ist daher nicht erforderlich und würde eine unnötige Selbstbindung der Gemeinde darstellen.
- Die Begründung wurde dem Hinweis auf das Nichtvorhandensein einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung entsprechend korrigiert.
7. Hinsichtlich der haushaltswirtschaftlichen Aspekte werde davon ausgegangen, dass die entstehenden Kosten für die öffentliche Grünfläche mit dem zuständigen Haushaltsbereich abgestimmt sei und durch die Festsetzung des Bebauungsplanes, den Abschluss von Verträgen und die Realisierung von Baumaßnahmen keine finanzielle Verpflichtungen eingegangen werden, die zu nicht geplanten Belastungen für den Haushalt Berlins führen.
- zu 7. Die Kosten für den öffentlichen Grünzug sind durch Beschluss des Hauptausschusses des Abgeordnetenhauses zum "Neubau Grünzug Ost-West" vom 26. Oktober 2005 für

das Jahr 2006 haushaltsrechtlich gesichert. Die Richard-Ermisch-Straße ist bereits hergestellt. Die übrigen Straßen werden entsprechend dem Stand der Grundstücksverkäufe und dem daraus resultierenden Erschließungserfordernis aus den Einnahmen des Treuhandvermögens finanziert.

Ergebnis der Abwägung zur Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:

Die Abwägung der Stellungnahmen der Behördenbeteiligung führte zu keiner grundlegenden Änderung der Planungsziele. Auf Grund der vorgebrachten Stellungnahme wurde jedoch die GRZ für die Fläche für Versorgungsanlagen von 0,6 auf 0,8 erhöht. Die östliche Baugrenze auf dieser Fläche wurde um ca. 7 m nach Osten verschoben, wodurch die überbaubare Grundstücksfläche vergrößert wurde. Die westliche Baugrenze an der Planstraße TS 25 (MI 3 / WA 5) wird um 3 m nach Osten verschoben. Die Begründung wird berichtigt bzw. ergänzt.

IV.6. Zweite öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplanentwurf IV-2c vom 23. März 2006 hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 31. März 2006, Seite 1132 mit Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen zu Altlasten und Lärmbelastung sowie Informationen über Bodenbelastungen in der Zeit vom 10. April bis einschließlich 10. Mai 2006 in den Räumen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Württembergische Straße 6 in Berlin-Wilmersdorf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Darüber hinaus wurde sie am 31. März 2006 in "Der Tagesspiegel", der "Berliner Morgenpost" und in der "Berliner Zeitung" veröffentlicht. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind vier schriftliche Stellungnahmen fristgerecht bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung eingegangen. An planungsrelevanten Stellungnahmen wurde Folgendes vorgebracht:

1. Das Gutachten zur orientierenden Altlastenerkundung konzentrierte sich auf die Verwertungs- und Entsorgungsproblematik nach LAGA und nicht auf die Einschätzung des Gefährdungspotenzials für die menschliche Gesundheit und das Grundwasser nach BBodSchV. Auf die Berliner Liste 2005 „Bewertungskriterien für die Beurteilung von Grundwasserverunreinigungen“ wurde kein Bezug genommen.

Bei der Bewertung sei zwischen der gegenwärtigen und der geplanten Nutzung zu unterscheiden. Die gegenwärtige Nutzung sei als Industrie- und Gewerbenutzung einzustufen, geplant seien jedoch Misch- und Wohngebiete, für welche die konkrete Wohnumfeldgestaltung mit Kinderspielflächen, Park- und Freizeitanlagen und Wohnanlagen noch nicht vorliege.

Für den Wirkungspfad Boden-Mensch könne zusammenfassend abgeleitet werden, dass punktuelle Belastungen mit Blei und Cadmium sowie Benzo(a)pyren vorlägen. Auf Grund der ermittelten Belastung bestehe bei der gegenwärtigen Nutzung keine Gefährdung für die menschliche Gesundheit. Im Falle einer Umnutzung zu Wohnzwecken oder sogar für Kinderspielflächen werden weiterführende Untersuchungen des Oberbodens gemäß BBodSchV als erforderlich angesehen, um eine Eingrenzung der Belastungsbereiche vornehmen zu können. Aus bodenschutzrelevanter Sicht bestehe jedoch nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht die Notwendigkeit, das anstehende Aufschüttungsmaterial auf dem gesamten Gelände bis in 3 m unter GOK auszukoffern und zu entsorgen.

