

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan

IV-2d

für eine Teilfläche des ehemaligen Zentral - Vieh - und Schlachthofes zwischen Richard-Ermisch-Straße, Hermann-Blankenstein-Straße, August-Lindemann Straße und der Bezirksgrenze zum Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg einschließlich August-Lindemann-Straße im Bezirk Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg

Endfassung zur Festsetzung (*Rechtsverordnung*) am 13. April 2006

Anlage:

Rechtsverordnung veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin Nr. 16 vom 03.05.2006, S. 373

Inhaltsübersicht

I. Planungsgegenstand

- I.1. Anlass und Erfordernis
- I.2. Plangebiet
 - I.2.1 Bestandssituation
 - I.2.2 Planerische Ausgangssituation
 - I.2.2.1 Flächennutzungsplan
 - I.2.2.2 Landschaftsprogramm / Artenschutzprogramm

II. Planinhalt

- II.1. Intention des Planes
- II.2. Wesentlicher Planinhalt, Begründung der Festsetzungen
 - II.2.1 Kerngebiet MK 1
 - II.2.1.2 Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche
 - II.2.1.3 Großflächiger Einzelhandel im Kerngebiet
 - II.2.2 Kerngebiet MK 2
 - II.2.3 Kerngebiet MK 3
 - II.2.4 Mischgebiet
 - II.2.5 Fläche für den Gemeinbedarf
 - II.2.6 Öffentliche Grünfläche
 - II.2.7 Verkehrsflächen
 - II.2.8 Denkmalschutz
 - II.2.9 Altlastenverdachtsflächen
 - II.2.10 Textliche Festsetzungen

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

- III.1. Auswirkungen auf die Umwelt
- III.2. Sonstige Auswirkungen und Maßnahmen
- III.3. Finanzielle und personelle Auswirkungen
- III.4. Flächenmäßige Auswirkungen

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.3.1 Anregungen und Bedenken
 - IV.3.2 Abwägung zu den Anregungen und Bedenken
- IV.4. Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- IV.5. Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 u. 3 BauGB
- IV.6 Überleitungsvorschriften

Rechtsgrundlagen

SenStadtUm

I. Planungsgegenstand

I.1. Anlass und Erfordernis

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans IV-2 d umfasst eine Teilfläche des ehemaligen Zentral-Vieh- und Schlachthofes zwischen der Richard-Ermisch-Straße, der Hermann-Blankenstein-Straße – für die bereits im Bebauungsplan IV-2 b vom 29. März 1999 Straßenverkehrsfläche festgesetzt wurde -, der August-Lindemann-Straße und der Eldenaer Straße 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 im unbeplanten Innenbereich hier anzuwendende Beurteilung der zulässigen Bebauung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) 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 innenstadtdäquaten Nutzung für Wohnbebauung, Gemeinbedarfseinrichtungen, Dienstleistungsbetrieben, Handel und Gewerbe sowie Grünanlagen zuzuführen, wurde dieses Gelände am 8. Juli 1993 gemäß § 165 Baugesetzbuch (BauGB) als städtebaulicher Entwicklungsbereich "Alter Schlachthof" förmlich festgelegt. Damit traten zugleich die Genehmigungsvorbehalte und -sicherungen gemäß §§ 144 ff BauGB in Kraft.

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

Die Umsteuerung der Entwicklungsziele wurde erforderlich, da die Bevölkerungszahl stagniert, die Nachfrage nach Büroflächen zurück geht und demzufolge auf dem Wohnungsmarkt und im Büro- und Dienstleistungssektor Angebotsüberhänge mit hohen Leerstandsquoten zu verzeichnen sind. 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-2d liegt im südöstlichen Teil des Entwicklungsbereichs „Alter Schlachthof“.

Dieser Bereich war besonders stark von den Kriegszerstörungen betroffen. Von der ursprünglichen Bebauung sind inzwischen nur noch die als wesentliche Bestandteile des denkmalgeschützten Ensembles (Denkmalbereich, vgl. II.2.8) eingestufteten Gebäude erhalten. Das Erscheinungsbild des Geländes wird durch Gebäude an den Straßenrändern sowie die ehemaligen Viehauktionshallen geprägt.

Die nicht denkmalgeschützten Anlagen des ehemaligen Bahnhofs „Zentralviehhof“ am Nordrand des Geltungsbereichs einschließlich der Gleise und Laderampen, die früher für Viehtransporte genutzt wurden, wurden im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme abgetragen, da die Planung an ihrer Stellen die Festsetzung von Bau- und Straßenverkehrsflächen vorsieht.

An der Eldenaer Straße, gegenüber dem Forckenbeckplatz, lag der Haupteingang des Zentral-Vieh- und Schlachthofes. Die den Eingang flankierenden ehemaligen Verwaltungsgebäude sind relativ gut erhalten. Eines wird inzwischen von einer privaten Kindertagesstätte genutzt, das andere steht gegenwärtig leer.

Der größte Teil des dahinter liegenden Bereiches wird von zwei Hallen eingenommen, in denen Viehauktionen stattfanden. Die östliche, ehemalige Rinderauktionshalle ist weitgehend, im Inneren jedoch mit zahlreichen Um- und Einbauten, erhalten. Nachträgliche Anbauten an der östlichen Seite wurden inzwischen entfernt, so dass die Halle wieder ihren ursprünglichen Grundriss aufweist.

Die östliche Halle (ehemaliger Hammelstall) ist zur Hälfte zerstört. Sie wurde mittlerweile komplett entkernt, die Außenfassaden wurden entfernt, so dass nur noch die Stahlträger und die Dachkonstruktion erhalten sind. In dieser offenen Form wird das Bauwerk in die öffentliche Parkanlage integriert. Beide Hallen sind nach verschiedenen Zwischennutzungen (Handel und Dienstleistungen, Lagerhaltung) derzeit ungenutzt.

Die ehemals ca. 500 m lange gedeckte Fußgängerbrücke (außerhalb des Geltungsbereichs entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze) zwischen dem S-Bahnhof Storkower Straße und der Eldenaer Straße wurde im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme bis auf die beiden Köpfe

abgetragen. Der nördliche Kopf dient nach wie vor als Zugang zum S-Bahnhof sowohl aus nördlicher (Storkower Bogen) wie aus südlicher Richtung (Alter Schlachthof). Das südliche Aufgangsbauwerk soll als derzeit funktionsloses Restelement der denkmalgeschützten Anlage ebenfalls erhalten werden.

Alle weiteren nach dem Krieg entstandenen Baulichkeiten, überwiegend Funktions- und Behelfsbauten, wurden inzwischen ebenfalls entfernt.

Die August-Lindemann-Straße (ehemals Planstraße BS 12 / BS 21) östlich der Rinderauktionshalle ist inzwischen fertig gestellt. Funktional ersetzt sie die Fußgängerbrücke als Verbindung zwischen der Eldenaer Straße und dem S-Bahnhof Storkower Straße.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans IV-2d befinden sich im Eigentum des vom Land Berlin eingesetzten treuhänderischen Entwicklungsträgers.

Die Erschließung der Grundstücke im Geltungsbereich ist zum einen durch die Einbindung im vorhandenen gesamtstädtischen dichten Verkehrsnetz und zum anderen durch die Festsetzung zweier ergänzender Erschließungsstraßen gesichert. Der Geltungsbereich wird im Norden durch die im Bebauungsplan IV-2 b festgesetzte Hermann-Blankenstein-Straße, welche die Verbindung zwischen der Thaerstraße und der Eldenaer Straße und damit zum (Großen) Innenstadtring im Zuge der Storkower Straße und ihrer geplanten Verlängerung zum Autobahn-Stadtring (A 100) herstellt, begrenzt und erschlossen. Die Storkower Straße und ihre Verlängerung werden im Flächennutzungsplan als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt. Im Osten wird der Geltungsbereich durch den am 17. Oktober 2000 festgesetzten Bebauungsplan IV-2e begrenzt, an dessen nordöstlicher Grenze die Ringbahn mit S- und Fernbahngleisen verläuft. 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 Endhaltestelle mehrerer Buslinien liegt direkt nördlich des Planbereichs, und in der Eldenaer Straße verkehrt eine Straßenbahnlinie, so dass insgesamt eine sehr gute Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln gegeben ist.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den das Planungsgebiet umgebenden öffentlichen Straßen vorhanden. Die für die Bebauung des Geltungsbereichs erforderliche Verkabelung der bestandsgeschützten 4-systemigen 110-KV-Freileitung der BEWAG – zwischen dem Umspannwerk Thaerstraße/ Eldenaer Straße und dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans IV-2 b zu errichtenden Endmast – ist erfolgt.

1.2.2 Planerische Ausgangssituation

1.2.2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. April 2005 (ABl. S. 1595), stellt den Planbereich wie folgt dar:

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ (im Zusammenhang mit der Entwicklung einer Ost-West-Grünverbindung und dem Forckenbeckplatz südlich des Geltungsbereiches) im Zentrum des Gebietes dargestellt. Teilflächen nahe der Eldenaer Straße werden als „schadstoffbelastete Böden“ (ohne exakte Flächenbegrenzung) gekennzeichnet.

Für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans IV-2d wird Gemischte Baufläche M1 dargestellt. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze wird in Nord-Süd-Richtung in einer an der historischen Rinderhalle orientierten Breite und in einer Länge von etwa 200 m Gemischte Baufläche M1 sowie in einer Länge von ebenfalls etwa 200 m Gemischte Baufläche M2 dargestellt. Unterbrochen werden die beiden letztgenannten Darstellungen durch einen in symbolischer Breite dargestellten Grünzug.

Abweichungen von der Darstellung des Flächennutzungsplans ergeben sich durch die Festsetzungen von Kerngebieten, eines Mischgebietes sowie einer Fläche für den Gemeinbedarf.

Die Kerngebietsfläche MK 1, für welche die Flächennutzungsplan-Änderung Gemischte Baufläche M1 darstellt, ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Kerngebietsfläche MK2 – für die der Flächennutzungsplan Gemischte Baufläche M1 und M2 sowie Grünfläche darstellt – ist, da sie kleiner als 3 ha ist, mit der Anwendung des Grundsatzes 1 für die Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, zumal Funktion, Wertigkeit und Immissionsschutz der Baufläche nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge durch die künftig zulässige Nutzung gewahrt bleiben.

Die Kerngebietsfläche MK 3 - für die der Flächennutzungsplan Gemischte Baufläche M2 und Grünfläche darstellt - ist, da sie kleiner als 3 ha ist, mit der Anwendung des Grundsatzes 1 für die Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, zumal

Funktion, Wertigkeit und Immissionsschutz der Baufläche nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge durch die künftig zulässige Nutzung gewahrt bleiben.

Die öffentliche Grünfläche, für die der Flächennutzungsplan Grünfläche darstellt, ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die der FNP-Darstellung zugrunde liegende Vorstellung eines „grünen Kreuzes“ – bestehend aus Forckenbeckplatz und Hermann-Blankenstein-Park (vertikale Achse) einerseits und Ost-West-Promenade (horizontale Achse) auf dem Schlachthofgelände andererseits – bleibt trotz der Festsetzung des Mischgebietes gewahrt. Die Vernetzung zwischen dem Forckenbeckplatz und dem Gelände des Alten Schlachthofes wird dabei über drei Achsen unterschiedlicher Wertigkeit hergestellt. Die zentrale Achse verläuft vom Forckenbeckplatz über die Eldenaer Straße zum Hermann-Blankenstein-Park. 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 sowie die Richard-Ermisch-Straße (im Bebauungsplangebiet IV-2c). Dank bereits erfolgter intensiver Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum tragen auch diese beiden Straßenzüge wesentlich zur funktionalen und optischen Vernetzung bei.

Die Flächen für den Gemeinbedarf - für die der Flächennutzungsplan Grünfläche darstellt - ist mit der Anwendung des Grundsatzes 6 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da es sich hier um untergeordnete Grenzkorrekturen entlang der Eldenaer Straße handelt. Ausnahmsweise können untergeordnete Flächen für den Gemeinbedarf entwickelt werden, die angrenzenden Wohnbauflächen - die sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans IV-2 d befinden - zugeordnet sind. Die bereits vorhandene Kindertagesstätte an der Eldenaer Straße wird in ihrem Bestand gesichert, dient als Infrastruktureinrichtung überwiegend der Versorgung der unmittelbaren Umgebung und ist auch aufgrund ihrer eingeschränkten Größe nur von örtlicher Bedeutung.

Für das Mischgebiet an der Eldenaer Straße / Ecke Richard-Ermisch-Straße stellt der Flächennutzungsplan ebenfalls Grünfläche dar. Nach Grundsatz 6 (s.o.) können Baugebiete und andere bauliche Nutzungen grundsätzlich nicht aus der FNP-Darstellung Grünfläche entwickelt werden. Davon ausgenommen sind jedoch untergeordnete Grenzkorrekturen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass Bau- oder Freiflächen grundsätzlich nur dann im Flächennutzungsplan von Berlin dargestellt werden, wenn sie eine Größe von mindestens 3 ha aufweisen. Das Mischgebiet hat demgegenüber lediglich eine Größe von 0,4 ha und ist insofern für die übergeordneten Planungsziele von unwesentlicher Bedeutung. Gemäß dem Entwicklungsgrundsatz 6 wird im Zuge der konkretisierenden Planung eine untergeordnete Grenzkorrektur zwischen der Grünfläche und der für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen vorgenommen.

Die Grundkonzeption der zentralen öffentlichen Parkanlage im Entwicklungsbereich Alter Schlachthof bleibt trotz der geringfügigen Verkleinerung der Grünfläche im Zuge der Konkretisierung der FNP-Darstellung durch die Festsetzung des Bebauungsplans unberührt. Die Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche wird durch die Festsetzung des Mischgebietes nicht in Frage gestellt; Funktion und Wertigkeit sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge bleiben aufgrund der geringen Größe der Baufläche gewahrt. Die Nutzungsstruktur im Entwicklungsbereich sowie im Umfeld wird nicht verändert. Das Mischgebiet ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

I.2.2.2 Landschaftsschutzprogramm / Artenschutzprogramm

Das Landschaftsschutzprogramm / Artenschutzprogramm (LaPro), Stand 1999 enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes IV-2d folgende Darstellungen:

- Karte „Naturhaushalt / Umweltschutz“: Industrie und Gewerbe,
- Karte „Biotop und Artenschutz“: Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen,
- Karte „Landschaftsbild“: Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen,
- Karte „Erholung und Freiraumnutzung“: Sonstige Flächen außerhalb von Wohnquartieren, geplante öffentliche Parkanlage (Hermann-Blankenstein-Park) als Grünfläche / Parkanlage

Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes IV-2d befinden sich im Einklang mit den Darstellungen des Landschaftsschutzprogramms / Artenschutzprogramms.

II. Planinhalt

II.1. Intention des Planes

Der Bebauungsplan IV-2 d, 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 Nutzung einer Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung "Sportanlage", einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage, Öffentlicher Spielplatz", einer Kerngebietsfläche, einer Mischgebietsfläche, zweier Gemeinbedarfsflächen mit der jeweiligen Zweckbestimmung

"Kindertagesstätte, Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke" sowie einer dazugehörigen Straßenverkehrsfläche schaffen.

Nach Weiterentwicklung der städtebaulichen Rahmenplanung und Änderung der Stadtentwicklungsziele schafft der Bebauungsplan IV-2d die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage, öffentlicher Spielplatz", von Kerngebietsflächen, die wegen zum Teil unterschiedlichen Nutzungsregelungen in MK 1, MK 2 und MK 3 unterteilt sind, einer Mischgebietsfläche, einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte, Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke" sowie zweier dazugehöriger Straßenverkehrsflächen unter Einbeziehung der historischen Hallen und Gebäude in die Planung.

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 das städtebauliche Programm für das Plangebiet IV-2d:

- *Ausnutzung der günstigen Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Nahverkehr und an die Haupteinfahrtsstraße (Hermann-Blankenstein-Straße) für die künftige nutzungsstrukturelle und bauliche Entwicklung*
- Verringerung des Grünflächendefizits im Umfeld des Geltungsbereichs,
- Entwicklung eines Ost-West-Grünzuges und eines zentralen Parks für das Gebiet des Alten Schlachthofes und die angrenzenden Wohnquartiere,
- Integration moderner Nutzungen in denkmalgeschützte Gebäude.

II.2. 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:
 - für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs zwischen Hermann-Blankenstein-Straße und Planstraße BS 13 ein Kerngebiet mit der Bezeichnung "MK 1";
 - südlich daran anschließend – sich bis zur Eldenaer Straße erstreckend – eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage, Öffentlicher Spielplatz";

- entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze - von Norden nach Süden verlaufend - Straßenverkehrsfläche für die August-Lindemann-Straße und südlich des Kerngebiets MK 1 Straßenverkehrsfläche für die Planstraße BS 13;
- südlich der Planstraße BS 13 und westlich der August-Lindemann-Straße – in einer Breite von 83 m und einer Länge von etwa 231 m – ein Kerngebiet mit der Bezeichnung "MK 2";
- in die Grünfläche integriert - sich bis zur Eldenaer Straße erstreckend - eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte, Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke";
- an der Eldenaer Straße Ecke Richard-Ermisch-Straße, westlich der Fläche für den Gemeinbedarf, ein Mischgebiet;
- westlich der August-Lindemann-Straße, südlich und östlich der öffentlichen Grünfläche ein sich bis zur Eldenaer Straße erstreckendes Kerngebiet mit der Bezeichnung "MK 3", welches sich bis in den Bereich des denkmalgeschützten ehemaligen Waagehäuschens bis einschließlich der August-Lindemann-Straße erstrecken wird.

2. zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche für:

- die Kerngebietsfläche MK 1 die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen (Baufensterausweisung), eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und eine höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,5 sowie eine Oberkante (OK) von 20,0 m über Gehweg;
- das Kerngebiet MK 2 die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen (Baukörperausweisung), eine höchstzulässige GFZ von 1,2; eine Traufhöhe (TH) von 6,0 m über Gehweg und eine Firsthöhe (FH) von 13,0 m über Gehweg für die vorhandene denkmalgeschützte Bebauung (ehemalige Rinderauktionshalle);
- die Kerngebietsfläche MK 3 die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen für zwei denkmalgeschützte Gebäude (jeweils erweiterte Baukörperausweisung) mit einer GRZ von 0,4 sowie zwei zulässigen Vollgeschossen als Höchstmaß für das ehemalige Verwaltungsgebäude bzw. einem zulässigen Vollgeschoss als Höchstmaß für den ehemaligen Hammelstall;
- das Mischgebiet, das in die Grünfläche integriert ist, die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen (Baufensterausweisung), mit einer GRZ von 0,4 und einer höchstzulässigen GFZ von 1,5 sowie vier zulässigen Vollgeschossen als Höchstmaß;
- die Gemeinbedarfsfläche, die in die Grünfläche integriert ist, die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen für das denkmalgeschützte

Gebäude (erweiterte Baukörperausweisung) mit einer GRZ von 0,2 und zwei zulässigen Vollgeschossen als Höchstmaß.

Die Ausweisung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen auf den Baugrundstücken berücksichtigen die in der näheren Umgebung charakteristischen Siedlungsstrukturen unter besonderer Beachtung des denkmalgeschützten baulichen Bestandes.

