

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan

IV-2e-1

für Teilflächen des Geländes des ehemaligen Zentral - Vieh - und Schlachthofes
zwischen August-Lindemann-Straße, Straße Neue Welt, James-Hobrecht-Straße,
Hermann-Blankenstein-Straße und der Bezirksgrenze zum Bezirk Friedrichshain-
Kreuzberg im Bezirk Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg

Endfassung zur Festsetzung (*Rechtsverordnung*) am 2. Dezember 2005

Anlage:

Rechtsverordnung veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin Nr. 42 vom 15.12.2005, S. 752

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

II. Planinhalt

- II.1. Intention des Planes
- II.2. Wesentlicher Planinhalt, Begründung der Festsetzungen
 - II.2.1 Gewerbegebiet GE 1
 - II.2.2 Gewerbegebiet GE 2
 - II.2.3 Gewerbegebiet GE 3
 - II.2.4 Kerngebiet
 - II.2.5 Verkehrsflächen
 - II.2.6 Denkmalschutz
 - II.2.7 Altlastenverdachtsflächen
 - II.2.8 Textliche Festsetzungen

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

- III.1. Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltverträglichkeitsprüfung
 - III.1.1 Merkmale des Vorhabens
 - III.1.1.1 Größe des Vorhabens
 - III.1.1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft
 - III.1.1.3 Abfallerzeugung
 - III.1.1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen
 - III.1.1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien
 - III.1.2 Standort des Vorhabens
 - III.1.2.1 Bestehende Nutzung des Gebiets, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzung, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)
 - III.1.2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)

III.1.2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von der Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien)

III.1.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen

III.1.4 Ergebnis der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls

III.2. Eingriff in Natur und Landschaft

III.3. Finanzielle und personelle Auswirkungen

III.4. Sonstige Auswirkungen und Maßnahmen

IV. Verfahren

IV.1. Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Bürgerbeteiligung

IV.2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

IV.3. Öffentliche Auslegung

IV.4. Überleitungsvorschriften

Rechtsgrundlagen

SenStadtUm

I. Planungsgegenstand

I.1. Anlass und Erfordernis

Das Gelände des ehemaligen Zentral-Vieh- und Schlachthofes wurde am 8. Juli 1993 gemäß § 165 BauGB als städtebaulicher Entwicklungsbereich förmlich festgelegt. Außerdem stellte der Senat von Berlin - mit Beschluss vom 6. Dezember 1994 - das Gebiet des städtebaulichen Entwicklungsbereiches "Alter Schlachthof/Eldenaer Straße" als Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung fest.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans IV-2e umfasst eine Teilfläche des ehemaligen Zentral-Vieh- und Schlachthofes zwischen der August-Lindemann-Straße, der Hermann-Blankenstein-Straße – für die bereits im Bebauungsplan IV-2 b vom 29. März 1999 Straßenverkehrsfläche festgesetzt wurde –, und der Eldenaer Straße im Bezirk Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg. Er ist auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 9 Abs. 3 und § 8 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom 17. Oktober 2000 festgesetzt worden. Die Verordnung ist am 16. November 2000 im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin auf S. 486 verkündet worden.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans IV-2e-1 ist die Änderung der Entwicklungsziele für Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans IV-2e nach dessen Festsetzung. So wurden die Ziele der Entwicklung auf dem Gelände des ehemaligen Zentral-Vieh- und Schlachthofes in Anpassung an die veränderte immobilienwirtschaftliche und finanzielle Situation überarbeitet und umgesteuert. Aufgrund der mittlerweile deutlich reduzierten Zahl der erwarteten künftigen Einwohner verringert sich der Bedarf an Grünflächen und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur im städtebaulichen Entwicklungsbereich.

Die Umsteuerung wurde erforderlich, da die Bevölkerungszahl in Berlin 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/Eldenaer Straße bis 2006 abzuschließen.

Durch den Bebauungsplan IV-2e-1 werden im festgesetzten Bebauungsplan IV-2e folgende Änderungen vorgenommen:

- Die inzwischen erfolgte denkmalgerechte Sanierung und Neunutzung von drei ehemaligen Stallgebäuden und einer Remise ausschließlich zu gewerblichen Zwecken hat gezeigt, dass eine Wohnnutzung in den historischen Gebäuden nur sehr schwer möglich ist und auch kaum nachgefragt wird. Aufgrund der Tiefe der Baukörper von etwa 20 m wäre eine ausreichende Belichtung nur durch sehr aufwendige, dem Denkmalcharakter widersprechende Umbauten möglich. Demgegenüber lassen sich verschiedene gewerbliche Nutzungen gut in die alte Bausubstanz integrieren. Deshalb soll für die bislang nicht sanierten Altbauten an der Eldenaer Straße die Mischgebietsfestsetzung aufgehoben und durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes ersetzt werden.

- Das nördlich des im B-Plan IV-2e festgesetzten öffentlichen Grünzuges gelegene Mischgebiet an der Straße Neue Welt befindet sich in der Nachbarschaft eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel im Norden, eines Gewerbegebietes im Osten und eines geplanten Kerngebietes im Westen. Aufgrund dieser Lagevoraussetzungen erscheinen die Aussichten zur Realisierung einer gemischten Nutzung mit einem wesentlichen Wohnanteil als sehr gering. Daher soll auch hier ein Gewerbegebiet festgesetzt werden.
- Die mittlerweile erfolgte bzw. noch zu erwartende Einwohnerentwicklung für den Entwicklungsbereich bleibt sowohl zeitlich wie auch quantitativ deutlich hinter den zu Beginn der Planung vorausgesetzten Werten zurück. Daher haben sich auch die Bedarfszahlen für eine Jugendfreizeiteinrichtung deutlich reduziert. Dieser Entwicklung soll nun durch die Vorhaltung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte, Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans IV-2a (festgesetzt am 9. April 2001) Rechnung getragen werden. Die Gemeinbedarfsfläche an der Eldenaer Straße Ecke August-Lindemann-Straße soll daher einer privatwirtschaftlichen Nutzung zugeführt und in ein Kerngebiet umgewandelt werden.
- Für die dreieckige Mischgebietsfläche im Bereich Eldenaer Straße Ecke James-Hobrecht-Straße erscheint eine gemischte Nutzung mit wesentlichem Wohnanteil aufgrund der geringen Größe, der verkehrsintensiven Lage und der Nachbarschaft gewerblicher Nutzungen ebenfalls als schwer realisierbar. Stattdessen soll unter Einbeziehung der nördlich anschließenden öffentlichen Grünfläche, zusammen mit der festgesetzten gewerblichen Baufläche zwischen James-Hobrecht – und Hermann-Blankenstein-Straße ein großes, zusammenhängende Gewerbegebiet entstehen, welches wesentlich bessere Nutzungspotenziale bietet. Aufgrund des Wegfalls der dann nicht mehr benötigten Planstraße PS 21 kann zudem das denkmalgeschützte Gebäude der ehemaligen Häutesalzerei an der Eldenaer Straße erhalten werden.

Alle beabsichtigten Änderungen des bisherigen Planungsrechts dienen der Verbesserung der Wirtschaftlichkeit und der Realisierbarkeit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Alter Schlachthof“ sowie der Anpassung der Planung an gesunkene Bedarfswerte für Wohnfolgeeinrichtungen.

I.2 Plangebiet

I.2.1 Bestandssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes IV-2e-1 liegt im südöstlichen Teil des Entwicklungsbereichs „Alter Schlachthof/Eldenaer Straße“. Die nicht unter Denkmalschutz stehende Bebauung wurde in den Jahren 1996 und 1997 im Rahmen von Ordnungsmaßnahmen abgebrochen.

Die ehemals ca. 500 m lange, gedeckte Fußgängerbrücke (entlang der westlichen 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). Der südliche Aufgangsbau wurde als derzeit funktionsloses Restelement erhalten.

Östlich der Fußgängerbrücke befanden sich in symmetrischer Anordnung ausgedehnte Stallanlagen. Während die südlichen Gebäude an der Eldenaer Straße noch vorhanden sind, wurden die weiter nördlich liegenden Gebäude durch Kriegseinwirkungen zerstört. Die verbliebenen Gebäude wurden durch Um- und Anbauten stark verändert und befanden sich teilweise nach längerfristigem Leerstand in stark vernachlässigtem Zustand. Inzwischen sind jedoch drei der ehemaligen Rinderställe sowie eine Remise denkmalgerecht saniert und ausgebaut und werden von verschiedenen kleinteiligen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben (Handwerk, Kfz-Betriebe, Büros, Software-Entwicklung) genutzt. Diese Gebäude befinden sich nicht im Geltungsbereich IV-2e-1, wohl aber die westlich anschließenden, bislang unsanierten und leer stehenden Stallgebäude bis an die ehemalige Rinderauktionshalle (Bebauungsplan IV-2d).

Die James-Hobrecht-Straße (ehemals Planstraße ES 12) als Verbindung zwischen Eldenaer Straße und Hermann-Blankenstein-Straße (ehemals „Randstraße“), die Straße Zum langen Jammer (ehemals Planstraße ES 22) zwischen James-Hobrecht- und August-Lindemann-Straße sowie die Straße Neue Welt (ehemals Planstraße ES 13) sind zwischenzeitlich fertig gestellt

I.2.2 Planerische Ausgangssituation

I.2.2.1 Flächennutzungsplan

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

Das Gewerbegebiet GE 1 – nördlich der im FNP dargestellten öffentlichen Grünfläche – ist als gemischte Baufläche M1, das südlich davon gelegene Gewerbegebiet GE 2 und das Kerngebiet sind als gemischte Baufläche M2 dargestellt. Das Gewerbegebiet GE 3 ist im FNP teils als M2, teils als Grünfläche dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Konkret wird die Entwicklungsfähigkeit der einzelnen beabsichtigten Festsetzungen auf Grundlage der Richtlinien zum Darstellungsumfang (Entwicklungsrahmen) sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplanes Berlin (RL - FNP) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 23. Januar 2001 (ABl. S. 1261) beurteilt:

Das anstelle der Gemeinbedarfsfläche geplante Kerngebiet an der Eldenaer Straße ist als Regelfall ohne weitere Einschränkungen aus der Darstellung M2 entwickelt .