Die im Eluat untersuchten Schwermetalle lägen ausnahmslos unterhalb der Prüfwerte der BBodSchV. Bei dem einzig untersuchten organischen Parameter (Phenolindex) sei in zwei Proben nur eine leicht erhöhte Konzentration nachgewiesen worden. Insofern gehe nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine Gefährdung für das Grundwasser aus und es bestehe kein weiterer Untersuchungs- und Handlungsbedarf.

- zu 1. Abwägung:

Der Eigentümer BEWAG hat sich in einem Entwicklungsrechtlichen Übernahmevertrag mit dem Land Berlin vom 15. Dezember 2004 verpflichtet, die auf dem Kaufgrundstück

festgestellten Bodenbelastungen, die über den Werten nach LAGA Z 1.2 in der bei Vertragsabschluss geltenden Fassung liegen, vor Übergabe der Flächen am 01. April 2007 auf eigene Kosten zu beseitigen. Da sichergestellt ist, dass eine erhebliche Belastung der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen (größer Z 1.2) spätestens zu diesem Zeitpunkt nicht mehr gegeben sein wird, ist eine Kennzeichnung im Bebauungsplan i.S.d. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB nicht erforderlich.

Der Entwicklungsträger SES oder dessen Rechtsnachfolger hat sich verpflichtet, die entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans jeweils nicht zu überschreitenden Prüfwerte der BBodSchV - bezogen auf die konkreten Nutzungskonzepte - durch entsprechende Entsorgungsmaßnahmen einzuhalten oder diese Verpflichtungen im Zuge von Verkaufsverträgen auf die Erwerber zu übertragen.

Damit ist die Beseitigung der die Prüfwerte der BBodSchV überschreitenden Belastungswerte gesichert und der beabsichtigten Nutzungsausweisung steht nichts mehr entgegen.

2. Hat die Verringerung der ursprünglich vorgesehenen öffentlichen Grünflächen entlang der „Nord-Süd-Grünverbindung“ klimatische Auswirkungen?

zu 2. Abwägung:

Die ursprünglich vorgesehene „Nord-Süd-Grünverbindung“ wurde weder planungsrechtlich gesichert, da der damalige Bebauungsplanentwurf nicht festgesetzt wurde, noch wurde sie bisher hergestellt. Insofern kann die Planänderung keine klimatischen Auswirkungen haben. Der Bebauungsplan vom 23. März 2006, der für diese Abwägung zugrunde zu legen ist, hat auch die ursprünglich vorgesehene zulässige Bauungsdichte verringert, so dass sich demzufolge auch die erforderlichen ausgleichenden Maßnahmen verringern konnten. Dennoch werden im Rahmen der Gesamtmaßnahme des städtebaulichen Entwicklungsbereiches übergreifende Grünverbindungen berücksichtigt.

Die angesprochene „Nord-Süd-Grünverbindung“ wird über den östlich an das Plangebiet IV-2c angrenzenden, bereits fertig gestellten Hermann-Blankenstein-Park (Bebauungsplan IV-2d, festgesetzt am 13. April 2006) mit südlichem Anschluss an den Forckenbeckplatz hergestellt. Dies entspricht auch den Darstellungen des Landschaftsprogramms und des Flächennutzungsplanes. Die im Entwurf des Bebauungsplans IV-2c vom 15. Januar 1998 vorgesehenen zwei Grünflächen waren jeweils einer Fläche für den Gemeinbedarf vorgelagert (die ebenfalls nicht mehr Bestandteil der Planung sind) und nicht Bestandteil dieser Grünverbindung.

Insgesamt werden im städtebaulichen Entwicklungsbereich „Alter Schlachthof“ ca. 66.200 m² öffentliche Grünflächen hergestellt (vgl. II.2.5). Der Wegfall zweier ursprünglich geplanter, jedoch jetzt entfallener Grünflächen hat demgegenüber angesichts deren geringer Größe von insgesamt ca. 3.500 m² keine klimatischen Auswirkungen.

3. Es werde darauf hingewiesen, dass ursprünglich vorgesehene Grünfestsetzungen nunmehr entfallen seien: Pflanzung eines Baumes je 600 m² Grundstücksfläche, Begrünung / Erdbedeckung von Tiefgaragen, Dachflächenbegrünung, Pflanzung eines Baumes je vier Stellplätze im Mischgebiet.