Die Festsetzungen im Kerngebiet MK 2 ermöglichen den Erhalt der denkmalgeschützten Rinderauktionshalle in ihrer historischen Kubatur.

3. Geh- und Fahr- und Leitungsrechte

Um eine durchgängige Durchwegung der öffentlichen Grünfläche – die einen zentralen Bestandteil des Grünzuges darstellt, der das gesamte Gebiet des ehemaligen Schlachthofes durchquert – zu erhalten, wurde in der Mitte der ehemaligen Rinderauktionshalle eine in Ost-West-Richtung verlaufende Fläche festgesetzt, die in einer Breite von 3,5 mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist.

Zur Verbindung der beiden Abschnitte der August-Lindemann-Straße für Fußgänger, Radfahrer, Müll- und Rettungsfahrzeuge über die Kerngebietsfläche MK 3 sind die Flächen C und E festgesetzt, die mit entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind.

II.2.1 Kerngebiet MK 1

II.2.1.1 Änderung der Nutzungsart

Wegen der sehr guten Verkehrsanbindung ist eine Fläche für höherwertige zentrale Einrichtungen, vornehmlich aus den Bereichen Handel, Dienstleistungen und Büros geplant. Dieser aufgrund der geänderten Entwicklungsziele der Entwicklungsmaßnahme gewünschten Nutzungsstruktur wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung eines Kerngebietes entsprochen. Die Festsetzung eines Kerngebietes setzt insbesondere auch die Ziele der übergeordneten Landesplanung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung um, da der Flächennutzungsplan Berlin hier gemischte Baufläche M1 darstellt (vgl. I.2.2.1). Die Fläche hat eine Größe von rd. 19.500 m².

Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe sollen wegen der guten Standortvoraussetzungen zulässig sein. Das vorhandene Verkehrsnetz ist nach seiner Konzeption und Leistungsfähigkeit gut für die Anbindung des Standortes geeignet. Die Erschließung über die neu errichtete, leistungsfähige Hermann-Blankenstein-Straße – die

einerseits entlang der Bahn verläuft und andererseits keine sensiblen Nutzungsbereiche unmittelbar tangiert – sowie die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bieten überdies eine Gewähr dafür, dass die negativen Auswirkungen zusätzlicher Verkehrsströme auf die Wohngebiete im Umfeld begrenzt bleiben.

Mit der Festsetzung des Kerngebietes MK 1 ist der Verzicht auf die in der vorangegangenen Planung vorgesehene Sport- und Spielanlage mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ verbunden.

Die Planungen für den gesamten Entwicklungsbereich „Alter Schlachthof“ gingen zunächst von etwa 2.000 Wohneinheiten für bis zu 4.500 neue Bewohner aus. Hieraus ergab sich ein rechnerischer Gesamtbedarf von rd. 1,13 ha Netto-Kernsportfläche. Die geplante Sportanlage wies eine Größe von 1,84 ha auf. Sie sollte zusätzlich auch einen Beitrag zur Reduzierung des Sportflächenmangels in der Umgebung leisten.

Inzwischen wird von nur noch etwa 800 neuen WE im Entwicklungsbereich ausgegangen. Angesichts des gegenwärtigen Wohnungsüberangebots im Land Berlin ist anzunehmen, dass die durch die bisherige Planung, vor allem in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne IV-2a und IV-2c, vorbereiteten relativ hohen baulichen Dichten in den Wohn- und Mischgebieten nicht vollständig realisiert werden. Dies zeigt sich bereits in dem inzwischen fertig gestellten Wohnblock zwischen Walter-Friedländer-Straße und Otto-Ostrowski-Straße im Plangebiet IV-2a.

In Anlehnung an die Dokumentation „Infrastrukturplanung im Wohnungsneubau“ (Oktober 1999) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wird davon ausgegangen, dass eine Wohnung im Geschosswohnungsbau dauerhaft mit durchschnittlich zwei Einwohnern belegt ist. Die zu erwartende Einwohnerzahl im Entwicklungsbereich beträgt demnach nur noch etwa 1.600. Der Bedarf an nutzbarer Sportfläche reduziert sich somit auf ca. 0,4 ha.

Durch die geänderten Festsetzungen wird einerseits dieser deutlichen Bedarfsreduzierung Rechnung getragen, andererseits kann eine Verbesserung der Wirtschaftlichkeit und der Realisierbarkeit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erreicht werden (vgl. III.3).

Zur Deckung des nunmehr reduzierten Bedarfs wird derzeit, durch die Errichtung eines Sportfunktionsgebäudes, das Nutzungspotenzial einer vorhandenen Sportanlage im benachbarten Bezirk Friedrichshain – Kreuzberg (Virchow-Sportplatz) aktiviert und nachhaltig verbessert. Dies erscheint auch angesichts der angespannten Haushaltssituation des Landes Berlin als geboten, da die Kosten für den Ausbau bestehender Standorte deutlich geringer ausfallen werden, als für einen umfangreichen Neubau.

Die Planung eines Gewerbegebietes würde im Vergleich zum Kerngebiet nicht zu einer vollen Ausschöpfung der dargestellten Standortpotenziale, insbesondere der guten öffentlichen Verkehrsanbindung, führen und nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen für den Bereich des MK 1 entsprechen. Gleichzeitig würde die südlich anschließende zentrale Parkanlage durch die zu erwartenden Störwirkungen, die mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes verbunden sein könnten, potenziell erheblich beeinträchtigt.

Die Festsetzung eines Wohngebietes kommt ebenfalls nicht in Betracht, da im westlich angrenzenden Bebauungsplangebiet IV-2c bereits umfangreiche Wohn- und Mischgebietsflächen geplant sind. Angesichts des auf absehbare Zeit voraussichtlich eher geringen Bedarfs an großen innerstädtischen Wohnungsbaustandorten sollen zunächst die planerisch bereits weit gehend vorbereiteten Gebiete innerhalb des Entwicklungsbereichs umgesetzt werden.

In Ergänzung hierzu gilt, dass bei Verzicht auf eine bauliche Nutzung der Fläche, z.B. durch eine Erweiterung der geplanten Parkanlage, zudem das wichtige Ziel der Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme nicht erreicht werden könnte. Stattdessen würden erhebliche zusätzliche Belastungen für den Haushalt des Landes Berlin entstehen.

II.2.1.2 Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird als so genanntes Baufenster festgesetzt. Dabei wird die überbaubare Grundstücksfläche allseits geschlossen mit Baugrenzen umfahren und die Bebauung somit auf einen bestimmten Teil des Baugrundstückes konzentriert. Aus städtebaulichen Gründen soll der östliche Teil des Kerngebietes MK 1 von einer Bebauung freigehalten werden, wobei die östliche Baugrenze die Flucht der Grenze zwischen der öffentlichen Parkanlage und dem Kerngebiet MK 2 aufnimmt. Dies führt dazu, dass das historische Gebäude der ehemaligen Rinderauktionshalle aus nördlicher Richtung optisch frei gestellt bleibt. Die Stadtbild prägende Wirkung des Baukörpers und seine für das Entwicklungsgebiet Alter Schlachthof identitätsstiftende Funktion werden nicht eingeschränkt. Da die Nutzungsvorstellungen für eine Wiederbelebung des Gebäudes außerdem einen regen Besucherverkehr voraussetzen (vgl. II.2.2), ist es wichtig, dass es bereits vom S-Bahnhof Storkower Straße sowie von der Hermann-Blankenstein-Straße aus wahrgenommen werden kann.

An der westlichen Seite des Baugebietes soll die Baugrenze um 12,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurücktreten, um einen ausreichenden Abstand zu den westlich der

Richard-Ermisch-Straße geplanten allgemeinen Wohngebieten (Bebauungsplan IV-2c) zu gewährleisten.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,5; die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,5 festgesetzt (vgl. 2.1.3). Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der Oberkante auf höchstens 20,0 m über Gehweg begrenzt, um einerseits den Duktus für das Gesamtgebiet nicht zu verlassen und andererseits eine Beeinträchtigung der Parkanlage mit den integrierten, denkmalgeschützten Gebäuden durch dominierende Solitärbauten zu verhindern. Die Festsetzung einer Oberkante ist gegenüber einer Festsetzung der zulässigen Vollgeschosszahl hier sinnvoller, da in Kerngebieten sehr unterschiedliche Formen der Bebauung mit stark differierenden Geschosshöhen auftreten können.

II.2.1.3 Großflächiger Einzelhandel im Kerngebiet

Das Kerngebiet MK 1 ist aus der Darstellung Gemischte Baufläche M1 des Flächennutzungsplanes entwickelt (vgl. I.2.2.1). Neben dem Entwicklungsgebot aus dem FNP nach § 8 Abs. 2 BauGB sind neben den sonstigen planerischen Bindungen auch die im Laufe des Verfahrens eingegangenen Anregungen in die Abwägung einzustellen.

So wurden im Rahmen der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB (vgl. IV.4), insbesondere seitens der Bezirksämter Lichtenberg und Pankow, Bedenken dahingehend geäußert, dass ein zusätzliches Angebot an im Kerngebiet zulässigen großflächigen Einzelhandelseinrichtungen zu einer Schwächung vorhandener Einzelhandelsschwerpunkte und Zentrenstrukturen im Einzugsbereich des Kerngebietes MK 1 führen könnte. Ein daraufhin erstelltes Gutachten, das zu dem Ergebnis kommt, dass eine Verträglichkeit der Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen auf der Kerngebietsfläche MK 1 nur dann gegeben ist, wenn nur bestimmte Sortimente und Branchen zugelassen werden, führte zu den folgenden Einschränkungen und zur Festsetzung von Obergrenzen, so dass gemäß § 16 Abs. 6 LEPro der Anteil von Verkaufsflächen im MK 1 auf ein Maß begrenzt wird, das die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung und die geplante Zentrenstruktur nicht gefährdet.

Das Maß der Nutzung für das Kerngebiet MK 1 wurde deutlich reduziert. Die GRZ wird nunmehr auf 0,5 begrenzt, die GFZ beträgt 1,5 (zuvor GRZ 0,8, GFZ 3,0). Beide Werte liegen somit jeweils um 50% unter den entsprechenden Obergrenzen für Kerngebiete (gem. § 17 Abs. 1 BauNVO). Bei einer Grundstücksfläche von rd. 19.500 m² ist daher eine maximale Geschossfläche von rd. 29.250 m² möglich. Durch die GRZ von 0,5 ergibt sich eine Grundfläche

(GR) von 9.750 m². Aufgrund der Reduzierung der Nutzungsmaße erfolgt eine Reduzierung der potenziell für Einzelhandel zur Verfügung stehenden Geschossfläche.

Des weiteren wird die Zulässigkeit von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO auf das erste und zweite Vollgeschoss begrenzt (vgl. II.2.10, TF 1). Die sich daraus ergebende zulässige Geschossfläche für derartige Nutzungen beträgt damit rd. 19.500 m²; die Verkaufsfläche für Einzelhandelsnutzungen wird höchstens bei ca. 13.000 m² liegen. Im Vergleich dazu betrug die zulässige Geschossfläche für die o.g. Nutzungen vor der Nutzungsmaßreduzierung etwa 33.000 m², die mögliche Verkaufsfläche hätte ca. 22.000 m² betragen.

Weiterhin wird neben dieser planungsrechtlichen Gliederung des Kerngebietes seitens des Plangebers (Land Berlin) eine öffentlich-rechtliche Regelung durch die Eintragung einer Baulast vorgenommen, durch welche die Geschossfläche für zentrenrelevante Einzelhandels assortimente auf 3.000 m² beschränkt wird. Die Baulasteintragung ist am 09.03.2006 erfolgt.

Aufgrund der dargestellten Einschränkungen für das Kerngebiet MK 1, bestehend aus der deutlichen Verringerung des Nutzungsmaßes, der Reduzierung von großflächigen Einzelhandelsnutzungen auf das erste und zweite Vollgeschoss sowie aus der beabsichtigten Beschränkung zentrenrelevanter Sortimente mittels Baulast ist eine sachgerechte planerische Abwägung erfolgt. Es wird damit auch durch die aus dem Abwägungsprozess entstandene Einschränkung der Geschossfläche mittels einer Baulast dem Umstand Rechnung getragen, dass das Plangebiet außerhalb der im FNP dargestellten Zentrenstruktur liegt. Gleichwohl sind auch die vorgenommenen Beschränkungen an diesem nicht integrierten Standort Gefährdungen für die verbrauchernahe Versorgung und die Zentrenstruktur Berlins nicht zu erwarten. Eine Beschränkung der zentrenrelevanten Sortimente bedurfte es daher auch nicht. Es kann weitestgehend sichergestellt werden, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Zentrenstruktur Berlins bzw. auf andere wichtige Einzelhandelsstandorte im Umfeld des Plangebietes nicht zu erwarten sind.

Die der Planung zugrunde liegende Abwägung wird darüber hinaus dadurch gestützt, dass die Ansiedlung von nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel (z.B. Bau- und Gartenmarkt, Möbel- und Einrichtungsmarkt) in dem o.g. Einzelhandelsgutachten für die Fläche MK 1 als unschädlich für die Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet eingestuft wurde, da die Flächenausstattung in diesem Segment bislang deutlich unter dem Berliner Durchschnitt liegt.

Für die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsnutzungen – insbesondere mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten – im MK 1 spricht außerdem, dass der Standort Eldenaer Straße

/ Storkower Straße im Entwurf (Stand: Juli 2004) des Stadtentwicklungsplans Zentren – Teil 2 (StEP Zentren 2) als so genannte „Fachmarktagglomeration“ dargestellt ist. Großflächige Einzelhandelsvorhaben, die sich nicht in die vorhandenen Zentren integrieren lassen, sollen vorrangig auf die im Zentrenkonzept dargestellten Fachmarktagglomerationen gelenkt werden.

Der Anteil zentrenrelevanter Einzelhandelssortimente wird durch die Eintragung einer Baulast so stark eingeschränkt, dass diese nur mehr der Abrundung des Angebotes an nicht-zentrenrelevanten Sortimenten dienen.

Die planerische Abwägung führt nicht zu dem Ergebnis, großflächige Einzelhandelsnutzungen im Kerngebiet MK 1 grundsätzlich auszuschließen. Ein solcher Ausschluss kommt auch deshalb nicht in Betracht, da ansonsten die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebietes gem. § 7 i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO nicht gewahrt bliebe. Derartige Nutzungen sind ein typischer, konstituierender Bestandteil eines Kerngebietes und deshalb außer in diesen nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Die grundlegende planerische Vorentscheidung über die Art der Nutzung ist bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt. Die wesentlichen Folgen der FNP-Darstellung für das gesamtstädtische Nutzungsgefüge wurden schon auf dieser Planungsebene sachgerecht abgewogen. Die nachfolgende Entwicklung von großflächigem Einzelhandel aus der Darstellung des FNP ist folgerichtig, da dieser im Regelfall auf die im FNP dargestellten städtischen Zentren – hier aber Ausnahme von der Regel (s. S. 20) – d.h. Einzelhandelskonzentrationen und gemischte Bauflächen M1, beschränkt bleiben soll.

Im Übrigen enthalten die AV Einzelhandel eine Zulässigkeitsvermutung für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe, wenn sich der Standort in einem der städtischen Zentren Berlins befindet.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB, da durch die Änderung der vormaligen Darstellung „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sport“ in gemischte Baufläche M1 die Grundzüge der Planung für das Land Berlin nicht berührt waren. Demzufolge ist nicht davon auszugehen, dass durch die aus dem Flächennutzungsplan entwickelten, verbindlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Auswirkungen zu erwarten wären, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung wesentlich auswirken könnten.

II.2.2. Kerngebiet MK 2

Die ehemalige große Rinderauktionshalle wird ebenfalls als Kerngebiet festgesetzt. Das historische Gebäude wird als wesentlicher Bestandteil der denkmalgeschützten Gesamtanlage des ehemaligen Vieh- und Schlachthofes im Rahmen der städtebaulichen Gesamtkonzeption erhalten und einer neuen Nutzung zugeführt. Beabsichtigt und in Vorbereitung ist eine vielseitige Nutzung als „Manufakturenhalle“ mit verschiedenen kleinteiligen Verkaufseinrichtungen sowie Gastronomie, handwerklichen Werkstätten, Markthalle für Waren des täglichen Bedarfs und kulturellen Veranstaltungen.

Die bisherige Planung sah vor, den bestehenden Baukörper in seiner historischen Kubatur an allen Seiten eng durch Baugrenzen zu umfahren. Die Baufläche sollte im Osten durch die August-Lindemann-Straße begrenzt sein und nördlich, westlich und südlich jeweils 5,0 m über den Baukörper hinausgehen. Konkrete Planungen für die Nutzung der Halle machten jedoch deutlich, dass ein gewisser Spielraum für geringfügige, mit den Anforderungen des Denkmalschutzes vereinbare bauliche Erweiterungen erforderlich sind. Daher wird die durch Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche nach Norden, Süden und Westen um jeweils ca. 3 m über die bestehenden Gebäudekanten hinaus erweitert.

Aufgrund der immensen Dimensionen des Gebäudes ist es außerdem erforderlich, dieses von allen Seiten beliefern zu können. Gleichzeitig soll auch eine Freiraumnutzung unmittelbar vor der Halle (z.B. Gastronomie, Verkaufsstände etc.) ermöglicht werden. Daher befinden sich die Grenzen des Kerngebietes südlich und westlich der Halle nunmehr jeweils in einem Abstand von 7,5 m jenseits der Baugrenzen. Im Norden und Osten grenzt die Baufläche jeweils unmittelbar an die Straßenverkehrsflächen an.

Das Maß der Nutzung wird durch eine höchstzulässige GFZ von 1,2; eine Traufhöhe (TH) von 6,0 m über Gehweg und eine Firsthöhe (FH) von 13,0 m über Gehweg, entsprechend der denkmalgeschützten Bebauung festgesetzt.

Die für die ehemalige Rinderauktionshalle vorgesehene vielseitige Nutzungsmischung ist zwar kerngebietstypisch, kann jedoch gut in die geplante städtische Parkanlage integriert werden. Dies kommt auch dadurch zum Ausdruck, dass der geplante, im FNP dargestellte Ost-West-Grünzug in Form eines öffentlichen Durchganges durch die Halle durchgeführt wird (vgl. TF 7). Insofern wird aus der – in symbolischer Breite – zugrunde liegenden Darstellung des FNP (Grünzug) die Festsetzung des Bebauungsplans entwickelt.

II.2.3 Kerngebiet MK 3

Auch für das ehemalige Verwaltungsgebäude an der Eldenaer Straße sowie den nördlich davon gelegenen früheren Hammelstall mit angrenzenden Flächen wird eine Kerngebietsnutzung festgesetzt. Beide Gebäude stehen als Teile des Denkmalbereiches Zentralvieh- und Schlachthof unter Denkmalschutz (s. II.2.8).

Damit bietet sich eine – in strukturellem Zusammenhang mit der benachbarten Halle stehende – Nutzung für kleinteilige, kerngebietstypische Zwecke, wie Einzelhandel, Gastronomie, Kultur, Handwerk mit Verkauf oder Büros für freie Berufe an. Eine derartige Mischung wurde bereits erfolgreich in drei ehemaligen Rinderställen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IV-2e installiert. Eine Wohnnutzung ist hingegen in dem denkmalgerecht wiederherzustellenden Gebäude aufgrund seiner Tiefe von 20 m und den damit verbundenen ungünstigen Belichtungsverhältnissen kaum zu realisieren. Eine Festsetzung als Mischgebiet ist deshalb nicht sinnvoll.