Die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 sind jeweils kleiner als 3 ha und - da keine überörtlich bedeutsamen Vorhaben zu erkennen sind - nur von örtlicher Bedeutung. Da der Charakter der dargestellten Bauflächen in seiner Funktion und Wertigkeit sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben, ist die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan jeweils gegeben.

Das Gewerbegebiet GE 3 ist ebenfalls aus dem FNP entwickelt, da der Grünzug im FNP in symbolischer Breite dargestellt ist und die genaue Führung eines Grünzuges aus der örtlichen Situation – gemäß den in Nr. 11.5 der RL-FNP (s.o.) enthaltenen Entwicklungsgrundsätzen – zu entwickeln ist.

Intention ist, eine Ost-West-Gründurchwegung innerhalb des Geländes des ehemaligen Zentral-Vieh- und Schlachthofes als Teil der übergeordneten Grünverbindung zwischen dem Ernst-Thälmann-Park und den Volksparks Anton Saefkow, Friedrichshain und Prenzlauer Berg einerseits sowie dem Stadtpark Lichtenberg andererseits zu sichern. Dies bedeutet nicht, dass diese Durchwegung in allen Abschnitten als öffentliche Grünfläche gesichert und hergestellt werden muss. Es kommt vielmehr darauf an, eine funktionsfähige, öffentlich zugängliche Verbindung herzustellen.

Dies ist der Fall, auch wenn statt ursprünglich (im Bebauungsplan IV-2e) öffentliche Parkanlage nun Gewerbegebiet (GE 3) festgesetzt wird und daher der Weg zum Stadtpark Lichtenberg zwischen James-Hobrecht-Straße und Hermann-Blankenstein-Straße über öffentliche Verkehrsflächen geführt wird. Dabei verlängert sich der Weg zwischen den Grünflächen – ursprünglich ca. 130m über öffentliche Grünfläche, nun ca. 210m über Straßenland – um ca. 80 m. Dies ist vertretbar, da sich der Weg zum Stadtpark Lichtenberg nach Osten anschließend (d.h. außerhalb des Geltungsbereichs) über die Eldenaer-Straßen-Brücke und die Scheffelstraße auf einer Länge von etwa 0,5 km ebenfalls nur über öffentliche Verkehrsflächen fortsetzt, und städtebaulich erforderlich, um ein zusammenhängendes, besser zu erschließendes Gewerbegebiet zu erhalten.

Auch wenn die geplanten Gewerbegebiete insgesamt größer als 3 ha sind, so lässt deren Lage und Zuschnitt nicht auf eine überörtlich bedeutsame Entwicklung schließen. So wird die Struktur für das GE 2 durch die zu erhaltenden, denkmalgeschützten Stallgebäude vorgegeben, welche nur eine kleinteiligere Nutzung zulassen. Außerdem sind für das GE 2 sowie für das GE 3 Nutzungseinschränkungen im Sinne der Rücksichtnahme auf die gegenüberliegende Wohnbebauung vorgesehen.

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, geplanter öffentlicher Grünzug als Grünfläche / Parkanlage

Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes IV-2e-1 befinden sich im Einklang mit den Darstellungen des Landschaftsschutzprogramms / Artenschutzprogramms, da der öffentliche Grünzug, wie unter den Punkten I.2.2.1 und II.2.3 dargelegt, in seiner Grundfunktion erhalten bleibt.

II. Planinhalt

II.1. Intention des Planes

Der Bebauungsplan IV-2e-1 dient der planungsrechtlichen Sicherung der im Zuge der Weiterentwicklung der Nutzungsvorstellungen entstandenen Änderungserfordernisse für Teilflächen des Bebauungsplangebietes IV-2e. Folgende zentrale Planungsüberlegungen liegen den beabsichtigten Änderungen zugrunde:

- Aktivierung der durch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und an die Haupteerschließungsstraße (Hermann-Blankenstein-Straße) bestehenden Nutzungspotenziale,
- Verbesserung der Nutzungs- und Verwertungsmöglichkeiten einzelner Flächen durch Verzicht auf für das Wohnen weniger geeignete Mischgebiete zugunsten gewerblicher Bauflächen,
 - Schaffung einer insgesamt homogenen, konfliktärmeren Nutzungsstruktur,
- Verbesserung der Integrationsmöglichkeiten neuer Nutzungen in denkmalgeschützten Gebäude,
- Erhalt eines denkmalgeschützten Gebäudes,
- Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Entwicklungsmaßnahme.

II.2. Wesentlicher Planinhalt, Begründung der Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und zur Änderung von Festsetzungen des Bebauungsplans IV-2e im Einzelnen Folgendes fest:

1. als Art der baulichen Nutzung und sonstigen Nutzung für:
 - die Fläche zwischen August-Lindemann-Straße, Straße Neue Welt, James-Hobrecht-Straße und der im Bebauungsplan IV-2e festgesetzten öffentlichen Parkanlage anstatt eines Mischgebietes:
ein Gewerbegebiet mit der Bezeichnung "GE 1";
 - die mit fünf denkmalgeschützten ehemaligen Stallgebäuden bebaute Fläche zwischen August-Lindemann-Straße, Straße Zum Langen Jammer (östliche Grenze des Flurstücks 3031) und Eldenaer Straße anstatt eines Mischgebietes:
ein Gewerbegebiet mit der Bezeichnung "GE 2";
 - die Fläche zwischen James-Hobrecht-Straße, Hermann-Blankenstein-Straße und Eldenaer Straße, südlich des im Bebauungsplan IV-2e festgesetzten Gewerbegebietes,

anstatt öffentlicher Parkanlage, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ sowie Mischgebiet:

ein Gewerbegebiet mit der Bezeichnung "GE 3";

- den Bereich um den denkmalgeschützten ehemaligen Hammelstall an der Ecke August-Lindemann-Straße / Eldenaer Straße anstelle einer Fläche für den Gemeinbedarf „Jugendfreizeiteinrichtung, Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke“ sowie einer Straßenverkehrsfläche:
ein Kerngebiet;
- die innerhalb des Geltungsbereichs befindlichen, öffentlich gewidmeten Straßenverkehrsflächen:
Straßenverkehrsfläche.

2. zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche - unter Einhaltung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs.1 Baunutzungsverordnung - für:

- das Gewerbegebiet GE 1 bei flächenmäßiger Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 sowie eine Oberkante (OK) von 15,0 m über Gehweg;
- das Gewerbegebiet GE 2 bei flächenmäßiger Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen, zwei zulässige Vollgeschosse als Höchstmaß und eine GRZ von 0,6;
- das Gewerbegebiet GE 3 bei flächenmäßiger Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen, eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,8 sowie durch Knotenlinie getrennt eine OK von 20,0 m über Gehweg entlang der Eldenaer Straße in einer Tiefe von 30 m sowie eine OK von 15,0 m über Gehweg für die nördlich gelegene Baufläche;
- das Kerngebiet bei Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen (erweiterte Bauköperausweisung) ein zulässiges Vollgeschoss als Höchstmaß und eine GRZ von 0,4.

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 Gewerbegebiet GE 2 sowie im Kerngebiet ermöglichen die Erhaltung der denkmalgeschützten ehemaligen Stallanlagen in ihrer historischen Kubatur.

II.2.1 Gewerbegebiet GE 1

Die Fläche zwischen öffentlichem Grünzug und der Straße Neue Welt war im Bebauungsplan IV-2e als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Die aus der städtebaulichen Rahmenplanung entwickelten Nutzungsvorstellungen sahen eine nahezu stadtvillenartige Bebauung mit relativ kleinen Blockeinheiten vor, in der sich gewerbliche Nutzungen (Büros) zum Sondergebiet im Norden und Wohnungen entlang der öffentlichen Parkanlage konzentrieren sollten. Die Höhenentwicklung war im Bebauungsplan IV-2e durch die Festsetzung von sechs Vollgeschossen als Höchstmaß bei einer Traufhöhe von 17,00 m bis 20,00 m bestimmt. Die überbaubare Grundstücksfläche war durch Baugrenzen mit einer zulässigen GRZ von 0,6 festgesetzt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans IV-2e-1 hat sich jedoch nach Festsetzung des Bebauungsplans IV-2e ein veränderter Bedarf ergeben. So wurde im Laufe der fortschreitenden Umsetzung der Entwicklungsziele zunehmend deutlich, dass sich weder die städtebaulichen Absichten noch die Nutzungsvorstellungen für die Fläche innerhalb eines angemessenen zeitlichen Rahmens verwirklichen lassen. Dies liegt daran, dass die Nachfrage nach größeren Wohnungsbaustandorten auf absehbare Zeit ebenso stark begrenzt sein wird, wie jene nach weiteren Büroflächen.

Hinzu kommt, dass innerhalb des Entwicklungsbereiches „Alter Schlachthof/Eldenaer Straße“ für beide Nutzungen jeweils besser geeignete Standorte existieren. So ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IV-2c ein in sich geschlossenes, durchgrüntes und von Durchgangsverkehren weitgehend freies Quartier mit mehreren Wohnblöcken geplant. Im nördlichen Teil (Bebauungsplan IV-2a) sowie am S-Bahnhof Storkower Straße sind hingegen in sehr gut erschlossener Lage Kerngebietsnutzungen festgesetzt oder in Vorbereitung.

Demgegenüber hat sich erwiesen, dass die Realisierungschancen für eine hochwertige, den ursprünglichen städtebaulichen Vorstellungen entsprechende Wohnnutzung südlich der Straße Neue Welt gering sind. Der als Teilelement einer den Entwicklungsbereich durchziehenden, gliedernden Achse fungierende Grünzug ist zu schmal, um selbstständig eine zwingende Lagequalität für das Wohnen zu schaffen. Gleichzeitig ist die Fläche nach drei Seiten eingebettet in gewerbliche Nutzungen (Gewerbegebiet östlich der James-Hobrecht-Straße, Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ nördlich der Straße Neue Welt – beide festgesetzt

im Bebauungsplan IV-2e – sowie Kerngebiet mit ehemaliger Rinderauktionshalle im Bebauungsplangebiet IV-2d), die für das Wohnen eher störendes Potenzial (Lärm, Verkehr, sonstige Emissionen) bereithalten.