Das Gutachten zur Eingriffsermittlung beziehe seine Schlussfolgerung, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft zu erwarten seien, auch auf die Folgen dieser Grünfestsetzungen. Wäre eine Neuberechnung aufgrund der aktuellen Planung erforderlich gewesen?

zu 3. Abwägung:

Ein Eingriff in Natur und Landschaft ist auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans IV-2c nicht zu erwarten, da gegenüber dem geltenden Planungsrecht (das Plangebiet ist einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne von § 34 BauGB zuzurechnen) kein höheres Nutzungsmaß ermöglicht wird. Der maximal zulässige Versiegelungsgrad liegt unterhalb des zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vorhandenen und bzw. möglichen Versiegelungsgrades. Aufgrund jahrzehntelanger gewerblicher Nutzung

waren große Teile des Bodens der natürlichen Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt entzogen bzw. in dieser Funktion stark beeinträchtigt.

Durch die neu zu schaffende öffentliche Grünfläche sind positive Auswirkungen auf das Stadtbild, das Mikroklima, den übergeordneten Grün- und Biotopflächenverbund sowie die Naherholungsmöglichkeiten für den Menschen zu erwarten, welche ohne die Planung nicht eingetreten wären.

Kompensationsmaßnahmen, die dem Ausgleich eines Eingriffs dienen, sind daher nicht erforderlich. Die im Entwurf des Bebauungsplans IV-2c vom 15. Januar 1998 enthaltenen Grünfestsetzungen dienten vor allem dem Ausgleich erheblicher Überschreitungen der Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO. So lag die GFZ seinerzeit in den Wohn- und Mischgebieten zwischen 2,4 und 3,0, während sie nunmehr für alle Baugebiet auf 1,6 reduziert wurde. Diese deutlich geringfügigere Überschreitung der Nutzungsmaßobergrenzen wird durch die Schaffung umfangreicher öffentlicher Grünanlagen im städtebaulichen Entwicklungsbereich i.S.d. § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausgeglichen, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert sind. Weitere Grünfestsetzungen sind deshalb nicht erforderlich.

Die ursprüngliche Planung sah außerdem sehr dezidierte städtebauliche Festsetzungen, z.B. in Form von Baukörperausweisungen sowie der Ausweisung von Flächen für Tiefgaragen vor. Diese wurden, dem seinerzeitigen planerischen Konzept konsequent folgend, durch dezidierte Grünfestsetzungen, wie z.B. Flächen zum Anpflanzen ergänzt. Nunmehr ist es das Ziel der Planung, eine möglichst große Flexibilität für konkrete gestalterische und architektonische Lösungen zu gewährleisten. Durch die „flächenmäßige“ Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen, wird ein verhältnismäßig weiter Spielraum für die Anordnung von Baukörpern innerhalb der Baugebiete eröffnet.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass bereits 969 neue Bäume entlang der Straßen und in den öffentlichen Grünflächen im gesamten Entwicklungsbereich gepflanzt worden sind. Auch aus diesem Grund ist die Festsetzung weiterer Baumpflanzungen nicht mehr erforderlich.

4. Da die Flächen im Plangebiet seit 2001 brach lagen, müsse ausgeschlossen werden, dass sich dort nach Bundesnaturschutzgesetz bzw. Bundesartenschutzverordnung streng geschützte Arten der Fauna und Flora angesiedelt haben.

zu 4. Abwägung:

Die Beräumung des Plangebietes erfolgte ab dem Jahre 2001 und wurde erst im Jahre 2005 abgeschlossen. Aufgrund von Abriss-, Entsiegelungs- und Entsorgungsmaßnahmen sowie aufgrund zwischenzeitlich erfolgter Straßenbaumaßnahmen waren die betroffenen Flächen in diesem Zeitraum keineswegs ungestört. Die Ansiedelungsvoraussetzungen für geschützte Arten der Flora und Fauna waren daher sehr schlecht.

Der westliche, bislang für das Umspannwerk genutzte Teil des Plangebietes wird – bis auf die Fläche für Versorgungsanlagen an der Thaerstraße Ecke Eldenaer Straße – erst ab dem 2. Halbjahr 2006 beräumt. Aufgrund der bisherigen Nutzung waren die Ansiedelungsvoraussetzungen für geschützte Arten der Flora und Fauna auch hier sehr schlecht.