Das denkmalgeschützte ehemalige Waagehäuschen östlich des Hammelstalls soll ebenfalls erhalten werden. Dieser Bereich wird daher nicht, wie zunächst beabsichtigt, als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, sondern in die neue Kerngebietsfläche MK 3 integriert, wobei die Verbindung der beiden Abschnitte der August-Lindemann-Straße durch Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, gesichert wird (s.o.).

Das ehemalige Verwaltungsgebäude Eldenaer Str. 36a wurde einige Jahren durch eine privat betriebene Klinik (Ärztehaus) genutzt, steht z.Z. jedoch leer. Die frühere oder andere kerngebietstypische Nutzungen (Praxen, Kanzleien, Büros für freie Berufe etc.) sollen auch künftig zulässig sein. Die zunächst beabsichtigte Mischgebietsfestsetzung erscheint als nicht geeignet, da eine gleichzeitige Nutzung des relativ kleinen Gebäudes für Wohn- und Gewerbebezüge schwer realisierbar wäre. Gleichzeitig würde eine planungsrechtliche Bindung für eine teilweise Wohnnutzung die oben dargestellten gewerblich/geschäftlichen Nutzungsmöglichkeiten beeinträchtigen.

Eine großflächige Einzelhandelsnutzung, welche sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken könnte, ist im Kerngebiet MK 3 nicht zu erwarten. Ein planerisches Erfordernis für den Ausschluss oder die Einschränkung von Nutzungen i.S.d. § 11 Abs. 3 Nr. 1-3 liegt nicht vor. Dies begründet sich dadurch, dass das ehemalige Verwaltungsgebäude aufgrund seiner Baustruktur und seiner geringen Größe (rd. 1.000 m² Geschossfläche bei zwei Vollgeschossen) nicht für eine großflächige Einzelhandelsnutzung in Betracht kommt. Der frühere Hammelstall verfügt über ein Vollgeschoss sowie eine Geschossfläche von 1.400 m². Letztere liegt nur geringfügig oberhalb

des in § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO genannten Grenzwertes für die Großflächigkeit von Einzelhandelsnutzungen (Vermutungsregel). Der Anteil der im MK 3 realisierbaren Geschossfläche (ca. 3.000 m²) an der insgesamt in den Kerngebieten im Geltungsbereich IV-2d möglichen Geschossfläche (ca. 50.000 m²) beträgt ca. 6 %. Damit wird deutlich, dass dem Kerngebiet MK 3 im Nutzungsgefüge innerhalb des Plangebietes nur eine untergeordnete Bedeutung beizumessen ist. Die künftigen Nutzungen werden hier lediglich eine ergänzende oder abrundende Funktion im städtebaulichen Entwicklungsbereich wahrnehmen.

Auch aufgrund der verkehrlichen Rahmenbedingungen ist die Entstehung eines bedeutsamen Einzelhandelsschwerpunktes mit erheblichen negativen Auswirkungen auf die lokale Handelsstruktur nicht zu befürchten. Hier ist insbesondere die verhältnismäßig niedrige Zahl der im MK 3 möglichen PKW-Stellplätze (ca. 70-80) zu nennen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist zwar gut, jedoch aus wirtschaftlicher Sicht für die Ansiedlung überörtlicher Handelsnutzungen nicht optimal, da kein unmittelbarer Anschluss an die S-Bahn besteht. Die Eldenaer Straße weist zwar eine ausreichende Leistungsfähigkeit für die Erschließung des Standortes auf, ist jedoch keine übergeordnete Hauptverkehrsstraße, welche eine Funktion als Frequenzbringer für den Einzelhandel erfüllen könnte.

Den Belangen des Denkmalschutzes ist Rechnung zu tragen. Die notwendige Sanierung und Wiederherstellung der historischen Gebäudesubstanz erfordert eine zügige Neunutzung, da der Verfall der Bausubstanz inzwischen stark fortgeschritten ist. Nutzungseinschränkungen für das Kerngebiet MK 3, wie etwa der Ausschluss großflächiger Einzelhandelsnutzungen, würden dem Ziel des Erhalts der denkmalgeschützten Gebäude entgegenstehen.

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung orientieren sich an den historischen Gebäuden. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden jeweils durch Baugrenzen in Form einer erweiterten Baukörperausweisung festgesetzt. Die Baugrenzen rücken dabei teilweise von den Bestandsgebäuden ab, so dass die überbaubaren Grundstücksflächen etwas größer sind, als die Grundflächen der Gebäude.

Ziel dieser Festsetzung ist es, die Nutzbarkeit der Gebäude zu erhöhen, indem geringfügige bauliche Ergänzungen, die aus funktionalen Gründen ggf. erforderlich sein könnten, ermöglicht werden. Für künftige Nutzungen soll, je nach konkreter Anforderung, eine gewisse Flexibilität bestehen.

Außerdem wird die erweiterte Baukörperausweisung durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 ergänzt. Diese Einschränkung führt dazu, dass die bislang nicht überbauten Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen teilweise, jedoch nicht

vollständig baulich genutzt werden können. Eine zu starke Überformung der Bestandsbauten soll somit verhindert werden.

Die Höhe des Baukörpers soll aus Gründen des Denkmalschutzes nicht verändert werden, weshalb dem Bestand entsprechend nur ein Vollgeschoss (Hammelstall) bzw. zwei Vollgeschosse (Verwaltungsgebäude) zulässig sind.

Zum Schutze des Wohnens auf der gegenüberliegenden Straßenseite um den Forkenbeckplatz sollen Vergnügungsstätten im Kerngebiet MK 3 nur ausnahmsweise zulässig sein (vgl. II.2.10, TF 2).

Die ursprünglich für den ehemaligen Hammelstall vorgesehene Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte / Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke“ entfällt.

Die Planung ging zunächst von einem Bedarf an fünf Kindertagesstätten mit jeweils etwa 100 Plätzen für den gesamten Entwicklungsbereich aus. Zwei dieser Kindertagesstätten sollten im Geltungsbereich IV-2d planungsrechtlich gesichert werden.

Auf Grundlage der o.g. Dokumentation zu Infrastrukturplanung wird für das Plangebiet von einer mittel- bis langfristigen durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,0 EW/WE ausgegangen. 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. Einschließlich Hort-Betreuung sind insgesamt zehn Jahrgänge zu berücksichtigen.

Die Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport setzt bei Kita-Einrichtungen als Planungsgrundlage einen Versorgungsgrad von 70% der Kinder in den entsprechenden Altersstufen an. Hieraus ergibt sich folgende Bedarfsermittlung:

Kita: $800 \text{ WE} \times 2 \text{ EW/WE} \times 1\% \times 10 \text{ Jahrgänge} \times 70\% = 112 \text{ Plätze}$

Unter Berücksichtigung der vorgegebenen Standardgröße von 100 Plätzen und unter der Annahme, dass auch Kapazitäten vorhandener Einrichtungen in der Umgebung genutzt werden, ist im gesamten Entwicklungsbereich lediglich eine neue Einrichtung erforderlich.

In der vorhandenen Kindertagesstätte auf dem Grundstück Eldenaer Straße 37 werden gegenwärtig ca. 110 Kinder aus verschiedenen Stadtbezirken durch einen freien Träger betreut.

Dieser Standort wird langfristig planungsrechtlich gesichert. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IV-2a ist ebenfalls ein Kita-Standort planungsrechtlich gesichert. Insofern kann eine bedarfsgerechte Versorgung auch längerfristig gewährleistet werden. Der Standort „Hammelstall“ kann daher als Fläche für den Gemeinbedarf aufgrund der neuen Bedarfsrechnung entfallen.

SenStadtUm

II.2.4 Mischgebiet

Aufgrund der unter II.2.1 bereits dargestellten Reduzierung der zu erwartenden Einwohnerzahlen für den Entwicklungsbereich vermindert sich der aus der Entwicklungsmaßnahme entstehende rechnerische Bedarf an öffentlichen Grünflächen auf ca. 20.800 m² (vgl. II.2.6). Demgegenüber wies allein die ursprünglich im Geltungsbereich des Bebauungsplans IV-2d geplante öffentliche Parkanlage (Hermann-Blankenstein-Park) eine Größe von rd. 43.500 m² auf. Hinzu kommen weitere, z.T. bereits fertig gestellte öffentliche Grünflächen an anderen Stellen im Entwicklungsbereich mit einer Gesamtfläche von ca. 31.500 m².

Angesichts dessen ist eine geringfügige Reduzierung der im Plangebiet IV-2d vorgesehenen öffentlichen Grünfläche im Bereich Eldenaer Straße / Ecke Richard-Ermisch-Straße um ca. 4.300 m² zugunsten der Ausweisung eines Mischgebietes sinnvoll. Diese Änderung der ursprünglichen Planung dient ebenfalls der Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Entwicklungsmaßnahme. Auch nach der Verkleinerung weist der künftige Hermann-Blankenstein-Park eine Größe von rd. 39.000 m² auf, so dass der rechnerische Bedarf des gesamten Entwicklungsbereichs allein durch diese Fläche nahezu zweifach gedeckt werden kann.

Die Mischgebietsfestsetzung wurde gewählt, da einerseits im nördlichen Teil des Grundstücks in Nachbarschaft zur öffentlichen Parkanlage gute Voraussetzungen für eine attraktive Wohnnutzung bestehen. Andererseits ist im südlichen Teil an der Eldenaer Straße aufgrund der relativ starken Verkehrsbelastung eher eine gewerbliche Nutzung sinnvoll. Aufgrund der verhältnismäßig geringen Größe der Baufläche sind an dieser Stelle insgesamt nur kleinteilige Nutzungsmischungen vorstellbar. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass im angrenzenden Plangebiet IV-2c im Bereich Eldenaer Straße / Ecke Richard-Ermisch-Straße ebenfalls eine Mischgebietsnutzung geplant ist.

Die überbaubare Grundstücksfläche soll durch Baugrenzen (Baufensterausweisung) festgesetzt werden, um trotz der beengten Grundstücksabmessungen ein ausreichendes Maß an planerischer Flexibilität zu gewährleisten. Die nordöstliche Ecke des Grundstückes bleibt hierbei ausgespart, um eine freie Sichtachse zwischen dem Hermann-Blankenstein-Park und dem Forckenbeckplatz zu gewährleisten.

Das Maß der Nutzung wird durch die Festsetzung der GRZ (0,4) und der GFZ (1,5) bestimmt. Der Wert für die GRZ liegt um 0,2 unterhalb der entsprechenden Obergrenze für Mischgebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO, der Wert für die GFZ liegt um 0,3 darüber.

Die Überschreitung der Obergrenze für die GFZ ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um zu gewährleisten, dass eine dem gestalterischen Leitbild für den Alten Schlachthof entsprechende, mehrgeschossige, Blockrandbebauung möglich ist. Die Bebauung soll sich an den benachbarten Gründerzeitbauten um den Forckenbeckplatz und südlich der Eldenaer Straße orientieren können.

Eine geschlossene Bebauung entlang der Eldenaer Straße und der Richard-Ermisch-Straße hätte außerdem eine vom Verkehrslärm abschirmende Wirkung für den inneren, zur Parkanlage orientierten Bereich der Fläche. Dies würde zu einer Steigerung der Wohnqualität führen.

Bei Einhaltung der GFZ-Obergrenze (1,2) könnte die Abschirmungswirkung nicht in vollem Umfang eintreten, da entweder nur drei Vollgeschosse errichtet werden könnten oder auf eine geschlossene Randbebauung verzichtet werden müsste.

Ausgeglichen wird die Überschreitung der Obergrenze für die GFZ durch die unmittelbare Nachbarschaft zur öffentlichen Parkanlage. Gleichzeitig wird dadurch sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt sind. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erkennen.

Da das Mischgebiet an die Eldenaer Straße und die Richard-Ermisch-Straße angrenzt, ist die öffentliche Erschließung gesichert; die Bedürfnisse des Verkehrs können befriedigt werden. Sonstige öffentliche Belange, die der Überschreitung der Obergrenze für die GFZ entgegenstehen sind ebenfalls nicht erkennbar.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf vier begrenzt. Dadurch soll eine zwischen dem benachbarten, zweigeschossigen Denkmalbau (Kindertagesstätte) und der fünfgeschossigen Gründerzeitwohnbebauung vermittelnde Höhenentwicklung erfolgen. Eine gestalterische Beeinträchtigung der Kindertagesstätte oder der Parkanlage durch ein wesentlich höheres, dominierendes Gebäude soll verhindert werden. Außerdem sollen auch für die im angrenzenden Bebauungsplangebiet IV-2c geplanten allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete jeweils vier Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt werden.

II.2.5 Fläche für den Gemeinbedarf

Die vorhandene Kindertagesstätte in dem denkmalgeschützten Gebäude Eldenaer Str. 37 wird erhalten und langfristig planungsrechtlich gesichert. Um jedoch gleichzeitig bei einem mittel- bis langfristig möglichen Wegfall des Bedarfs eine Umnutzbarkeit für andere soziale und kulturelle Zwecke zu gewährleisten, erfolgt die Festsetzung der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte, Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke“.

Auch hier soll die Möglichkeit zu einer dem Nutzungszweck dienenden, untergeordneten Erweiterung der vorhandenen Baulichkeit geschaffen werden. Deshalb wird die überbaubare Grundstücksfläche, ebenso wie für die historischen Gebäude im Kerngebiet MK 3, als erweiterte Baukörperausweisung mit Baugrenzen festgesetzt.

Die Festsetzung der GRZ auf 0,2 erlaubt eine geringfügige bauliche Ergänzung innerhalb des noch nicht bebauten Teils der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse soll dem Bestand entsprechend auf zwei begrenzt werden (vgl. II.2.3).

II.2.6 Öffentliche Grünfläche

Im Zentrum des Plangebietes wird eine ca. 39.000 m² große Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage, öffentlicher Spielplatz“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Sie ist zentraler Bestandteil eines Grünzuges, der das gesamte Gebiet des ehemaligen Schlachthofes von der Landsberger Allee bis zur Eldenaer Straße / Ecke Hermann-Blankenstein-Straße durchquert und wurde im Jahre 2005 bereits realisiert. Innerhalb dieser Grünfläche ist die Schaffung eines öffentlichen Spielplatzes vorgesehen, dessen Lage bei der Ausführungsplanung des Parks bestimmt wurde.

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 wohnungsnahe Grünanlagen beträgt demnach 6 m² / EW. Wohnungsnahe öffentliche Grünanlagen sollen eine Mindestgröße von 0,5 ha nicht unterschreiten; sie sollten

nicht weiter als 500 m von den Wohngebieten entfernt sein. Für siedlungsnahen Grünanlagen werden $7 \text{ m}^2 / \text{EW}$ veranschlagt. Eine Mindestgröße von 10 ha und eine maximale Entfernung von 1000 m zu den Wohngebieten sind gewünscht.

Auf Basis der Berechnungsgrundlagen (1.600 EW, vgl. II.2.1) ergibt sich für das gesamte Gebiet des Alten Schlachthofes (Bebauungspläne IV-2a bis IV-2e) ein Richtwert-Bedarf von:

- 9.600 m^2 wohnungsnaher Grünflächen und
- 11.200 m^2 siedlungsnaher Grünflächen, insgesamt also
- 20.800 m^2 Grünflächen

für eine optimale Versorgung. Im Entwicklungsbereich sind insgesamt ca. 70.000 m^2 öffentliche Grünflächen geplant. Teilweise sind diese bereits planungsrechtlich gesichert. Der so genannte „Hausburgpark“ im Geltungsbereich IV-2a ist fertig gestellt. Insgesamt ist also eine sehr gute Ausstattung des Gebietes mit öffentlichen Grünflächen gegeben. Das Überangebot dient dem Ausgleich der Minderausstattung angrenzender Stadtgebiete.

Der künftige Hermann-Blankenstein-Park im Bebauungsplangebiet IV-2d wird aufgrund der deutlich reduzierten Zahl der zu erwartenden Einwohner im Entwicklungsbereich und im Sinne der Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Entwicklungsmaßnahme geringfügig gegenüber der ursprünglichen Planung reduziert (vgl. II.2.1 u. II.2.4). Der oben ermittelte Gesamtbedarf für den Alten Schlachthof wird jedoch nach wie vor allein durch diese Grünfläche nahezu zweifach gedeckt.

Der Bedarf an Flächen für öffentliche Kinderspielplätze errechnet sich (gemäß FNP-Erläuterungsbericht) aus einem Versorgungsgrad von 1 m^2 nutzbarer öffentlicher Spielfläche je Einwohner in den Versorgungsbereichen. Dies entspricht einem Bruttowert von $1,5 \text{ m}^2 / \text{EW}$.

Auf Basis der Berechnungsgrundlagen ergibt sich ein Bedarf von rund 2.400 m^2 Bruttospielplatzfläche für das Gesamtgebiet. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist es planungsrechtlich möglich, den erforderlichen Spielplatzbedarf zu decken. Auf eine gesonderte räumliche Festsetzung einer Fläche für einen öffentlichen Spielplatz wird verzichtet, um eine nicht erforderliche Selbstbindung der öffentlichen Hand zu vermeiden. Die konkrete Ausgestaltung der öffentlichen Spielfläche soll im Rahmen der Objektplanung erfolgen.

II.2.7 Verkehrsflächen

Das künftige Erschließungssystem für das Gelände des Alten Schlachthofes ist hierarchisch gegliedert. Die äußeren Haupteerschließungsstraßen für das Plangebiet IV-2d sind die Eldenaer Straße im Süden und die im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme fertig gestellte Hermann-Blankenstein-Straße entlang des S-Bahngrabens im Norden. Somit ist die äußere Erschließung des Plangebietes gesichert.

Mit der neuen Brückenanbindung der Thaerstraße / Hermann-Blankenstein-Straße an die Storkower Straße und weiter an die Landsberger Allee kann der Großteil des Verkehrs, der vor allem aus den gewerblichen Nutzungen entlang der Bahnanlagen und im Bereich der Thaerstraße entsteht, direkt und auf kurzem Weg auf das Hauptverkehrsstraßennetz der Stadt geführt werden.

Die Parkanlage, die Kerngebietsfläche MK 3, das Mischgebiet und die Gemeinbedarfsflächen werden von der Eldenaer Straße aus erschlossen.

Die August-Lindemann-Straße (ehemals Planstraße BS 12) dient vornehmlich der Erschließung des Kerngebietes MK 2 sowie der östlich anliegenden Bauflächen im Geltungsbereich IV-2e. Sie ist inzwischen fertig gestellt. Der Querschnitt von 30,7 m orientiert sich an den Fluchten der Halle sowie dem früheren Verlauf der Fußgängerbrücke und nimmt somit eine historische Achse wieder auf. Aufgrund der Breite der Straße ist die Einrichtung einer LKW-Ladespur für die Belieferung der Halle möglich. Da die August-Lindemann-Straße im Bereich des ehemaligen Waagehäuschens (MK 3) für den allgemeinen Verkehr unterbrochen ist, können die Halle sowie das Kerngebiet MK 1 nur aus nördlicher Richtung über die Randstraße erschlossen werden. Eine zusätzliche verkehrliche Belastung der Eldenaer Straße sowie der angrenzenden Wohngebiete wird somit weit gehend vermieden.