Aus diesen Erwägungen ist es folgerichtig, südlich der Straße Neue Welt die städtebaulichen Entwicklungsziele zu ändern und anstatt eines Mischgebietes ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festzusetzen.

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung sollen, da die früheren städtebaulichen Ziele mit einer rein gewerblichen Bebauung noch schwerer umsetzbar sind, eine der Nutzungsart angemessene Flexibilität gewährleisten. Dementsprechend wird die überbaubare Grundfläche flächenmäßig durch Baugrenzen (Baufensterausweisung) unter Angabe der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ 0,8), der Geschossflächenzahl (GFZ 2,4) sowie der maximalen Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante / OK 15 m über Gehweg) festgesetzt.

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl entsprechen jeweils den Obergrenzen für Gewerbegebiete gem. § 17 Abs.1 BauNVO. Diese Festsetzungen sind erforderlich, um eine an den Leitlinien der städtebaulichen Rahmenplanung orientierte, verdichtete städtische Gewerbenutzung zu ermöglichen. Insbesondere ist eine klare bauliche Fassung der öffentlichen Parkanlage durch eine mehrgeschossige Bebauung gewünscht.

Auf die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird verzichtet, da im Gewerbebau die Geschosshöhen je nach Nutzung sehr stark variieren können. Ausgehend von einer durchschnittlichen Geschosshöhe für Büro- und Verwaltungsgebäude von etwa 3,2 – 3,5 m wären bei einer maximalen Oberkante von 15,0 m über Gehweg vier Vollgeschosse möglich. Die Geschosshöhen bei Produktions- oder Lagergebäuden sind in der Regel größer.

Zum Schutz des benachbarten öffentlichen Grünzuges sowie aus städtebaulichen Gründen sind Tankstellen im GE 1 nicht zulässig (vgl. II.2.8, TF 1).

II.2.2 Gewerbegebiet GE 2

Die inzwischen erfolgte denkmalgerechte Sanierung und Neunutzung von drei ehemaligen Stallgebäuden und einer Remise an der Eldenaer Straße ausschließlich zu gewerblichen Zwecken hat gezeigt, dass eine Wohnnutzung in diesen historischen Gebäuden nur sehr schwer möglich ist und dafür auch kaum eine Nachfrage besteht. Aufgrund der Tiefe der

Baukörper von etwa 20 m wäre eine ausreichende Belichtung nur durch sehr aufwendige, dem Denkmalcharakter widersprechende Umbauten möglich.

Demgegenüber lassen sich verschiedene gewerbliche Nutzungen gut in die alte Bausubstanz integrieren. Deshalb soll für die benachbarten, bislang nicht sanierten Altbauzeilen die Mischgebietsfestsetzung aufgehoben und durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes ersetzt werden.

In diesem Bereich sind fünf nebeneinander liegende Gebäude ganz oder in Teilen vorhanden, befinden sich jedoch in relativ schlechtem Erhaltungszustand.

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung werden weitgehend aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen. So setzt der Bebauungsplan IV-2e-1 für das GE 2 eine flächenmäßige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen (Baufensterausweisung) fest. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse soll auf zwei begrenzt werden, um eine zur Verbesserung der Nutzbarkeit ggf. notwendige Aufstockung zu ermöglichen, ohne dabei die historische Bausubstanz zu stark zu überformen. Ein denkmalgerechter Ausbau der Dachgeschosse zur Schaffung zusätzlicher, gut belichteter Nutzfläche ist bei den drei wieder in Nutzung befindlichen Stallgebäuden bereits erfolgt. Die GRZ wird gegenüber dem Bebauungsplan IV-2e von 0,7 auf 0,6 reduziert, da wegen des Wegfalls einer überbaubaren Grundstücksfläche an der Eldenaer Straße (s.u.) keine höhere bauliche Ausnutzung mehr möglich ist.

Durch die unveränderte Festsetzung von drei gleich großen, durch Baugrenzen gebildeten Baufeldern sollen einerseits die historischen Gebäude mit ihren Dimensionen und Fluchten bewahrt, teilweise bauliche Ergänzungen jedoch ermöglicht werden.

Auf die Ausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche an der Eldenaer Straße – wie ursprünglich im Bebauungsplan IV-2e – soll nun verzichtet werden. Zunächst erscheint die wirtschaftliche Verwertbarkeit dieser kleinen, dreieckigen Baufläche als sehr begrenzt. Außerdem soll jedoch vor allem eine Verbesserung der städtebaulichen Situation durch die Schaffung einer platzartigen Aufweitung und der damit verbundenen optischen Freistellung der wertvollen historischen Ansicht der ehemaligen Stallanlagen erreicht werden. Das städtebauliche Potenzial der in Ihrer Substanz gut erhaltenen baulichen Abwicklung der Eldenaer Straße – in dieser Art einmalig in der Berliner Innenstadt – wird somit deutlich besser herausgearbeitet und erlebbar gemacht. Diesem Planungsziel dient auch der Ausschluss von Garagen und Nebenanlagen auf einer Fläche südlich der Denkmalbauten (vgl. II.2.8, TF 3).

Aus Gründen des Denkmalschutzes sowie zum Schutz der Wohnbebauung südlich der Eldenaer Straße sind Tankstellen im GE 2 nicht zulässig (vgl. II.2.8, TF 1).

II.2.3 Gewerbegebiet GE 3

Nach Festsetzung des Bebauungsplans IV-2e wurde deutlich, dass für die dreieckige Mischgebietsfläche im Bereich Eldenaer Straße Ecke James-Hobrecht-Straße eine gemischte Nutzung mit wesentlichem Wohnanteil schwer realisierbar ist. Die Gründe sind in deren geringer Größe, der verkehrsintensiven Lage und der Nachbarschaft zu gewerblichen Nutzungen zu suchen. Auf die ursprüngliche Mischgebietsfestsetzung soll daher verzichtet werden. Außerdem soll das denkmalgeschützte Gebäude der ehemaligen Häutesalzerei an der Eldenaer Straße erhalten werden.

Die geänderten Entwicklungsziele erfordern neue Festsetzungen. So soll unter Einbeziehung der nördlich anschließenden, im Bebauungsplan IV-2e festgesetzten öffentlichen Grünfläche, zusammen mit der festgesetzten gewerblichen Baufläche zwischen James-Hobrecht – und Hermann-Blankenstein-Straße ein großes, zusammenhängendes Gewerbegebiet entstehen, welches wesentlich bessere Nutzungs- und Verwertungspotenziale bietet und zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Entwicklungsmaßnahme beiträgt. Durch die Verschmelzung der neuen gewerblichen Baufläche mit dem festgesetzten Gewerbegebiet nördlich des Grünzuges entsteht eine zusammenhängende Fläche mit einer Größe von insgesamt rd. 22.000 m². Da das neue Gewerbegebiet GE 3 unmittelbar an die Eldenaer Straße anbindet, wird die Erschließungssituation für die gewerblichen Nutzungen insgesamt verbessert.

Aus diesen Gründen muss auf die Grünfläche / Öffentliche Parkanlage sowie auf die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ (Planstraße PS 21) – die im Bebauungsplan IV-2e-1 festgesetzt wurde - verzichtet werden. Außerdem ermöglicht der Verzicht auf die Planstraße PS 21 den Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes der ehemaligen Häutesalzerei, welches sich zuvor teilweise auf der festgesetzten Planstraße PS 21 befand.

Der Verzicht auf den östlichsten Teilabschnitt des öffentlichen Grünzuges ist vertretbar. Aufgrund seiner geringen Größe (ca. 3500 m²) bei einer Tiefe von nur 27,5 m sowie seiner Lage inmitten gewerblicher Bauflächen hätte eine ausreichende Aufenthalts- und Nutzungsqualität voraussichtlich nicht entstehen können. Funktional erscheint dieses letzte Teilstück, das an der nach Abschluss der Entwicklungsmaßnahme voraussichtlich stark befahrenen Hermann-

Blankenstein-Straße endet, ebenfalls entbehrlich. Die übergeordnete Grünverbindung zwischen dem Ernst-Thälmann-Park, den Volksparken Anton Saefkow, Friedrichshain und Prenzlauer Berg, dem Alten Schlachthof sowie dem Stadtpark Lichtenberg bleibt grundsätzlich erhalten. Generell wird die Grünverbindung zwischen den einzelnen Parkanlagen – wie im Innenstadtbereich nicht anders möglich – immer wieder durch Verkehrsflächen und bebaute Räume unterbrochen. Zwischen den einzelnen Grünflächen erfolgt die Vernetzung für Fußgänger über öffentliche Gehwege.

Daher wird die Funktion der Grünverbindung auch nicht grundlegend in Frage gestellt, wenn ein zunächst als öffentliche Grünfläche geplanter Teilabschnitt mit einer Länge von ca. 130 m entfällt. So muss nun der Fußweg zum Stadtpark Lichtenberg bereits ab der James-Hobrecht-Straße über öffentliche Gehwege erfolgen und verlängert sich um ca. 80 m (zum Vergleich: Der Fußweg durch den gesamten Alten Schlachthof hat eine Länge von ca. 1,5 km).

Der weitere Weg über die Eldenaer-Straßen-Brücke und die Scheffelstraße zum Stadtpark kann dann auf einer Länge von mindestens 0,5 km ohnehin nur auf straßenbegleitenden Gehwegen fortgesetzt werden.

Für die ökologische Vernetzung wäre das geplante Teilstück aufgrund seiner geringen Größe und seiner Lage zwischen gewerblichen Baufeldern nur von geringer Bedeutung gewesen.