Wie im Umweltbericht erläutert, sind im Plangebiet nur zwei Vegetationsflächen vorhanden. Der Großteil der Flächen stellt sich wegen der dargestellten Maßnahmen gegenwärtig als weitgehend vegetationsloser Rohbodenstandort, bzw. Lagerplatz für Bau- und Abrissmaterialien dar. Aufgrund der sehr geringen Biotopvielfalt und des Fehlens von artenreichen Vegetationsbeständen ist das Plangebiet nur von sehr geringer Bedeutung für Tierarten. Die im Rahmen der Umweltprüfung erfolgte Bestandsaufnahme hat keine geschützten Arten der Flora und Fauna ermittelt.

Wegen des möglichen Verlustes potenzieller Lebensräume geschützter Brutvögel und Fledermäuse bei Abriss noch bestehender Gebäude wurde ein Ersatzquartierkonzept (s.u.) erarbeitet.

5. Die gutachterlich ermittelten Ersatzquartiere für Gebäudebrüter und Fledermäuse sollten möglichst in der Nähe der Bestandsfundorte angebracht werden.
- zu 5. Abwägung:
Das vorliegende Konzept für die Schaffung von Ersatzquartieren für Gebäudebrüter und Fledermäuse wurde im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme mit der zuständigen Abteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung abgestimmt. Es ist davon auszugehen, dass sich die Ersatzquartiere in angemessener Entfernung zu den bisherigen potenziellen Lebensstätten befinden werden. Deren Verortung ist jedoch nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.
6. Da jeder Bebauungsplan innerhalb seines Geltungsbereiches sowohl den Eingriff / Ausgleich regeln müsse, als auch wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen sowie öffentliche Spielplätze in ausreichendem Maße nachweisen müsse, sei dies auch hier, insbesondere für die 2.000 Wohnungen, erforderlich.
- zu 6. Abwägung
Ein ausgleichspflichtiger Eingriff ist auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans IV-2c nicht zu erwarten (s.o.).
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans IV-2c werden voraussichtlich ca. 550 der im gesamten Entwicklungsbereich voraussichtlich zu erwartenden ca. 800 WE entstehen. Der daraus resultierende Bedarf von insgesamt ca. 21.000 m² wohnungs- und siedlungsnaher Grünfläche wird durch die Festsetzung von ca. 66.200 m² öffentlicher Grünfläche im städtebaulichen Entwicklungsbereich mehrfach gedeckt. Auch für die Errichtung öffentlicher Kinderspielplätze stehen in ausreichendem Maße Flächen zur Verfügung.
Der bereits fertig gestellte Hermann-Blankenstein-Park mit einer Fläche von ca. 39.900 m² weist ebenso einen öffentlichen Spielplatz auf, wie der Hausburgpark an der Otto-Ostrowski-Straße (Bebauungsplan IV-2a). Innerhalb des Plangebietes IV-2c wird eine öffentliche Grünfläche mit einer Größe von ca. 6.400 m² festgesetzt.

Ergebnis

Alle vorgebrachten Belange - sowohl der öffentlichen, wie auch der privaten - sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden und führten zu keiner Änderung des Bebauungsplanes.

IV.7 Abgeordnetenhauszustimmung

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Entwurf des Bebauungsplans am 29. Juni 2006 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gebilligt.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. September 2006 (BGBl. I S. 2098) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718) 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) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692).

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

Berlin, den 12. Dezember 2006

Ingeborg Junge-Reyer

Senatorin für Stadtentwicklung

V E R O R D N U N G

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

Vom 12. Dezember 2006

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. September 2006 (BGBl. I S. 2098), 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan IV-2c vom 23. März 2006 für eine Teilfläche des ehemaligen Zentral-, Vieh- und Schlachthofes zwischen Thaerstraße, Erich-Neuhans-Straße, Richard-Ermisch-Straße einschließlich eines Abschnitts der Richard-Ermisch-Straße und der Bezirksgrenze zum Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg im Bezirk Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg, wird festgesetzt.

§ 2

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

§ 3

Auf die Vorschriften über

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

wird hingewiesen.

§ 4

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

1. eine beachtliche Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuchs bezeichnet sind,
2. eine nach § 214 Abs. 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs
4. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

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

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

§ 5

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