Um die Erschließung des geplanten Kerngebietes MK 1 vollständig zu sichern, ist die Festsetzung einer weiteren, in der ursprünglichen Planung nicht vorgesehenen Straßenverkehrsfläche (Planstraße BS 13) erforderlich. Die Baufläche weist zwischen dieser und der Hermann-Blankenstein-Straße eine mittlere Tiefe von ca. 90 m auf. Um optimale Nutzbarkeit sowie auch eine kleinteiligere Parzellierung zu ermöglichen ist eine Erschließung dieses großen Baufeldes von allen Seiten notwendig.

II.2.8 Denkmalschutz

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans IV-2d sind aus der Denkmalliste Berlin (s.u.) nachrichtlich übernommen:

- Denkmalbereiche (Ensembles): Eldenaer Straße 33-37, Zentralvieh- und Schlachthof
- Denkmalbereiche (Gesamtanlagen): Eldenaer Straße 33-37, Zentralvieh- und Schlachthof

Sachstand: Öffentliches Verzeichnis der Denkmale in Berlin (Denkmalliste Berlin), Stand: 15. Mai 2001 (ABl. Nr. 29 / 14.06.2001)

II.2.9 Altlastenverdachtsflächen

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IV-2d wurden im Bereich der früheren Gleisanlagen (Altlastennr. 7218, Thaerstr. 28, teilweise im Geltungsbereich) Bodenverunreinigungen u.a. durch Bauschutt, Desinfektionsmittel, Dung und Knochen vermutet. Des Weiteren werden für den Bereich der ehemaligen Viehauktionshallen (Altlastennr. 7217, Eldenaer Str. 34, teilweise im Geltungsbereich) u.a. Altöle, Betonzusatzmittel, Holzschutzmittel, Trennmittel und Bauschutt 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-2d aus. Insgesamt ergeben sich aus den Ergebnissen der Untersuchungen keine Hinweise auf Nutzungsbeschränkungen für den Bebauungsplan IV-2d.

Im Rahmen der durchgeführten Ordnungsmaßnahmen (Abbruch vorhandener Gebäude, Flächenentsiegelung, Anlage neuer Erschließungsflächen) wurden entsorgungspflichtige Stoffe und Materialien entsprechend entsorgt.

Aufgrund der Ermittlungen der damaligen Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr - H VIII A - 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

II.2.10 Textliche Festsetzungen

1. Im Kerngebiet MK 1 sind Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nur im ersten und zweiten Vollgeschoss zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO)

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB wurden Bedenken hinsichtlich nachteiliger Folgen einer zu großen Einzelhandelskonzentration im MK 1 auf die Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet geäußert (vgl. II.2.1).

Durch die Begrenzung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben auf das erste und zweite Vollgeschoss wird die mögliche Verkaufsfläche im MK 1 auf ca. 13.000 m² begrenzt. Durch diese quantitative Begrenzung werden auch die möglichen nachteiligen Folgen für vorhandene Einzelhandelsschwerpunkte stark eingeschränkt.

Da die genannten, kerngebietstypischen Nutzungen jedoch trotz der Einschränkung in einem – bezogen auf das gesamte Baugebiet – deutlich mehr als untergeordneten Maße zulässig sind, wird die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebietes durch die Textfestsetzung nicht in Frage gestellt.

2. Im Kerngebiet MK 3 sind Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO)

Vergnügungsstätten zählen zu den gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in Kerngebieten allgemein zulässigen Nutzungen.

Von bestimmten Vergnügungsstätten, z.B. von Diskotheken, Nacht- und Tanzlokalen können jedoch erheblichen Störungen durch Lärm und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in den späten Abend- und Nachtstunden ausgehen, wenn sich in räumlicher Nähe empfindliche Nutzungen befinden. Hier wären von diesen Störungen vor allem die benachbarten Friedrichshainer Wohnblöcke um den Forkenbeckplatz betroffen.

Es soll daher sichergestellt werden, dass Vergnügungsstätten dann nicht genehmigungsfähig sind, wenn anzunehmen ist, dass von ihnen wesentlich störende Auswirkungen auf das Wohnen zu erwarten sind. Dies ist in der Regel dann der Fall, wenn diese Einrichtungen von zentraler Bedeutung, d.h. für ein größeres Publikum bestimmt sind und deren Einzugsbereich deutlich über das nähere Umfeld hinausgeht. Gleichwohl können im Einzelfall auch dann wesentliche Störungen für das Wohnen auftreten, wenn die vorgenannten Kriterien nicht erfüllt sind.

Andererseits sollen die Möglichkeiten für die angestrebte Sanierung und Neunutzung der zu erhaltenden Denkmalbauten nicht unnötig eingeschränkt werden. Die in Frage kommenden Nutzungen sind vor allem für den ehemaligen Hammelstall im MK 3 wegen der denkmalrechtlichen Anforderungen begrenzt. Insbesondere ist es aufgrund der großen Tiefe des ehemaligen Stallgebäudes in Verbindung mit den relativ kleinen Fenstern problematisch, eine ausreichende Belichtung zu gewährleisten. Vergnügungsstätten, die auf eine natürliche Belichtung nicht unbedingt angewiesen sind, eignen sich daher gut als mögliche Nutzungen.

Aus diesen Gründen sollen Vergnügungsstätten dann ausnahmsweise zulässig sein, wenn im Einzelfall gewährleistet werden kann, dass sie das benachbarte Wohnen nicht wesentlich stören. Dies wird in der Regel dann der Fall sein, wenn sie nur von geringer bis mittlerer Größe sind und ihr Einzugsbereich nicht wesentlich über das Quartier hinausgeht.

Insgesamt verstößt die Einschränkung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nicht gegen die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebiets. Obwohl sie gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, sind sie nicht Ausschlag gebend für das Wesen des Kerngebietes. Die Schutzbedürftigkeit des Wohnens ist hier höher zu bewerten, als die uneingeschränkte Nutzbarkeit des Kerngebietes.

3. Bei der Ermittlung der Geschossfläche im Kerngebiet MK 1 bleiben die Flächen von Garagengeschossen sowie Garagen und zugehörigen Nebeneinrichtungen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

Aus städtebaulichen Gründen sind Stellplätze bzw. Garagen in Geschossbauweise (Parkhäuser), die nach Möglichkeit in die übrige Bebauung integriert sind, offenen und ebenerdigen Stellplatzanlagen vorzuziehen. Sie können dazu beitragen, dem städtebaulichen Leitbild einer mehrgeschossigen Blockrandbebauung zu folgen.

Durch die textliche Festsetzung wird ein Anreiz geschaffen, Stellplatzanlagen in Geschossbauweise zu errichten, da diese nicht auf die zulässige Geschossfläche angerechnet werden. D. h., die für andere Nutzungen zur Verfügung stehende Geschossfläche wird nicht durch Garagengeschosse bzw. Garagen und zugehörigen Nebeneinrichtungen in Vollgeschossen reduziert. Wegen der im Verhältnis zu ebenerdigen Stellplatzanlagen sehr hohen Kosten für den Bau von Parkhäusern ist gleichzeitig nicht damit zu rechnen, dass letztere in so erheblichem Umfange errichtet werden, dass dies negative städtebauliche Auswirkungen haben könnte.

4. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche in den Kerngebieten MK 1 und MK 3 darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Im Kerngebiet MK 1 wird die GRZ auf 0,5 begrenzt und liegt somit um 50 % unterhalb der entsprechenden Obergrenze für Kerngebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO. Ein Grund dafür ist die Absicht, die möglichen nachteiligen Auswirkungen von großflächigen Handelsnutzungen durch die Festsetzung eines für Kerngebiete relativ geringen Nutzungsmaßes zu begrenzen (vgl. II.2.1).

Ein weiterer Grund ist die aus städtebaulichen Erwägungen gewünschte optische Freistellung der ehemaligen Rinderauktionshalle (MK 2) in Richtung Norden zum S-Bahnhof Storkower Straße und die damit einhergehende Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche im MK 1 auf insgesamt ca. 55 % der Fläche des Baugebiets.

Kerngebietstypische Nutzungen erfordern jedoch in aller Regel ein ausreichendes Angebot an Stellplätzen. Falls diese nicht in ausreichendem Maße innerhalb des Baugebietes errichtet werden können, besteht die Gefahr, dass die planungsrechtliche Festsetzung Kerngebiet nicht adäquat umgesetzt werden kann. Ggf. führt ein Mangel an Stellplätzen zu einem erheblichen Parkplatzsuchverkehr in der Umgebung und den damit einhergehenden Störungen.

Die Errichtung von Stellplätzen ausschließlich in Tiefgaragen oder Parkhäusern ist hingegen mit einem erheblich größeren Kostenaufwand verbunden, als die Anlage ebenerdiger Stellplätze.

Im Kerngebiet MK 3 soll aus Gründen des Denkmalschutzes lediglich eine geringfügige baulich-funktionale Ergänzung der Bestandsgebäude ermöglicht werden. Daher wird die

überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen in Form einer erweiterten Baukörperfestsetzung mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt (vgl. II.2.4).

Die gewünschte Wiedernutzung der Gebäude durch kerngebietstypische Nutzungen als Voraussetzung für deren Erhalt und Instandsetzung erfordert jedoch die Möglichkeit, in ausreichendem Maße Stellplätze innerhalb des Baugebietes herstellen zu können. Die Überschreitungsmöglichkeiten für die GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO reichen daher nicht aus. Die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche u.a. durch die Grundflächen für Stellplätze um bis zu 50 vom Hundert zu überschreiten, würde hier – bei Hinzurechnung von Zuwegungen sowie wahrscheinlich erforderlichen Nebenanlagen – lediglich die Schaffung von ca. 30-40 Stellplätzen ermöglichen.

Eine nicht ausreichende Zahl von Stellplätzen könnte zu einer nicht gewünschten Konkurrenz zwischen Anwohnern und Besuchern führen.

Aus den genannten Erwägungen und um eine im Hinblick auf die Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Entwicklungsmaßnahme ausreichende Flexibilität zu schaffen, ist es erforderlich, die Kappungsgrenze gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zu überschreiten, wodurch die festgesetzte GRZ in den Kerngebieten MK 1 und MK 3 jeweils durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden kann.

Für die anderen unter den Nummern 1 bis 3 genannten Nutzungen (Garagen, Nebenanlagen etc.) bleiben die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO durch diese textliche Festsetzung unberührt.

- 5. 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), Stickstoffoxid (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 Dieselkraftstoff festgelegt ist. Damit ist die Qualität des Brennstoffes hinreichend bestimmt. Heizöl EL-Brenner neuerer Produktion weisen einen niedrigeren No_x -Gehalt im Rauchgas auf als früher, so dass er mit dem aus Gasfeuerungen vergleichbar ist. Die Staubemission ist bei ausreichender Wartung tolerierbar. Eine regelmäßige Überwachung ist durch die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sichergestellt.

6. In den Kerngebieten 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 dient 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.

Es ist zu beachten, dass Stellplätze selbst nicht festgesetzt werden, da ein Nachweis von Stellplätzen mit Ausnahme von Stellplätzen für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl bei Errichtung öffentlich zugänglicher Gebäude gesetzlich nicht erforderlich ist.

7. Die Straßenverkehrsfläche mit der Bezeichnung August-Lindemann-Straße ist alleeartig 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. Im Bebauungsplan 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. 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 Bebauungsplangebiet 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.

Es ist beabsichtigt, in den Bebauungsplan IV-2c eine gleich lautende textliche Festsetzung für die Richard-Ermisch-Straße aufzunehmen.

8. Innerhalb der Fläche B ist eine Fläche in einer maximalen Breite von 3,5 m in Ost-West-Richtung mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit mit Anschluss an die August-Lindemann-Straße und die öffentliche Grünfläche zu belasten

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

Die Fläche mit der Bezeichnung B liegt im Kerngebiet innerhalb der ehemaligen Rinderauktionshalle. Mit der Festsetzung der Fläche, die mit einem Gehrecht zu belasten ist, ist für die Allgemeinheit der Durchgang durch diesen Teil der denkmalgeschützten Halle gesichert. Auf diese Weise entsteht für Fußgänger eine geradlinige Verbindung zur

öffentlichen Parkanlage. Der Grünzug ist ein wesentliches gestalterisches und strukturgebendes Element der Gesamtplanung für das Entwicklungsgebiet. Die Festsetzung ist erforderlich, um die Belange des Denkmalschutzes mit dem Planungskonzept des zentralen Grünzuges in Einklang zu bringen.

Die innerhalb der Halle vorgesehenen kommerziellen Nutzungen sollen auch und gerade entlang des Durchganges zu dessen Belebung beitragen. Deshalb ist prinzipiell eine Nutzung der Fläche B etwa für Gastronomie oder Verkaufsflächen zulässig, solange ein im Bebauungsplan nicht genau verorteter öffentlicher Durchgang in einer Breite von mindestens 3,5 m gewährleistet ist.

9. Die Flächen C und E sind mit einem Gehrecht sowie einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten von Müll- und Rettungsfahrzeugen und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

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

Die Flächen C und E waren ursprünglich Teil der August-Lindemann-Straße. Da das unter Denkmalschutz stehende ehemalige Waagehäuschen zwischen den beiden früheren Hammelställen jedoch erhalten werden soll, soll dieser Bereich in die Fläche MK 4 integriert werden. Ein allgemeiner Durchgangsverkehr ist bei Erhalt des Waagehäuschens aufgrund der engen Durchgänge zwischen den Baudenkmalen nicht möglich. Gleichzeitig soll jedoch die Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer sowie für Müll- und Rettungsfahrzeuge gewährleistet sein. Außerdem soll sichergestellt werden, dass die Leitungen der zuständigen Unternehmensträger geradlinig und ohne Umwege durch die August-Lindemann-Straße geführt werden können.

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

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

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

11. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten P1 – P2 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 bestehenden, öffentlich gewidmeten Eldenaer Strasse. Straßenbegrenzungslinien werden mit dem Bebauungsplan IV-2d erstmals festgesetzt.

SenStadtUm

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

III.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Für die Beurteilung, ob aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist, ist das zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bestehende Planungsrecht maßgebend. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IV-2d liegenden Grundstücke befanden sich im Januar 1992 im unbeplanten Innenbereich. Der Versiegelungsgrad im Plangebiet lag bei ca. 91 %. Das Gebiet war gewerblich geprägt. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans IV-2d war nach § 34 Baugesetzbuch, wonach die Grundstücke einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzurechnen sind, zu beurteilen.

Nach der seinerzeit gem. § 34 BauGB zulässigen Bebauung und Nutzung wäre deshalb eine nahezu flächendeckende Versiegelung zulässig gewesen.

Zur Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt wurde 1997 ein gesondertes Eingriffsgutachten erstellt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans IV-2d 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 / Lufthygiene ist als gering zu bezeichnen. Die für den Biotopschutz wertvollen Vegetationsbereiche nehmen ca. 8 % des gesamten Plangebietes ein. Mit 0,6 ha am weitesten verbreitet sind die artenreicheren ruderalen Staudenfluren vertreten (5% der Gesamtfläche).

Folgende durch Festsetzungen abgesicherte Inhalte des Bebauungsplanes IV-2d wirken sich positiv auf die Belange von Natur und Landschaft aus:

- Es wird eine öffentliche Parkanlage (ca. 39.000 m²) mit öffentlichen Spielflächen festgesetzt.

- In den Kerngebieten sind ebenerdige Stellplätze durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je sechs Stellplätze ist ein hoch wachsender Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten (TF 6).
- Die Straßenverkehrsfläche mit der Bezeichnung August-Lindemann-Straße ist mit hoch wachsenden Bäumen in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck einer ununterbrochenen Baumreihe entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten (TF 7).

Seit Beginn der Erschließungsmaßnahmen auf dem Alten Schlachthof sind im gesamten Areal bis heute 485 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 fast erreicht. Bis zur Fertigstellung der Erschließungsarbeiten wird die geforderte Zahl wesentlich überschritten werden.

Im Ergebnis wird die Realisierung des Bebauungsplans für die Schutzgüter Boden und Wasser wesentliche Verbesserungen mit sich bringen. Für das Schutzgut Klima / Lufthygiene kann ebenfalls von einer Verbesserung ausgegangen werden. Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope ist zumindest quantitativ ausgeglichen. Für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild stellt sich insofern eine Verbesserung ein, als dass die denkmalgeschützte Bausubstanz besser erlebbar und in einen angemessenen Rahmen gestellt wird. Zudem wird sie durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Die Möglichkeit, das Plangebiet zu Erholungszwecken zu nutzen, wird durch die städtebauliche Neuordnung überhaupt erst hergestellt.

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

III.2 Sonstige Auswirkungen und Maßnahmen

Zur Realisierung des Bebauungsplans IV-2d sind bzw. waren die im Folgenden genannten Maßnahmen erforderlich:

- Umsiedlung derzeit ansässiger Betriebe bzw. Umsetzung im Planungsgebiet
-> bereits erfolgt
- Bodenordnung durch Flurstücksverschmelzung und Neubildung mit Teilungsvermessung von Grundstücken
-> weit gehend bereits erfolgt

- Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen
-> teilweise bereits erfolgt bzw. in Durchführung
- Veräußerung baureifer Grundstücke, eventuell mit Auflagen zu baulichen Details und zur Realisierung des Vorhabens
-> teilweise bereits erfolgt bzw. in Durchführung
- Planung und Realisierung der öffentlichen Grünflächen
-> Detailplanung bereits erfolgt, Beginn der Durchführung in 2004
- Verkabelung der 110kv-Leitung
-> bereits erfolgt

III.3. Finanzielle und personelle Auswirkungen

Zur Realisierung der öffentlichen Räume sind für den Zeitraum 2004 – 2007 Ordnungsmaßnahmen für die Freiräumung und Erschließung wie folgt erforderlich.

a) Ordnungsmaßnahmen Freiräumung	0,55 Mio. €
b) Ordnungsmaßnahmen Erschließung	1,63 Mio. €

Die Ordnungsmaßnahmen sind mit Ausnahme der Herstellung des südlichen Teilstücks der August-Lindemann-Straße mit Kosten von rd. 67.000 € abgeschlossen. Kosten für Grunderwerb fallen nicht an, da das Treuhandvermögen Eigentümerin aller im Geltungsbereich des Bebauungsplans IV-2d liegenden Flächen ist.

Die Finanzierung der Ordnungsmaßnahmen zu a) und b) erfolgte/erfolgt über das Treuhandvermögen der Entwicklungsmaßnahme Alter Schlachthof. Die Finanzierung der Errichtung des Blakensteinparks erfolgte zu Lasten des Haushalts aus Kapitel 1240, Titel 894 72.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen ergeben sich nicht.

III.4 Flächenmäßige Auswirkungen:

Die weitere Planung und Durchführung bodenordnender Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans IV-2d entfällt, da das Treuhandvermögen Eigentümerin aller im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen ist.

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 begründet sich - nach der Verwaltungsreform 1994- auch aus der außergewöhnlichen stadtpolitischen Bedeutung (§ 4 c Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (AGBauGB), neu: § 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 die am 21. September 1995 erteilt wurden.