Die jetzigen Festsetzungen zum Maß der Nutzung (GRZ 0,8; OK 15,0 m über Gehweg) orientieren sich am nördlich angrenzenden, durch den Bebauungsplan IV-2e festgesetzten Gewerbegebiet (seinerzeit mit der Festsetzung GRZ 0,8 und OK 20,0 m über Gehweg). Die GFZ beträgt 1,8 und ist somit niedriger, als im Gewerbegebiet GE 1. Da der Flächenzuschnitt des GE 3 – zusammen mit dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet – im Gegensatz zum GE 1 nicht als „beengt“ anzusehen ist, kann das städtebauliche Ziel einer verdichteten, städtischen Gewerbebebauung auch dann erreicht werden, wenn die GFZ deutlich unterhalb der Obergrenze für Gewerbegebiete gem. § 17 Abs.1 BauNVO liegt. So wäre z.B. eine geschlossene, mehrgeschossige Randbebauung mit offenen Flächen im Blockinneren möglich. Entlang der Eldenaer Straße soll die maximale Höhe der OK 20,0 m über Gehweg betragen, um eine Anpassung der Höhenentwicklung an die gegenüberliegende Wohnbebauung zu ermöglichen.

Orientierend am Bebauungsplan IV-2b (festgesetzt am 29.03.99) soll für einen 30 m tiefen Streifen an der Eldenaer Straße textlich festgesetzt werden, dass nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, welche das Wohnen nicht wesentlich stören (TF 2). Diese Festsetzung dient dem Schutz des Wohnquartiers südlich der Eldenaer Straße.

Analog zum Gewerbegebiet GE 1 wird auf die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse wegen der im Gewerbebau je nach Nutzung stark variierenden Geschosshöhen verzichtet. Bei einer durchschnittlichen Geschosshöhe für Büro- und Verwaltungsgebäude von etwa 3,2 – 3,5 m wären bei einer maximalen Oberkante von 15,0 m über Gehweg vier Vollgeschosse möglich, bei einer Oberkante von 20,0 m über Gehweg könnten fünf bis sechs Vollgeschosse realisiert werden.

II.2.4 Kerngebiet

Anstatt der im Bebauungsplan IV-2e festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „JUGENDFREIZEITEINRICHTUNG, ANLAGEN FÜR SOZIALE UND KULTURELLE ZWECKE“ an der Eldenaer Straße soll nun ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt werden.

Laut Begründung zum Bebauungsplan IV-2e sollte die geplante Jugendfreizeiteinrichtung überwiegend der Verbesserung der Versorgung der benachbarten gründerzeitlichen Wohnquartiere dienen. Da die künftigen Einwohnerzahlen für den „Alten Schlachthof“ voraussichtlich deutlich unter den noch zum Zeitpunkt der Festsetzung des Bebauungsplanes IV-2e angenommenen liegen werden, geht der aus der Entwicklungsmaßnahme selbst entstehende Bedarf weiter zurück.

Die Planungen für den gesamten Entwicklungsbereich „Alter Schlachthof/Eldenaer Straße“ gingen zunächst von etwa 2.000 Wohneinheiten für bis zu 4.500 neue Bewohner aus. Inzwischen wird von nur noch etwa 800 neuen WE im Entwicklungsbereich ausgegangen. Konkret wird durch den Verzicht auf Mischgebiete (s.o.) keine neue Wohnnutzung im unmittelbaren Umfeld des Standortes entstehen.

Angesichts der Haushaltssituation des Landes Berlin und der notwendigen Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Entwicklungsmaßnahme soll auf die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf, zu deren Bedarf das Entwicklungsgebiet nur in untergeordnetem Maße beiträgt, an diesem Standort verzichtet werden.

Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IV-2a (festgesetzt am 9. April 2001) eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „KINDERTAGESSTÄTTE, ANLAGEN FÜR SOZIALE UND KULTURELLE ZWECKE“ planungsrechtlich gesichert ist. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt, vor allem im Zusammenhang mit der Realisierung weiterer Wohnbauvorhaben im Entwicklungsbereich, ein

Bedarf an einer Jugendfreizeitstätte entstehen, wäre eine solche Einrichtung auch an dieser Stelle planungsrechtlich zulässig.

Ebenfalls aufgrund der notwendigen Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Entwicklungsmaßnahme sowie aus städtebaulichen Gründen soll die im Bebauungsplan IV-2e festgesetzte, jedoch bislang nicht realisierte öffentliche Straßenverkehrsfläche zwischen Hammelstall und Eldenaer Straße (Planstraße ES 26), einschließlich des verbliebenen südlichen Aufgangsbauwerks der früheren Fußgängerbrücke, in die Kerngebietsfestsetzung einbezogen werden.

Die ursprüngliche Planung sah hier eine Betonung des Eingangsbereiches zum Alten Schlachthof in Form einer stadtplatzartigen Aufweitung vor. Diese stand in einem engen Zusammenhang mit der nun entfallenen Fläche für den Gemeinbedarf. Der Stadtplatz und die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Jugendfreizeiteinrichtung, Anlage für soziale und kulturelle Zwecke“ hätten in gegenseitiger funktionaler Ergänzung einen neuen öffentlichen Raum gebildet. Die Fläche für den Gemeinbedarf wurde hierbei durch die Planstraße ES 26 südlich und westlich eingefasst, der beabsichtigte Stadtplatz hätte als Eingangsbereich fungiert. Da nun anstelle einer Fläche für den Gemeinbedarf ein Kerngebiet festgesetzt wird, verliert die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche an dieser Stelle ihre städtebauliche Rechtfertigung.

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch den Wegfall der Planstraße ES 26 nicht berührt, da sich auf dem historischen Schlachthofgelände an dieser Stelle kein Haupteingangsbereich befand und die Festsetzung der Planstraße ES 26 im Bebauungsplan IV-2e nicht aufgrund von Erwägungen im Zusammenhang mit dem Denkmalschutz erfolgt ist.

Für die Erschließung ist die Planstraße ES 26 ebenfalls entbehrlich, da das angrenzende Kerngebiet sowohl über die Eldenaer Straße wie auch aus nördlicher Richtung über die August-Lindemann-Straße in ausreichendem Maße erschlossen ist.

Die beabsichtigte Festsetzung eines Kerngebietes steht in nutzungsstrukturellem Zusammenhang mit den geplanten Kerngebietsfestsetzungen im unmittelbar angrenzenden Bebauungsplan IV-2d (ehemaliger Hammelstall und große Halle). In Ergänzung zur dortigen Planung soll auch hier eine kerngebietstypische, kleinteilige und belebte Nutzungsmischung mit Einzelhandel, Gastronomie, Kultur, Handwerk oder Büros für freie Berufe entstehen. Um keine monostrukturelle Entwicklung an der Eldenaer Straße entstehen zu lassen, ist eine rein gewerbliche Nutzung hier nicht beabsichtigt.

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 an dieser Stelle nicht zu erwarten.

Aufgrund der Anforderungen des Denkmalschutzes sowie der relativ geringen Größe des Kerngebietes (rd. 5.400 m²) sind die Voraussetzungen für eine Nutzung von überörtlicher Bedeutung praktisch nicht gegeben. Insbesondere wegen der verhältnismäßig niedrigen Zahl der hier möglichen PKW-Stellplätze (ca. 60) ist die Entstehung eines bedeutsamen Einzelhandelsschwerpunktes mit negativen Auswirkungen auf die lokale Handelsstruktur nicht zu befürchten. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist im Hinblick auf eine größere Handelsnutzung nicht optimal, da kein unmittelbarer Anschluss an die S-Bahn besteht. Gleiches gilt auch für die benachbarten Kerngebiete mit ehemaligem Hammelstall und Verwaltungsgebäude (beide denkmalgeschützt) im Geltungsbereich des Bebauungsplans IV-2d. Ein planerisches Erfordernis, großflächige Handelsbetriebe wegen zu erwartender nachteiliger Folgen auf die gesamtstädtische Entwicklung grundsätzlich auszuschließen, besteht daher nicht.

Die beabsichtigten Festsetzungen zum Maß der Nutzung orientieren sich am historischen Hammelstall, da dieser Bestandteil des Denkmalbereiches Zentralvieh- und Schlachthof (Ensemble und Gesamtanlage, s. II.2.6) ist. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen in Form einer erweiterten Baukörperausweisung festgesetzt. Die Baugrenzen rücken an der Nord-, Ost- und Südseite jeweils um ca. 5 m vom Bestandsbau ab.

Ziel dieser Festsetzung ist es, die Nutzbarkeit des Gebäudes 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.

Die erweiterte Baukörperausweisung wird durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 komplettiert. Diese Einschränkung führt dazu, dass die Flächen zwischen dem denkmalgeschützten Baukörper und den abgerückten Baugrenzen nicht durchgehend an allen Seiten mit baulichen Ergänzungen versehen werden können. Eine zu starke Überformung des Bestandsbaus wird aus Gründen des Denkmalschutzes somit verhindert.

Die Höhe des Baukörpers ist aus Gründen des Denkmalschutzes nicht verändert worden, weshalb dem Bestand entsprechend nur ein Vollgeschoss zulässig ist.

Zum Schutze des Wohnens auf der südlichen Seite der Eldenaer Straße sowie rund um den Forckenbeckplatz sind Vergnügungsstätten im Kerngebiet nur ausnahmsweise zulässig. (vgl. II.2.8, TF 4).

Um eine für kerngebietstypische Nutzungen ausreichende Zahl von Stellplätzen innerhalb des Baugebietes zu ermöglichen, kann die festgesetzte GRZ durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden (vgl. II.2.8, TF 5).

Diese Festsetzung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf den Denkmalschutz. Vielmehr fördert sie den Erhalt und die Wiederherstellung des historischen Gebäudes, da sie die Voraussetzungen für eine Neunutzung im Kerngebiet durch die Möglichkeit, in ausreichendem Maße Stellplätze zu errichten, verbessert. Eine optische Beeinträchtigung des ehemaligen Hammelstalls durch parkende PKW ist nicht gegeben, da das Gebäude auch in der Vergangenheit überwiegend von Verkehrsflächen umgeben war.

Auf eine Anhebung der GRZ über das Maß von 0,4 hinaus wird verzichtet, um durch die Errichtung weiterer Gebäude im Kerngebiet eine Beeinträchtigung des denkmalgeschützten Gebäudes ausschließen zu können.

II.2.5 Verkehrsflächen

Das künftige Erschließungssystem für das Gelände des Alten Schlachthofes ist hierarchisch gegliedert. Die äußeren Haupteerschließungsstraßen für das Plangebiet IV-2e 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 südöstlichen Teils des Entwicklungsgebietes 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 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IV-2e-1 enthaltenen Teilflächen von Verkehrsflächen sind vollständig fertig gestellt. Die James-Hobrecht-Straße und die Straße Neue Welt wurden entlang der durch sie erschlossenen Bauflächen nur jeweils bis zu

Straßenmitte in den Geltungsbereich aufgenommen, um die Anbindung dieser Flächen an das öffentliche Straßennetz zu verdeutlichen. Von den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans IV-2e wird nicht abgewichen. Die festgesetzten Straßenbegrenzungslinien entsprechen ausnahmslos den bereits bestehenden Katastergrenzen der gewidmeten öffentlichen Straßen. Dies führt auch zu den geringfügigen Versprüngen im Verlauf der Straßenbegrenzungslinien der Straße Zum Langen Jammer.

Die Straße Zum Langen Jammer (ehemals Planstraße ES 22) ist im Bebauungsplan IV-2e teilweise (westlicher Abschnitt, ca. 170 m) als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ festgesetzt. Die südlich angrenzende Baufläche ist im Bebauungsplan IV-2e als Mischgebiet festgesetzt, wird nun jedoch als Gewerbegebiet (GE 2) festgesetzt. Es ist zu erwarten, dass die Anforderungen an die Erschließung eines Gewerbegebietes andere sind, als bei einem Mischgebiet. Insbesondere ist mit einem höheren Lastverkehrsaufkommen zu rechnen. Aus diesem Grund wird die besondere Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ aufgehoben. Die konkrete Einteilung der Straßenverkehrsfläche obliegt dem zuständigen Tiefbauamt des Bezirkes Pankow.

Im Bebauungsplan IV-2e wird die Straße Zum Langen Jammer über die James-Hobrecht-Straße hinaus nach Osten bis zur Hermann-Blankenstein-Straße als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg (Planstraße PS 21) fortgesetzt. Wegen der Festsetzung des Gewerbegebietes GE 3 wird nunmehr auf diese Verkehrsfläche in Gänze verzichtet.

II.2.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind aus der Denkmalliste Berlin (s.u.) nachrichtlich übernommen:

- Denkmalbereiche (Ensembles): Eldenaer Straße 33-37, Zentralvieh- und Schlachthof mit Fußgängerbrücke
- Denkmalbereiche (Gesamtanlagen): Eldenaer Straße 33-37, Zentralvieh- und Schlachthof
- Baudenkmale: Eldenaer Straße, Fußgängerbrücke, 1937-40

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

II.2.7 Altlastenverdachtsflächen

Aufgrund der vermuteten Altlasten – bedingt durch die ehemalige gewerbliche Nutzung – sowie des Altlastenkatasters wurde 1993 im Auftrag der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz eine Altlastenerkundung durchgeführt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans IV-2e-1 wurden für den Bereich der ehemaligen Stallanlagen (Teilfläche der Grundstücke Eldenaer Str. 34, 34 A, 36, 36 A und 37) Verunreinigungen durch Altöle, Betonzusatzmittel, Holzschutzmittel, Trennmittel und Bauschutt vermutet.

Im Ergebnis der Untersuchungen, die 1996 durch weitere Erkundungen ergänzt wurden, besteht für den Geltungsbereich diesbezüglich jedoch kein Altlastenverdacht. Es wurden zwar einige Kontaminationen mit einzelnen Schadstoffen ermittelt; diese sind jedoch aufgrund ihrer flächenmäßig kleinen Ausdehnung und ihres lokalen Charakters von untergeordneter Bedeutung. Deshalb ergeben sich keine Nutzungseinschränkungen für den Bebauungsplan .

Bei weiteren Arbeiten auf dem Gelände werden die lokalen vorhandenen MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe) und Schwermetallkontaminationen im Zuge der Bautätigkeit ohnehin beseitigt. Eine Sanierung dieses Bereiches ist aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich. Somit ist davon auszugehen, dass die Verunreinigungen den angestrebten Nutzungen nicht entgegenstehen.

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

II.2.8 Textliche Festsetzungen

- 1. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Tankstellen nicht zulässig.**
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO)

Die Festsetzung dient einerseits dem Schutz benachbarter sensibler Nutzungen (Wohnen, öffentliche Grünfläche) vor den von Tankstellen ausgehenden Belastungen (Lärm, Geruch, Verkehrsbelastung). Andererseits sind Tankstellen aus städtebaulichen Gründen hier nicht

erwünscht, da sie nicht mit dem Leitbild einer verdichteten, mehrgeschossigen und städtischen Bebauung vereinbar sind.

Für das Gewerbegebiet GE 1 ergibt sich das konkrete städtebauliche Erfordernis des Ausschlusses von Tankstellen insbesondere aus der Nachbarschaft zur im Bebauungsplan IV-2e festgesetzten öffentlichen Grünfläche sowie aus der geringen Tiefe des Baugebietes. Da das Gewerbegebiet unmittelbar und ohne eine klare räumliche Abgrenzung – etwa durch eine öffentliche Verkehrsfläche – an die öffentliche Parkanlage anschließt, sind insbesondere durch Tankstellen erhebliche gestalterische Beeinträchtigungen für die Parkanlage zu erwarten. Aufgrund der geringen Tiefe der Baufläche (38,5 m), ist anzunehmen, dass eine Tankstelle diese Tiefe vollständig beanspruchen und somit in jedem Falle an die Grenze zur öffentlichen Parkanlage heranreichen würde. Da die Zufahrt zur Tankstelle über die angrenzenden öffentlichen Straßen erfolgen müsste, wäre voraussichtlich die Rückseite dieser Nutzung der öffentlichen Grünfläche zugewandt.

Außerdem verursachen Tankstellen nicht unerhebliche Verkehrslärm- und Geruchsbelästigungen, die sich auf eine sensible Nutzung wie die einer öffentlichen Grünfläche in weit stärkerem Maße negativ auswirken, als beispielsweise auf andere gewerbliche Nutzungen. Insgesamt wäre die öffentliche Grünfläche sowohl in ihrer optisch-gestalterischen Wirkung wie auch in Ihrer Nutzungsqualität durch eine Tankstelle erheblich beeinträchtigt.

Die dargestellten negativen städtebaulichen Auswirkungen sind weder für das im Bebauungsplan IV-2e festgesetzte noch für das daran südlich anschließende Gewerbegebiet GE 3 in diesem Maße zu erwarten. Einerseits grenzen diese Baugebiete nicht unmittelbar an die öffentliche Parkanlage an, so dass erhebliche gestalterische wie emissionsbedingte Beeinträchtigungen dieser sensiblen Nutzung hier nicht zu befürchten sind. Außerdem sind aufgrund der direkten Anbindung an die Hermann-Blankenstein-Strasse bzw. die Eldenaer Straße geringere verkehrliche Auswirkungen zu erwarten. Der durch eine Tankstelle verursachte Ziel- und Quellverkehr könnte über die genannten Haupteerschließungsstraßen zügig herangeführt und abgeleitet werden, ohne andere Bereiche im städtebaulichen Entwicklungsgebiet erheblich zu beeinträchtigen. Dies wäre bei einer Tankstelle im GE 1 nicht der Fall.

Für das GE 2 ist das vordringliche städtebauliche Ziel die Sanierung und Wiedernutzung der denkmalgeschützten ehemaligen Stallanlagen. Aufgrund der bestehenden Bebauung wäre eine Tankstelle nur im östlichsten der drei Baufelder möglich. Hier soll jedoch eine denkmalgerechte bauliche Ergänzung in Form eines in Kubatur und Höhe an den früheren Ställen orientierter Zeilenbau erfolgen. Insgesamt soll die Fassadenabwicklung der ehemaligen Stallanlagen

entlang der Eldenaer Straße in ihrer Gesamtheit als bedeutendes historisches Restelement des Alten Schlachthofes wieder kenntlich gemacht werden. Diesem Ziel dient auch der Verzicht auf eine im Bebauungsplan IV-2e festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche an der Eldenaer Straße. Eine Tankstelle würde diesem Planungsziel grundlegend zuwider laufen. Daneben dient die Festsetzung auch dem Schutz - der sensiblen Wohnbebauung südlich der Eldenaer Straße - vor den oben dargestellten Störwirkungen.

2. Im Gewerbegebiet GE 3 sind auf der Fläche A - B - C - E - F – A Betriebe und Anlagen, die das Wohnen wesentlich stören, nicht zulässig.

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

Diese Festsetzung dient dem Schutz des Wohnquartiers südlich der Eldenaer Straße vor den von gewerblichen Nutzungen ausgehenden Störungen. Zulässig sind innerhalb der Fläche nur Betriebe, die aufgrund Ihres Störungsgrades auch in einem Mischgebiet zulässig und somit weitgehend wohnverträglich sind. Die Festsetzung einer gewerblichen Baufläche ist gleichwohl erforderlich, weil eine Wohnnutzung an dieser Stelle als nicht umsetzbar erscheint (vgl. II.2.3).

Die Festsetzung gilt für einen Bereich mit einer Tiefe von 30 m parallel zur Eldenaer Straße und orientiert sich am festgesetzten Bebauungsplan IV-2b. Hier gilt für das Gewerbegebiet östlich der Hermann-Blankenstein-Straße in einem Bereich von 25 m Tiefe entlang der Eldenaer Straße dieselbe Nutzungseinschränkung. Die Gliederung des Gewerbegebietes dient der städtebaulichen Einordnung in das Gesamtgefüge.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes bleibt insgesamt gewahrt, da die Festsetzung nur für eine kleinere Teilfläche des neu entstehenden Gewerbegebietes zwischen James-Hobrecht- und Hermann-Blankenstein-Straße gilt.