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 Wettbewerb 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 beteiligt.

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

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 ergeben, wurde mit Senatsbeschluss vom 24. Januar 1996 der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 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. Der Beschluss wurde im Amtsblatt für Berlin am 9. Februar 1996 auf Seite 410 bekannt gemacht.

Zusätzlich zur bereits durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden im Mai/ Juni 1996 weitere Träger öffentlicher Belange aufgrund von Strukturänderungen einzelner Träger beteiligt. Das Ergebnis dieser Beteiligung hatte keine Auswirkungen auf die Planung.

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

Der Entwurf des Bebauungsplans IV-2d 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 ein Großteil der nachfolgend dokumentierten seinerzeitigen Anregungen und Bedenken sowie die dazugehörigen Abwägungen, bezogen auf die jetzigen Planungsziele, in Gänze oder teilweise gegenstandslos.

IV.3.1 Anregungen und Bedenken

Die nachfolgenden Bedenken und Anregungen beziehen sich auf den Bebauungsplan IV-2 d vom 15. Januar 1998. Dazu wurde zusammengefasst folgendes vorgebracht:

1. Gutachten, die für die Beurteilung der Planung wichtig seien, wurden nicht öffentlich ausgelegt (z. B. Verkehrsgutachten, Gutachten zum Denkmalschutz). Eine Zuordnung der numerisch aufgeführten Denkmale zu den Gebäuden auf dem Gelände des Alten Schlachthofes und damit eine qualifizierte Beurteilung der Denkmalschutzproblematik seien ohne entsprechende Unterlagen nicht möglich.
2. Ungenauigkeiten in der Begründung würden zu Irritationen führen, wenn von einem Plan gesprochen wird, aber das gesamte Gelände des Alten Schlachthofes gemeint sei.
3. Die entwicklungspolitischen Ziele seien im Bebauungsplan nur unzureichend dargelegt und berücksichtigt.
4. Es bestünden Zweifel an der Erhaltbarkeit der denkmalgeschützten Stallanlagen an der Eldenaer Straße. Es wird der grundsätzliche Erhalt aller Denkmale – zumal sie bis vor kurzem noch nutzbar waren – gefordert, da eine einfache Instandsetzung zu bezahlbaren Gewerbemieten führen würde.

5. Der gewerbliche und private Verkehr solle in einem Ring um die Neubaugebiete herumgeführt werden und nur eine kurze Stichstraße das Gebiet erschließen, welches selbst autofrei sein solle. In diesem Zusammenhang wird auch das Erschließungskonzept als zu konventionell angesehen; die Straßenanordnung sei unbefriedigend.
6. Durchgangsverkehr solle verhindert werden. Ziel- und Quellverkehre sollten so belastungsarm wie möglich sein.
7. Das Verkehrskonzept – dass das Friedrichshainer Verkehrskonzept nicht einbezogen hat – führe zu einer Überlastung der Eldenaer Straße und der Scheffelstraße und beeinträchtige die vorhandenen angrenzenden Wohnquartiere. Quell- und Zielverkehre sollten über die Landsberger Allee erfolgen
8. Durch die Thaerstraßenbrücke wird eine erhebliche Verkehrsbelastung der angrenzenden Bereiche befürchtet. Aussagen diesbezüglich fehlen in der ausgelegten Begründung.
9. Durch die Teilfläche des Entwicklungsgebietes zwischen Thaerstraße, Eldenaer Straße und Bahnanlage solle eine Straßenbahnlinie geführt werden und diese direkt erschließen. Ebenso solle auch die Streckenführung der Buslinien die beabsichtigten Baugebiete direkt berücksichtigen.
10. Es sollten verkehrsberuhigte Bereiche, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und ein Stellplatzschlüssel festgesetzt werden, da die geplanten Straßenprofile einer Verkehrsberuhigung entgegenstünden. Der gesamte Fußgängerbereich solle möglichst gute Versickerungsmöglichkeiten für Niederschlagswasser erhalten; die Bodenversiegelung sei möglichst gering zu halten.
11. Die Planstraße BS 12 würde als überdimensioniert empfunden. Sie solle im südlichen Bereich zwischen Eldenaer Straße und ehemaliger Rinderauktionshalle (Planstraße BS 21) als Fußgängerzone ausgewiesen werden. Im nördlichen Abschnitt solle sie auf eine Breite von 18 bis 22 m reduziert werden. Dadurch könne einerseits das Sondergebiet (im Geltungsbereich des Bebauungsplans IV-2 e gelegen) nach Westen erweitert werden, andererseits würde die Trennwirkung der Planstraße BS 12 zwischen dem Blankensteinpark und dem östlichen Abschnitt des Grünzuges (im Geltungsbereich des Bebauungsplans IV-2 e gelegen) vermindert. Des Weiteren solle die Planstraße BS 12 in Höhe der Durchwegungen A und B als Spielstraße ausgewiesen werden.

12. Die künftigen Straßen sollten einen einheitlichen Belag - ohne Unterscheidung zwischen Fahr- und Gehweg – erhalten und dem Charakter der Fußgängerzone entsprechen.
13. Anstelle von Stellplätzen sollten am Rande des Planbereiches Quartiersgaragen errichtet werden.
14. Eine Überarbeitung der Verkehrserschließung sei erforderlich, um die Richtwerte für zulässige Schallpegel einzuhalten.
15. Die entwicklungspolitischen Ziele würden, aufgrund der fehlenden Berücksichtigung der sehr guten Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr, durch die Bebauungsplanung nicht umgesetzt.
16. Die Eldenaer Straße solle „bezirksübergreifend“ entwidmet werden.
17. Die als Mischgebiet ausgewiesene Fläche der ehemaligen Poliklinik an der Eldenaer Straße solle so vergrößert werden, dass eine Auffahrt für die Benutzer und Besucher entstehen könne.
18. Die festgesetzte 5,4 ha große öffentliche Grünfläche sei zu klein, zumal im Landschaftsprogramm – nach dem die Berechnung des Grünflächenbedarfs erfolgen solle – ein 10 ha großer siedlungsnaher Stadtpark für das „ehemalige Schlachthofgelände“ ausgewiesen sei.

Die Fläche der öffentlichen Parkanlage sei durch die Ausweisung der Sportanlage als öffentliche Parkanlage oder durch die Reduzierung der Baufelder zu erweitern. Die Argumentationen der einzelnen Bebauungspläne im Entwicklungsgebiet „ehemaliger Zentral-Vieh- und Schlachthof“ seien widersprüchlich. Einerseits würden die öffentlichen Parkanlagen als Ausgleich für die Überschreitungen der Nutzungsmaße gemäß § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung angeführt, andererseits würde im Bebauungsplanentwurf IV-2 d festgestellt, dass eine quantitative Berücksichtigung aller städtebaulicher Defizite in den Bebauungsplänen nicht möglich sei.

19. Die künftige öffentliche Grünfläche solle mit dem südlich der Eldenaer Straße gelegenen Forckenbeckplatz durch einen Rückbau der Eldenaer Straße in diesem Bereich verknüpft werden.

20. Der Grünflächenanteil hätte sich im Zuge der immer wieder erfolgten Überarbeitungen stetig verringert, so dass von einer Verringerung des Grünflächendefizits nicht gesprochen werden könne.
21. Die Sportanlage solle entweder als Gemeinbedarfsfläche oder als öffentliche Parkanlage – um einer einseitigen Nutzung nur von privaten Vereinen entgegenzuwirken - ausgewiesen werden.
22. Durch die geplante private Finanzierung der Sportanlage werde befürchtet, dass eine Nutzung der Anlagen durch breite Schichten der Bevölkerung nicht möglich und eine Verpachtung durch den privaten Investor an das Land Berlin mit höheren Kosten verbunden wäre.
23. Es solle eine funktionale Einheit von Hallen- und Außensport geschaffen werden. Die Sportanlage am Blankensteinpark sei nicht ausreichend groß, um diese Forderung zu erfüllen.
24. Zur Reduzierung der vorhandenen Defizite im Bezirk Friedrichshain werde die Erhöhung des Anteils der Park-, Spiel- und Sportflächen gewünscht.
25. Ein Wegfall weiterer Gebäude des ehemaligen Schlachthofgeländes wäre wünschenswert.
26. Die ehemalige Rinderauktionshalle sei planungsrechtlich so zu sichern, dass sie einen wesentlichen Bestandteil einer „Gewerbe- und Einzelhandelskombination rund ums Wohnen“ darstellt.
27. Für die Mischgebietsfläche solle die Art der Nutzung mittels präziser textlicher Festsetzung festgelegt werden.
28. Bedenken bestünden hinsichtlich der Verwertbarkeit und der Funktionsfähigkeit - des Gebietes „Alter Schlachthof“.
29. Die Realisierung der Kerngebietsplanung sei unwahrscheinlich, da bereits jetzt schon viele Büroflächen „leer stünden“.
30. Von der geplanten Festsetzung der ehemaligen Rinderauktionshalle als Kerngebiet würden Störungen für die benachbarte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche

Parkanlage, Öffentlicher Spielplatz“ befürchtet; deshalb solle das Kerngebiet an die Landsberger Allee verlagert werden. Entlang der Eldenaer - Straße und der Planstraße BS 12 sollten „haustiefe“ Mischgebiete festgesetzt werden.

31. Die Anordnung der Sportanlage in unmittelbarer Nähe zur Erschließungsstraße würde einen krassen Nutzungsunterschied darstellen.
32. Die Begründung für die Überschreitung der Nutzungsmaßobergrenze der Baunutzungsverordnung – Vorliegen eines qualifizierten Konzeptes von städtebaulicher Bedeutung und Qualität – werde nicht akzeptiert.
Ökologische Belange werden aufgrund des hohen Verwertungsdruckes zurück gestellt.
33. Die Sportanlage solle differenzierter dargestellt werden, um dem starken Defizit an gedeckten und ungedeckten Sportflächen in den umliegenden Wohnquartieren eher zu entsprechen.
34. Die öffentliche Grünfläche hätte nur „Alibicharakter“ und solle vergrößert werden.
35. Es wird um die Beachtung der
- Leitlinien zum Ausbau Berlins als behindertengerechte Stadt,
 - Ausführungen zu § 7 des Berliner Straßengesetzes über Geh- und Radwege und
 - Anwendung des § 51 der Bauordnung für Berlin bei der Herstellung öffentlich zugänglicher baulicher Anlagen
gebeten.
36. Die Verhandlungen mit der BEWAG seien noch nicht abgeschlossen. Bei Erhalt der derzeit bestandsgeschützten 110-KV-Freileitung ist das Planungskonzept in Frage zu stellen. Die Belange der BEWAG seien zu berücksichtigen.

IV.3.2 Abwägung zu den Anregungen und Bedenken

Zu den vorgebrachten Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan IV-2d vom 15. Januar 1998 ist zu bemerken:

- zu 1. Gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch ist der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Beteiligung der Bürger entsprach damit der gesetzlichen Grundlage. Es ist gesetzlich weder vorgesehen noch erforderlich, die vom Petenten geforderten Gutachten auszulegen, da die Ergebnisse in die Abwägung eingehen und diese in der Begründung dargelegt wird.
- zu 2. Nachdem das Gebiet seit Mitte 1990 – bedingt durch den Prozess der Zusammenführung der ehemals getrennten Stadthälften – verstärkt der Umnutzung unterworfen war und sich eine ungeordnete Umnutzung des Geländes und des Gebäudebestandes entwickelte, ergab sich die Notwendigkeit einer grundlegenden Neuordnung des ehemaligen Zentral-Vieh- und Schlachthofgeländes. Nachdem der Bebauungsplan für das gesamte Gelände am 14. Januar 1992 aufgeteilt wurde und dafür die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt waren, erfolgte im Ergebnis - aufgrund der erkennbaren Differenzierung der Zuordnung sowie der Komplexität der Anforderungen - die Teilung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans IV-2 in fünf Geltungsbereiche der Bebauungspläne IV-2a, IV-2b, IV-2c, IV-2d und IV-2e.
Den vorgebrachten Bedenken wird entsprochen, indem die Begründung des Bebauungsplans IV-2d – entstanden aus den zuvor genannten Bedingungen – überarbeitet wurde.
- zu 3. Hierzu muss gesagt werden, dass die angesprochenen entwicklungspolitischen Ziele durchaus im Bebauungsplan IV-2d berücksichtigt werden, da der Bebauungsplan die Entwicklungsziele umsetzen soll. Der Bebauungsplan setzt Kern- und Mischgebietsflächen zur Bereitstellung von Flächen für Arbeitsstätten und zur Verbesserung der Wohnungsversorgung der Bevölkerung fest. Weiterhin wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die zur Verringerung hoher Grünflächendefizite in einem Gebiet beiträgt, das zuvor fast ausschließlich versiegelt war. Die Festsetzungen der Gemeinbedarfsflächen und der Fläche für Sport und Spielanlagen sprechen allein mit ihren Zweckbestimmungen „Kindertagesstätte, Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke“ und „Sportanlage“ für ihre Vielfalt. Mit den genannten Festsetzungen stimmen die entwicklungspolitischen Ziele – die als übergeordnete Leitbilder für die

Entwicklungsmaßnahme jedoch nicht Gegenstand der Abwägung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind – mit den Planungszielen des Bebauungsplans IV-2d – wie bereits unter I. Veranlassung und Erforderlichkeit des Planes dargelegt – und den Zielen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen überein.

- zu 4. Die denkmalgeschützten Gebäude wurden in der Planung dahingehend berücksichtigt, dass ein Teil der nachrichtlich übernommenen Denkmale des „Alten Schlachthofes“ erhalten bleibt und in die städtebauliche Konzeption eingearbeitet wurde.
- Die meisten Denkmalbauten befinden sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand, so dass eine einfache Instandsetzung nicht möglich ist und nicht in Betracht kommt. Zudem sind sie häufig durch Umbauten, Ergänzungen und Teilabrisse nach dem 2. Weltkrieg stark überformt worden. Viele Gebäude standen zuletzt leer oder wurden lediglich zu einfachsten Lagerhaltungszwecken benutzt.
- Dennoch wurde in der Regel versucht, die Denkmale in eine neue Nutzungsstruktur zu integrieren. Dies war häufig aufgrund der hohen Sanierungskosten und der wegen der denkmalschutzrechtlichen Auflagen eingeschränkten Nutzbarkeit sehr schwierig.
- Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich eng an der Kubatur der Denkmalbauten, wobei im Bebauungsplan IV-2d die ehemaligen Verwaltungsgebäude a und b, der Hammelstall und die Rinderauktionshalle durch Baukörperfestsetzung mittels Baulinien und Baugrenzen erfolgte.
- zu 5. Ein Teil der Bedenken und Anregungen konnte in der Gesamtkonzeption für den Entwicklungsbereich berücksichtigt werden.
- bis 8. Das Verkehrserschließungssystem für den gesamten Entwicklungsbereich Alter Schlachthof basiert auf einer hierarchischen Gliederung. Die so genannte "Randstraße" entlang des S-Bahngrabens (in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne IV-2a und IV-2b) bildet das Rückgrat der verkehrlichen Erschließung. An die Eldenaer Straße sowie an die Thaerstraße anbindend wird sie einen wesentlichen Anteil des Durchgangsverkehrs aufnehmen, welcher sich von dort in das Gebiet verteilt. Da sie weitgehend im Rücken der geplanten Bebauung verläuft und praktisch ausschließlich gewerblich zu nutzende Bereiche und den im Bebauungsplan IV-2d geplanten Sportplatz tangiert, sind für die empfindlichen Nutzungen im Entwicklungsbereich (Wohnen, Gemeinbedarf, Grünflächen) nur geringe Belastungen durch Verkehr zu erwarten. Dadurch wird auch sichergestellt, dass die zusätzliche verkehrliche Belastung für die empfindlicheren, baulich von der Randstraße abgeschirmten Nutzungen (Wohnen, Gemeinbedarf Grünflächen und für die angrenzenden Friedrichshainer Wohnquartiere begrenzt bleibt. Insofern findet eine Entflechtung der

verschiedenen Verkehre bereits statt. Es ist beabsichtigt, die Straßen, die ausschließlich der Erschließung angrenzender Wohngebiete dienen, als beruhigte Bereiche mit geringem Fahrbahnquerschnitt auszubilden (Bebauungsplan IV-2e). Nicht entsprochen wird der Anregung, den Durchgangsverkehr ausschließlich über einen äußeren Verkehrsring zu leiten, um die gebietsinterne Erschließung nur über Stichstraßen abzuwickeln. Dies widerspräche dem hier zugrunde gelegten Prinzip eines vernetzten, hierarchischen Erschließungssystems, welches für innerstädtische Gebiete als das leistungsfähigste anzusehen ist.

Ein Verkehrsring könnte nur unter vollständiger Einbeziehung der Eldenaer Straße und der Hausburgstraße in das Erschließungskonzept für den Alten Schlachthof entstehen. Diese Straßen, an deren 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. Die Schaffung eines autofreien oder autoarmen Wohnquartiers ist nicht Ziel der Planung. Die Realisierbarkeit eines derartigen Konzeptes ist nur gegeben, wenn ein Vorhabenträger zur Finanzierung und Durchführung eines umfassenden Projektes für diese Wohnform zur Verfügung steht. Dies ist nicht der Fall. Allein mit dem Instrument der Bebauungsplanung ist eine Umsetzung nicht zu erreichen.

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

Die Planung der „Thaerstraßenbrücke“ erfolgt in einem gesonderten Verfahren, das auch die Verkehrserschließung der angrenzenden Straßen im Bezirk Lichtenberg zu berücksichtigen hat.

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

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

- zu 9. Im Bebauungsplanverfahren ist eine Linienbestimmung für öffentliche Verkehrsmittel nicht möglich, gleichwohl würde die Breite der festgesetzten Straßenverkehrsflächen die Nutzung durch Busverkehr nicht ausschließen; dieser ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzung.

- zu 10. Es ist beabsichtigt, die Straßen, die ausschließlich der Erschließung angrenzender Wohngebiete dienen, als beruhigte Bereiche mit geringem
- bis 12. Fahrbahnquerschnitt auszubilden. Die Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplans IV-2 d dienen nur der Erschließung des Gebietes. Durchgangsverkehr ist nicht zu erwarten, so dass das Erfordernis, verkehrsberuhigte Bereiche festzusetzen, nicht begründet ist; gegebenenfalls können straßenverkehrliche Regelungen im Bereich der öffentlichen Durchwegungen im Kerngebiet, die Bestandteil des geplanten Ost-West-Grünzuges von der Eldenaer Straße zur Landsberger Allee sind, erfolgen, die nicht Gegenstand der Festsetzungen sein müssen. Die Breite der Straßenverkehrsflächen der Planstraße BS 12 resultiert aus der Aufnahme historischer Baustrukturen.

Die westliche Grenze wird durch die denkmalgeschützte ehemalige Rinderauktionshalle bestimmt, östlich wird die Planstraße BS 12 durch die ebenfalls unter Denkmalschutz stehenden früheren Rinderställe und die Fußgängerbrücke begrenzt. Außerdem soll die Planstraße eine Fortführung der Proskauer Straße sein, die ebenfalls einen Querschnitt von etwa 30 m aufweist.

Die Breite der Planstraße BS 21 ergibt sich - unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes - durch die Verengung auf 14,6 m zwischen den ehemaligen Hammelställen, wovon einer im Geltungsbereich des Bebauungsplans IV-2 e gelegen ist.

Eine Durchfahrtsmöglichkeit für den allgemeinen Straßenverkehr ist zwischen den beiden Baudenkmalen nicht vorgesehen; jedoch wird die bauliche Gestaltung eine Durchfahrt für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge berücksichtigen. Die Erschließung des Kerngebietes (ehemalige Rinderauktionshalle) wird aus nördlicher Richtung über die Randstraße und die Planstraße BS 12 erfolgen.

Eine Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ ist nicht vorgesehen, da die Straße keine funktional wichtige Fußwegeverbindung darstellt.

Ebenso wird dem Hinweis – den Straßenabschnitt in Höhe der Durchwegungen A und B als Spielstraße auszuweisen – aus den zuvor genannten Gründen nicht gefolgt.

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 Gelände - gesetzlich nicht erforderlich. Innerhalb der überbaubaren Flächen sind Stellplätze grundsätzlich zulässig. Eine Einschränkung innerhalb des Geltungsbereiches, soweit sie über die grundsätzliche Beschränkung durch Einrechnung in das zulässige Maß der Nutzung hinausgeht, ist nicht beabsichtigt und wäre grundsätzlich nicht begründbar.

Regelungen zum Straßenbelag und -aufbau von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind im Bebauungsplan mangels Rechtsgrundlagen nicht möglich. Auch die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung, da dies zum einen eine überflüssige Selbstbindung des Landes Berlin bedeutet und es zum anderen an einem städtebaulichen Erfordernis fehlt. Dies gilt auch bezüglich der Forderung zur Versickerung des Niederschlagswassers, da dies eine Bewirtschaftungsregelung ist.

- zu 13. Eine Errichtung von Sammelgaragen an den Rändern des Planbereiches beziehungsweise des Entwicklungsbereiches würde für viele Bewohner und Beschäftigte erhebliche zusätzliche Fußwegestrecken bedeuten. Dies würde Akzeptanz und Realisierbarkeit der gesamten Planung erheblich reduzieren.
- zu 14. 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 lärm-unempfindliche Nutzungen im MK festgesetzt, die zugleich abschirmend zur angrenzenden Bebauung, die im inneren Bereich überwiegend der Wohnnutzung dient, wirken.
- Weitere Maßnahmen zum Schallschutz sind gegebenenfalls im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- zu 15. Wie unter 1. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit ausgeführt, stimmen die Planungsziele des Bebauungsplans mit den Zielstellungen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme überein.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans IV-2d befindet sich in einem Gebiet mit einer sehr guten Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr. So verlaufen nördlich des ehemaligen Schlachthofgeländes im Mittelstreifen der Landsberger Allee sechs Straßenbahnlinien.
- Nordöstlich des Geltungsbereichs verläuft die Ringbahn mit zwei Fern- und zwei S-Bahngleisen. Über die im Bebauungsplan IV-2e festgesetzte Fußgängerbrücke, die die Verbindung zwischen dem S-Bahnhof Storkower Straße – nördlich der Bahnanlagen gelegen – und der Eldenaer Straße darstellt, ist der Geltungsbereich fußläufig zu erreichen. Eine weitere Straßenbahnlinie tangiert den Geltungsbereich im Süden

entlang der Eldenaer Straße. Die hier im Umkreis des Bebauungsplans IV-2d vorhandene gute ÖPNV-Erschließung wird – entgegen den vorgebrachten Bedenken – mit der Sportanlage und der gewerblichen Nutzung im Einzugsbereich der vorhandenen S- und Straßenbahnlinien im höchsten Maße genutzt.

- zu 16. Einer Entwidmung der Eldenaer Straße kann nicht entsprochen werden, da diese – auch unabhängig vom Bebauungsplanverfahren – Erschließungsfunktionen zu erfüllen hat.
- zu 17. Um eine funktionsgerechte Erschließung der Mischgebietsfläche zu sichern, werden Mischgebiete - östlich des denkmalgeschützten ehemaligen Verwaltungsgebäudes - zu Lasten der angrenzenden Fläche für den Gemeinbedarf erweitert.
- zu 18. Das Landschaftsprogramm von Berlin stellt für die Bebauungsplanfestsetzungen keine Vorgaben, sondern lediglich Zielstellungen dar. Den Festsetzungen des Bebauungsplanes IV-2d zum Maß der Nutzung beziehungsweise der baulichen Dichte liegt eine qualifizierte städtebauliche Planung als Ergebnis eines ausgelobten städtebaulichen Gutachterverfahrens zugrunde. Der Leitgedanke des Entwurfes ist die städtebauliche Integration des Neubaugebietes in sein Umfeld inmitten einer innerstädtischen verdichteten Stadtstruktur durch die Fortführung der im angrenzenden Bezirk Friedrichshain 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. Bezüglich des Bebauungsplans IV-2d wird dieses Konzept, das auch die Darstellungen im Flächennutzungsplan verfolgen, durch die Zulässigkeit des zweigeschossigen Baukörpers im Mischgebiet und durch die ein- und zweigeschossigen Baukörper innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf zum Ausdruck gebracht. Diese Festsetzungen, wie auch die Festsetzung einer Traufhöhe von 6,0 und einer Firsthöhe von 13,0 m im Kerngebiet sehen die Erhaltung der denkmalgeschützten Gebäude und Hallen und deren Integration in die geplante Bebauung innerhalb des Entwicklungsgebietes vor. Diese durch den Denkmalschutz vorgegebenen Festsetzungen lassen im Rahmen des Bebauungsplanes IV-2d eine größere Ausweisung der öffentlichen Grünfläche nicht zu. Eine Festsetzung der Sportanlage als öffentliche Parkanlage würde der beabsichtigten Nutzung der Fläche - ausschließlich für sportliche Zwecke – entgegenstehen. Der Richtwert für wohnungsnahe Grünanlagen beträgt 6 m²/Einwohner. Laut Flächennutzungsplan von Berlin sollen wohnungsnahe öffentliche Grünanlagen eine

Mindestgröße von 0,5 ha nicht unterschreiten; sie sollen nicht weiter als 500 m von den Wohngebieten entfernt sein.

Für siedlungsnaher Grünanlagen – wie im Landschaftsprogramm ausgewiesen – mit einer Mindestgröße von 10 ha und einer maximalen Entfernung von 1000 m zu den Wohngebieten werden 7 m²/Einwohner veranschlagt. Für das Gebiet des „ehemaligen Schlachthofes“ ergibt sich daraus ein Bedarf von 27.000 m² wohnungsnaher Grünflächen und 31.500 m² siedlungsnaher Grünflächen.

Insgesamt ergibt sich daraus ein Bedarf von 58.500 m² Grünflächen für eine optimale Versorgung des Gesamtgebietes. Die in den zeitlich parallel laufenden Bebauungsplänen werden etwa 87.000 m² öffentliche Grünfläche festgesetzt, womit die Versorgung aller übrigen Plangebiete mit öffentlichen Grünflächen einerseits und die teilweise Abdeckung des Bedarfes aus der Umgebung andererseits gesichert wird und ein Defizit – die Grünflächen betreffend – nicht vorliegt. Ein Widerspruch zu den Bebauungsplänen IV-2a, IV-2b, IV-2c und IV-2e ist nicht erkennbar.

Grundsätzlich sind Überschreitungen der Nutzungsmaße innerhalb eines Bebauungsplanes auszugleichen; insbesondere kann im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme die im Bebauungsplan IV-2d festgesetzte Grünfläche - öffentliche Parkanlage, öffentlicher Spielplatz - mit einer Größe von etwa 51.200 m² als Ausgleichsmaßnahme für Überschreitungen in angrenzenden Bebauungsplanbereichen herangezogen werden, zumal die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung im Bebauungsplan IV-2d unterschritten werden.

- zu 19. Eine Einbeziehung des Forckenbeckplatzes in die Festsetzungen des Bebauungsplanes IV-2d ist zum einen nicht möglich, weil der Forckenbeckplatz außerhalb des Geltungsbereiches liegt und zum anderen sich auf dem Territorium des Bezirkes Friedrichshain – so wie auch die Eldenaer Straße – befindet.
- zu 20. Durch die jahrzehntelange gewerbliche Nutzung des Geländes des „Alten Schlachthofes“ waren etwa 83 % des Bodens versiegelt; Grünflächen waren keine vorhanden. Insofern wird durch die Festsetzung der im Zentrum des Plangebiets gelegenen öffentlichen Grünfläche das Grünflächendefizit im Verflechtungsbereich um etwa 51.500 m² verringert.
- Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage, öffentlicher Spielplatz“ ist ein zentraler Bestandteil eines Grünzuges, der das gesamte Gebiet des ehemaligen Schlachthofes von der Landsberger Allee bis zur Eldenaer Straße/neue Randstraße durchquert.

Sie erfüllt eine – im Flächennutzungsplan 94 dargestellte – übergeordnete Verbindungsfunktion für Fußgänger und Radfahrer zwischen dem Lichtenberger Stadtpark östlich und dem neu entstandenen Sporthallenquartier sowie dem Volkspark Friedrichshain nordöstlich des Alten Schlachthofes.

Wie schon zu Punkt 18 erläutert, wird mit den festgesetzten öffentlichen Grünflächen im gesamten Entwicklungsgebiet nicht nur der „Eigenbedarf“ abgedeckt, sondern auch teilweise der Bedarf aus der Umgebung gesichert. Insofern kann durchaus von einer Verringerung des Grünflächendefizits gesprochen werden.

- zu 21. Von einer Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche wurde abgesehen, da die
- u. 22. Sportanlage sowohl für öffentliche Einrichtungen als auch für private Nutzer zur Verfügung stehen soll. Da sich die Fläche im Eigentum des vom Land Berlin eingesetzten treuhänderischen Entwicklungsträgers befindet, ist die öffentliche Hand in der Lage, unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans sicherzustellen, dass die öffentlichen Belange gewahrt bleiben.
- Eine Festsetzung der Sportanlage als öffentliche Parkanlage kommt nicht in Betracht, da dies der beabsichtigten Nutzung der Fläche ausschließlich für sportliche Zwecke (u. a. Großspielfeld, Sportfunktionsbauten) widerspräche.
- zu 23. Unter den bestehenden örtlichen Verhältnissen ist im gesamten Entwicklungsbereich eine Einheit von Außen- und Hallensportflächen nicht realisierbar. Die geplante Sporthalle ist an einer anderen Stelle auf einer Fläche für Gemeinbedarf im Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme – im Bebauungsplan IV 2a und somit in unmittelbarer Nachbarschaft zur Hausburgschule – vorgesehen.
- Die Ziele der Planung sehen nicht nur die Sicherung von Gemeinbedarfsflächen, sondern auch die Schaffung neuer Grünflächen vor. Die Verminderung der öffentlichen Grünflächen zu Gunsten der Sportflächen würde zu einer disproportionalen Widmung der Flächen im Plangebiet und im Bereich der Entwicklungsmaßnahme führen.
- Weiterhin war zu berücksichtigen, dass die Geräuschemissionen von noch größeren Sportfreiflächen sowohl die vorhandene Bebauung an der Hausburgstraße als auch die Wohngebiete im Plangebiet des Bebauungsplans IV-2 a weitaus ungünstiger beeinträchtigen könnten. Eine quantitative Berücksichtigung aller städtebaulichen Defizite der Umgebung zu Lasten eines Plangebietes ist nicht möglich, da auf diese Weise weder das städtebauliche Programm noch die Aufgaben der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfüllt werden können.
- zu 24. Diesem Wunsch kann nicht entsprochen werden. Der Anteil der öffentlichen Grünflächen an der Gesamtfläche des Entwicklungsgebietes „Alter Schlachthof“ beträgt

etwa 17,5 %. Das entspricht einer Fläche von etwa 8,7 ha, wie auch schon unter Punkt 18 dargelegt wurde. Auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans IV-2d entfallen davon etwa 5,2 ha.

Diese Flächen decken den Grün- und Freiflächenbedarf der künftigen Bewohner des Alten Schlachthofes und tragen gleichzeitig 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.

- zu 25. Alle Gebäude, die nicht zum historischen, denkmalgeschützten Ensemble gehören, werden im Zuge der Realisierung der Planung entfallen. Die denkmalgeschützten Gebäude sind von der Planung zu berücksichtigen.
- zu 26. Dieser Forderung wird mit der Festsetzung der ehemaligen Rinderauktionshalle als Kerngebiet entsprochen. Gemäß § 7 Abs. 1 Baunutzungsverordnung dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Die beabsichtigten Funktionen, wie unter anderem Markthalle, kleinteilige Verkaufseinrichtungen und Kultur, stehen der geforderten Nutzungsmischung nicht entgegen.
- zu 27. Mit der Festsetzung Mischgebiet wird die Art der Nutzung bestimmt. Einer Einschränkung oder Ausweitung der gemäß § 6 Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzungen bedarf es besonderer städtebaulicher Gründe, die für das Mischgebiet im Bebauungsplan IV-2 d nicht gesehen werden. Einerseits ist hier in dem unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Verwaltungsgebäude die bestehende Nutzung als privat betriebene Klinik (Ärztehaus)

möglich und andererseits steht die Festsetzung einer Wohnnutzung nicht entgegen, zumal die dafür erforderlichen Freiflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in ausreichender Größe zur Verfügung stehen.

- zu 28. Die Grundlage für das Bebauungsplanverfahren 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 bleibt. Gesichert werden die städtebauliche Grundfigur, die Erschließung, die öffentlichen Freiflächen und die erforderliche soziale Infrastruktur. Die städtebauliche Funktionsfähigkeit ist mit den Festsetzungen gegeben; die wirtschaftliche Verwertbarkeit hingegen kann ein Bebauungsplanverfahren nicht garantieren.
- zu 29. Die Nutzungsmöglichkeiten eines Kerngebietes umfassen nicht nur Büroflächen. Gemäß § 7 Abs. 2 Baunutzungsverordnung ist eine weitere Vielzahl von Nutzungen wie zum Beispiel Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und unter bestimmten Bedingungen auch Wohnungen zulässig.
- zu 30. Die denkmalgeschützte ehemalige Rinderauktionshalle soll als prägendes Element der alten Schlachthofanlage erhalten bleiben. Die Befürchtung, dass von den geplanten Nutzungen Störungen auf die öffentliche Parkanlage ausgehen könnten, wird nicht geteilt. Die beabsichtigten Funktionen, wie zum Beispiel eine Markthalle, kleinteilige Verkaufseinrichtungen und kulturelle Einrichtungen, die vor allem von den Bewohnern des neuen Quartiers und des näheren Umfeldes genutzt werden und identitätsstiftend für das Gebiet wirken könnten. Da eine Wohnnutzung für die Halle ausgeschlossen ist, kommt hier nur eine Festsetzung als Kerngebiet in Betracht. Überdies sind die geplanten Nutzungen durchaus mit der Parkanlage vereinbar. Über die Flächen A und B wird ein öffentlich nutzbarer Fußweg gesichert, der die Parkanlage mit dem Ost-West-Grünzug verbindet. Dadurch wird die Halle in den öffentlichen Raum integriert. Außerdem wird die Halle nur von der dem Park abgewandten Seite verkehrlich erschlossen.

Einer Verlagerung des Kerngebietes an die Landsberger Allee kann nicht entsprochen werden, ebenso wird von der Festsetzung eines Mischgebietes entlang der Planstraße BS 12 abgesehen.

- zu 31. Die Nutzung der Sportanlage wird einen nicht unerheblichen Ziel- und Quellverkehr verursachen, der unmittelbar über die Randstraße abfließen kann, ohne die nahe gelegenen Wohngebiete zu belasten. Außerdem ist der S-Bahnhof Storkower Straße auf kürzestem Wege erreichbar.

Die Sportnutzung ist, zumal sie selbst Geräuschemissionen verursacht, weniger schutzbedürftig als die Wohnnutzung. Die Lage an einer Haupteinfahrtsstraße ist aus diesen Gründen geradezu prädestiniert und vorteilhaft.

- zu 32. Diese Bedenken können nicht nachvollzogen werden.

Den durch den Denkmalschutz vorgegebenen Festsetzungen liegt eine qualifizierte städtebauliche Planung als Ergebnis eines ausgelobten städtebaulichen Gutachterverfahrens für das gesamte Entwicklungsgebiet zugrunde.

Im Ergebnis dessen wird im Zentrum des Entwicklungsgebietes eine etwa 5,1 ha große öffentliche Grünfläche, eine Sportanlage, ein Kerngebiet, ein Mischgebiet sowie zwei Flächen für den Gemeinbedarf - wobei im gesamten Geltungsbereich nur denkmalgeschützte Gebäude mittels Baulinien und Baugrenzen gesichert werden - festgesetzt. Dabei werden die gemäß § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung geforderten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung eingehalten.

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

- zu 33. Die Flächen für die geplante Sportanlage befinden sich im Eigentum des vom Land Berlin eingesetzten treuhänderischen Entwicklungsträgers. Eine differenzierte Einteilung der Sportfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung und bleibt der Ausführungsplanung nach den Vorgaben der öffentlichen Hand vorbehalten. Eine unnötige Selbstbindung der Gemeinde wird damit vermieden.

Dem Argument, dass eine differenzierte Darstellung generell zu einer größeren Berücksichtigung der Defizite des Umfeldes führen soll, kann nicht gefolgt werden.

- zu 34. Diese Feststellung ist nicht nachvollziehbar. Die im Bebauungsplan IV-2d festgesetzte öffentliche Grünfläche hat eine Größe von etwa 5,1 ha und stellt – wie schon unter den Punkten 18, 20 und 24 dargelegt – einen zentralen Bestandteil eines Grünzuges dar, der sich durch das gesamte Entwicklungsgebiet in Ost-West-Richtung zieht. Von einem „Alibicharakter“ der öffentlichen Grünfläche kann daher nicht ausgegangen werden.
- zu 35. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen den genannten Richtlinien und Gesetzen nicht entgegen.
- zu 36. An den von Petenten vorgebrachten Bedenken bezüglich der bestandsgeschützten 110-KV-Freileitung wird nach Vertragsabschluss zwischen der BEWAG und der Stadtentwicklungsgesellschaft Eldenaer Straße GmbH als treuhänderischer Entwicklungsträger am 27. Juli 1998 nicht mehr festgehalten. Die vorhandene, 4-systemige 110-KV-Freileitung der BEWAG wurde zwischen dem Umspannwerk Thaerstraße/Eldenaer Straße und dem zu errichtenden Endmast verkabelt.

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Entwurf des Bebauungsplans IV-2d 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.

Aufgrund der Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes und der Gewährleistung der zügigen Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme unter Beibehaltung flexibler Planinhalte erfolgte eine Änderung:

Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit und der Erschließung des Mischgebietes wurde die (ursprünglich anstelle des Kerngebiets MK 3 vorgesehene) Mischgebietsfläche in östlicher Richtung – zu Lasten der angrenzenden Fläche für den Gemeinbedarf – um 12 m erweitert. Gleichzeitig konnte damit gesichert werden, dass die geplante öffentliche Grünfläche in ihrem unmittelbaren Anbindungsbereich zur Eldenaer Straße nicht mit privatem Fahrzeugverkehr – der sich aus dem starken Besucherverkehr des als Ärztehaus genutzten Gebäudes im Mischgebiet ergibt – belastet wird.