Für das Gewerbegebiet GE 2 ist eine derartige Nutzungseinschränkung nicht erforderlich. Zum Einen ist aufgrund der bestehenden Bebauung mit denkmalgeschützten ehemaligen Stallanlagen, die behutsam saniert und baulich ergänzt werden sollen, eine differenzierte, kleinteilige Nutzungsstruktur mit eher geringem Störpotenzial - analog zum benachbarten Grundstück Eldenaer Str. 35 - zu erwarten.

Zum Anderen wird für den Bereich an der Eldenaer Straße keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Außerdem sind Garagen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung auf der Fläche G -

H - J - K – G nicht zulässig (s. TF 3). Aufgrund dessen sind in diesem Bereich Nutzungen, die das gegenüberliegende Wohnen wesentlich stören könnten, nicht zu erwarten.

3. Im Gewerbegebiet GE 2 sind auf der Fläche G - H - J - K - G Garagen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Die Festsetzung dient dem städtebaulichen Ziel der Verbesserung der Situation im Bereich der alten Stallanlagen durch die Schaffung einer platzartigen Aufweitung und der damit verbundenen optischen Freistellung der wertvollen historischen Ansicht (vgl. II.3.2). Es soll verhindert werden, dass diese durch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässige Garagen, Nebenanlagen oder andere Einrichtungen beeinträchtigt wird.

Gleichzeitig wird durch diese Festsetzung – im Zusammenhang mit dem Verzicht auf die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen an der Eldenaer Straße sichergestellt, dass in diesem Bereich keine das gegenüberliegende Wohnen wesentlich störenden Nutzungen erfolgen (vgl. TF 2).

4. Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 7 und 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 an der Südseite der Eldenaer Straße sowie rund um den Forckenbeckplatz 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 des zu erhaltenden Denkmalbaus nicht unnötig eingeschränkt werden. Die in Frage kommenden Nutzungen für den ehemaligen Hammelstall sind 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.

5. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche im Kerngebiet 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 soll aus Gründen des Denkmalschutzes lediglich eine geringfügige baulich-funktionale Ergänzung des historischen Hammelstalles 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 des Gebäudes durch kerngebietstypische Nutzungen als Voraussetzung für dessen 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 hier 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. 20-30 Stellplätzen ermöglichen.

Eine nicht ausreichende Zahl von Stellplätzen könnte bei stark frequentierten Nutzungen zu vermehrtem Parkplatzsuchverkehr in der Umgebung bzw. zu einer nicht gewünschten Konkurrenz zwischen Anwohnern und Besuchern führen.

Daher und um auch hier 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 durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden kann. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass die festgesetzte GRZ von 0,4 um 60 % unter der höchstzulässigen GRZ von 1,0 für Kerngebiete (gem. § 17 Abs. 1 BauNVO) liegt.

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.

Aufgrund der textlichen Festsetzung könnten, unter Berücksichtigung des Grundstückszuschnittes sowie der textlichen Festsetzung Nr. 7, ca. 60 Stellplätze im Kerngebiet entstehen.

- 6. 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.

7. Im Kerngebiet und in den Gewerbegebieten 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 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.

8. Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten L - M - K - J sowie zwischen den Punkten F - E zugleich Straßenbegrenzungslinie.

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

Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung der zeichnerisch nicht darstellbaren (graphische Überschneidung mit der Darstellung der Geltungsbereichsgrenze) Straßenbegrenzungslinie entlang der bestehenden, öffentlich gewidmeten Eldenaer Straße.

Entlang der an die Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplans IV-2e-1 angrenzenden Straßenverkehrsflächen der August-Lindemann-Straße sowie der Hermann-Blankenstein-Straße ist diese Festsetzung nicht erforderlich, da die jeweiligen Straßenbegrenzungslinien mit den Bebauungsplänen IV-2d bzw. VI-2b festgesetzt werden bzw. festgesetzt sind.

9. 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.

10. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Diese textliche Festsetzung ist erforderlich, weil durch Festsetzungen des Bebauungsplans IV-2e-1 die Festsetzungen des Bebauungsplans IV-2e teilweise geändert werden.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

III.1 Auswirkungen auf die Umwelt / Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes IV-2e-1 durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erfolgte am 7. Januar 2003. Die Planungen zur Änderung von Teilflächen des Bebauungsplangebietes IV-2e sind damit nach dem in § 245c BauGB genannten Stichtag, dem 3. August 2001, förmlich eingeleitet worden. Die Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) sind in diesem planungsrechtlichen Verfahren deshalb vollständig anzuwenden.

Die umweltschützenden Belange werden in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB berücksichtigt. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan IV-2e-1 handelt es sich um ein Vorhaben, für das im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), Anlage 1, Nr. 18.7 i.V.m. Nr. 18.8 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 c Abs. 1 Satz 1 UVPG im Aufstellungsverfahren erforderlich ist.

Die für das Bebauungsplanverfahren zuständige Behörde hat deshalb überschlägig zu prüfen, ob nach den §§ 3b bis 3f UVPG eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist dann durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund einer überschlägigen Vorprüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des UVPG aufgeführten Kriterien erheblich nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Die Vorprüfung wird mit der Feststellung der zuständigen Behörde abgeschlossen, ob eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht, oder nicht. Die Feststellung hat gemäß § 3a UVPG auf Antrag, oder nach Beginn des Aufstellungsverfahrens unverzüglich zu erfolgen.

III.1.1 Merkmale des Vorhabens

III.1.1.1 Größe des Vorhabens

Dieses bauplanungsrechtliche Vorhaben steht im engen städtebaulichen Zusammenhang mit anderen Planungsvorhaben im Entwicklungsbereich "Alter Schlachthof/Eldenaer Straße". Im vorliegenden Fall braucht diesem Zusammenhang aber nicht weiter nachgegangen werden, da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans IV-2e-1 zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vollständig innerhalb des Geltungsbereiches eines festgesetzten

Bebauungsplans (IV-2e) befand. Es handelt sich deshalb um ein Städtebauprojekt in sonstigen Gebieten nach Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG. Für derartige Vorhaben wird in § 3b Abs. 3 UVPG ausdrücklich festgestellt, dass die Sätze 1 bis 3 (Auswirkungen von Vorhaben im Zusammenhang) nicht anzuwenden sind. Infolgedessen sind ausschließlich die möglichen Auswirkungen der Festsetzungen dieses Bebauungsplans zu beurteilen.

Der Entwurf des Bebauungsplans weist eine zulässige Grundfläche von insgesamt ca. 30.000 m² aus. Damit wird gemäß Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG der Schwellenwert für eine allgemeine Vorprüfung von 20.000 m² um ca. 10.000 m² überschritten. Erst bei einer Überschreitung des Wertes von 100.000 m² besteht eine generelle UVP-Pflicht. Hinsichtlich seiner Größe liegt das Vorhaben deshalb im unteren Relevanzbereich. Aus der Größe des Vorhabens an sich ergeben sich keine erkennbaren, erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.

III.1.1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Durch den Bebauungsplan soll die Umnutzung eines Teils des ehemaligen Schlachthofes planungsrechtlich gesichert werden. Der Entwurf des Bebauungsplans weist im wesentlichen Gewerbegebiet (GE) aus, wobei entlang der Eldenaer Straße in einer Tiefe von 30 m nur nicht störendes Gewerbe zulässig sein soll. Dadurch wird eine Beeinträchtigung der Wohnnutzungen auf der gegenüberliegenden Seite der Eldenaer Straße von vornherein verringert. Die maximal zulässige Höhe der Gebäude entspricht den in der Umgebung anzutreffenden Verhältnissen.

Da das Gebiet über 100 Jahre intensiv genutzt wurde, war die Grundwasserneubildung bisher nur sehr eingeschränkt möglich. Bezogen auf den Geltungsbereich verbessert sich die Situation der Grundwasserneubildungsmöglichkeit leicht, bezogen auf den gesamten Entwicklungsbereich verbessert sich die Situation aufgrund der Ausweisung von größeren Parkanlagen und dem Bau eines größeren Regenrückhaltebeckens deutlich. Dies gilt auch für die Bereiche Natur und Landschaft

Auf dem Gelände des Alten Schlachthofes wurden neue Erschließungsanlagen bereits weitgehend hergestellt. Das beinhaltet auch die Ver- und Entsorgungsanlagen, so dass eine geordnete Entsorgung gesichert ist. Eine direkte Grundwasserentnahme innerhalb des Plangebiets ist nicht vorgesehen.

Erheblich nachteilige Umweltauswirkungen auf die Bereiche Wasser, Boden, Natur und Landschaft aus der geplanten Nutzung und Gestaltung sind nicht erkennbar.

III.1.1.3 Abfallerzeugung

Der im Gebiet anfallende Abfall wird entsprechend der fachgesetzlichen Bestimmungen erfasst, klassifiziert und ordnungsgemäß entsorgt bzw. einer Wiederverwertung zugeführt. Es ist nicht erkennbar, dass innerhalb des geplanten Gewerbegebietes Betriebe angesiedelt werden, deren Abfallerzeugung die üblichen Verfahren der Entsorgung überfordern könnte. Anlagen dieser Art unterliegen in der Regel einer immissionsrechtlichen Genehmigungspflicht. Derartige Betriebe und Anlagen sind in Gewerbegebieten (GE) nur ausnahmsweise zulässig.

Die voraussichtliche Abfallerzeugung lässt deshalb keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen erwarten.