Zu der Änderung, die auf dem Deckblatt vom 23. April 1998 ihren Niederschlag fand, 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 und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Aufgrund der Modifizierung der Planinhalte waren weitere Planänderungen erforderlich, die ihren Niederschlag im Deckblatt vom 18. Dezember 1998 fanden, zu denen eine eingeschränkte Beteiligung mit den Betroffenen gemäß § 3 Abs. 3 in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch durchgeführt wurde, da die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden.

So wurden in der textlichen Festsetzung Nr. 5 (jetzt Nr. 6) die Worte "sowie auf Gemeinbedarfsflächen" gestrichen, da dies eine nicht notwendige Selbstbindung des Landes Berlin darstellen würde.

Im Bereich der Planstraße BS 12 (jetzt August-Lindemann-Straße) wurde die östliche Straßenbegrenzungslinie bis an die nördliche Geltungsbereichsgrenze verlängert, um die Straßenverkehrsfläche der Planstraße BS 12 von der im Geltungsbereich des Bebauungsplans IV-2e befindlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich, Zu- und Abgangsbauwerke für die Fußgängerbrücke" abzugrenzen.

In der südlichen Geltungsbereichsgrenze wurden die Punkte "P 1" und "P 2" nachgetragen.

Um klarzustellen, dass an die südliche Geltungsbereichsgrenze Straßenverkehrsfläche der Eldenaer Straße angrenzt, wurde durch textliche Festsetzung Nr. 6 (jetzt Nr. 11) die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten P 1 und P 2 zugleich als Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Mit Datum vom 23. April 1998 und 18. Dezember 1998 erfolgten außerdem redaktionelle Änderungen und Berichtigungen, welche die Aufnahme zusätzlich erforderlicher Höhenpunkte sowie Ergänzungen im Auslegungsvermerk betrafen.

Da die Grundzüge der Planung bei den Änderungen nicht berührt waren, konnte auch insoweit von einer nochmaligen Vorlage des Planentwurfs im Abgeordnetenhaus abgesehen werden; die für die Zustimmung des Abgeordnetenhauses maßgebliche Sach- und Rechtslage ist auch die für die Festsetzung begründende Abwägung relevant.

Wie schon erwähnt, haben sich in den vergangenen sechs Jahren nach der öffentlichen Auslegung, dem Senatsbeschluss und der Zustimmung des Abgeordnetenhauses im Zuge der Weiterentwicklung der Planungsüberlegungen grundlegende Planungsziele geändert. Daher ist die Abwägung zu den Punkten 3., 4., 10.-12., 15., 18. und 24. teilweise in Bezug auf den Wegfall

- einer Gemeinbedarfsfläche -Kindertagesstätte, Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke-

- der Fläche für Sport und Spielanlagen -Sportanlage-

- der Durchwegung A und

- eines Mischgebietes

und zu den Punkten 17., 21.-22., 23., 31. und 33.insgesamt in Bezug auf den Wegfall

- eines Mischgebietes und

- der Fläche für Sport und Spielanlagen-Sportanlage -

gegenstandslos.

So wird die ursprünglich als Mischgebiet ausgewiesene Fläche der ehemaligen Poliklinik an der Eldenaer Straße nunmehr als Kerngebiet festgesetzt. Gleiches gilt für die zunächst geplante Fläche für den Gemeinbedarf mit dem ehemaligen Hammelstall. Da für beide Flächen die gleiche Nutzung festgesetzt wird, ist die angeregte Erweiterung zugunsten einer besseren Erschließung nicht erforderlich.

Aufgrund der stark reduzierten Einwohnerzielzahlen für den Entwicklungsbereich verringert sich auch der durch die Entwicklungsmaßnahme verursachte Bedarf an zusätzlichen öffentlichen Grünflächen deutlich. Daher kann – obwohl auch die öffentliche Parkanlage im Zuge der Planänderungen geringfügig verkleinert wird – nach wie vor nicht nur der neu entstehende Bedarf gedeckt werden; es wird auch weiterhin ein Beitrag zur Minderung der Grünflächendefizite in der Umgebung geleistet.

Die ursprünglich als Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ vorgesehene Fläche wird nunmehr als Kerngebiet festgesetzt. Gründe sind der aufgrund der geringeren Einwohnerzielzahlen deutlich gesunkene Bedarf an Sportfreiflächen sowie die notwendige Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Entwicklungsmaßnahme. Eine Festsetzung als Grünfläche kommt nicht in Betracht, da dann erhebliche zusätzliche Belastungen für den Haushalt des Landes Berlin entstünden.

Eine Überschreitung der Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 Abs. 1 BauNVO liegt lediglich im Mischgebiet vor. Diese ist jedoch aus städtebaulichen Gründen erforderlich (vgl. II.2.4).

Die inzwischen fertig gestellte „Randstraße“ trägt den Namen „Hermann-Blankenstein-Straße“, die ehemalige Planstraße BS 12 / BS 21 wurde „August-Lindemann-Straße“ benannt.

IV.4. Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde erforderlich, weil abweichend von den bisherigen Planungen auf der Grundlage der Umsteuerung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme veränderte Bedarfe und damit geringere Flächeninanspruchnahme für öffentliche Zwecke ermöglicht, sowie die Vermarktungsfähigkeit verbessert werden sollen. Deshalb sind im Zuge der Weiterentwicklung der Planungsüberlegungen nach der öffentlichen Auslegung einige grundlegende Planungsziele geändert worden. So soll insbesondere die Festsetzung einer Sportanlage entfallen. Der Bedarf soll stattdessen durch die Nutzung endogener Potenziale (Verbesserung und Erweiterung einer bestehenden Sportanlage) außerhalb des Entwicklungsgebietes gedeckt werden.

Anstelle der ursprünglich vorgesehenen Fläche für Sportanlage wird auf Grund der geänderten Zielsetzungen der Entwicklungsmaßnahme eine bauliche Nutzung durch die Festsetzung eines Kerngebietes (MK 1) mit einer GRZ 0,5 und einer GFZ von 1,5 und einer Oberkante OK von 20,0 m über Gehweg beabsichtigt. Um die Erschließung auch von der Südseite zu sichern, wird eine zusätzliche Straßenverkehrsfläche im nördlichen Randbereich der ursprünglich vorgesehenen Grünfläche ausgewiesen.

Die ursprünglich als Mischgebiet bzw. Fläche für Gemeinbedarf vorgesehen Flächen – an der August-Lindemann-Straße Ecke Eldenaer Straße gelegen – werden auf Grund der veränderten Zielsetzungen der Entwicklungsmaßnahme nunmehr als Kerngebiet (MK 3) mit einem bzw. zwei zulässigen Vollgeschossen und einer GRZ von 0,4 festgesetzt.

Eine Teilfläche der an der Eldenaer Straße Ecke Richard-Ermisch-Straße, die ursprünglich als öffentliche Parkanlage festgesetzt werden sollte, wird nunmehr als Mischgebiet mit vier zulässigen Vollgeschossen, einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,5 festgesetzt.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat am 7. Januar 2003 den **Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes IV-2d gefasst**. Der Beschluss erfolgte in Anwendung von § 9 Abs. 3 i.V.m. § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578).

Die Änderungen des Bebauungsplanes – die sich aus der Weiterentwicklung der städtebaulichen Rahmenplanung, den Änderungen der Stadtentwicklungsziele und der sich veränderten Bedarfe ergaben – fanden ihren Niederschlag in einem neuen Reinplan. Dieser war erforderlich, da die umfangreichen Planänderungen nicht mehr in einem dritten Deckblatt dargestellt werden konnten. Eine grafische Überlagerung des ursprünglichen Reinplanes mit drei Deckblättern hätte insgesamt zur Unleserlichkeit der Plandarstellung geführt.

Da die umfangreiche Änderung des Bebauungsplanentwurfs die Grundzüge der Planung berührt, wurde eine **erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** erforderlich, die in der Zeit vom 7. März bis zum 7. April 2003 durchgeführt wurde, wobei einigen Trägern eine Nachfrist bis zum 25. April 2003 gewährt wurde.

Insgesamt gingen Stellungnahmen von 34 Behörden, Institutionen und sonstigen berührten Trägern öffentlicher Belange ein. 23 Träger äußerten keine Bedenken oder Anregungen bzw. waren in ihren Belangen nicht berührt. Das Ergebnis der Trägerbeteiligung fließt in die Planung ein. Im Folgenden werden die wichtigsten Anregungen und Hinweise sowie deren Behandlung genannt:

1. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Bereits mit den gegenwärtig (für den Entwicklungsbereich) festgesetzten MK- und Sondergebietsflächen wird die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich Eldenaer Straße als mehr als ausreichend angesehen. Bei einem weiteren Zuwachs an großflächigem Einzelhandel wird eine Beeinträchtigung der im Umfeld befindlichen städtischen Zentren befürchtet. Deshalb wird vorgeschlagen, den großflächigen Einzelhandel in den Kerngebieten auszuschließen.

- zu 1. Der Anregung wird nicht gefolgt. Ein genereller Ausschluss von großflächigem Einzelhandel im Kerngebiet ist aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich.

Das Kerngebiet MK 1 ist aus der Darstellung Gemischte Baufläche M1 des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Um mögliche nachteilige Auswirkungen auf die Zentrenstruktur Berlins bzw. auf andere wichtige Einzelhandelsstandorte im Umfeld des Plangebietes auf ein Minimum zu reduzieren, wurde das Maß der Nutzung für das Kerngebiet MK 1 im Vergleich zum Entwurf für die erneute Trägerbeteiligung im Jahre 2003 deutlich

reduziert. Die GRZ wird nunmehr auf 0,5 begrenzt, die GFZ beträgt 1,5 (zuvor GRZ 0,8, GFZ 3,0). Außerdem wird die Zulässigkeit von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO durch die textliche Festsetzung Nr. 1 auf das erste und zweite Vollgeschoss begrenzt (vgl. II.2.1).

Neben dieser planungsrechtlichen Gliederung des Kerngebietes MK 1 wird durch den Plangeber (Land Berlin) eine öffentlich-rechtliche Regelung durch die Eintragung einer Baulast vorgenommen, durch welche die Geschossfläche für zentrenrelevante Einzelhandelssortimente auf 3.000 m² beschränkt wird. Der Anteil zentrenrelevanter Einzelhandelssortimente wird durch die Eintragung der Baulast so stark eingeschränkt, dass diese nur mehr der Abrundung des Angebotes an nicht-zentrenrelevanten Sortimenten dienen.

Die Ansiedlung von nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel (z.B. Bau- und Gartenmarkt, Möbel- und Einrichtungsmarkt) wurde in einem Einzelhandelsgutachten für die Fläche MK 1 als unschädlich für die Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet eingestuft, da die Flächenausstattung in diesem Segment bislang deutlich unter dem Berliner Durchschnitt liegt (vgl. II.2.1.3).

Die Kerngebietsflächen MK 2 und MK 3 sind ebenfalls aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt (vg. I.2.2). Das MK 2 befindet sich außerdem – wie auch das MK 1 – innerhalb der im Entwurf des StEP Zentren 2 (s. II.2.1.3) dargestellten Fachmarkttagglomeration Eldenaer Straße / Storkower Straße, in welche bevorzugt großflächige Einzelhandelsvorhaben gelenkt werden sollen, die sich nicht in vorhandene Zentren integrieren lassen. Die geplante „Manufakturenhalle“ ist ein solches Vorhaben, welches auf die spezifischen Standortvoraussetzungen des Ortes und insbesondere auf die denkmalgeschützte ehemalige Rinderauktionshalle abgestimmt ist. Zusätzliche Steuerungsmöglichkeiten bezüglich der Zulässigkeit von Vorhaben im förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsbereich Alter Schlachthof sind darüber hinaus durch die Erforderlichkeit einer entwicklungsrechtlichen Genehmigung gem. § 144 i.V. mit § 169 Abs. 1 Nr. 3 BauGB gegeben.

Auch im Kerngebiet MK 3 ist eine großflächige Einzelhandelsnutzung, welche sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken könnte, nicht zu erwarten. Aufgrund der verhältnismäßig geringen Geschossflächen sowie der Belange des Denkmalschutzes ist dem

Kerngebiet MK 3 im Nutzungsgefüge innerhalb des Plangebietes nur eine untergeordnete Bedeutung beizumessen ist. Die künftigen Nutzungen werden hier lediglich eine ergänzende oder abrundende Funktion im städtebaulichen Entwicklungsbereich wahrnehmen.

Die notwendige Sanierung und Wiederherstellung der historischen Gebäudesubstanz erfordert eine zügige Neunutzung, da der Verfall der Bausubstanz inzwischen stark fortgeschritten ist. Nutzungseinschränkungen für das Kerngebiet MK 3, wie etwa der Ausschluss großflächiger Einzelhandelsnutzungen, würden dem Ziel des Erhalts der denkmalgeschützten Gebäude entgegenstehen. Gleiches gilt prinzipiell auch für die ehemalige Rinderauktionshalle im Kerngebiet MK 2.

2. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Aus Sicht der übergeordneten Verkehrsplanung bestehen keine Bedenken. Die textliche Festsetzung Nr. 6 sollte jedoch dahingehend ergänzt werden, dass die Flächen G und H auch mit einem Fahrrecht zugunsten von Radfahrern belastet werden. Somit wäre eine direkte Verbindung für den Radverkehr zwischen S-Bahnhof Storkower Straße und Eldenaer Straße gewährleistet.

zu 2. Der Anregung wird gefolgt. Die textliche Festsetzung wurde um ein Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit ergänzt. Die seinerzeitige textliche Festsetzung Nr. 6 trägt inzwischen die Nr. 9. Die seinerzeitigen Flächen G und H tragen inzwischen die Bezeichnungen C und E (vgl. II.2.10).

3. Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Jugendamt

Der Planung wird zugestimmt. Die planungsrechtliche Sicherung der Kindertagesstätte Eldenaer Str. 37 ist aufgrund ihrer konzeptionellen Schwerpunkte von Bedeutung. Bei einem weiteren Anstieg der Kinderzahlen im Entwicklungsgebiet sollte der Bedarf durch Neubau abgedeckt werden, da die angrenzenden Einrichtungen im Ortsteil Friedrichshain über keine freien Kapazitäten verfügen.

zu 3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IV-2a (festgesetzt am 9. April 2001) ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte, Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke“ planungsrechtlich gesichert. Daher kann eine bedarfsgerechte Versorgung auch längerfristig gewährleistet werden (vgl. Pkt 7).

4. Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Fachbereich Stadtplanung

Der denkmalgeschützte ehemalige Hammelstall im Kerngebiet MK 3 bietet sich für Vergnügungsstätten, z.B. für Diskotheken, an. Eine derartige Nutzung würde, auch aufgrund der schlechten ÖPNV-Anbindung, zu erheblichen Störungen durch Lärm und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in den späten Abend- und Nachtstunden führen. Von diesen Störungen wären vor allem die benachbarten Friedrichshainer Wohnquartiere betroffen. Es sollte daher durch geeignete Textfestsetzung sichergestellt werden, dass Tanz-, Live- und Musikveranstaltungen sowie Diskotheken im MK 3 ausgeschlossen werden.

zu 4. Der Anregung wird teilweise gefolgt. Vergnügungsstätten zählen zu den gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in Kerngebieten allgemein zulässigen Nutzungen.

Es soll jedoch sichergestellt werden, dass Vergnügungsstätten dann nicht genehmigungsfähig sind, wenn anzunehmen ist, dass von ihnen wesentlich störende Auswirkungen auf das Wohnen zu erwarten sind. Dies ist in der Regel dann der Fall, wenn diese Einrichtungen von zentraler Bedeutung, d.h. für ein größeres Publikum bestimmt sind und deren Einzugsbereich deutlich über das nähere Umfeld hinausgeht.

Andererseits sollen die Möglichkeiten für die angestrebte Sanierung und Neunutzung der zu erhaltenden Denkmalbauten nicht unnötig eingeschränkt werden. Die in Frage kommenden Nutzungen sind vor allem für den ehemaligen Hammelstall im MK 3 wegen der denkmalrechtlichen Anforderungen begrenzt. Insbesondere ist es aufgrund der großen Tiefe des ehemaligen Stallgebäudes in Verbindung mit den relativ kleinen Fenstern problematisch, eine ausreichende Belichtung zu gewährleisten. Vergnügungsstätten, die auf eine natürliche Belichtung nicht unbedingt angewiesen sind, eignen sich daher gut als mögliche Nutzungen.

Aus diesen Gründen wird durch die textliche Festsetzung Nr. 2 bestimmt, dass Vergnügungsstätten im MK 3 nur ausnahmsweise zulässig sind. Die Zulässigkeit soll dann gegeben sein, wenn im Einzelfall gewährleistet werden kann, dass das benachbarte Wohnen nicht wesentlich gestört wird. Dies wird in der Regel dann der Fall sein, wenn die Vergnügungsstätte nur von geringer bis mittlerer Größe ist und ihr Einzugsbereich nicht wesentlich über das Quartier hinausgeht.

5. Bezirksamt Lichtenberg, Fachbereich Stadtplanung

Die geplante Häufung von Kerngebieten im Entwicklungsgebiet wird als nicht nachvollziehbar angesehen. Es wird eine Schwächung der Zentren und

Schwerpunktbereiche in der Umgebung (z.B. Storkower Bogen) sowie eine Überversorgung der bestehenden und geplanten Wohngebiete befürchtet. Außerdem wird die Gefahr der Schaffung eines überörtlichen Zentrums einschließlich der Verschärfung der Verkehrsprobleme im Umfeld gesehen.

- zu 5. Großflächige Handelsnutzungen, durch welche eine wesentliche Schwächung der Zentren und Schwerpunktbereiche in der Umgebung oder eine Überversorgung entstehen könnte, sind aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans IV-2d nicht zu erwarten (vgl. II.2.1).

Das vorhandene Verkehrsnetz ist nach seiner Konzeption und Leistungsfähigkeit gut für die Anbindung der Standorte geeignet. Die Erschließung über die neu errichtete, leistungsfähige Hermann-Blankenstein-Straße – die einerseits entlang der Bahn verläuft und andererseits keine sensiblen Nutzungsbereiche unmittelbar tangiert – sowie die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bieten überdies eine Gewähr dafür, dass die negativen Auswirkungen zusätzlicher Verkehrsströme auf die Wohngebiete im Umfeld begrenzt bleiben.

Alle geplanten Kerngebiete sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Im Kerngebiet MK 1 führen die Reduzierung des Nutzungsmaßes, die Beschränkung großflächiger Handelsnutzungen auf das erste und zweite Vollgeschoss sowie die Begrenzung zentrenrelevanter Einzelhandelssortimente durch Baulasteintragung dazu, dass mögliche nachteilige Auswirkungen auf die Zentrenstruktur Berlins bzw. auf andere wichtige Einzelhandelsstandorte im Umfeld des Plangebietes auf ein Minimum reduziert werden (vgl. Pkt. 1.).

Die für die ehemalige Rinderauktionshalle im Kerngebiet MK 2 geplante „Manufakturenhalle“ ist ein Vorhaben, welches auf die spezifischen Standortvoraussetzungen des Ortes und insbesondere auf das denkmalgeschützte Gebäude abgestimmt ist und in seiner besonderen Ausprägung nicht mit bereits im Umfeld vorhandenen Nutzungen in unmittelbare Konkurrenz tritt. Stattdessen ist eine Belebung und Bereicherung des Wohnumfeldes zu erwarten.