III.1.1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen

Gemäß § 8 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Gegenüber dem ursprünglichen Zustand wird durch die Neuordnung des Geländes und die Herstellung einer modernen Infrastruktur eine Verringerung der Umweltverschmutzung und Belästigungen erreicht. Das betrifft insbesondere die Reinhaltung des Bodens und des Grundwassers durch die Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entsorgung und die Verbesserung der Luftqualität durch Festsetzungen im Bebauungsplan, durch die der Einsatz immissionsträchtiger Brennstoffe verhindert wird.

Der Bebauungsplanentwurf sieht eine Gliederung des Gewerbegebietes vor, so dass entlang der Eldenaer Straße weitere Nutzungseinschränkungen zugunsten des Immissionsschutzes festgesetzt werden.

Die Festsetzung von Gewerbegebieten stellt von vornherein sicher, dass erheblich belästigende Gewerbebetriebe nicht angesiedelt werden. Nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungspflichtige Anlagen, sind in Gewerbegebieten nur im Ausnahmefall zulässig, wenn die Prüfung eine Verträglichkeit mit der Umgebung ergibt.

Durch den bereits abgeschlossenen Neubau der Hermann-Blankenstein-Straße entlang der S-Bahn-Trasse und den Neubau der Thaerstraßenbrücke hat sich die Erreichbarkeit der geplanten Gewerbegebiete deutlich verbessert. Die Eldenaer Straße verliert dadurch an Bedeutung für die

Erschließung, insbesondere für den An- und Abtransport von Gütern. Wegen der Nähe des S-Bahnhofes Storkower Straße und des gut ausgebauten Wegenetzes kann davon ausgegangen werden, dass ein großer Teil des erzeugten Personenverkehrs auf den ÖPNV entfällt.

Die Wiedernutzung einer innerstädtischen Brachfläche - wie hier vorgesehen - trägt im Gegensatz zur Stadterweiterung tendenziell zur Verbesserung des Modal-Split und damit zur Verkehrsvermeidung bei.

Von dem Vorhaben gehen voraussichtlich keine Umweltverschmutzungen oder Belästigungen aus, die sich in erheblichem Maße nachteilig auf die Umwelt auswirken könnten.

III.1.1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

Ein besonderes Unfallrisiko ist mit Blick auf die Art der Betriebe, deren Zulässigkeit dieser Bebauungsplan begründet, nicht erkennbar.

III.1.2 Standort des Vorhabens

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:

III.1.2.1 Bestehende Nutzung des Gebiets, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzung, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)

Die städtebauliche Neuordnung des Entwicklungsbereiches "Alter Schlachthof/Eldenaer Straße" zielt auf die Umnutzung einer ehemals dicht bebauten und intensiv genutzten, aber dann brach gebliebenen, innerstädtischen Fläche. Von dieser Neuordnung werden keine Erholungsflächen oder land-, forst- und fischereiwirtschaftlichen Nutzungen betroffen. Eine besondere ökologische Empfindlichkeit des Gebietes besteht nicht. Angesichts der nutzungsstrukturellen Ausgangslage der Neuordnung und der geringen ökologischen Empfindlichkeit des Standortes ist mit Beeinträchtigungen bestehender Nutzungen nicht zu rechnen.

III.1.2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)

Da das Gelände des Alten Schlachthofes bereits bebaut war und intensiv genutzt wurde, konnte eine besondere Bedeutung für den Reichtum, die Qualität und die Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden Natur und Landschaft auf diesem Standort nicht entstehen. Ein nennenswertes Vorkommen natürlicher Böden ist im Plangebiet nicht zu erwarten, da es schon vor Beginn der Neuordnung flächendeckend anthropogen überformt worden war. (Bebauung, Lagerfläche; Gleisanlagen). Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet.

III.1.2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von der Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien)

- a) Im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 5 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Vogelschutzgebiete

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Vogelschutzgebiete sind nicht erkennbar.

- b) Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a) erfasst

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf Naturschutzgebiete sind nicht erkennbar.

- c) Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a) erfasst

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf Nationalparks sind nicht erkennbar,

- d) Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete sind nicht erkennbar.

- e) Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf geschützte Biotope sind nicht erkennbar.

- f) Wasserschutzgebiete gem. § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des Wasserhaushaltsgesetzes

Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete werden durch das Planungsvorhaben nicht berührt.

- g) Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf die o. g. Gebiete sind nicht zu erwarten.

- h) Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes

Die Neuordnung des ehemaligen Schlachthofgeländes trägt in besonderem Maße zu einer nachhaltigen Raumentwicklung im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 ROG bei. Hiernach ist der Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen Vorrang einzuräumen gegenüber der Inanspruchnahme von Freiflächen. Verdichtete Räume sollen als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte gesichert werden.

- j) In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensemble, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch Länder bestimmte Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaft eingestuft worden ist

Vorhandene Denkmale innerhalb des Plangebietes werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, weitestgehend erhalten und in die städtebauliche Planung einbezogen.

III.1.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist folgendem Rechnung zu tragen:

- Ausmaß der Auswirkung -> unbedeutend
- Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen -> nicht gegeben
- Schwere und Komplexität der Auswirkungen -> unbedeutend
- Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen -> gering
- Dauer, Häufigkeit und der Reversibilität der Auswirkungen -> unbedeutend

III.1.4. Ergebnis der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls

Aufgrund der Merkmale des Vorhabens und des Standortes erscheint es als äußerst unwahrscheinlich, dass die nach III.1.3 zu bewerteten Auswirkungen des Vorhabens zu erheblichen Nachteilen für die Umwelt führen werden. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist deshalb nicht erforderlich.

III.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan IV-2e-1 wird eine im Bebauungsplan IV-2e festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ nunmehr als Gewerbegebiet (GE 3) mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt.

Die festgesetzte Grünfläche ist jedoch nicht hergestellt worden.

Die Fläche der im Bebauungsplan IV-2e festgesetzten Grünfläche war ursprünglich zu 85% mit Gebäuden des ehemaligen Schlachthofes (Stallanlagen, Lagergebäude) überbaut. Die übrigen Flächen wurden als Erschließungsflächen genutzt. Insgesamt war dieser Bereich praktisch vollständig versiegelt. Die aufstehenden Gebäude und die Verkehrsflächen wurden im Rahmen der Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im Jahre 2001 beseitigt. Seither liegt die Fläche brach.

Durch die jahrzehntelange gewerbliche Nutzung des Geländes des „Alten Schlachthofes“ waren große Teile des Bodens versiegelt und der natürlichen Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt

entzogen bzw. in dieser Funktion stark beeinträchtigt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans IV-2e lag der Versiegelungsgrad bei 83 %.

Für den gesamten Entwicklungsbereich wurde 1995 ein Gutachten zur Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt in Auftrag gegeben und 1997 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans IV-2e konkretisiert. Darin wurde festgestellt, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft zu erwarten sind.

Die im Bebauungsplan IV-2e festgesetzte Grünfläche, die nunmehr als Gewerbegebiet GE 3 festgesetzt wird, wurde daher nicht für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft benötigt, da kein Eingriff in Natur und Landschaft vorlag.

Gegenüber der ursprünglichen Situation zum Zeitpunkt des Beginns der Entwicklungsmaßnahme stellt die neue Planung, die Festsetzung des Gewerbegebietes GE 3 mit einer GRZ von 0,8 keine Verschlechterung der Situation von Boden, Natur und Landschaft dar, da statt einer vollständigen Bodenversiegelung nur noch eine Versiegelung von 80% der Fläche zulässig ist. Somit ist ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 21 Abs. 1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) aufgrund der Planänderung nicht zu erwarten.

III.3. Finanzielle und personelle Auswirkungen

Die zur Realisierung des Bebauungsplans IV-2e-1 erforderlichen Ordnungsmaßnahmen sind bereits im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes IV-2e erfolgt. Die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen wurde im Jahre 2003 abgeschlossen; die geplanten öffentlichen Grün- und Freiflächen - mit Ausnahme der im Bebauungsplan IV-2e befindlichen Grünfläche, die nunmehr als Gewerbegebiet (GE 3) festgesetzt wird – wurden im Jahre 2005 realisiert. Die erforderlichen Freiräumungen wurden ebenfalls im Wesentlichen – bis auf den Abriss des Südteils der Fußgängerbrücke Storkower Straße, mit geschätzten Kosten von etwa 150000,- € - durchgeführt und finden im Jahre 2006 ihren Abschluss. Die notwendigen Kosten sind Bestandteil der Kosten - und Finanzierungsübersicht der Entwicklungsmaßnahme „Alter Schlachthof“ und werden aus eigenen Einnahmen des Entwicklungsträgers finanziert. Personelle Auswirkungen entstehen durch den Bebauungsplan IV-2e-1 nicht.

III.4. Sonstige Auswirkungen und Maßnahmen

Die Bodenordnung durch Flurstücksverschmelzung und Neubildung mit Teilungsvermessung von Grundstücken ist teilweise im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes IV-2e erfolgt. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans IV-2e-1 sind hier jedoch voraussichtlich weitere Maßnahmen erforderlich.

Eine Veräußerung baureifer Grundstücke, teilweise mit Auflagen zu baulichen Details und zur Realisierung des Vorhabens, konnte bislang nur in den Bereichen erfolgen, in denen die Festsetzungen des Bebauungsplans IV-2e nicht durch den Bebauungsplan IV-2e-1 geändert werden.

Die Planung und Durchführung weiterer bodenordnender Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans IV-2e-1 entfällt, da das Treuhandvermögen Eigentümerin aller im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen ist.

SenStadtUm

IV. Verfahren

IV.1. Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat am 7. Januar 2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes IV-2e-1 beschlossen. Der Beschluss erfolgte in Anwendung von § 9 Abs. 3 i.V.m. § 8 Abs. 1 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578) und wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für Berlin 2003, S. 494 bekannt gemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 24. Februar bis einschließlich 7. März 2003 im Gebäude Eldenaer Straße 40 statt. Während der Öffnungszeiten hatten die Bürger die Möglichkeit, die Pläne und Entwürfe einzusehen und nach Erläuterung der Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planungen Äußerungen hierzu abzugeben. Zusätzlich fand am 3. März 2003 in den gleichen Räumen eine Erörterungsveranstaltung statt.

Die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung mit Angabe des Ortes, der Auslegungsdauer sowie der Öffnungszeiten wurde ortsüblich am 14. Februar 2003 in der Tagespresse bekannt gemacht.

Es liegt lediglich die (schriftliche) Stellungnahme eines Bürgers vor. Diese wendet sich gegen den Wegfall der im Bebauungsplan IV-2e festgesetzten Planstraße PS 21 als Rad- und Fußweg (vgl. IV.2.).

Das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung fließt in die weitere Planung ein. Änderungen der Planungsziele ergeben sich jedoch hieraus nicht.

IV.2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Die Trägerbeteiligung fand in der Zeit vom 7. März bis zum 7. April 2003 statt. Einigen Trägern wurde eine Nachfrist bis zum 25. April 2003 gewährt.

Insgesamt gingen Stellungnahmen von 41 Behörden, Institutionen und sonstigen berührten Trägern öffentlicher Belange ein. 29 Träger äußerten keine Anregungen oder Hinweise bzw. waren in ihren Belangen nicht berührt. Das Ergebnis der Trägerbeteiligung fließt in die Planung ein.

Die Abwägung der Stellungnahmen führte zu keiner grundlegenden Änderung der Planungsziele.

Die Äußerungen richteten sich in erster Linie gegen die beabsichtigte Umwandlung des östlichen Teilabschnittes des Grünzuges sowie der Planstraße PS 21 in eine gewerbliche Baufläche. Die Planungsziele werden nicht verändert, da einerseits die Nutzbarkeit der Bauflächen erheblich verbessert wird und andererseits die Grundfunktion des übergeordneten Grünzuges durch den alten Schlachthof erhalten bleibt.

Weitere Äußerungen richteten sich gegen befürchtete negative Auswirkungen der Kerngebietsfestsetzung auf das nähere Wohnumfeld. Dies führte zur Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 4. Danach sind Vergnügungsstätten im Kerngebiet nur ausnahmsweise zulässig.

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

Der Entwurf des Bebauungsplans IV-2e-1 hat nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 14. Januar 2005, Seite 54 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 25. Januar bis einschließlich 25. Februar 2005 öffentlich ausgelegen.

An Anregungen und Hinweisen zu dem Entwurf des Bebauungsplans IV-2e-1 wurde zusammengefasst Folgendes vorgebracht.

1. Es bestünden Bedenken gegen die Festsetzung eines Kerngebiets im Bereich des südlichen Teils der Fußgängerbrücke, da die Erfüllung der Aufgaben nach dem Berliner Straßengesetz eine Widmung sowie eine Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche voraussetzt. Als Sonderregelung kämen ggf. die Festsetzung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Zugangsrecht für die Bauwerksprüfung und -unterhaltung in Betracht. Anderenfalls hat das Land Berlin keine rechtliche Grundlage zur Wahrnehmung der Unerhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht.

Aus den genannten Gründen bestünden drei Lösungsvarianten:

- Der Denkmalschutz solle aufgehoben und eine Abrissgenehmigung erteilt werden. Der Abriss würde durch den Fachbereich X OI durchgeführt und finanziert.
- Der südliche Teil der Fußgängerbrücke solle entwidmet und parallel dazu als bauliche Anlage und Bestandteil des Grundstücks dem Grundstückseigentümer vertraglich übereignet werden. Die Verpflichtungen des Landes Berlin würde erlöschen.

- Der südliche Teil der Fußgängerbrücke einschließlich ihres Zugangs solle als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Erhaltungs- und Verkehrssicherungspflichten verblieben beim Land Berlin.

zu 1. Dieser Anregung wird nicht gefolgt.

Der Bereich um das südliche Restelement der Fußgängerbrücke ist im rechtsgültigen Bebauungsplan IV-2e als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Bis zum Eintritt der Rechtsgültigkeit des Bebauungsplans IV-2e-1 stehen der Wahrnehmung der Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflichten des Landes Berlin keine planungsrechtlichen Vorschriften entgegen.

Im Bebauungsplan IV-2e-1 kommen die geänderten Planungsziele des Landes Berlin zum Ausdruck. Wegen der Funktionslosigkeit des verbliebenen südlichen Brückenteils ist die Beibehaltung der Festsetzung Straßenverkehrsfläche nicht erforderlich. Stattdessen soll der Bereich um den Brückenrest in ein neu festzusetzendes Kerngebiet integriert werden, um eine angemessene Nutzung dieser Flächen zu ermöglichen.

Faktisch erfüllt das südliche Restelement des Bauwerks keine verkehrliche Funktion mehr, da die ursprüngliche Nutzung als Fußgängerbrücke nicht mehr benötigt und aufgrund des erfolgten Teilabrisses auch nicht mehr durchführbar ist. Daher besteht auch keine Pflicht zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit. Es ist beabsichtigt, dass südliche Brückenteil nach dem Berliner Straßengesetz zu entwidmen.

Angesichts der gegenwärtigen Entwicklung mit der Perspektive der Erhaltung und Nutzung der Hammelställe erklärten das Landesdenkmalamt und die Untere Denkmalschutzbehörde ihr Einvernehmen zum Abbruch des südlichen Restelementes der Fußgängerbrücke. Zwischenzeitlich wurde für diesen Bereich ein Kaufvertrag abgeschlossen, der das Land Berlin zum Abriss des Brückenrestelementes verpflichtet. Ein Bauvorbescheid und eine Genehmigung gemäß § 144 BauGB liegen ebenfalls vor.

2. Dem Wegfall der im B-Plan IV-2e festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Jugendfreizeiteinrichtung“ könne nur zugestimmt werden, wenn der Nachweis einer anderen Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Jugendfreizeiteinrichtung, Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke“ im B-Plan IV-2c erfolgt.

Selbst bei einer geringeren Anzahl zu erwartender Einwohner im Entwicklungsbereich würde ein dringender Bedarf an einer derartigen Einrichtung in diesem Territorium gesehen. Die bestehende Unterversorgung würde durch jedwede Zunahme von Kindern

und Jugendlichen in diesem Teil des Bezirkes noch verstärkt. Eine neue Freizeitstätte könne sowohl die Entspannung der Versorgungslage über die Grenzen des Entwicklungsgebietes hinaus bewirken, als auch einen wesentlichen Beitrag für Lebensqualität und generationsübergreifende Gemeinwesenarbeit leisten.

Zu 2. Die Reduzierung der bestehenden Unterversorgung im Bezirk ist nicht Planungsziel der Entwicklungsmaßnahme.

Die Planungen für den gesamten Entwicklungsbereich „Alter Schlachthof/Eldenaer Straße“ gingen zunächst von etwa 2.000 Wohneinheiten für bis zu 4.500 neue Bewohner aus. Inzwischen wird von nur noch etwa 800 neuen WE für ca. 1.600 Bewohner im Entwicklungsbereich ausgegangen. Durch den Verzicht auf im Bebauungsplan IV-2e festgesetzte Mischgebiete wird keine neue Wohnnutzung im näheren Umfeld des bislang als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Jugendfreizeiteinrichtung“ festgesetzten Standortes entstehen.

Der aus der Entwicklungsmaßnahme selbst entstehende mittel- bis langfristige Bedarf an ca. 35 Plätzen ($800 \text{ WE} \times 2 \text{ EW/WE} \times 1,0\% \times 19 \text{ Jahrgänge} \times 11,4\%$) rechtfertigt – auch angesichts der Notwendigkeit zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit aller städtebaulichen Entwicklungsgebiete – nicht die Aufrechterhaltung der bisherigen Planung. Daher wird anstelle der Gemeinbedarfsfläche nunmehr ein Kerngebiet festgesetzt.

Bei der Bedarfsermittlung ist zu berücksichtigen, dass die Realisierung von Wohnungsbauvorhaben im Entwicklungsbereich voraussichtlich nur sukzessive über einen Zeitraum von mehreren Jahren erfolgen wird, so dass der Richtwert für den Spitzenbedarf hier nicht zum Tragen kommt.

Der denkmalgeschützten ehemalige Hammelstall soll möglichst kurzfristig einer neuen Nutzung zugeführt werden, um den weiteren Verfall der historischen Bausubstanz zu verhindern und eine denkmalgerechte Wiederherstellung zu ermöglichen. Die Kerngebietsfestsetzung schafft die geeigneten planerischen Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Umsetzung.

Gleichzeitig steht zur Deckung eines eventuellen Bedarfes innerhalb des Entwicklungsbereiches, nämlich im Geltungsbereich des Bebauungsplans IV-2a (festgesetzt am 9. April 2001) eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte, Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke“ zur Verfügung.

Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Bezirksamtes Pankow. Aufgrund der Zweckbestimmung kann hier neben einer Kindertagesstätte, ggf. in Form einer Doppel- oder Mehrfachnutzung, auch eine Jugendfreizeiteinrichtung entstehen, sofern der Bezirk die hierfür erforderlichen finanziellen Mittel zur Verfügung stellen kann.

Dem Belang „Jugendfreizeit“ wird somit im Rahmen der Planung in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

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

IV.4. Überleitungsvorschriften

Es wurde von den Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 in Verbindung mit § 244 Abs. 2 BauGB Gebrauch gemacht.

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 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. 692)

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - **Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG)** vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)

Berlin, den 2. Dezember 2005

J.u.n.g.e - R.e.y.e.r.....

Senatorin für Stadtentwicklung

V E R O R D N U N G

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

2. Dezember 2005

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-2e 1 vom 11. Januar 2005 für Teilflächen des Geländes des ehemaligen Zentral - Vieh - und Schlachthofes zwischen August-Lindemann-Straße, Straße Neue Welt, James-Hobrecht-Straße, Hermann-Blankenstein-Straße und der Bezirksgrenze zum Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg
im Bezirk Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg, wird festgesetzt.
Er ändert teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans IV-2e im Bezirk Prenzlauer Berg vom 17. Oktober 2000 (GVBl. S.486) festgesetzten Bebauungsplan.

§ 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.