Das Kerngebiet MK 3 wird aufgrund der verhältnismäßig geringen Geschossflächen sowie der Belange des Denkmalschutzes nur eine untergeordnete Bedeutung im Sinne einer ergänzenden oder abrundenden Funktion im städtebaulichen Entwicklungsbereich wahrnehmen.

Eine direkte bauliche Ergänzung des Hammelstalls, des Waagehäuschens und der ehemaligen Verwaltungsgebäude sollte vermieden werden. Stattdessen sollte eine nutzungsmäßige Anbindung des verbleibenden Teils der Fußgängerbrücke angestrebt werden.

zu 6. Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine geringfügige bauliche Ergänzung des ehemaligen Hammelstalls sowie der früheren Verwaltungsgebäude wird durch den Bebauungsplan ermöglicht. Die wirtschaftliche Nutzbarkeit dieser Gebäude und somit deren langfristiger Erhalt sollen im Sinne des Denkmalschutzes gewährleistet werden. Jegliche bauliche Erweiterung ist jedoch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der zuständigen Denkmalbehörde abzustimmen, um sicherzustellen dass Eigenart und Erscheinungsbild der Denkmale nicht beeinträchtigt werden. Eine bauliche Erweiterung des Waagehäuschens ist nicht möglich, da sich dieses nicht innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen befindet.

7. Bezirksamt Pankow, Jugend, Schule und Sport, Bezirksstadträtin

Zwei neue Kindertagesstätten werden für das Entwicklungsgebiet dringend benötigt. Der Standort „Hammelstall“ kann entfallen.

zu 7. Gegenwärtig ist von ca. 800 neuen Wohneinheiten im städtebaulichen Entwicklungsbereich auszugehen. Auf Grundlage der Dokumentation „Infrastrukturplanung im Wohnungsneubau“ (Oktober 1999) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wird für das Plangebiet von einer mittel- bis langfristigen durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,0 EW/WE ausgegangen. 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. Einschließlich Hort-Betreuung sind insgesamt zehn Jahrgänge zu berücksichtigen.

Die Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport setzt bei Kita-Einrichtungen als Planungsgrundlage einen Versorgungsgrad von 70% der Kinder in den entsprechenden Altersstufen an. Hieraus ergibt sich folgende Bedarfsermittlung:

Kita: $800 \text{ WE} \times 2 \text{ EW/WE} \times 1\% \times 10 \text{ Jahrgänge} \times 70\% = 112 \text{ Plätze}$

Unter Berücksichtigung der vorgegebenen Standardgröße von 100 Plätzen und unter der Annahme, dass auch Kapazitäten vorhandener Einrichtungen in der Umgebung genutzt werden, ist im gesamten Entwicklungsbereich lediglich eine neue Einrichtung

erforderlich. Diese wird durch die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte, Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke“ im Bebauungsplan IV-2a planungsrechtlich gesichert.

8. Bezirksamt Pankow, Stadtplanungsamt

Der Begründung ist zu entnehmen, dass eine Fläche von 19.500 m² für höherwertige zentrale Einrichtungen, vornehmlich Handel und Dienstleistungen sowie für Wohnen festgesetzt werden soll. Zusätzlich sollten weitere Kerngebietsflächen festgesetzt werden. Ausführungen zur Verträglichkeit der zusätzlich möglichen großflächigen Handelsflächen, insbesondere im Hinblick auf die benachbarten Zentren sowie den Verkehr, fehlen jedoch. Die Änderung der Planungsziele für den Bebauungsplan IV-2d kann nicht isoliert betrachtet werden, zumal im Entwicklungsgebiet bereits umfangreiche Kerngebiete geplant sind. Ein städtebauliches Erfordernis für die Planung weiterer Kerngebiete wurde nicht benannt. Wirtschaftliche Aspekte scheinen im Vordergrund zu stehen.

- zu 8. Die Absicht, für einen Teil des Kerngebietes MK 1 die allgemeine Zulässigkeit des Wohnens festzusetzen, besteht nicht mehr. Angesichts der gesunkenen Nachfrage nach innerstädtischen Wohnstandorten soll das Wohnen innerhalb des städtebaulichen Entwicklungsbereichs auf den Flächen konzentriert werden, für die bereits allgemeine Wohngebiete oder Mischgebiete festgesetzt sind (Bebauungsplan IV-2a) bzw. planerisch vorbereitet werden (Bebauungsplan IV-2c). Die Schaffung weiterer, konkurrierender Standorte im städtebaulichen Entwicklungsbereich würde die Vermarktung dieser Flächen ggf. beeinträchtigen.

Großflächige Handelsnutzungen, durch welche eine wesentliche Schwächung der Zentren und Schwerpunktbereiche in der Umgebung oder eine Überversorgung entstehen könnte, sind aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans IV-2d nicht zu erwarten.

Alle geplanten Kerngebiete sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Im Kerngebiet MK 1 führen die Reduzierung des Nutzungsmaßes, die Beschränkung großflächiger Handelsnutzungen auf das erste und zweite Vollgeschoss sowie die Begrenzung zentrenrelevanter Einzelhandelssortimente durch Baulasteintragung dazu, dass mögliche nachteilige Auswirkungen auf die Zentrenstruktur Berlins bzw. auf andere wichtige Einzelhandelsstandorte im Umfeld des Plangebietes auf ein Minimum reduziert werden (vgl. Pkt. 1.).

Die Ansiedlung von nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel (z.B. Bau- und Gartenmarkt, Möbel- und Einrichtungsmarkt) wurde in einem Einzelhandelsgutachten für die Fläche MK 1 als unschädlich für die Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet eingestuft, da die Flächenausstattung in diesem Segment bislang deutlich unter dem Berliner Durchschnitt liegt (vgl. II.2.1.3). Der Anteil zentrenrelevanter Einzelhandelssortimente wird durch die Eintragung der Baulast so stark eingeschränkt, dass diese nur mehr der Abrundung des Angebotes an nicht-zentrenrelevanten Sortimenten dienen.

Das vorhandene Verkehrsnetz ist nach seiner Konzeption und Leistungsfähigkeit gut für die Anbindung der Standorte geeignet. Die Erschließung über die neu errichtete, leistungsfähige Hermann-Blankenstein-Straße – die einerseits entlang der Bahn verläuft und andererseits keine sensiblen Nutzungsbereiche unmittelbar tangiert – sowie die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bieten überdies eine Gewähr dafür, dass die negativen Auswirkungen zusätzlicher Verkehrsströme auf die Wohngebiete im Umfeld begrenzt bleiben.

Die für die ehemalige Rinderauktionshalle im Kerngebiet MK 2 geplante „Manufakturenhalle“ ist ein Vorhaben, welches auf die spezifischen Standortvoraussetzungen des Ortes und insbesondere auf das denkmalgeschützte Gebäude abgestimmt ist und in seiner besonderen Ausprägung nicht mit bereits im Umfeld vorhandenen Nutzungen in unmittelbare Konkurrenz tritt. Stattdessen ist eine Belebung und Bereicherung des Wohnumfeldes zu erwarten.

Das Kerngebiet MK 3 wird aufgrund der verhältnismäßig geringen Geschossflächen sowie der Belange des Denkmalschutzes nur eine untergeordnete Bedeutung im Sinne einer ergänzenden oder abrundenden Funktion im städtebaulichen Entwicklungsbereich wahrnehmen.

Die jeweiligen städtebaulichen Erfordernisse für die Festsetzung von Kerngebieten werden in der Begründung genannt (vgl. II.2.1 – II.2.3). Für die ursprünglich vorgesehene Sport- und Spielanlage mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ ergab sich nach Wegfall des Bedarfs die Notwendigkeit einer neuen Nutzungszuweisung. Nach den Vorgaben des Flächennutzungsplans und aufgrund der sehr guten verkehrlichen Anbindung ist eine Fläche für höherwertige zentrale Einrichtungen, vornehmlich aus den Bereichen Handel, Dienstleistungen und Büros geplant. Dieser aufgrund der geänderten Entwicklungsziele der Entwicklungsmaßnahme gewünschten Nutzungsstruktur wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung des Kerngebietes MK 1 entsprochen.

Für die ehemalige Rinderauktionshalle war stets, d.h. auch bereits im Entwurf des Bebauungsplans IV-2d vom 15. Januar 1998 (vgl. IV.3.), die Festsetzung eines Kerngebietes (MK 2) beabsichtigt. Diese Festsetzung entspricht den städtebaulichen Zielen für die beabsichtigte Wiederherstellung und Neunnutzung des historischen Baudenkmals.

Auch der frühere Hammelstall und das ehemalige Verwaltungsgebäude an der Eldenaer Straße sollen erhalten und denkmalgerecht saniert und umgenutzt werden. Die Festsetzung des Kerngebietes MK 3 ermöglicht – in Ergänzung der umliegenden Baugebiete – eine Nutzung für kleinteilige, kerngebietstypische Zwecke, wie Einzelhandel, Gastronomie, Kultur, und auch Handwerk mit Verkauf oder Büros für freie Berufe.

Die Festsetzung von Kerngebieten dient auch der erforderlichen Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Wirtschaftliche Belange sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB bei der Aufstellung der Bebauungspläne zu berücksichtigen und insofern immer ein Teilaspekt der städtebaulichen Planung.

9. Bezirksamt Pankow, Amt für Umwelt und Natur

Anstelle der bisher geplanten Sportfläche sollte statt einer Kerngebietsfläche (MK 1) eine Erweiterungsfläche für den Blankensteinpark geplant werden. Bislang war ein harmonischer Übergang zwischen Park und Sportflächen ohne Verkehrsbelastung möglich. Nunmehr wird die Gestaltung des Parks nachhaltig beeinträchtigt und ein Zugang jenseits der Straßenflächen über eine Sportfreifläche ist nicht mehr möglich.

Gleichzeitig wirkt sich das geplante Kerngebiet städtebaulich und ökologisch als Barriere aus, denn es verhindert eine stadtstrukturelle Gliederung sowie die Frischluftzufuhr aus nördlicher Richtung. Dagegen könnte mit der Erhöhung des Vegetationsanteils und der Schaffung eines klimatisch wirksamen Freiraumes ein Beitrag zur Verbesserung der ökologischen Situation in der Innenstadt geliefert werden.

Der Grün- und Spielflächenbedarf für das Entwicklungsgebiet kann zwar gedeckt werden, die Defizite in den angrenzenden, stark verdichteten Gründerzeitquartieren können jedoch nur um 12% reduziert werden. Die vorgeschlagene Erweiterung der Parkanlage würde zu einer Reduzierung um 18% führen. Bei Verzicht auf das Kerngebiet MK 1 wäre die zusätzliche Straße BS 13 nicht erforderlich.

- zu 9. Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Bedarf an Sportflächen ist aufgrund der deutlich gesunkenen Einwohnerprognose und des längeren Realisierungszeitraumes für Wohnbauvorhaben im Entwicklungsgebiet stark zurückgegangen. Anstatt einer Neubaumaßnahme wurden Verbesserungs- und Erweiterungsmaßnahmen im Sportanlagenbestand vorgenommen (vgl. II.2.1).

Gleichzeitig dienen der Verzicht auf eine Sportanlage und die stattdessen beabsichtigte Entwicklung einer Kerngebietsfläche der notwendigen Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme. Diese könnte bei einem Verzicht auf die bauliche Nutzung der zunächst geplanten Sportfläche keinesfalls erreicht werden. Eine Erweiterung der Grünflächen bedeutete stattdessen erhebliche zusätzliche Belastungen für den Haushalt des Landes Berlin.

Die Reduzierung der Grünflächendefizite im Umfeld gehört nicht zu den wesentlichen Zielen der Entwicklungsmaßnahme. Dennoch kann hier durch die Schaffung von ca. 75.000 m² öffentlicher Grünfläche ein wichtiger Beitrag geleistet werden.

Aus städtebaulicher Sicht wirkt sich eine klare bauliche Fassung der Parkanlage gegenüber der ursprünglichen, offenen Situation zur Hermann-Blankenstein-Straße und zum Bahngraben positiv aus. Durch die Schließung der Baulücke wird ein erheblicher Schutz vor Verkehrslärm – vor allem gegenüber der zwar nur punktuell auftretenden, dann jedoch dominierenden Lärmquelle S-Bahn – erreicht. Dadurch können sowohl die Aufenthaltsqualität der Parkanlage wie auch die Wohnqualität für die im angrenzenden Geltungsbereich IV-2c geplanten allgemeinen Wohngebiete angehoben werden.

Ein Zugang zum Park über die Sportanlage wäre nur sehr eingeschränkt möglich gewesen, da diese voraussichtlich nicht ständig allgemein zugänglich gewesen wäre.

Demgegenüber sind die nachteiligen ökologischen Folgen der Umplanung als begrenzt einzuschätzen, da die Sportanlage voraussichtlich nur einen geringen Anteil an Vegetationsflächen, jedoch einen hohen Anteil an versiegelten Flächen (Wege, Laufbahnen, Tribüne, Funktionsgebäude etc.) aufgewiesen hätte.

Insgesamt kann, auch aus wirtschaftlichen Erwägungen, der angeregten Erweiterung des Hermann-Blankenstein-Parks nicht zugestimmt werden.

Die Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange führte zu keiner grundlegenden Änderung der Planungsziele. Auf Anregung wurde jedoch das Nutzungsmaß für das Kerngebiet MK 1 reduziert, die Zulässigkeit großflächiger Handelsnutzungen i.S.d. § 11 Abs. 1 Nr. 3 wurde eingeschränkt. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Kerngebiet MK 3

wurde ebenfalls beschränkt. Die textliche Festsetzung Nr. 9 wurde um ein Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit ergänzt.

IV.5. Zweite öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Wegen der die Grundzüge der Planung berührenden Änderungen – die ihren Niederschlag in einem neuen Reinplan gefunden haben – musste der Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut begonnen werden.

Der Bebauungsplanentwurf IV-2d (Planzeichnung und textliche Festsetzung) mit zugehöriger Begründung hat in der Zeit vom 27. Juli bis einschließlich 29. August 2005 in den Räumen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Württembergische Straße 6 in Berlin-Wilmersdorf öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte fristgerecht am 15. Juli 2005 im Amtsblatt von Berlin Nr. 33, S. 2468. Darüber hinaus wurde sie am 18. Juli 2005 in "Der Tagesspiegel", der "Berliner Morgenpost" und in der "Berliner Zeitung" veröffentlicht. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ist eine schriftliche Stellungnahmen bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung eingegangen. Folgende Anregungen und Hinweise wurden zusammengefasst vorgebracht:

DB Services Immobilien GmbH

Aus den Planunterlagen ist ersichtlich, dass der Bebauungsplan IV-2d an die Streckenanlagen der Deutschen Bahn grenzt. Grundsätzlich ist bei Planungen zu sichern, dass es zu keiner Übertragung von Abstandsflächen gemäß § 6 BauO Bln auf Bahngelände kommt. Wenn die Abstandsflächen des Kerngebietes MK 1 nicht auf das Bahngelände fallen, bestehen keine Einwände gegen die Planung. Eine Übernahme von Baulasten auf Eisenbahngelände ist grundsätzlich auszuschließen. Ebenso ist die Zuwegung gem. § 5 BauO Bln ohne Inanspruchnahme von Eisenbahnflächen zu sichern.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan IV-2d grenzt nicht unmittelbar an die nördlich des Geltungsbereichs gelegene Bahnstrecke (zwischen den S-Bahnhöfen Storkower Straße und Landsberger Allee). Dazwischen befindet sich die Hermann-Blankensteinstraße. Diese liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans IV-2b (festgesetzt am 29.03.1999).

Für das Kerngebiet MK 1 wird die Oberkante (OK) für bauliche Anlagen auf 20,0 m über Gehweg festgesetzt. Der Abstand zwischen der nördlichen Baugrenze des MK 1 und den Bahnanlagen beträgt an der schmalsten Stelle knapp 23 m. Im Kerngebiet beträgt die Abstandsfläche gem. § 6 Abs. 5 BauO Bln zu öffentlichen Verkehrsflächen und in Kerngebieten 0,5 H. Damit ist sichergestellt, dass die Abstandsflächen für bauliche Anlagen im MK 1 vollständig auf die öffentliche Verkehrsfläche der Hermann-Blankenstein-Straße fallen und das Bahngelände nicht tangiert wird.

Eine Eintragung von Baulasten auf dem Bahngelände ist nicht erforderlich. Das Kerngebiet MK 1 ist durch die Hermann-Blankenstein-Straße, die August-Lindemann-Straße, die Planstraße BS 13 sowie die Richard-Ermisch-Straße von allen Seiten durch öffentliche Straßen erschlossen. Eine Zuwegung über Eisenbahngelände ist nicht erforderlich.

Die Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen führte zu keiner Änderung des Bebauungsplanes.

Auf Grund der nach der Abgeordnetenhauszustimmung vom 25. Juni 1998 zum Bebauungsplan IV-2d vorgenommenen Änderungen wurde es erforderlich, den Bebauungsplan IV-2d dem Abgeordnetenhaus nochmals zur Zustimmung vorzulegen.

Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat dem Entwurf des Bebauungsplans IV-2d vom 13. Juli 2005 am 26.01.2006 gemäß § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs zugestimmt und damit die Interessenabwägung gebilligt.

Zwischenzeitlich wurde für das Kerngebiet MK 3 Planreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB erteilt.

IV.6. Überleitungsvorschriften

Nach den entsprechenden Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 244 Abs. 1 BauGB finden für das B-Planverfahren IV-2d die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung, da das Bebauungsplanverfahren bereits am 14. Januar 1992 eingeleitet wurde und vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden soll.

Gemäß § 243 Abs. 2 BauGB wird die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der bis zum 31. Dezember 1997 geltenden Fassung weiter angewendet.

Nach § 245c BauGB (a.F.) in Verbindung mit § 233 BauGB wird von den Überleitungsvorschriften Gebrauch gemacht; d.h. es ist das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 12. Februar 1990 anzuwenden. Dies ist möglich, da das Bebauungsplanverfahren vor dem 14. März 1999 förmlich eingeleitet wurde (vgl. § 245c Abs. 2 BauGB (a.F.)).

SenStadtUm

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824), in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I, S. 718), in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 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 Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 6928)

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

Berlin, den 13. April 2006

Ingeborg Junge – Reyer
Senatorin für Stadtentwicklung

V E R O R D N U N G

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

Vom 13. April 2006

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824), in Verbindung mit § 9 Abs. 3 und mit § 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-2d vom 2. Dezember 2004 für eine Teilfläche des ehemaligen Zentral - Vieh - und Schlachthofes zwischen Richard-Ermisch-Straße, Hermann-Blankenstein-Straße, August-Lindemann Straße und der Bezirksgrenze zum Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg einschließlich August-Lindemann-Straße 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, Amt für Planen und Genehmigen, Bauleitplanung und Bauaufsicht kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) und

2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Abs. 4 des Baugesetzbuchs)

wird hingewiesen.

§ 4

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

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

innerhalb von zwei Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber der für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Senatsverwaltung schriftlich geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist 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.